

第10期(2021年7月期)

決算説明会資料

2021年9月15日

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

証券コード 3471



MEMO

Large empty rectangular area for writing the memo content.

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	.....	P7
1-3 財務戦略	.....	P8
1-4 ESGへの取り組み	.....	P9
1-5 分配金成長	.....	P10
1-6 損益計算書	.....	P11

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	.....	P15
2-1 外部成長戦略（資産規模の拡大）	.....	P17
2-2 内部成長戦略	.....	P24
2-3 財務戦略	.....	P26
2-4 ESGへの取り組み	.....	P27
2-5 分配金成長	.....	P31

3.マーケット概要

3-1 マーケット概要	P33
-------------	-------	-----

4.Appendix

•ポートフォリオの状況	.....	P39
•第10期個別物件収支	.....	P41
•第10期末鑑定評価の概要	.....	P42
•損益計算書及び貸借対照表	.....	P43
•効率的なキャッシュマネジメント	.....	P44
•本投資法人の資産規模、 格付及び指数組み入れ状況について	.....	P45
•投資口価格推移・投資主の状況	.....	P46
•三井不動産の主要な開発・運営実績	.....	P47

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加速

1-1 外部成長

- 2021年3月に**MFIP印西Ⅱ（151.5億円）**を取得し、資産規模は概ね**3,000億円**に拡大し、データセンター2物件を組み入れることで、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*計**11物件、110万㎡**のうち**9物件、92万㎡**が竣工済みであり、外部成長機会を引き続き確保。

1-2 内部成長

- ECマース市場規模の拡大により物流施設床需要が増大。
- 第10期期中平均稼働率^{※1}も**100%**を継続。
- 第10期契約満了床は**100%**契約更改済。
第11期契約満了予定床も**80.9%**契約更改又は内定済。

1-3 財務戦略

- 借入金によるMFIP印西Ⅱ取得後、第10期末のLTV*は**33.6%**とJ-REIT最低水準であり、引き続き高い取得余力を維持。
- コミットメントラインを**80億円**に増額し、財務基盤を強化。
- 信用格付は、AA- → **AA**へノッチアップ。

1-4 ESGへの取組み

- グリーンビルディング認証の新規取得により、物流不動産における認証取得実績は**95.9%**^{※2}。
- ZEB認証*の取得実績についても**51.9%**^{※2}と高水準。
- 2021年2月には**サステナビリティボンド**を**30億円**発行。

1-5 分配金* 成長

第10期分配金実績**7,816円**（第8期対比**+12.0%**）

第11期分配金予想**7,830円**（第9期対比**+7.5%**）

* 詳細につきましては、P.48～49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】【運用ハイライト】【ZEB認証】をご参照ください。

※1 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 延床面積ベース(MFIPを除く)にて算出した数値です。

データセンターMFIP印西Ⅱの取得により、中期目標3,000億円を概ね達成

MFIP印西Ⅱ

データセンター



物件概要

所在地	千葉県印西市
竣工年月※	2020年12月
延床面積*	27,268㎡
取得日	2021年3月16日

※竣工年月とは、検査済証の交付日をいいます。

物件特性

立地	堅固な地盤（洪積台地）に立地。 都心から車で約1時間と良好なアクセス性。 近隣に変電所が所在し、特別高圧電力受電に有利。
耐震性能	免震構造を採用。
投資形態	本投資法人は不動産（土地及び建物）のみを保有し、 賃貸借契約に基づき一定の賃料を受け取る投資形態。

取得価格
151.5 億円

鑑定評価額*
155 億円

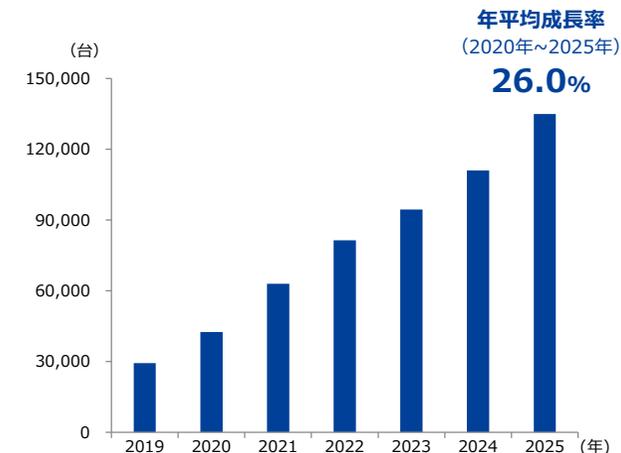
築年数*
1.2 年

鑑定NOI利回り*
4.7 %

巡航NOI利回り*
4.8 %

稼働率*
100 %

■ 高電力密度データセンターのラック数予測



出所：富士キメラ総研
「データセンタービジネス市場調査総覧2021年版(市場編)」(2021年)
※2020年は見込、2021年以降は予測値を表しています。

資産規模 **3,000億円** 概ね達成

データセンター2物件を組み入れ、ポートフォリオの安定性は更に向上

2021年
7月期末
(第10期末)

物件数 / 資産規模
21 物件 / **2,976** 億円

うち、データセンター物件数 / 資産規模 (ポートフォリオに占める割合)

2 物件 / **273** 億円 (9.2% 取得価格ベース)

鑑定評価額 (含み益*)

3,263 億円 (376億円)

巡航NOI利回り

5.0 % (償却後 3.4%)

平均築年数*

5.3 年

稼働率

100 %

豊富なパイプラインにより、継続的な外部成長機会を確保

優先情報提供
対象物件*
11物件

110万㎡



未竣工2物件 18万㎡



優先情報提供
対象物件の
更なる拡大

竣工済9物件 92万㎡

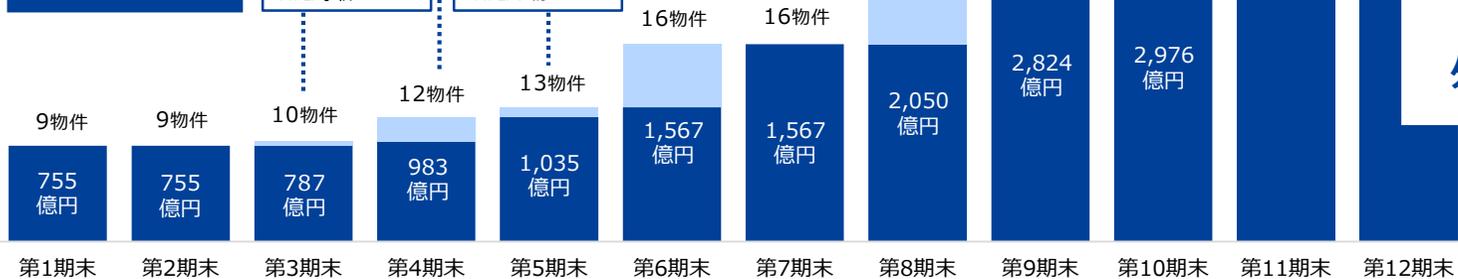
本投資法人
資産規模
21物件
2,976億円

126万㎡



追加物件取得

中期資産規模目標
5,000億円



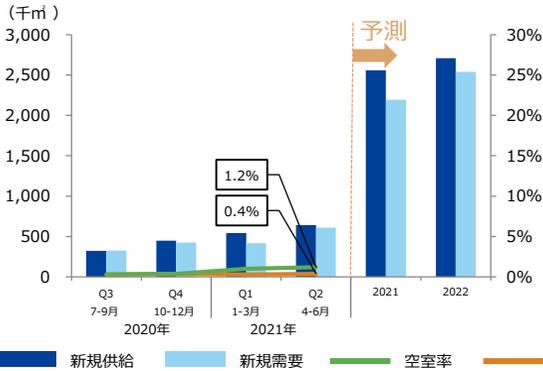
継続的な
外部成長を目指す

* 詳細につきましては、P.48~49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】をご参照ください。

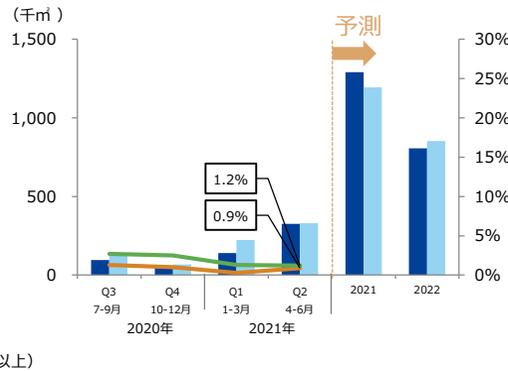
コロナ禍においても、好調なマーケットにも支えられ、稼働率は100%を継続

ECマース(EC)市場規模の拡大による物流施設床需要の増大

■ 首都圏の空室率と需給バランス予測



■ 大阪圏の空室率と需給バランス予測



出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む）※2021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。

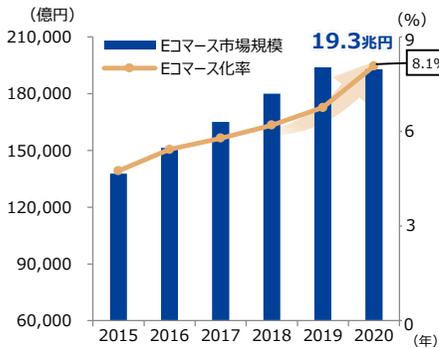
■ 本投資法人の稼働率の推移と契約更改の状況

■ 期中平均稼働率*の推移

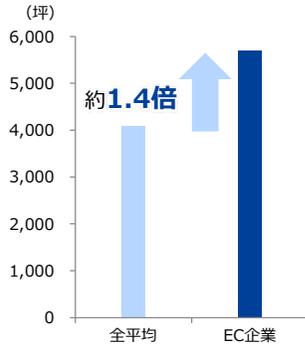
2021年1月期 (第9期)	100%
2021年7月期 (第10期)	100%
2022年1月期 (第11期予想)	99.8%
2022年7月期 (第12期予想)	100%

※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。

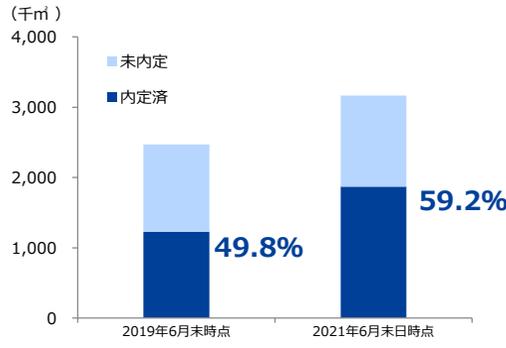
■ 拡大するECマースの市場規模



■ EC企業の契約面積



■ 新規開発物件のテナント内定率



ECマース化率の上昇



EC企業は契約面積が大きい



新規開発物件の内定率が上昇

出所：経済産業省『電子商取引実態調査』(2021年7月30日公表)
※金額及びパーセンテージは、ECマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。うち、ECマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

出所：シービーアールイー株式会社
※2019年の首都圏における大型マルチテナント施設の平均契約面積を記載しています。

※シービーアールイー株式会社から提供されたデータを基に資産運用会社にてグラフを作成しています。各時点における、以降1年間の首都圏及び関西圏への予想供給面積及び内定済面積を記載しています。

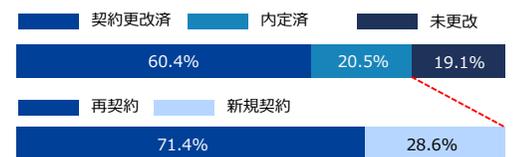
■ 契約更改の状況

第10期契約満了* (面積：52,527㎡)



※2021年1月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。

第11期契約満了* (面積：276,504㎡)



※2021年7月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。

J-REIT最低水準のLTVであり、引き続き高い取得余力を維持 安定した財務運営により信用格付もAAへノッチアップ^o

安定した財務運営

J-REIT最低のLTV及び高い取得余力

	第9期末	第1回投資法人債 (サステナビリティボンド)	MFIP印西Ⅱ 取得	第10期末	第11期末予想
有利子負債合計(うち短期)	883億円(59億円)	30億円	155億円(35億円)	994億円(20億円)	974億円
平均調達期間(長期のみ)	7.7年	10年	8.2年	7.8年	7.8年
平均調達金利	0.31%	0.50%	0.40%	0.34%	0.34%
LTV	31.0%	—	—	33.6%	33.1%
取得余力*(LTV50%時)	1,090億円	—	—	970億円	990億円

コミットメントラインの増額 (2021.2)

2021年2月25日以前		2021年2月26日以降	
三井住友銀行	30億円	三井住友銀行	30億円
三井住友信託銀行	30億円	三井住友信託銀行を アレンジャーとする シンジケート団	50億円
計	60億円	計	80億円

信用格付のノッチアップ^o (2021.9)

	2021年9月14日以前	2021年9月15日以降
信用格付業者	JCR	JCR
格付	AA-	AA
見通し	ポジティブ	安定的

* 詳細につきましては、P.48～49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。

ESGへの取組みのさらなる強化

グリーンビルディング認証の新規取得

8物件において新たにBELSを取得し、うち6物件はZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を見据えたエネルギー効率の高さを示すZEB認証*（ZEB Ready）も獲得。

また、9物件において新たにDBJ Green Building認証も取得し、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**95.9%***と、ESGに資するポートフォリオを実現。



