

第**9**期 (2021年1月期)

# 決算説明会資料

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

2021年3月12日

証券コード **3471**



MFLP  
Mitsui Fudosan  
Logistics Park

## 1.運用ハイライト

1-1 運用ハイライト	……	P3
1-2 外部成長	……	P4
1-3 内部成長	……	P9
1-4 財務戦略	……	P10
1-5 ESGへの取組み	……	P11
1-6 分配金成長	……	P12
1-7 第9期（2021年1月期）P/L	……	P13
1-8 第10期（2021年7月期）業績予想	……	P14

## 2.本投資法人の成長戦略

2-1 三井不動産との戦略的パートナーシップによる継続的な成長	……	P16
2-2 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡	……	P18
2-3 4つのロードマップによる安定成長の継続	……	P19
2-4 外部成長戦略	……	P21
2-5-1 ロケーション	……	P23
2-5-2 クオリティ	……	P25
2-5-3 バランス	……	P26
2-6 内部成長戦略	……	P27
2-7 財務戦略	……	P29

## 3. ESGへの取組み

3-1 三井不動産グループの取組み	……	P32
3-2 本投資法人及び資産運用会社の取組み - ESG推進体制	……	P33
3-3 本投資法人及び資産運用会社の取組み - トピックス	……	P34
3-4 本投資法人の取組み - 環境への配慮と対応	……	P35
3-5 本投資法人の取組み - 社会への配慮と対応	……	P36
3-6 本投資法人の取組み - ガバナンスへの配慮と対応	……	P37

## 4.マーケット概要

4-1 マーケット概要	……	P39
-------------	----	-----

## 5.Appendix

•ポートフォリオの状況	……	P45
•第9期個別物件収支	……	P47
•第9期末鑑定評価の概要	……	P48
•損益計算書及び貸借対照表	……	P49
•一時効果調整後の分配金	……	P50
•投資口価格推移・投資主の状況	……	P51
•三井不動産の主要な開発・運営実績	……	P52

## 本資料の記載事項に関する注記

……	P53
----	-----

## Disclaimer

# 1. 運用ハイライト

# 1-1 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。

### 外部成長

- 2020年10月、第4回公募増資により **MFLP茨木** 及び **MFLP川口 I** の **2物件（774億円）** を取得。
- データセンターMFIP印西 II（151.5億円）** について売買契約締結。3月16日取得予定であり、資産規模は概ね **3,000億円** に拡大。
- 優先情報提供対象物件\*は、3物件加わり **11物件、110万㎡** に。

### 財務戦略

- 第10期末（MFIP印西 II 取得後）のLTV\*は **33.8%**（予想）とJ-REIT最低水準であり、引き続き高い成長余力を維持。
- 堅固な財務基盤のさらなる強化。借入先を **22社** に拡大。第1回投資法人債を発行。コミットメントラインを **80億円** に増額。信用格付は、AA-（安定的→ **ポジティブ**）へ向上。

### 内部成長

- コロナ禍において、第9期平均稼働率\*は **100%** を継続。
- 第9期・第10期契約満了スペースは **全て契約更改済**。第9期契約満了の **100%**、第10期契約満了の **92.8%** のテナントが再契約。

### ESGへの取り組み

- 徹底した **新型コロナウイルス感染予防対策** の実施。
- 2月、**サステナビリティボンド**（第1回投資法人債）を発行しESGへの取り組みを推進。

### 分配金\*成長

第9期分配金実績 **7,283円**（第7期対比 **+10.6%**）  
 第10期分配金予想 **7,772円**（第8期対比 **+11.4%**）

\*詳細につきましては、P.53～54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】をご参照ください。  
 ※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。

# 1-2 外部成長① –第9期取得物件–

## 第4回公募増資により、競争力の高いMFLP茨木及びMFLP川口 I を取得。

### 第4回公募増資について

- コロナ禍においても、ポートフォリオの質と安定性を強化し、中長期的な投資主価値を向上。
- プライム立地の競争力の高い2物件を取得。

オファリング形態	グローバルオファリング
発行決議日／条件決定日	2020年9月16日／2020年9月29日
需要倍率	約10倍(うち海外需要：約15倍)
オファリング総額 発行口数	498.3億円 一般募集：96,190口、OA：4,810口

### 第9期取得物件の概要

物件数 / 取得価格合計

2物件 / 774億円

平均鑑定NOI利回り\* / 巡航NOI利回り\*

4.1% / 4.5%

平均稼働率\*

100%

平均築年数\*

3.0年

高速ICへのアクセス距離5km未満

100%

平均残存賃貸借契約期間\*

3.1年

### MFLP茨木



#### 物件概要

所在地	大阪府茨木市
取得価格	58,900百万円
鑑定NOI利回り 巡航NOI利回り	4.1% 4.6%
延床面積*	230,435㎡

#### 物件特性

近畿圏の主要高速道路ICに近く、労働力確保にも優れた大阪内陸エリア最大規模の旗艦シップ。

### MFLP川口 I



#### 物件概要

所在地	埼玉県川口市
取得価格	18,500百万円
鑑定NOI利回り 巡航NOI利回り	4.0% 4.4%
延床面積*	49,838㎡

#### 物件特性

東京都心至近の立地で、高頻度の入出庫に対応したラストワンマイル配送拠点。

\*詳細につきましては、P.53～54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。

# 1-2 外部成長② – 第10期取得予定物件 – 1/2

## 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

取得予定価格 / 鑑定評価額\*

151.5億円 / 152億円

鑑定NOI利回り\* / 巡航NOI利回り\*

4.7% / 4.7%

築年数\*

0.7年

稼働率\*

100%



#### 物件概要

所在地	千葉県印西市	延床面積*	27,268㎡
竣工年月※	2020年12月	売買契約締結日	2021年3月12日
		取得予定日	2021年3月16日

\* 詳細につきましては、P.53～54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。

※竣工年月とは、検査済証の交付日をいいます。

#### 物件特性

##### アクセス

都心から車で約1時間の距離に立地し、大型地震発生時の交通規制エリア外に位置し、良好なアクセス性。

##### 耐震性能

免震構造を採用し、データセンターとして優れた耐震性能。

##### 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ことができる投資形態。

## データセンター開発立地としての優位性

### データセンター開発立地選定のポイント

- 1 十分な電力が確保できること
- 2 高品質な通信環境を構築できること
- 3 自然災害リスクが低いこと



### MFIP印西Ⅱの立地の優位性

- 1 複数の変電所が所在しており、特別高圧受電に有利。
- 2 インターネット相互接続点 (IX) が集中する都心から50km圏内。
- 3 地盤は強固な洪積台地。海岸から20km以上離れた立地。