*延床面積ベース（MFIPを除く）にて算出した数値です。



GLP・MFLP市川塩浜



MFLP稲沢



MFLP日野



MFLP横浜大黒



MFLP広島 I



MFLP茨木



サステナビリティボンド発行

2021年2月12日にサステナビリティボンドを第1回債として発行。ESGに積極的な投資家の皆様から、旺盛な需要を獲得。

概要		投資対象となる適格資産			投資表明投資家（五十音順）	
名称	第1回無担保投資法人債（サステナビリティボンド）	グリーン適格 クライテリア	ソーシャル適格 クライテリア	グリーン適格 クライテリア	・青い森信用金庫	・中国労働金庫
発行額	30億円				・北おおさか信用金庫	・東京海上アセットマネジメント株式会社
年限	10年				・ぐんまらい信用組合	・長野信用金庫
利率	0.50%				・さがみ信用金庫	・Manulife General Account
JCR評価	SU1				・さわやか信用金庫	Investments (Singapore) Pte. Ltd.
					・しずおか焼津信用金庫	・横浜信用金庫
					・高松信用金庫	
						計12投資家



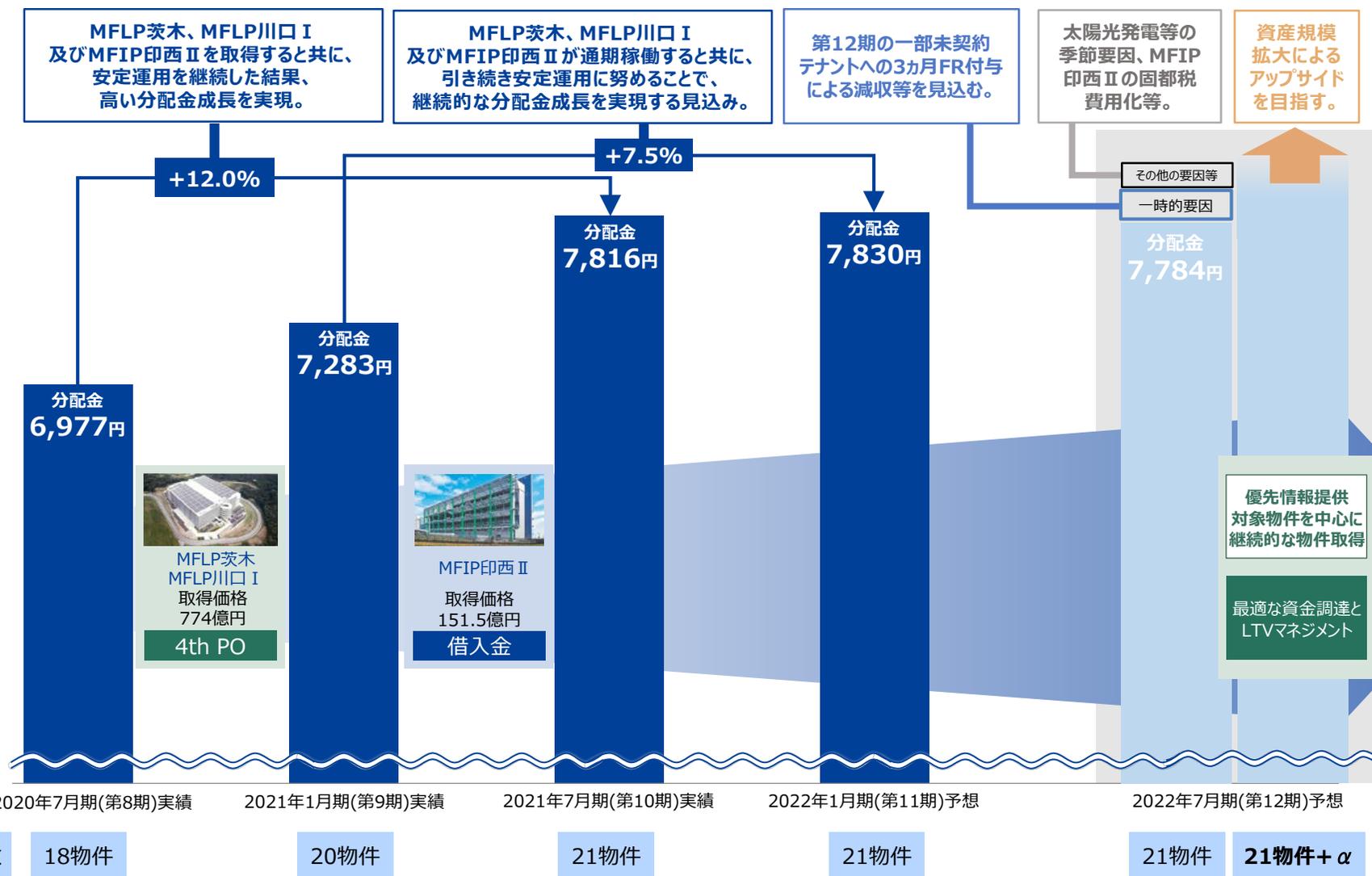
MFLP川口 I



MFLP茨木

*詳細につきましては P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【ZEB認証】をご参照ください。

第10期においても高い分配金成長を継続し、引き続き継続的な分配金成長を目指す



MFLP茨木、MFLP川口 I 及びMFIP印西 II を取得すると共に、安定運用を継続した結果、高い分配金成長を実現。

MFLP茨木、MFLP川口 I 及びMFIP印西 II が通期稼働すると共に、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実現する見込み。

第12期の一部未契約テナントへの3か月FR付与による減収等を見込む。

太陽光発電等の季節要因、MFIP印西 II の固都税費用化等。

資産規模拡大によるアップサイドを目指す。

MFLP茨木
MFLP川口 I
取得価格
774億円
4th PO

MFIP印西 II
取得価格
151.5億円
借入金

優先情報提供
対象物件を中心に
継続的な物件取得
最適な資金調達と
LTVマネジメント

第10期（2021年7月期）実績

(単位：百万円)	第9期実績 (a)	第10期予想 (2021.3.12)	第10期実績 (b)	差異 (b) - (a)
営業収益	8,139	9,356	9,267	1,128
営業費用	4,353	5,455	5,332	979
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	2,059	2,348	2,344	284
営業利益	3,786	3,900	3,935	148
営業外収益	12	-	3	△8
営業外費用	217	230	229	11
経常利益	3,580	3,670	3,708	128
当期純利益	3,579	3,669	3,708	128
1口当たり分配金 (DPU)(円)	7,283	7,772	7,816	533
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	6,604	6,771	6,842	238
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	679	1,001	974	295
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	17.9%	23.1%	22.5%	-
期中平均稼働率 [※]	100%	100%	100%	-

差異の主な内訳

営業収益

第10期取得物件 (MFIPE西Ⅱ) による増収	+289
第9期取得物件通期稼働による増収 (MFLP茨木・MFLP川口Ⅰ)	+866
太陽光発電設備賃料の増加 (第9期取得物件を除く)	+59
水光熱収益の減少 (第9期及び第10期取得物件を除く)	△37
その他営業収益の減少	△49

営業費用

第10期取得物件 (MFIPE西Ⅱ) による増加	+116
第9期取得物件通期稼働による増加 (MFLP茨木・MFLP川口Ⅰ) (固都税を除く)	+316
第8・9期取得物件の固都税費用化 (MFLP堺(80%)・MFLPプロロジスパーク川越(50%)・ MFLP広島Ⅰ・MFLP茨木・MFLP川口Ⅰ)	+384
水光熱費用の減少 (第9期及び第10期取得物件を除く)	△26
修繕費の増加 (第9期及び第10期取得物件を除く)	+49
資産運用報酬の増加	+101
その他営業費用の増加	+36

営業外費用

支払利息	+40
投資口公開関連費用の剥落	△44
投資口交付費償却	+4
その他営業外費用	+10

※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。

第11期（2022年1月期）業績予想

(単位：百万円)	第10期実績 (a)	第11期予想 (b)	差異 (b) - (a)
営業収益	9,267	9,477	209
営業費用	5,332	5,565	232
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	2,344	2,377	33
営業利益	3,935	3,912	△22
営業外収益	3	-	△3
営業外費用	229	225	△4
経常利益	3,708	3,686	△22
当期純利益	3,708	3,685	△22

1口当たり分配金 (DPU)(円)	7,816	7,830	14
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	6,842	6,800	△42
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	974	1,030	56
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	22.5%	23.5%	-

期中平均稼働率※1	100%	99.8%	-
-----------	------	-------	---

差異の主な内訳	第12期予想
---------	--------

営業収益	9,221
第10期取得物件 (MFIP印西Ⅱ) 通期稼働による増収 +128	5,375※2
太陽光発電設備賃料の減少 △71	2,385
水光熱収益の増加 (第10期取得物件を除く) +72	3,845
その他営業収益の増加 +79	

営業費用	-
第10期取得物件 (MFIP印西Ⅱ) 通期稼働による増加 +25	202
水光熱費用の増加 (第10期取得物件を除く) +37	3,643
修繕費の増加 (第10期取得物件を除く) +41	3,642
資産運用報酬の増加 +5	
その他営業費用の増加 +122	

営業外費用	7,784
支払利息 +9	
その他営業外費用 △13	

＜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

※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10期取得物件 (MFIP印西Ⅱ) に係る固都税 (28百万円) を含みます。

* 詳細につきましては、本資料のP.48～49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。

MEMO

Empty memo box for content.

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

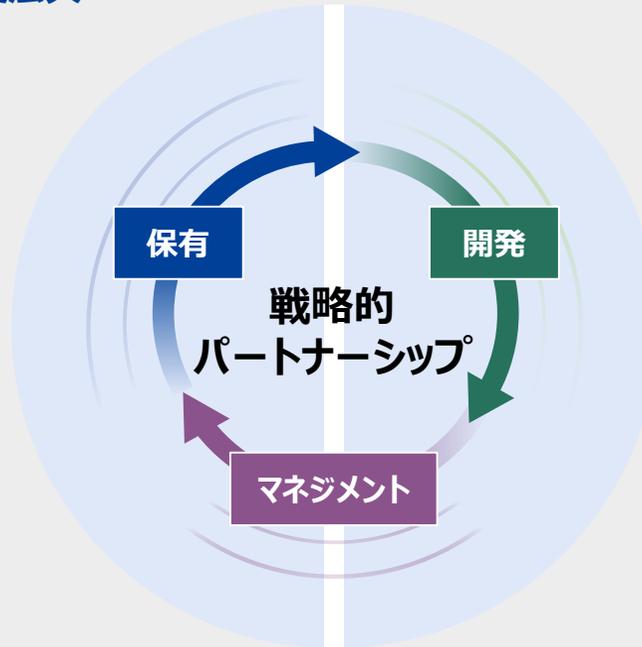


外部成長

内部成長

安定運用

投資主価値の最大化



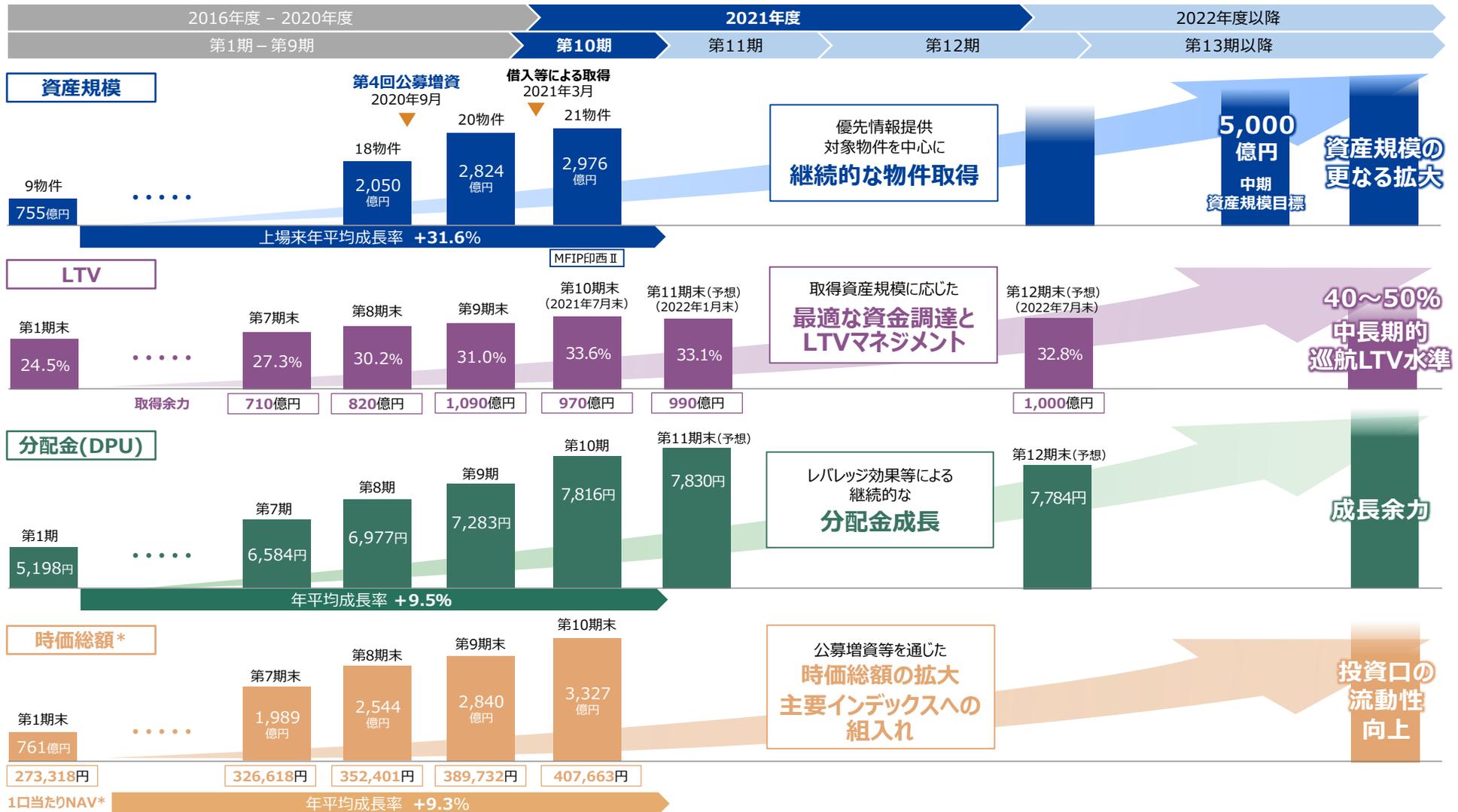
CRE戦略による開発用地ソーシング力
総合ディベロッパーの物件開発力

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

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を実現



* 詳細につきましては、P.48~49の本資料の記載事項に関する注記【基本戦略及び4つのロードマップ】をご参照ください。

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船橋

- 総延床面積約70万m²にわたる街づくり型物流施設。地域社会や環境との共生を目指した「経年優化」する街づくりを実現。
- ラウンジ、屋外テラス等共用部の充実した快適なワークプレイスを提供。
- 地域社会の賑わいを創出。緑地や保育施設を備え、近隣商業施設（ららぽーと）連携のイベントを開催。



MFLP海老名Ⅰ

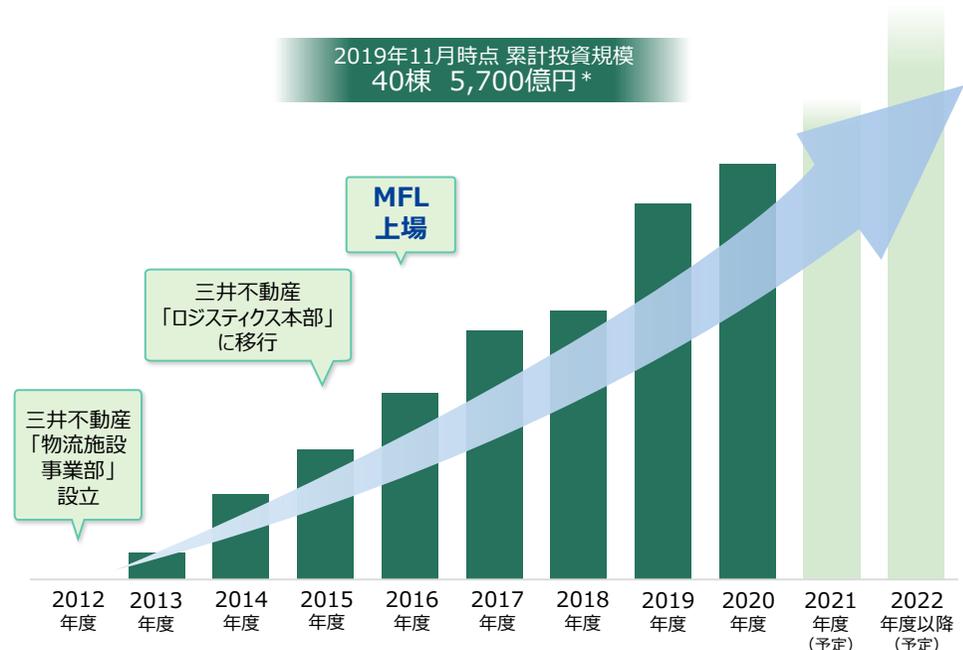
- 業界初の「グリーンエネルギー倉庫」。様々な省エネ、創エネにより、施設全体のCO₂排出量実質ゼロを目指した環境配慮型施設。
- 周囲への配慮として緑地帯と貯水池の設置。



三井不動産の開発・運営物件*の伸長イメージ

2021年6月時点 累計投資規模
46棟 6,100億円*

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.48～49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。

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* 46棟6,100億円 総延床面積390万㎡

既保有物件
21物件 126万㎡ 2,976億円

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

優先情報提供対象物件*
11物件 110万㎡

MFLP日野	MFLP船橋 II	MFLP八千代勝田台
MFLP平塚 II	MFLP鳥栖	
MFLP横浜港北	MFLP船橋 III	
MFLP大阪 I	MFLP所沢	
MFLP大阪交野	MFLP市川塩浜 II	

竣工済 92万㎡

未竣工 18万㎡

三井不動産開発・運営物件

MFLP船橋 I	東京レールゲート EAST	MFLP新木場 II
MFIP羽田	MFLP海老名 I	MFLP平塚 III
MFLP川崎 I	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋	MFLP海老名南
		その他 データセンター 1物件
MFLP立川立飛	MFLP弥富木曽峠	海外 1物件
MFLP東名綾瀬	MFLP新木場 I	

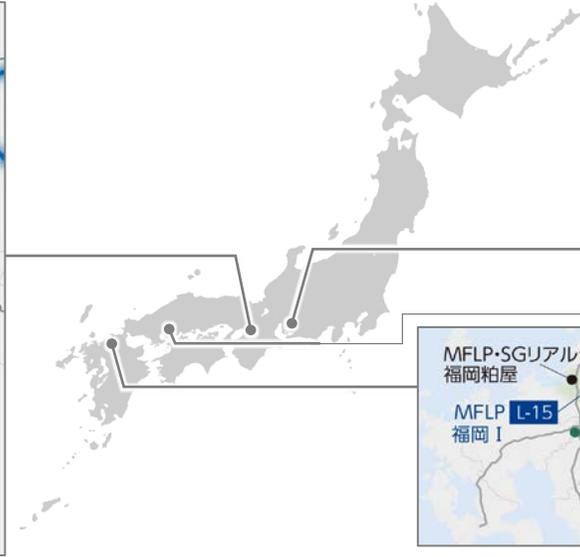
* 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【三井不動産の主要な開発・運営物件】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築

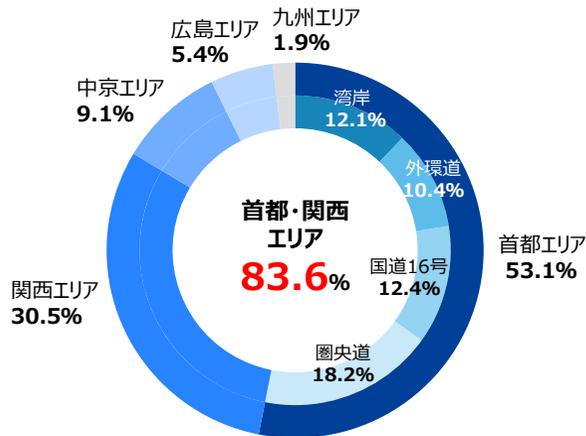


* 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【インダストリアル不動産】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

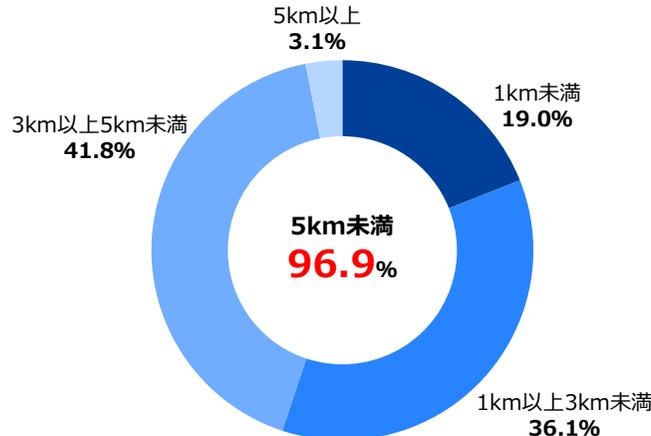
エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



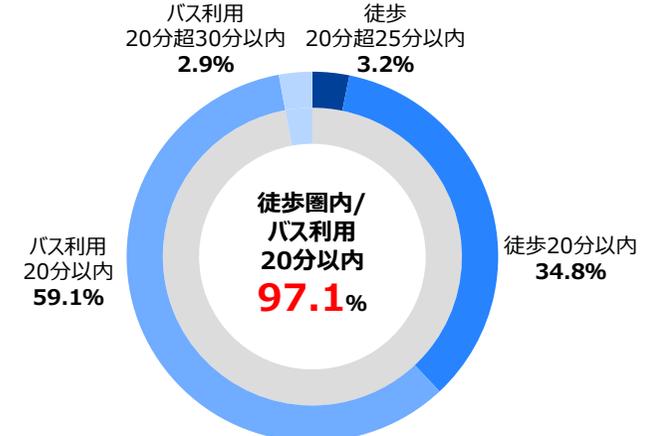
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ 投資対象エリア



■ 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

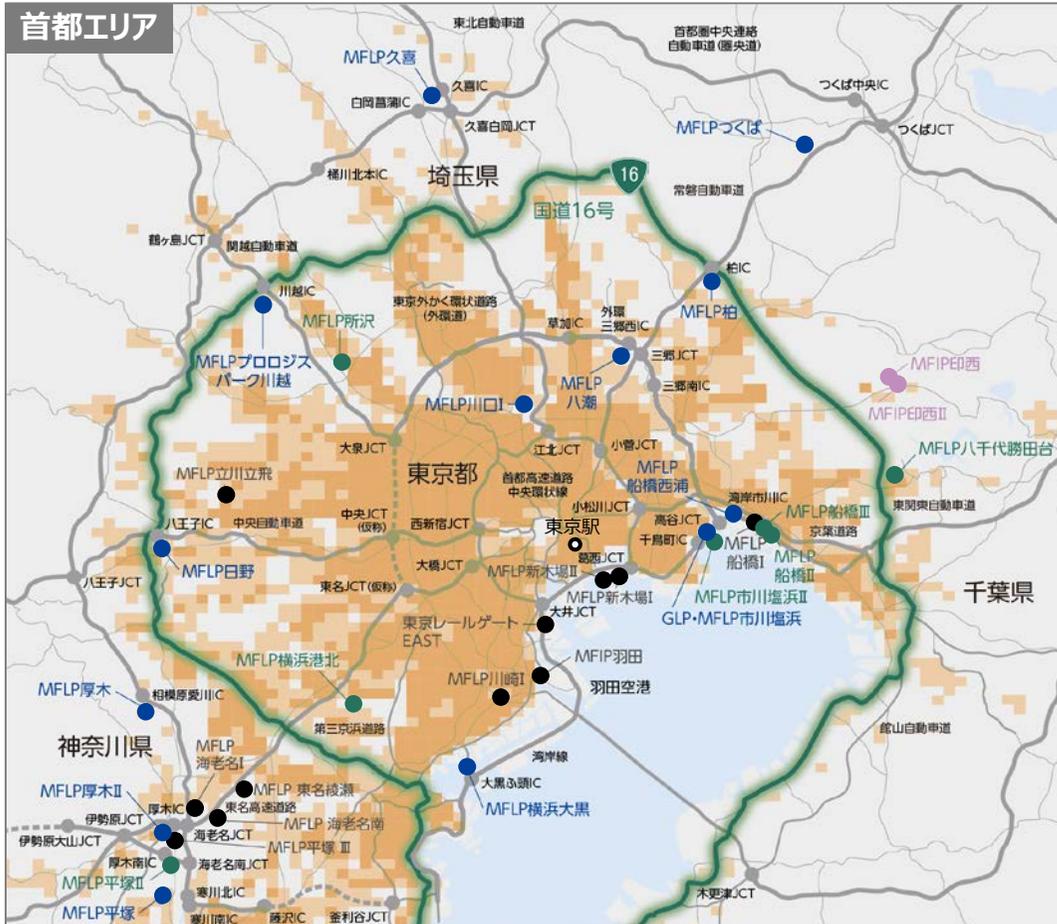


■ 従業員の通勤利便性を考慮した立地 最寄駅へのアクセス時間



※上記円グラフは、取得価格ベース（MFLP物件は除く）にて算出した数値です。

本投資法人の優先情報提供対象物件* 及び三井不動産開発物件の立地の優位性



* 詳細につきましては、P.48~49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】【インダストリアル不動産】をご参照ください。
 ※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。

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

倉庫スペース



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広島 I

スカイデッキ



MFLP茨木

■ & Tenant

通勤用シャトルバス



MFLP茨木

シェアサイクル



MFLP広島 I

■ & Community

保育施設



MFLP日野

災害時用かまどベンチ



MFLP川口 I

■ & Earth

太陽光パネル



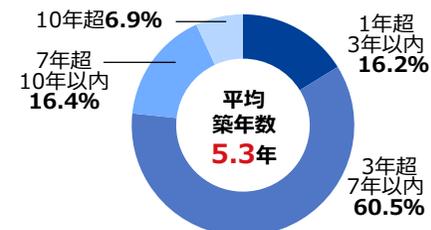
MFLP茨木

LED照明

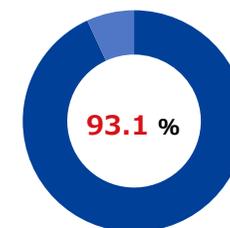


MFLP川口 I

■ 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



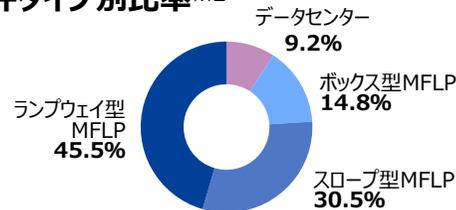
※1 写真はイメージであり、MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。また、一部の具体例は本投資法人が保有していない物件のものを含む場合があります。

※2 準共有持分考慮後の延床面積ベースにて算出した数値です。

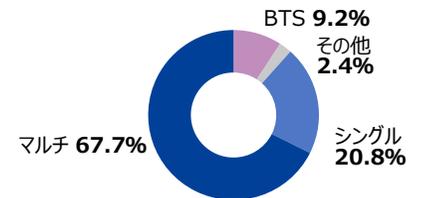
立地特性とテナントニーズを踏まえて開発された「MFLP」と「MFIP」を取得することにより、
 バランスのとれたポートフォリオを構築し、成長性と安定性を確保。