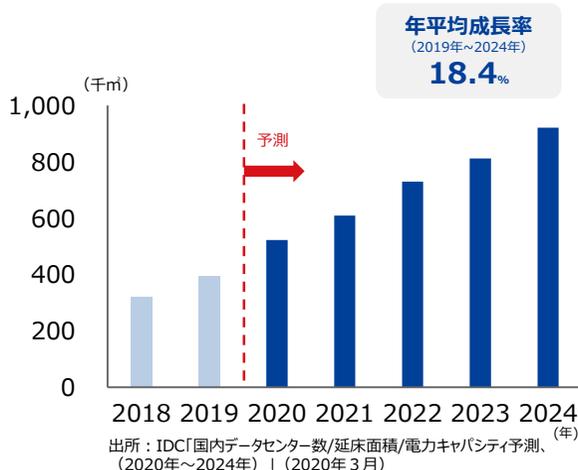
### マーケットデータ

データセンターの大規模化・高電力密度化が進展し、特にクラウド系サービス市場が著しく成長。

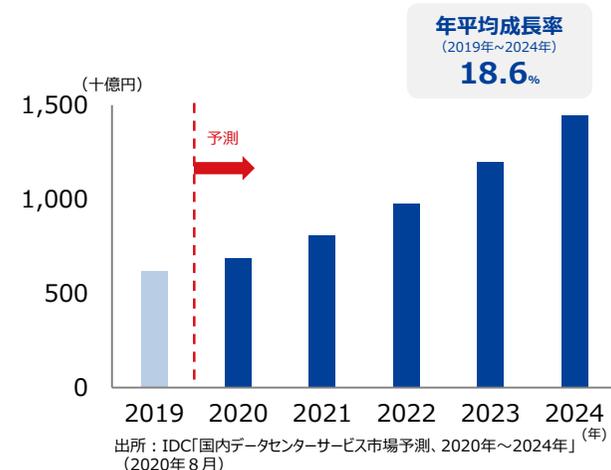
大規模データセンター（データセンタースペース2,000㎡以上）の面積予測



高電力密度データセンターの延床面積予測



データセンターサービス市場におけるクラウド系サービスの売上額予測



# 1-2 外部成長③

**外部成長により、ポートフォリオの質と安定性が大幅に向上。  
1口当たりNAVも継続的に成長し、更に投資主価値が向上。**

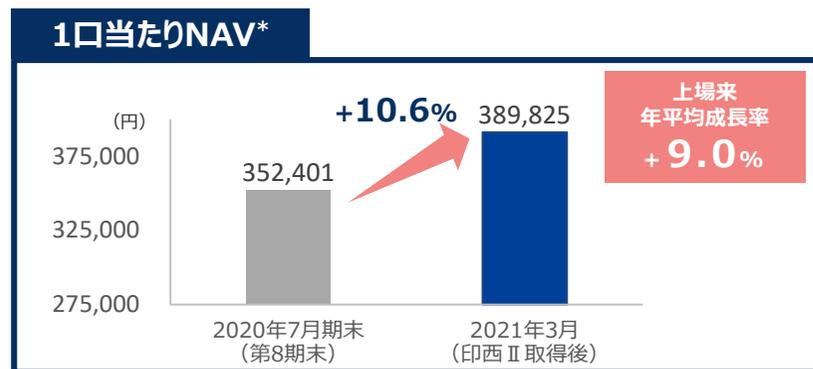
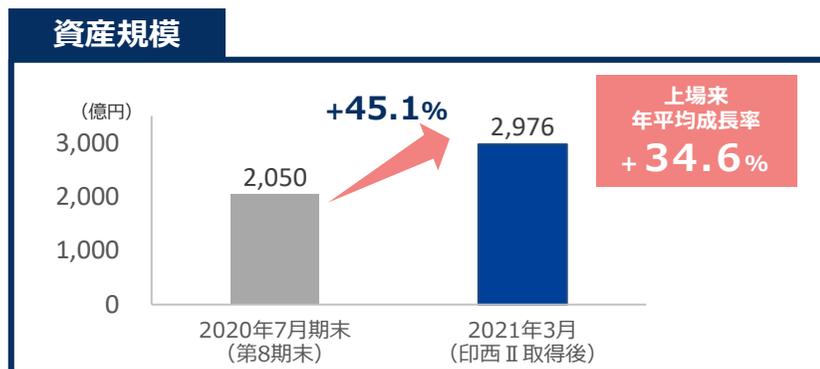
外部成長及び優先情報提供対象物件\*

中期目標  
**3,000億円 概ね達成**

	2020年7月期末 (第8期末)	第9期取得物件	第10期取得予定物件	2021年7月期末予定 (第10期末予定)
物件数/延床面積*	18物件/95万㎡	2物件/28万㎡	1物件/2.7万㎡	21物件/126万㎡
資産規模	2,050億円	774億円	151.5億円	2,976億円
巡航NOI/償却後利回り*	5.2% / 3.5%	4.5% / 3.2%	4.7% / 3.0%	5.0% / 3.4%
平均築年数*	4.9年	3.0年	0.7年	4.8年
上位5テナント比率* (物流不動産のみ)	33.2%			28.3%
鑑定評価額* (含み益*)	2,192億円 (194億円)			3,182億円 (274億円)
優先情報提供対象物件数 /延床面積*	10物件/118万㎡			11物件/110万㎡