■ 物件タイプ別比率※2



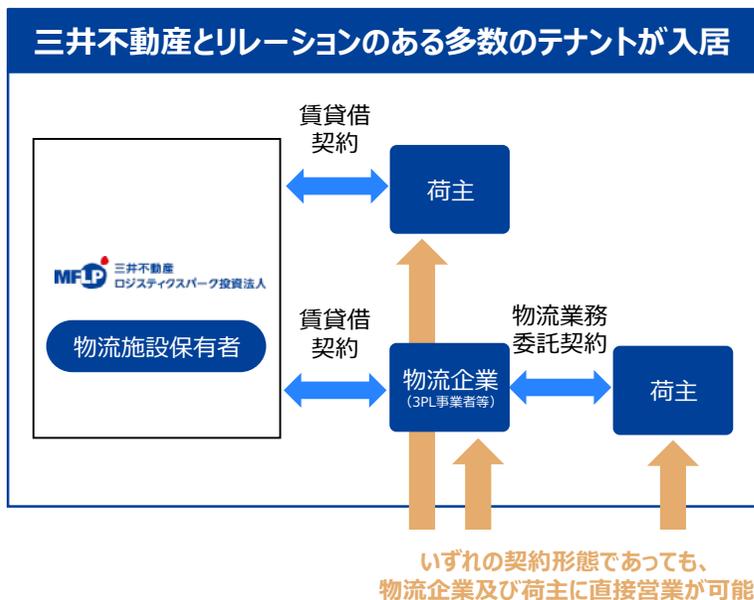
■ テナントタイプ別比率※2



※1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本書において、当該物件がマルチ又は単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 取得価格ベースにて算出した数値です。
 * 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【インダストリアル不動産】をご参照ください。

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



三井不動産
MITSUI FUDOSAN

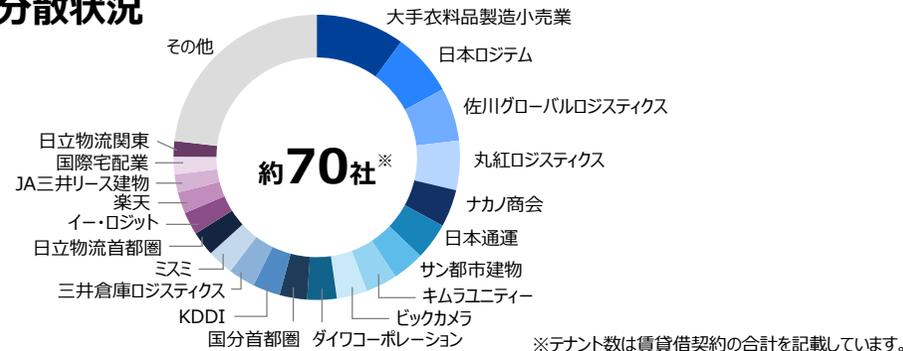
三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

オフィスビル事業 顧客ネットワーク 約3,000社*	商業施設事業 顧客ネットワーク 約2,400社*	有力3PL事業者との 強固なリレーション
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------

出所：三井不動産2021年3月期決算開示資料

*詳細につきましてはP.48～49の本資料の記載事項に関する注記【内部成長戦略】をご参照ください。

テナントの分散状況



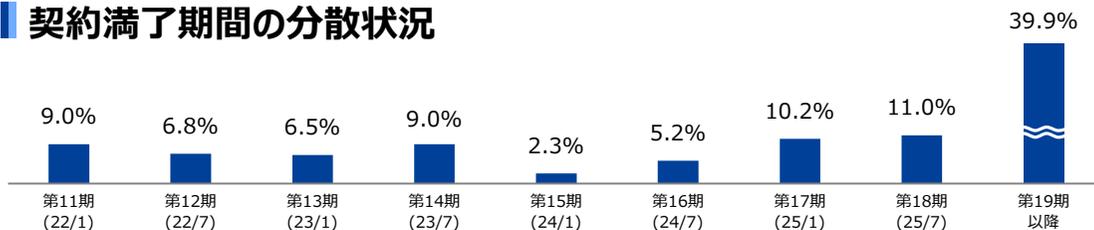
稼働率の状況



賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間*	8.0年
残存賃貸借契約期間*	3.9年

契約満了期間の分散状況



※上記各グラフについては、2021年7月31日時点締結済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。

今後の内部成長へ向けた取組み方針

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

三井不動産グループによるソリューション型アセットマネジメントの進化

■ アセットマネジメントプランのポイント



三井不動産グループによるソリューション型アセットマネジメントの具体例

- 自動化・省力化等に関する先進的なICT関連商品によるソリューション提供
- 入居企業の人員確保に向けたコンサルティングサポート
- 3PL事業者と荷主のマッチング
- 最新ICT技術も活用した館内従業員の快適な労働環境整備
- 入居企業のESG推進に貢献する取り組みの実施

■ 入居企業さまのニーズに対応する専門ソリューション提案力の強化

■ MFLP ICT LABO 2.0



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

展示機器の一例



オートフォーク 入荷・出荷



開梱・封緘双腕ロボ 梱包



オートストア 格納・保管

■ 最新ICT技術を活用したサービス提供

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

■ 倉庫内のICT活用による業務効率化



※画像はイメージです。

■ ICT化による従業員サービスの向上



トイレ
パウダールーム

■ 株式会社Hacobuとの業務提携



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

提供サービスの一例（トラック予約受付サービス）

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

J-REIT最低水準のLTVを維持し、調達期間・金融機関の分散が図られた安定した財務運営

借入及びLTVの状況

	第10期末	第11期末(予想)	第12期末(予想)
有利子負債合計(うち短期)	994億円(20億円)	974億円	955億円
LTV	33.6%	33.1%	32.8%
平均残存調達期間(長期のみ)	5.8年	5.3年	4.9年
平均調達金利	0.34%	0.34%	0.35%
金利固定化(長期負債)比率	98.0%	100%	100%

※各期末時点

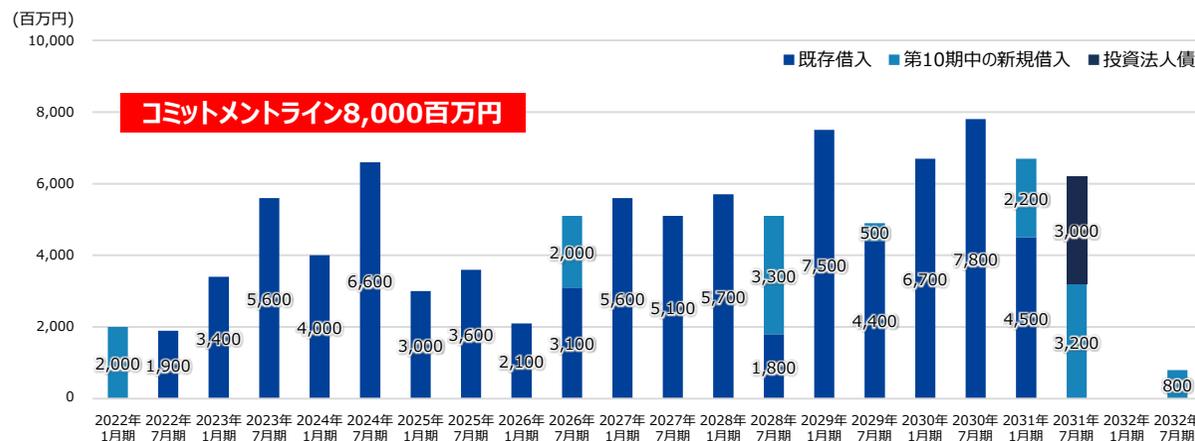
格付の状況

2021年9月、格付は、「AA-」から「AA」に変更。

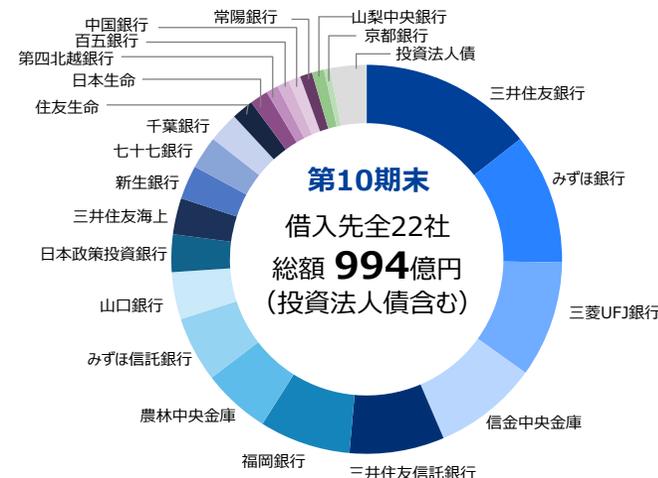
信用格付業者	株式会社日本格付研究所 (JCR)
格付	長期発行体格付: AA
見通し	安定的

有利子負債の返済状況及びレンダーフォーメーション

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



※2021年7月31日時点の返済期限を記載しています。



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

三井不動産グループとのESG理念の共有

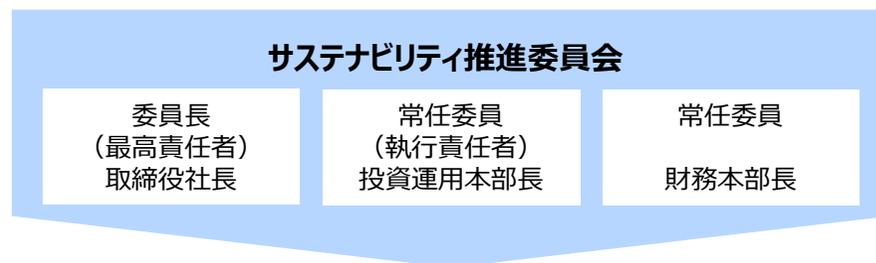
「♻️」マークを「共生・共存」「多様な価値観の連繫」「持続可能な社会の実現」の象徴に、人と地球がともに豊かになる社会を目指す「&EARTH」を掲げ、三井不動産グループは、ESGを意識した事業推進に取組み続けてきました。

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



本資産運用会社のESG推進

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



ESGへの取組みの更なる推進に向けた積極的な取組みを継続して実施



積極的なグリーンビルディング認証の取得と地球環境の保全に向けた取組み

環境に配慮したグリーンビルディング

積極的にグリーンビルディング認証を取得しており、2021年7月末時点の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**95.9%***1です。

物件名	DBJ Green Building 認証*	CASBEE 新築認証*	CASBEE 不動産認証*	BELS	ZEB
GLP・MFLP市川塩浜		Aランク*	Sランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP久喜	★★★	Aランク*		★★★★	
MFLP横浜大黒	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八潮		Aランク*			
MFLP厚木	★★★★*		Aランク*		
MFLP船橋西浦		Aランク*			
MFLP柏		Aランク*			
MFLP堺※2	★★★★★	Sランク*		★★★★	
MFLP小牧			Aランク*		
MFLP日野	★★★★			★★★★★	ZEB Ready
MFLP平塚			Aランク*		
MFLP稲沢	★★★★	Aランク*	Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP厚木Ⅱ			Aランク*		
MFLP福岡Ⅰ		Aランク*			
MFLPプロジスパーク川越	★★★★	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*	★★★★★	
取得実績合計数	10件	9件	10件	10件	6件



環境負荷の低減への取組み

LED照明の導入や、太陽光パネルの設置など、効率的なエネルギー利用を推進し、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取組みに努めています。

LED照明の導入



MFLP川口Ⅰ



※延床面積ベースにて算出した数値です。

太陽光パネルの設置



MFLP稲沢



*1 延床面積ベース (MFIPを除く) にて算出した数値です。

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

* 詳細につきましては P.48~49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】【太陽光パネル年間発電量】をご参照ください。

様々なステークホルダーへの継続的な取組み

■ ステークホルダーへの取組み

スポンサーである三井不動産のノウハウを生かし、入居テナントや施設利用者、周辺環境、地域コミュニティといったステークホルダーに配慮し、健康で働きやすく、安全な環境を確保するための取組みを進めています。

■ 地域コミュニティへの取組み

障がい者支援団体（グループハッピースマイル）との連携

NPO団体 グループハッピースマイルとは

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



出張キッチンカー



アート展示

施設近隣の清掃活動



交流空間の創出



保育施設の併設



被災時における対応



■ 施設利用者への取組み

休憩スペース



新型コロナウイルス感染予防対策



アルコール噴射機

非接触エレベーター

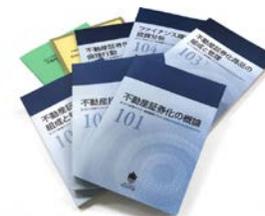
通勤用シャトルバス



■ 資産運用会社従業員への取組み

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

資格取得支援制度



ワークライフバランス・福利厚生

弾力的労働時間制度導入

投資口累積投資制度導入

確定拠出年金(DC)制度

テレワーク活用推進

従業員満足度調査



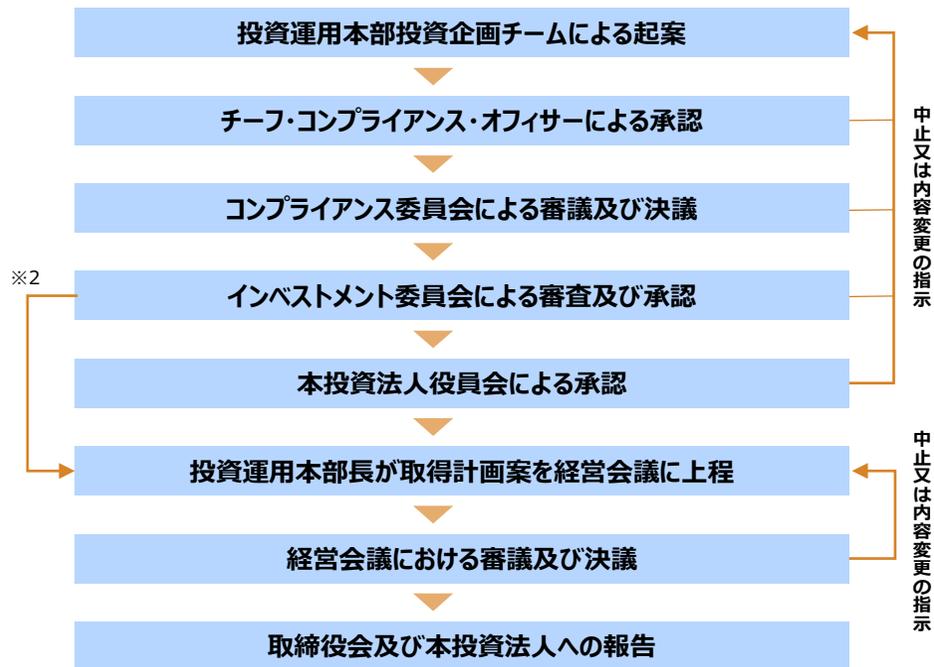
※写真はイメージであり、MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。また、一部の具体例は本投資法人が保有していない物件のものも含まれます。

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、投資主の権利に充分配慮し、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)

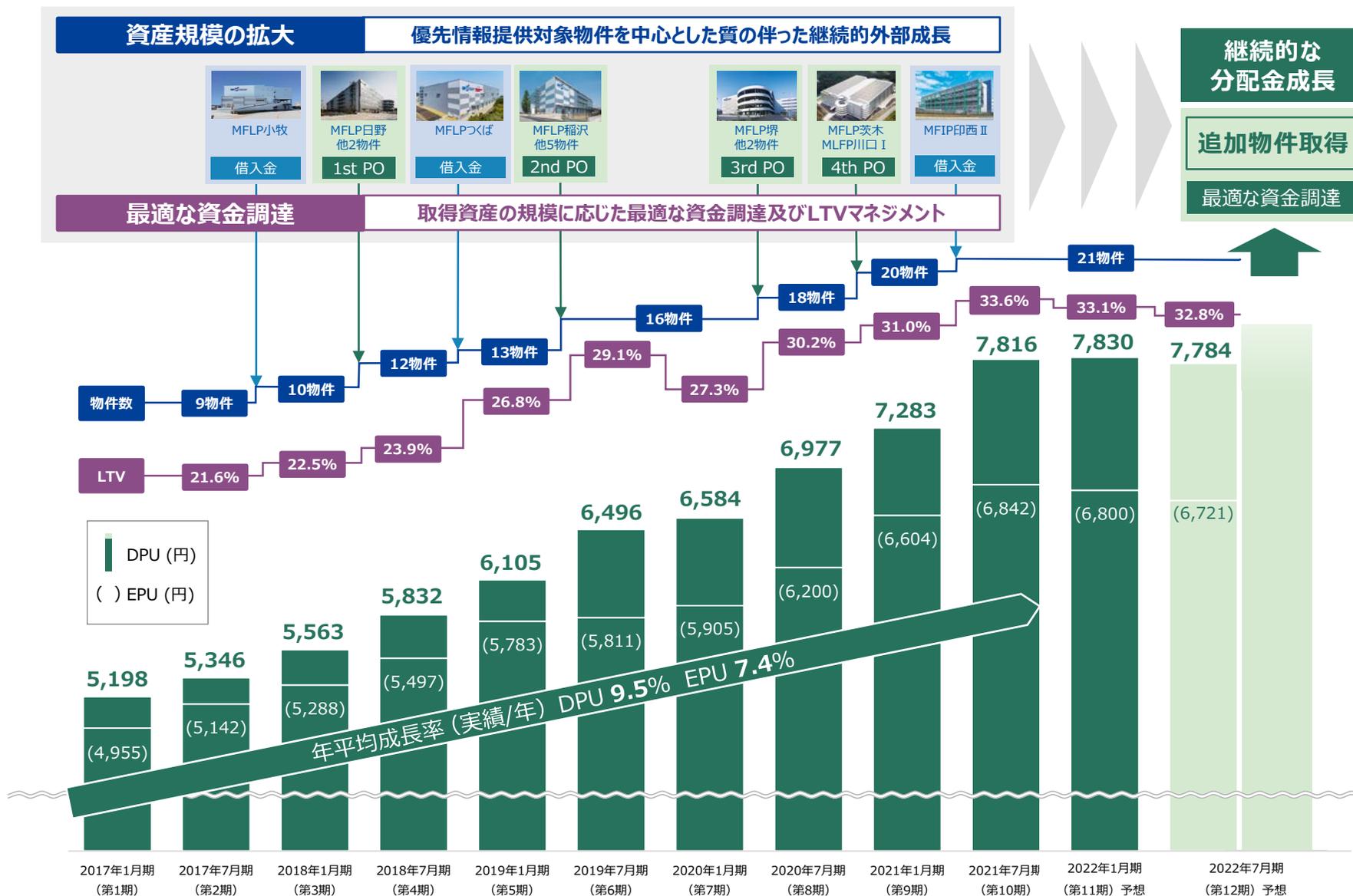
■ 三井不動産による本投資法人へのセიმポート出資

本投資法人は三井不動産から5.3%の出資を受けています。（2021年7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。

■ 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。

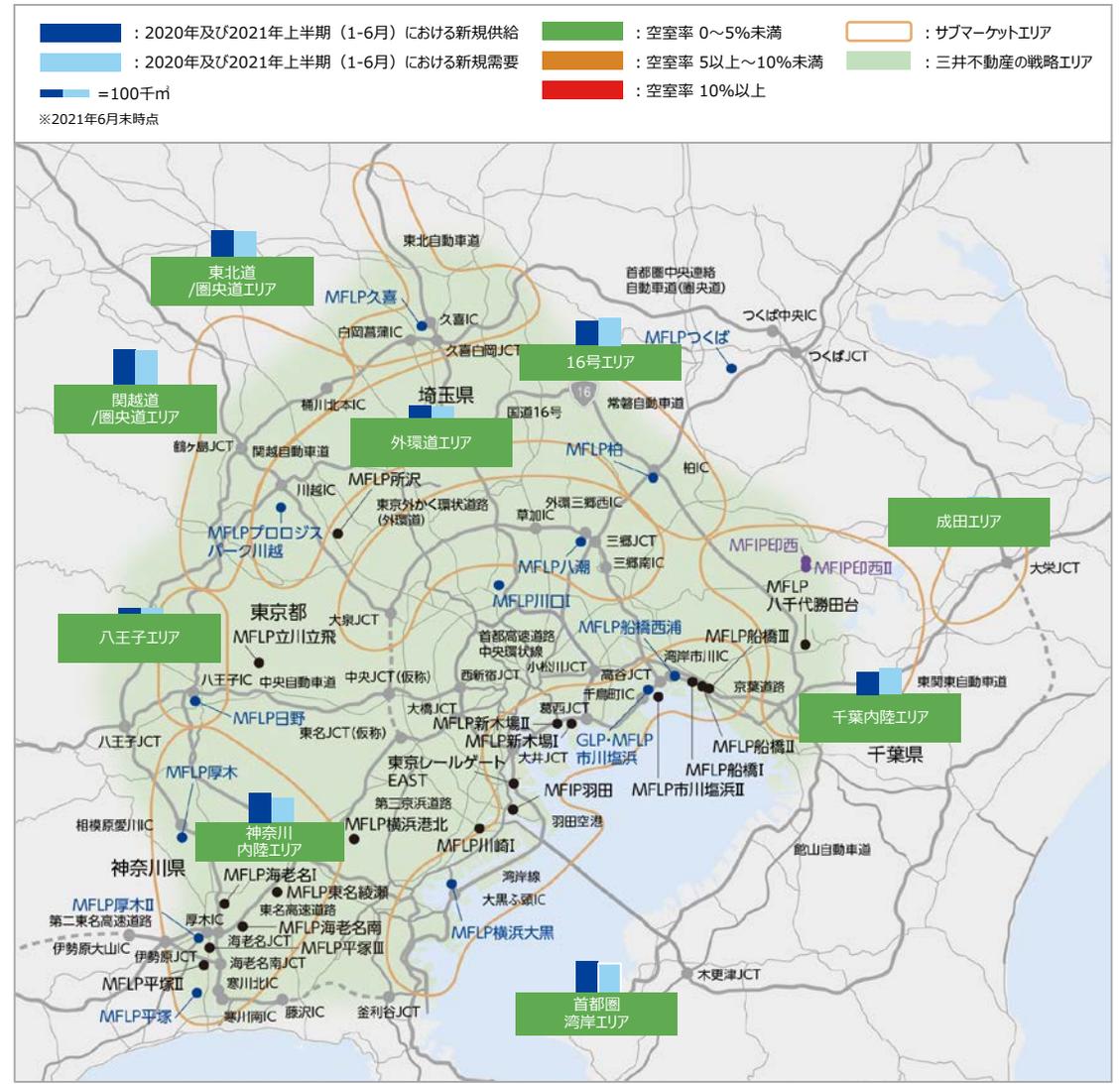
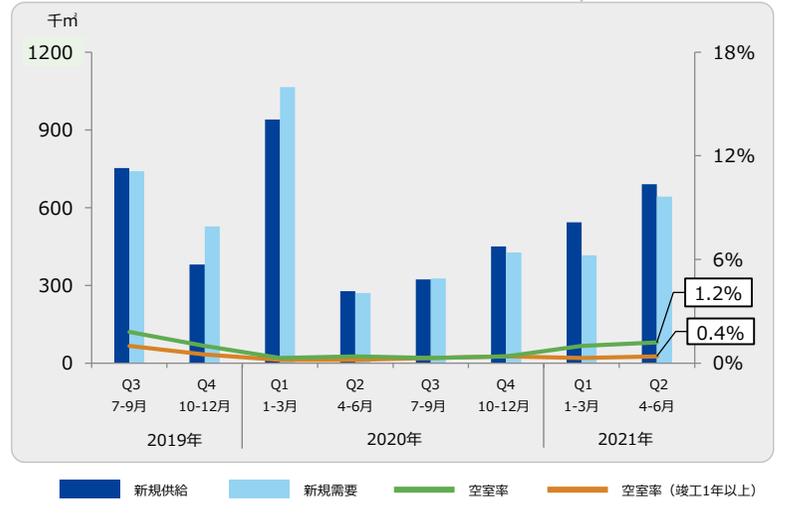
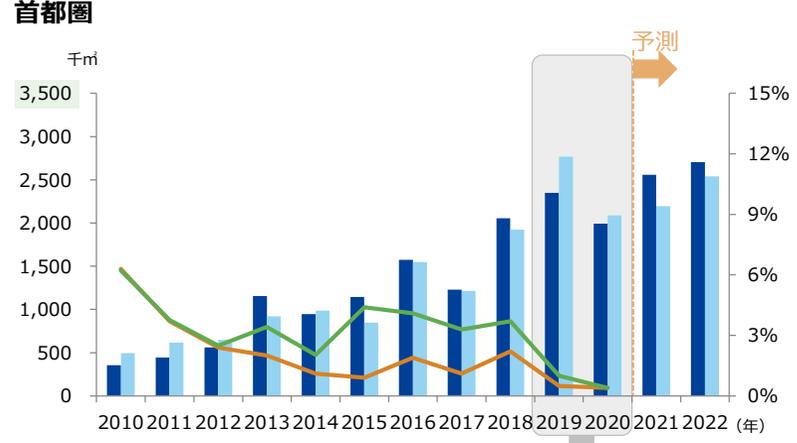
外部成長による高い分配金成長を今後も継続