## 資産規模の拡大と1口当たりNAVの成長

継続的な資産規模の拡大により、ポートフォリオの質と安定性が大幅に向上。  
質の伴った外部成長およびアクリーティブなエクイティファイナンスを通じて、1口当たりNAVも継続的に成長し、投資主価値が向上。



\* 詳細につきましては、P.53~54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】をご参照ください。

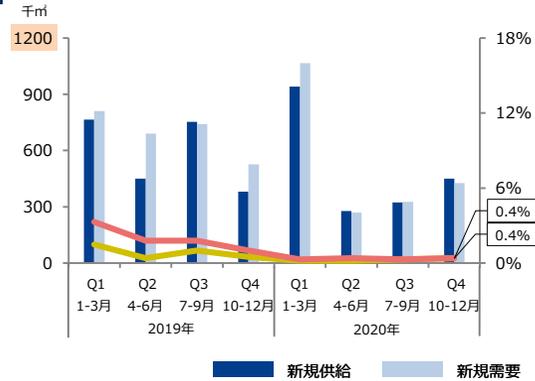


# 1-3 内部成長

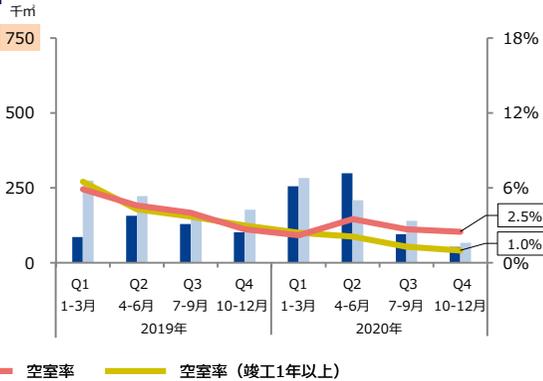
## コロナ禍においても、賃料の支払猶予、減免、退去は無し。

### コロナ禍における物流施設需要の拡大

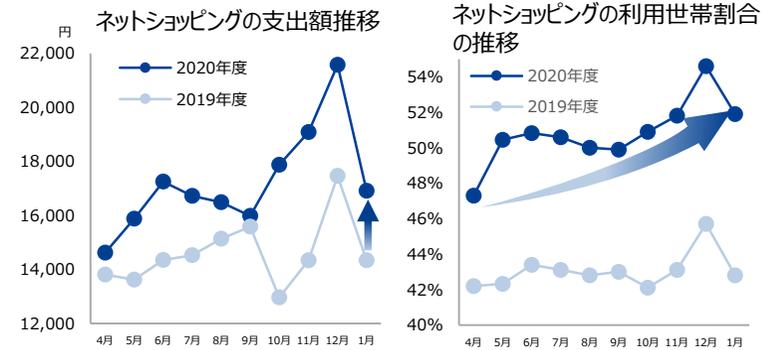
#### 首都圏の需給バランスと空室率



#### 大阪圏の需給バランスと空室率



#### 直近のネットショッピングの状況

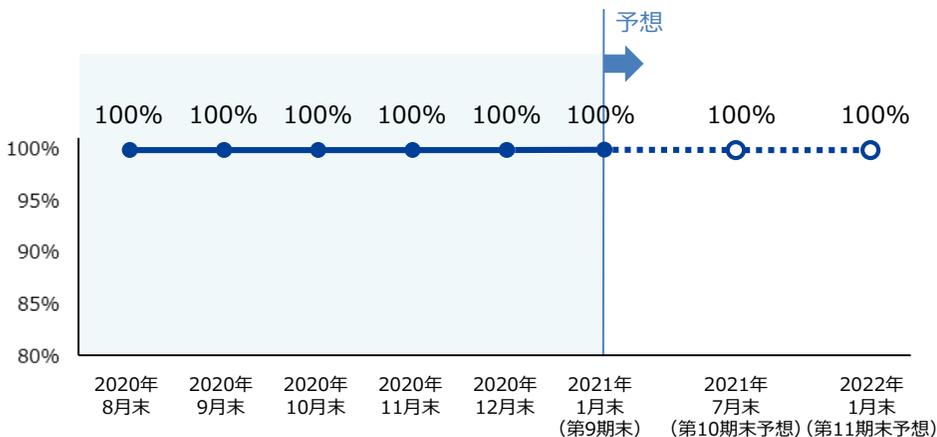


\*出所：シーバーアルイー株式会社 (予測値含む) \*2020年12月末時点 \*不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

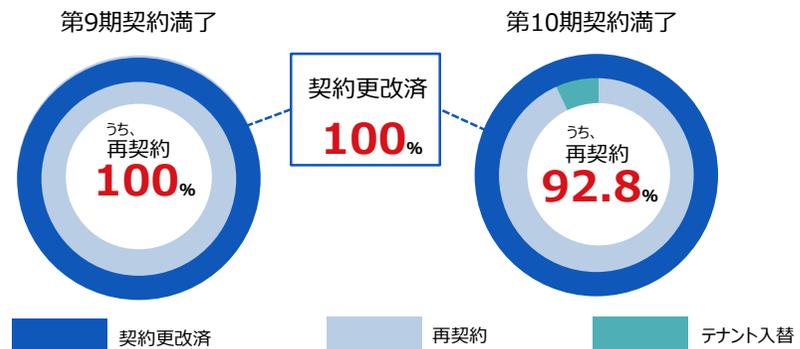
出所：総務省「家計消費状況調査 [インターネットを利用した1世帯当たり1か月間の支出] 全国・地方・都市階級別」(2021年3月9日付)

### 稼働率の推移と契約更改の状況

#### 第9期の期中稼働率と第10期以降の稼働率予想



#### 契約更改も順調 (第9期及び第10期)



※ 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。

# 1-4 財務戦略

## J-REIT最低水準のLTVの維持、取得余力の拡大と堅固な財務基盤の強化。

### 本投資法人のLTVと取得余力の推移

	第8期末	第9期末	第10期末予想
LTV*	30.2%	31.0%	33.8%
取得余力* (LTV50%時)	820億円	1,090億円	960億円