3. マーケット概要

マーケット概要①

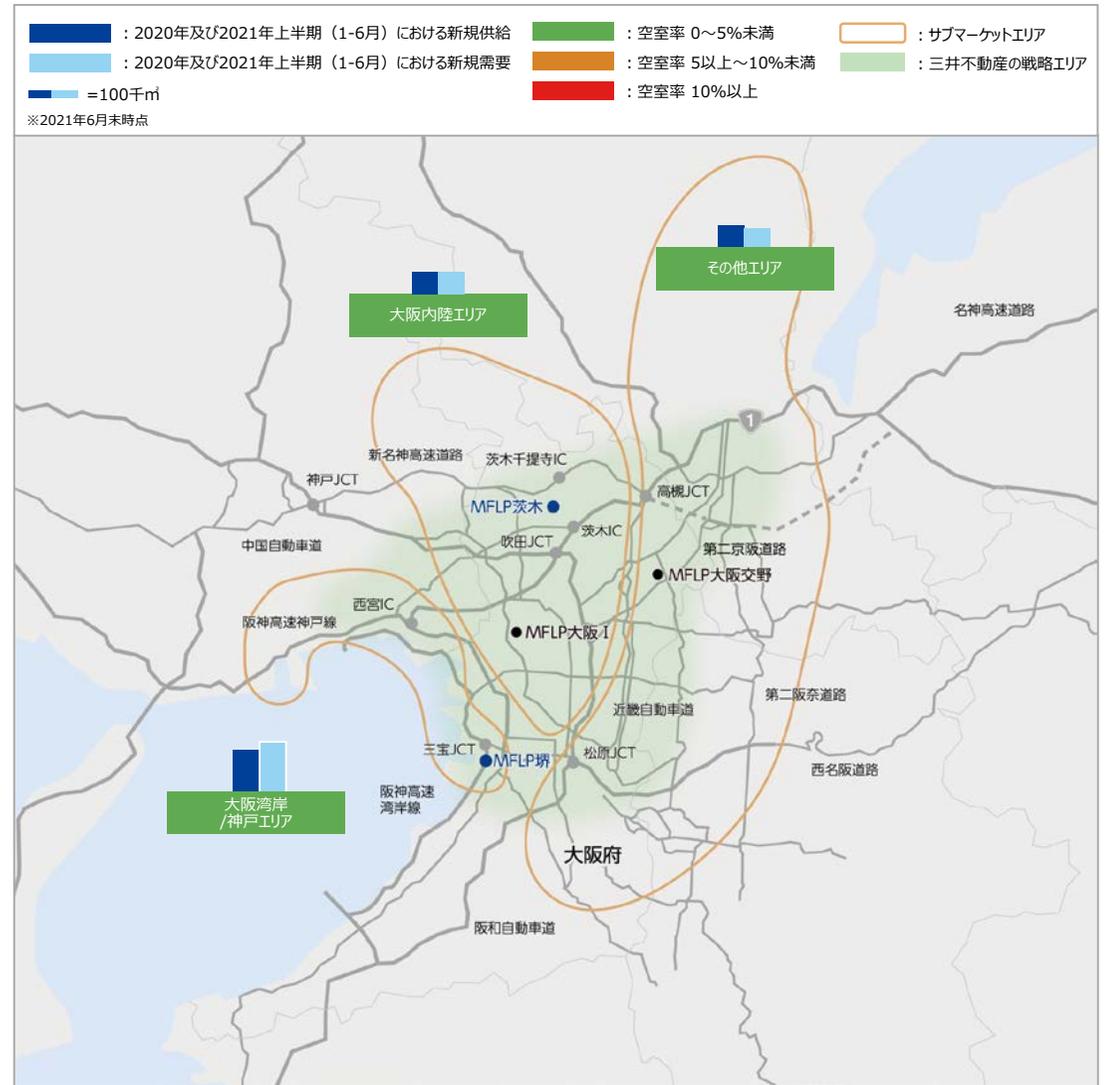
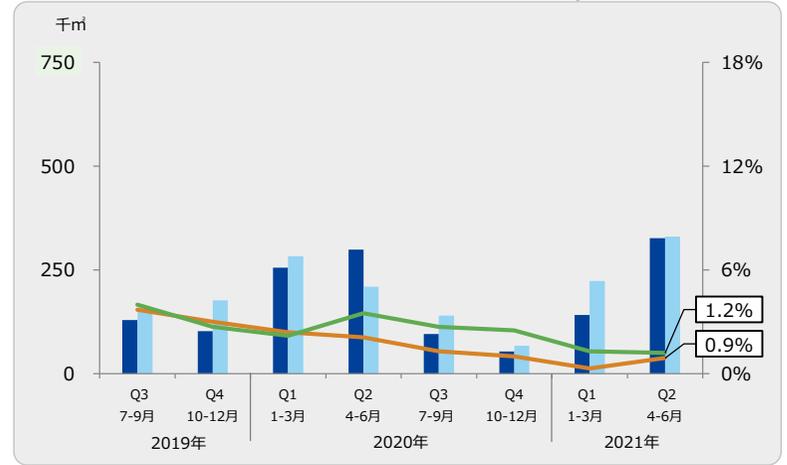
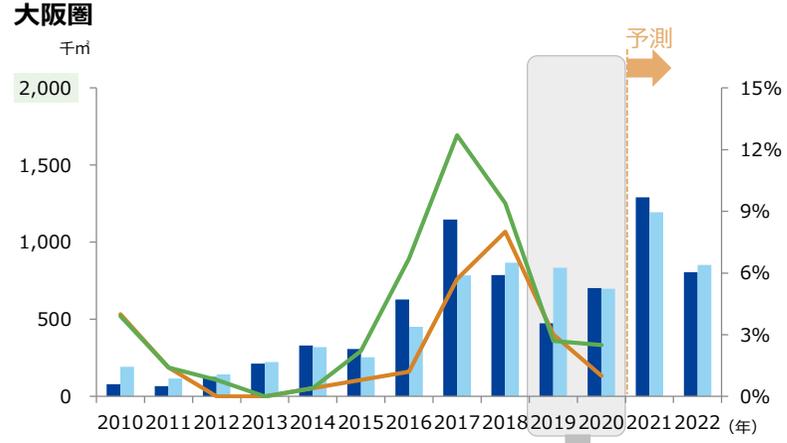
需給バランスと空室率 1/3



出所：シービーアールイー株式会社 (予測値含む) ※2021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。

マーケット概要①

需給バランスと空室率 ²/₃

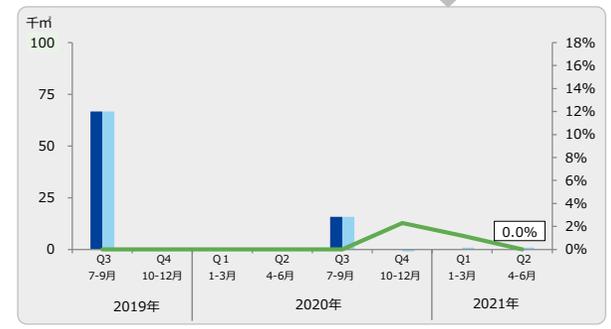
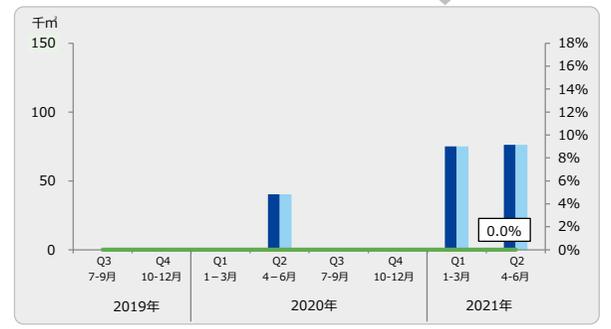
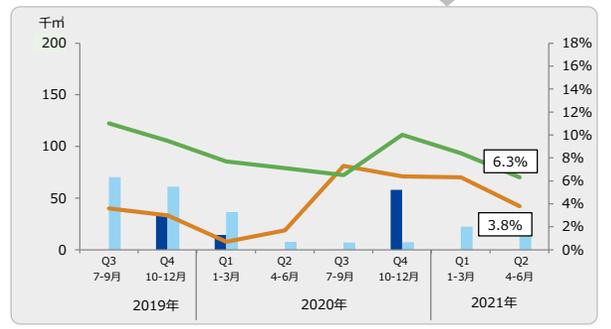
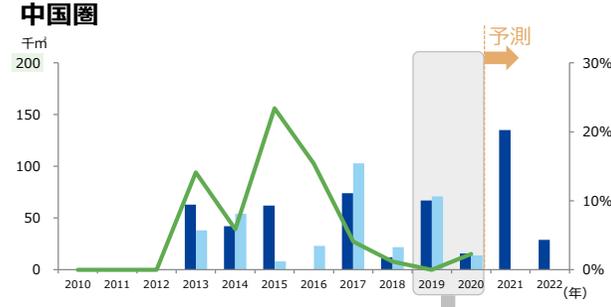
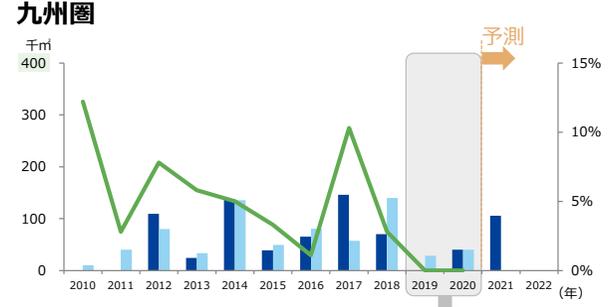
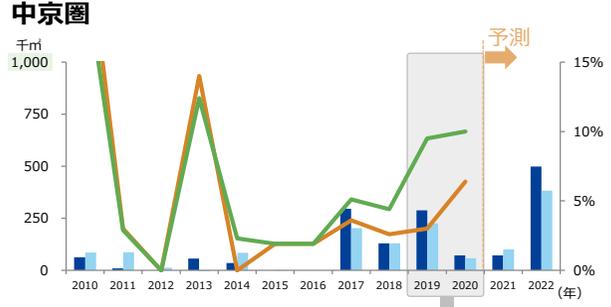


出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） ※2021年6月末時点
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

マーケット概要①

需給バランスと空室率 ³/₃

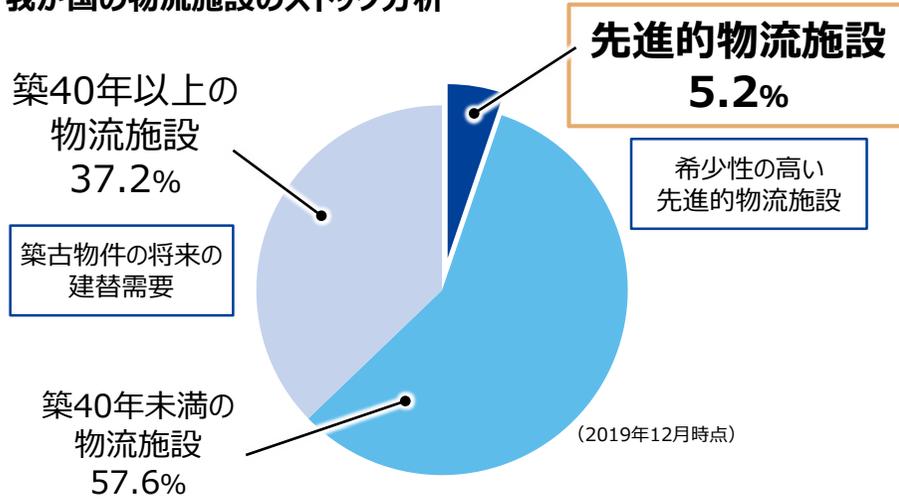
【凡例】 ■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（竣工1年以上） ■ : 三井不動産の戦略エリア



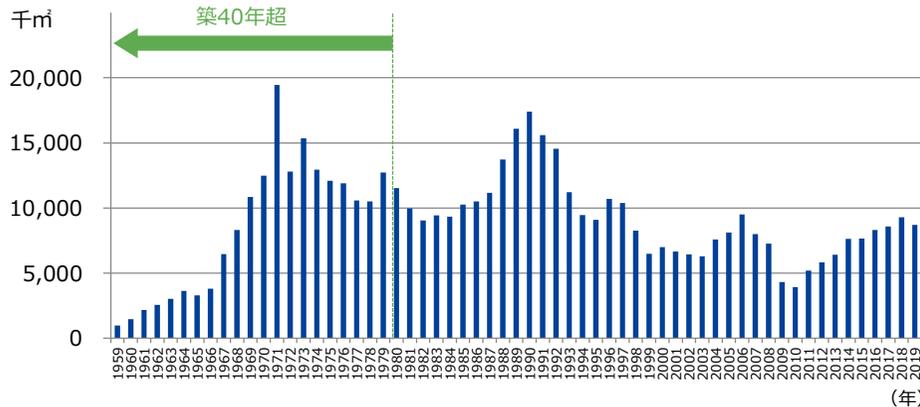
出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） ※2021年6月末時点
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

マーケット概要②

我が国の物流施設のストック分析

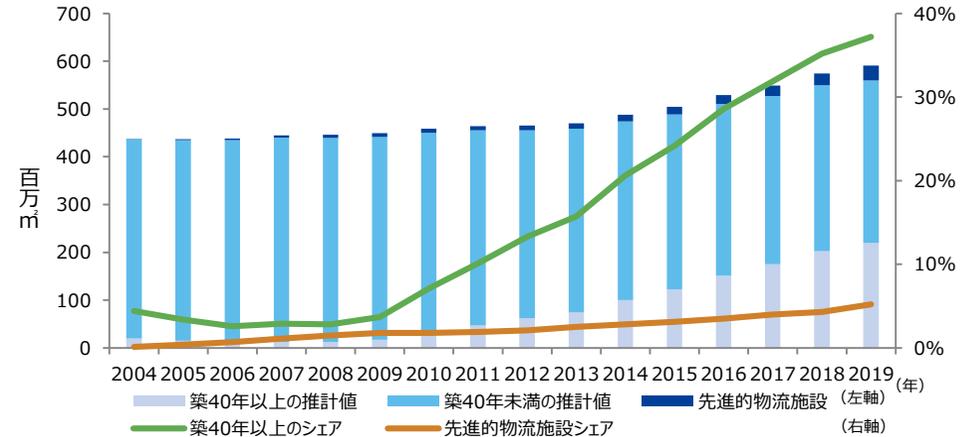


物流施設の長期着工データ (全国)



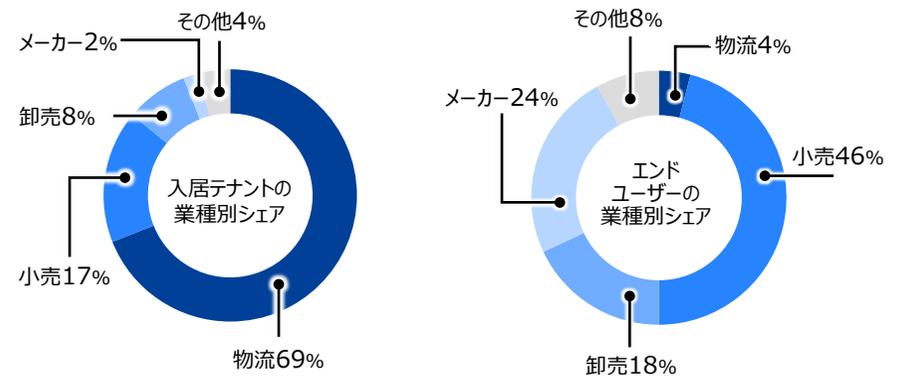
出所：シービーアールイー株式会社

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



※「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。
* 詳細につきましてはP.48～49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

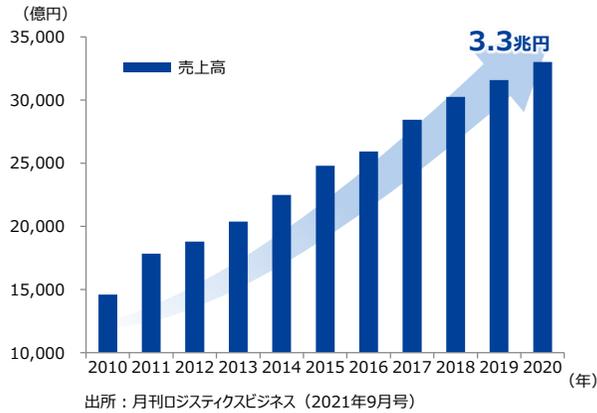
※数値は小数点第一位を四捨五入しています。

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

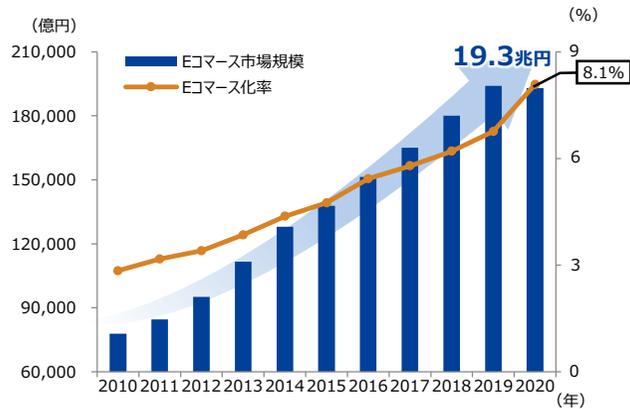
3-1 マーケット概要③

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

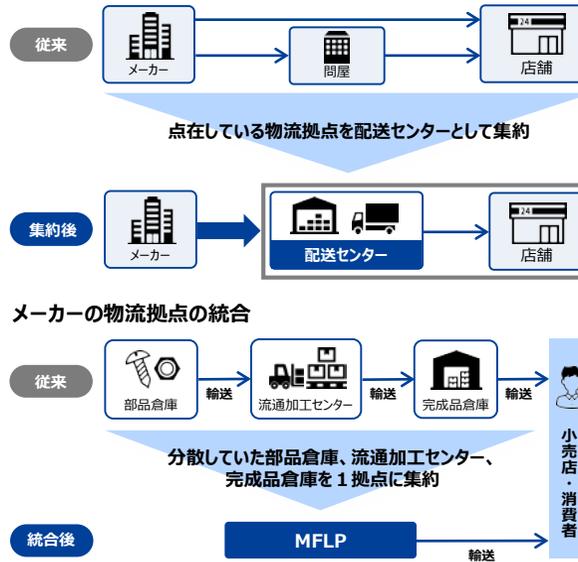


拡大するEコマースの市場規模



裾野広がる先進的物流施設に対する需要

小売り（コンビニエンスストア/ドラッグストア）の配送拠点誘致

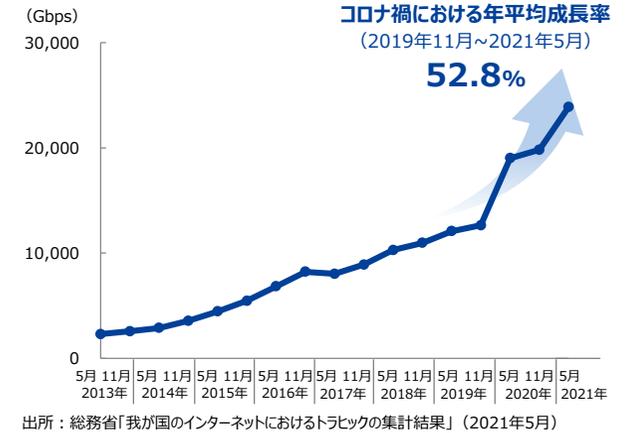


物流施設の複合用途としての活用

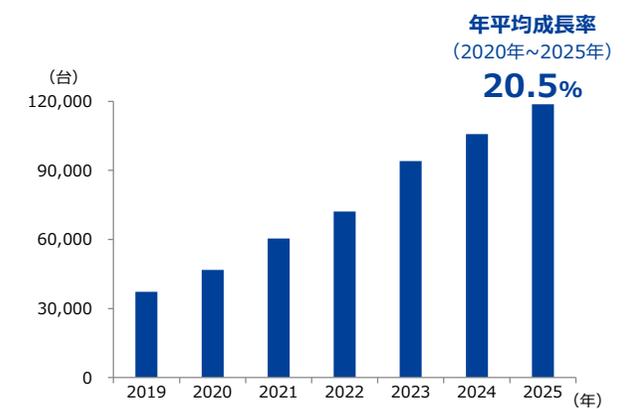


データセンター市場の規模拡大

コロナ禍におけるデータ通信量の増加



ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数予測



4. Appendix

ポートフォリオの状況 $\frac{1}{2}$

取得価格合計	巡航NOI利回り	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	稼働率
21物件 2,976億円	5.0% (償却後3.4%)	4.3%	5.3年	100%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積 ^{※1} (㎡)	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	18,350	5.0	4.7	4.0	105,019 (52,509)	50,813	7.5	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	14,700	5.8	5.3	4.5	73,153	67,925	7.1	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,200	5.1	4.9	4.5	100,530 (50,265)	47,944	12.3	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	11,500	5.4	5.2	4.4	40,728	39,692	7.4	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	9,490	5.7	5.5	4.5	40,942	40,958	6.4	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,000	5.4	5.2	4.5	30,947	31,034	6.5	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	7,190	5.2	5.2	4.5	31,242	31,291	5.7	100
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	26,100	5.5	4.9	4.4	125,127	112,148	6.9	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,930	4.7	4.9	4.5	40,597	40,605	4.5	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	13,100	4.6	4.2	4.1	205,200 (51,300)	46,801	5.8	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,740	4.9	4.8	4.4	33,061	33,055	4.7	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	10,500	5.8	5.8	4.8	37,027 25,457	37,938 25,600	11.1 3.3	100

ポートフォリオの状況 2/2

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積 ^{※1} (㎡)	賃貸可能面積 ^{※2} (㎡)	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	17,500	5.1	4.9	4.5	72,883	68,922	4.2	100
	L-14	MFLP厚木 II	神奈川県 伊勢原市	13,100	14,200	4.9	4.6	4.2	48,976	48,032	3.3	100
	L-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	5,850	5.7	5.1	4.6	32,199	32,216	4.8	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	15,950	4.8	4.5	4.2	117,337 (58,668)	56,723	2.8	100
	L-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	15,400	5.3	5.1	4.8	68,427	66,665	1.9	100
	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	63,000	4.6	4.3	4.0	230,435	208,811	3.9	100
	L-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	19,100	4.4	4.1	3.9	49,838	48,119	1.8	100
小計 (平均)			-	270,274	297,800	5.0	4.7	4.3	1,509,135 (1,193,790)	1,135,300	5.3	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	13,000	5.0	5.0	4.7	40,478	非開示	7.4	非開示
	I-2	MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	15,500	4.8	4.8	4.7	27,268	30,906	1.2	100
小計 (平均)			-	27,370	28,500	4.9	4.8	4.7	67,746	非開示	4.9	非開示
合計 (平均)			-	297,644	326,300	5.0	4.7	4.3	1,576,881 (1,261,537)	非開示	5.3	100

* 詳細につきましては、P.48～49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】【インダストリアル不動産】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10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 プロシス パーク 川越	MFLP 広島I	MFLP 茨木	MFLP 川口I	MFIP 印西	MFIP 印西II	全体 合計
資産運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	138日	-
賃貸事業 収益	賃貸事業 収入	461	447	328				754		358						429	482	1,727				8,872
	その他 賃貸事業 収入	32	31	13				60		22						18	24	72				395
	合計	494	479	341				814		380						448	507	1,799				9,267
賃貸事業 費用	外注委託費	34	33	28				59		31						28	50	108				565
	水道光熱費	17	23	10	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	14	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	15	16	45	非開示*	非開示*	非開示*	281
	修繕費	5	25	7				12		9						0	0	8				126
	公租公課	39	42	39				81		38						46	59	165				869
	その他 賃貸事業 費用	4	4	3				6		3						2	4	100				150
	合計	101	129	89	-	-	-	-	193	-	97	-	-	-	-	-	92	131	428	-	-	-
減価償却費	80	109	87	63	64	50	50	199	88	86	51	95	181	114	56	107	133	424	93	97	108	2,344
賃貸事業損益	312	240	164	198	158	132	123	421	121	196	118	104	226	199	91	248	242	946	299	208	172	4,930
賃貸NOI (賃貸事業損益+ 減価償却費)	392	349	252	262	222	183	173	620	210	283	169	200	408	313	148	355	375	1,371	393	306	281	7,274

*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。

第10期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第10期末 帳簿価額	第9期末 ^{※2} (2021年1月末) (a)		第10期末 (2021年7月末) (b)		増減 (b) - (a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR ^{※1}	鑑定評価額	CR ^{※1}	鑑定評価額	CR ^{※1}	CR ^{※1}	その他
GLP・MFLP 市川塩浜 (50%)	2016年9月	15,500	14,811	18,350	3.9%	18,350	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,557	14,500	4.4%	14,700	4.3%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,690	11,000	4.3%	11,200	4.2%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,114	11,500	4.2%	11,500	4.2%	0	0.0	-	-
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,238	9,250	4.4%	9,490	4.3%	240	△ 0.1	○	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,514	7,990	4.3%	8,000	4.3%	10	0.0	-	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,858	7,180	4.4%	7,190	4.4%	10	0.0	-	○
MFLP 堺	2016年8月 ^{※3}	23,600	22,976	24,700	4.4%	26,100	4.3%	1,400	△ 0.1	○	○
MFLP 小牧	2017年8月 ^{※3}	8,260	7,692	8,730	4.5%	8,930	4.4%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月 ^{※3}	12,533	12,134	12,900	4.1%	13,100	4.0%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,748	7,580	4.4%	7,740	4.3%	160	△ 0.1	○	○
MFLP つくば	2018年12月 ^{※3}	8,781	8,512	10,300	4.8%	10,500	4.7%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	15,461	17,000	4.5%	17,500	4.4%	500	△ 0.1	○	○
MFLP 厚木Ⅱ	2019年2月	13,100	12,648	13,900	4.2%	14,200	4.1%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 福岡Ⅰ	2019年2月 ^{※3}	5,263	5,042	5,600	4.7%	5,850	4.5%	250	△ 0.2	○	○
MFLP プロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	14,609	15,600	4.2%	15,950	4.1%	350	△ 0.1	○	-
MFLP 広島Ⅰ	2020年3月	14,480	14,273	15,100	4.8%	15,400	4.7%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	58,438	60,100	4.0%	63,000	3.9%	2,900	△ 0.1	○	○
MFLP 川口Ⅰ	2020年10月	18,500	18,443	19,000	3.9%	19,100	3.9%	100	0.0	-	○
MFIP 印西	2016年8月 ^{※3}	12,220	11,752	12,800	4.6%	13,000	4.5%	200	△ 0.1	○	○
MFIP 印西Ⅱ	2021年3月	15,150	15,098	(15,200)	(4.7%)	15,500	4.6%	300	△ 0.1	○	-
合計/平均	-	297,644	288,618	303,080 (318,280)	4.3% (4.3%)	326,300	4.2%	8,020	△ 0.1	-	-

差額 = 含み益 37,681百万円

※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9期末時点の数値について、準共有持分を有する物件については、準共有持分割合に相当する評価額 (2021年1月31日時点) を記載しています。

なお、第10期取得物件 (MFIP印西Ⅱ) については、2021年1月31日時点の鑑定評価額及びCRをカッコ内に記載しております。

合計/平均欄には第9期末の値に当該数値を合算した鑑定評価額、及び鑑定評価額に基づき加重平均したCRをカッコ内に記載しております。

※3 「MFLP堺」「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLPつくば」「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 (堺：準共有持分20%取得時、小牧：同40%取得時、日野：同15%取得時、つくば：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。

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9期実績 (2021年1月期)	第10期実績 (2021年7月期)
営業収益	8,139	9,267
賃貸事業収入	7,757	8,872
その他賃貸事業収入	381	395
営業費用	4,353	5,332
賃貸事業費用	3,471	4,337
資産運用報酬	788	890
資産保管・一般事務手数料	29	34
役員報酬	5	5
その他営業費用	57	65
営業利益	3,786	3,935
営業外収益	12	3
営業外費用	217	229
支払利息	119	153
投資法人債利息	-	6
投資法人債発行費償却	-	1
投資口交付費償却	43	48
投資口公開関連費用	44	-
その他	9	19
経常利益	3,580	3,708
税引前当期純利益	3,580	3,708
法人税等	0	0
当期純利益	3,579	3,708
当期末処分利益	3,579	3,708

貸借対照表

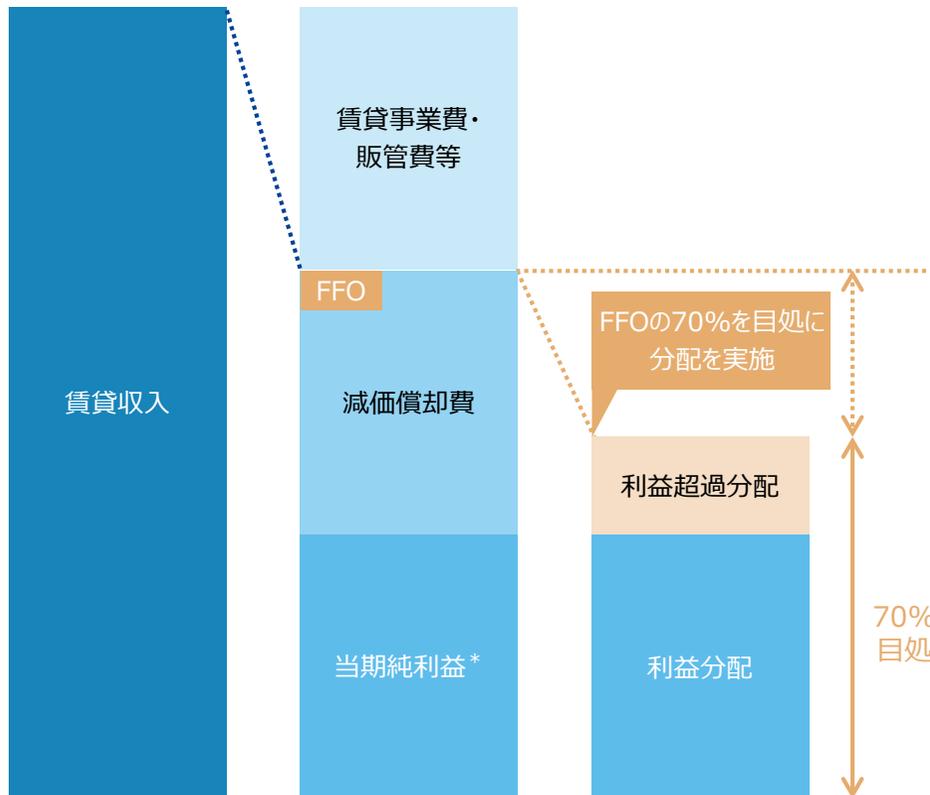
(単位：百万円)

科目	第9期実績 (2021年1月期)	第10期実績 (2021年7月期)
流動資産	9,306	7,279
現金及び預金	619	738
信託現金及び信託預金	5,923	5,891
未収消費税等	2,655	348
その他の流動資産	108	301
固定資産	275,722	288,671
有形固定資産	275,650	288,618
その他固定資産	72	53
繰延資産	175	152
資産合計	285,205	296,103
流動負債	8,791	6,807
営業未払金	422	246
短期借入金	5,900	2,000
1年以内返済長期借入金	-	1,900
未払金	947	1,037
未払法人税等	0	0
前受金	1,516	1,613
その他流動負債	4	8
固定負債	88,665	101,787
長期借入金	82,400	92,500
投資法人債	-	3,000
信託預り敷金及び保証金	6,265	6,287
負債合計	97,457	108,594
投資主資本合計	187,747	187,508
出資総額	185,362	185,362
出資総額控除額	△1,193	△1,562
出資総額（純額）	184,168	183,800
剰余金	3,579	3,708
純資産合計	187,747	187,508
負債純資産合計	285,205	296,103

効率的なキャッシュマネジメント

一般的に、土地価格に比べて建物価格の比率が高い等の物流施設の特性を踏まえ、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させる観点から、利益超過分配を含む金銭の分配を原則として毎期継続的に行う方針です。また、新投資口の発行等の資金調達等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

FFOを基準とした金銭分配のイメージ



※上図において、「当期純利益」に不動産売却損益等は含まれません。

利益を超える金銭の分配のポイント

分配金の水準

当面の間、当該営業期間におけるFFO（但し、不動産売却損益等を除きます。）の70%に相当する金額を目処として算定した分配金（利益超過分配を含む）を、原則として毎期継続的に行う方針です。

長期的な建物維持管理支出の確保

各営業期間において、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を留保できる範囲内で、利益超過分配を実施するものとします。

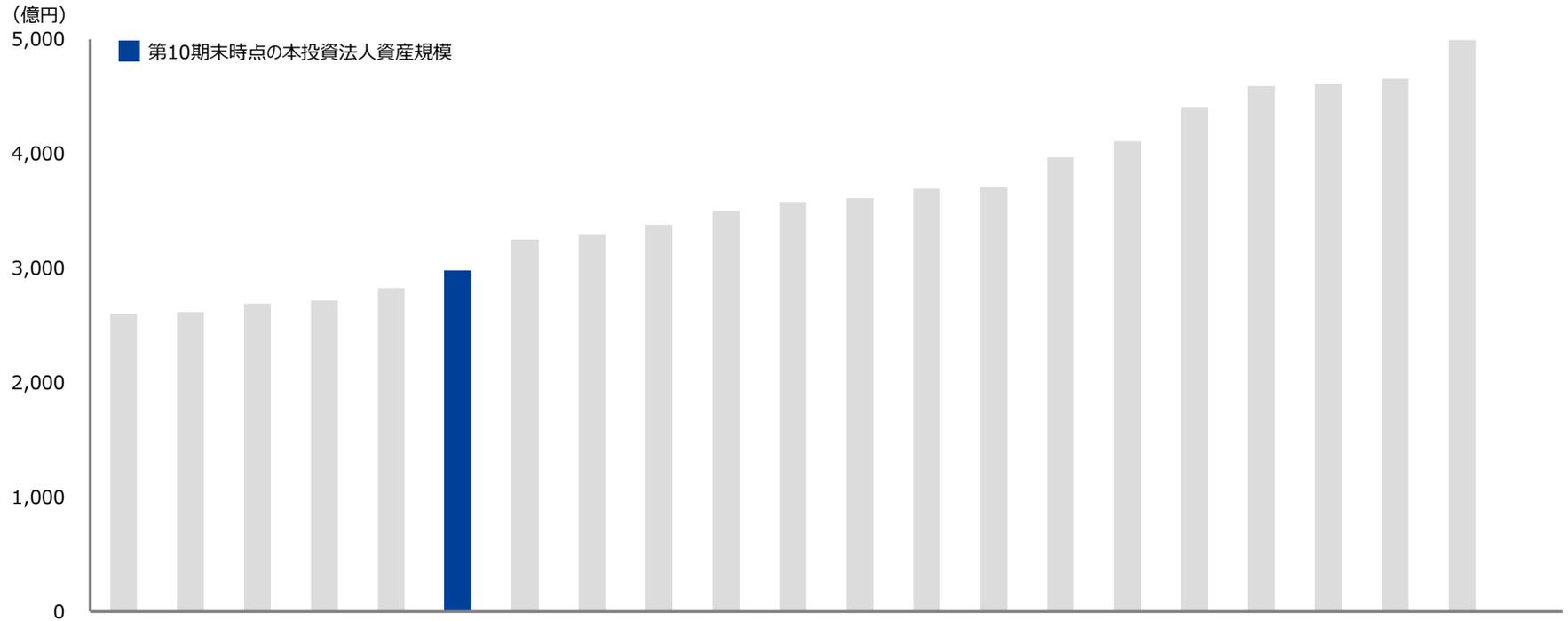
財務安定性の確保

各営業期間内において、鑑定LTV※が60%を超える場合には、利益超過分配を実施しないものとします。

※鑑定LTV = 有利子負債 ÷ (総資産 - 保有不動産等簿価 + 鑑定評価額)

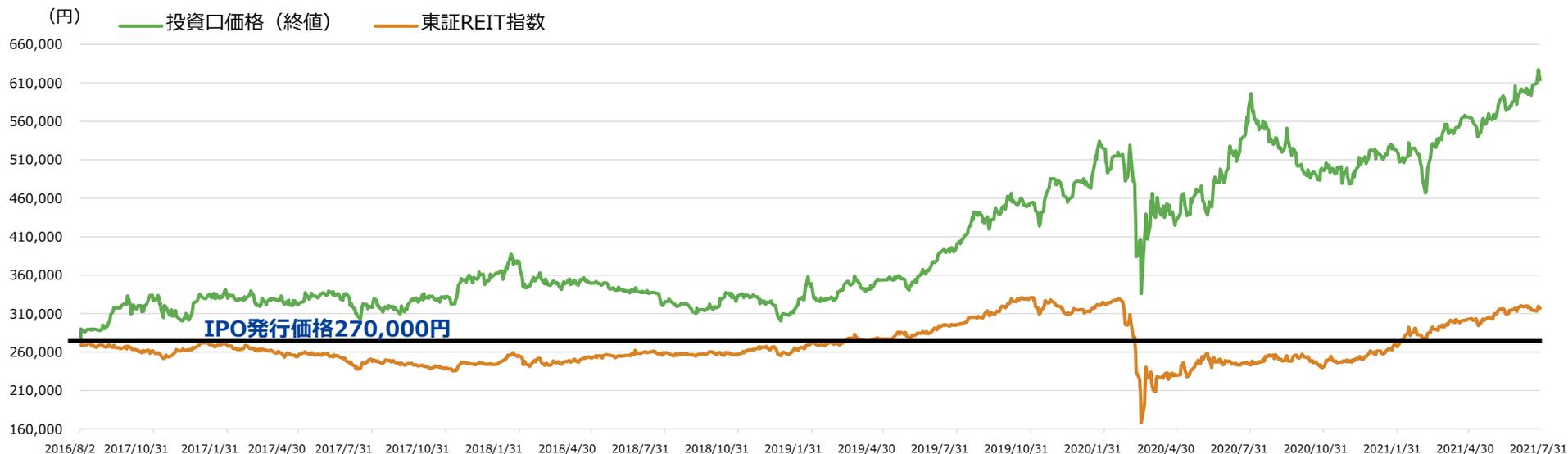
本投資法人の資産規模、格付及び指数組み入れ状況について

資産規模2,500億円～5,000億円のJ-REIT銘柄と本投資法人のポジショニング



格付	JCR	AA																
		AA-	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
東証REIT Core指数			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
FTSE Global Index Series Mid Cap 組入銘柄			■		■		■		■		■		■		■		■	

投資口価格推移・投資主の状況



※投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。

※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10期末（2021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	6,802名	91.4%	23,510口	4.3%
金融機関	148名	2.0%	279,725口	51.6%
その他国内法人	191名	2.6%	33,889口	6.3%
外国人	284名	3.8%	187,328口	34.6%
証券会社	21名	0.3%	17,548口	3.2%
合計	7,446名	100.0%	542,000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）	89,474口	16.5%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	64,228口	11.9%
三井不動産株式会社	28,900口	5.3%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	24,855口	4.6%
野村信託銀行株式会社（投信口）	21,218口	3.9%
合計	228,675口	42.2%

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%)	—
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%)
	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㎡	—	●
	MFLP川崎 I	49,801㎡	—	—

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*
2020年度	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㎡	—	●
	MFIP印西 II	27,268㎡	●	—
2021年度	MFLP所沢	21,721㎡	—	●
	MFLP船橋 III	270,321㎡	—	●
	MFLP大阪交野	72,827㎡	—	●
	MFLP市川塩浜 II	183,991㎡	—	● (60%)
2022年度	MFLP東名綾瀬	約58,700㎡	—	—
	東京レールゲートEAST	174,404㎡	—	—
	MFLP海老名 I	約122,200㎡	—	—
	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	36,216㎡	—	—
	MFLP弥富木曽岬	約99,000㎡	—	—
	MFLP新木場 I	約9,500㎡	—	—
2023年度	MFLP新木場 II	約28,500㎡	—	—
	MFLP平塚 III	約29,100㎡	—	—
2024年度	MFLP海老名南	約37,600㎡	—	—
未定	その他データセンター1物件	—	—	—
	海外1物件	—	—	—

* 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記

【三井不動産の主要な開発・運営物件】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

※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、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。

【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】

「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1期末・第2期末・第3期末：224,000口/第4期末・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・第11期末・第12期末：542,000口）。

「鑑定評価額」

第10期末時点の数値については2021年7月31日を価格時点（準共有持分を有する物件については、準共有持分割合に相当する）の、評価額を記載しています。

「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、2021年7月31日（第10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。

「鑑定NOI利回り」

不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（以下「鑑定NOI」）の鑑定評価額に対する比率を記載しています。「平均鑑定NOI利回り」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。

「巡航NOI利回り」

第11期・第12期の業績予想の前提となるNOIから、第10期取得物件（MFIP印西Ⅱ）に係る固定資産税及び都市計画税並びにMFLPつくばの2021年まで減免される固定資産税及び都市計画税の一部を控除し、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。

「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。2021年7月31日（第10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。

「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。

「含み益」

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。

「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。

「時価総額」

「2020年7月期末（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）

「2021年1月期末（第9期末）」：2021年1月期末時点の本投資口の終値（524,000円）×2021年1月期末時点における本投資法人の発行済投資口数（542,000口）

「2021年7月期末（第10期末）」：2021年7月期末時点の本投資口の終値（614,000円）×2021年7月期末時点における本投資法人の発行済投資口数（542,000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。

「1口当たりNAV」

「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）（＝2020年7月期末NAV）÷発行済投資口数（441,000口）

「2021年1月期末（第9期末）」：（2021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）（＝2021年1月期末NAV）÷発行済投資口数（542,000口）

「2021年7月期末（第10期末）」：（2021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）（＝2021年7月期末NAV）÷発行済投資口数（542,000口）

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。

「平均賃貸借期間」

2021年7月31日（第10期末）時点において締結済の賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。

なお、対象賃貸借契約について同一の賃借人と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。

「残存賃貸借契約期間」

2021年7月31日（第10期末）時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2021年7月31日（第10期末）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残存賃貸借期間を算出しています。

「NOI利回り」

鑑定NOIの取得価格に対する比率を記載しています。「平均NOI利回り」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。

「賃貸可能面積」

2021年7月31日（第10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、小数点以下切り捨てて記載しています。

本資料の記載事項に関する注記

【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。「ZEB Ready」とは、50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建物に対して与えられる評価です。

【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。

【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2019年11月5日付、2021年3月4日付及び2022年3月期第1四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せんが、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。

【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。

【グリーンビルディング認証】

「DB」Green Building認証については、MFLP厚木のみ認証期限が到来しております。「CASBEE 新築認証」については、MFLPプロンスパーク川越を除き、認証取得済物件において認証期限が到来しております。「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。

【太陽光パネル年間発電量】

本投資法人が2021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11物件の、2020年1月から12月末までの発電実績を記載しています。なお、本投資法人の保有割合に関わらず物件全体の発電量の合計値を記載しています。

【我が国の物流施設のストック分析について】

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

Disclaimer

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

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

本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する三井不動産ロジстикスリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本資料で提供している情報に関して万全を期していますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の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は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。