### 安定した財務運営

#### MFLP茨木・川口 I 取得(2020.10)、MFIP印西 II 取得(2021.3) に伴う新規借入れと、第1回投資法人債発行(2021.2)

	第8期末	MFLP茨木・川口 I 取得	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期末予想
有利子負債合計 (うち短期)	629億円(50億円)	310億円(65億円)	30億円	155億円(35億円)	999億円 (25億円)
借入金融機関	16社	19社	—	11社	22社
平均借入期間(長期のみ)	7.4年	8.3年	10年	8.2年	7.7年
平均借入金利	0.28%	0.32%	0.50%	0.40%*	—

#### コミットメントラインの増額 (2021.2)

2021年1月以前		2021年2月以降	
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

#### 信用格付の見直し向上 (2020.11)

信用格付業者	JCR
格付	AA-
見直し	安定的 ⇒ ポジティブ

\*詳細につきましては、P.53~54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。

※2021年2月末時点の試算値です。

# 1-5 ESGへの取組み

ESGへの取組みをさらに拡充させるため、2021年2月にサステナビリティボンドを発行。

## サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定

グリーン適格クライテリア：環境面での課題解決に資する物件



ソーシャル適格クライテリア：社会面での課題解決に資する物件

JCRから  
「JCRサステナビリティ  
ファイナンス・フレームワーク評価」の  
最上位評価「SU1 (F)」獲得

## 2021年2月 サステナビリティボンド（第1回投資法人債）を発行。

### 概要

名称	第1回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)
発行額	30億円
年限	10年
利率	0.50%
JCR評価	SU1
投資表明数	12投資家

### 投資対象となる適格資産

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



MFLP川口 I



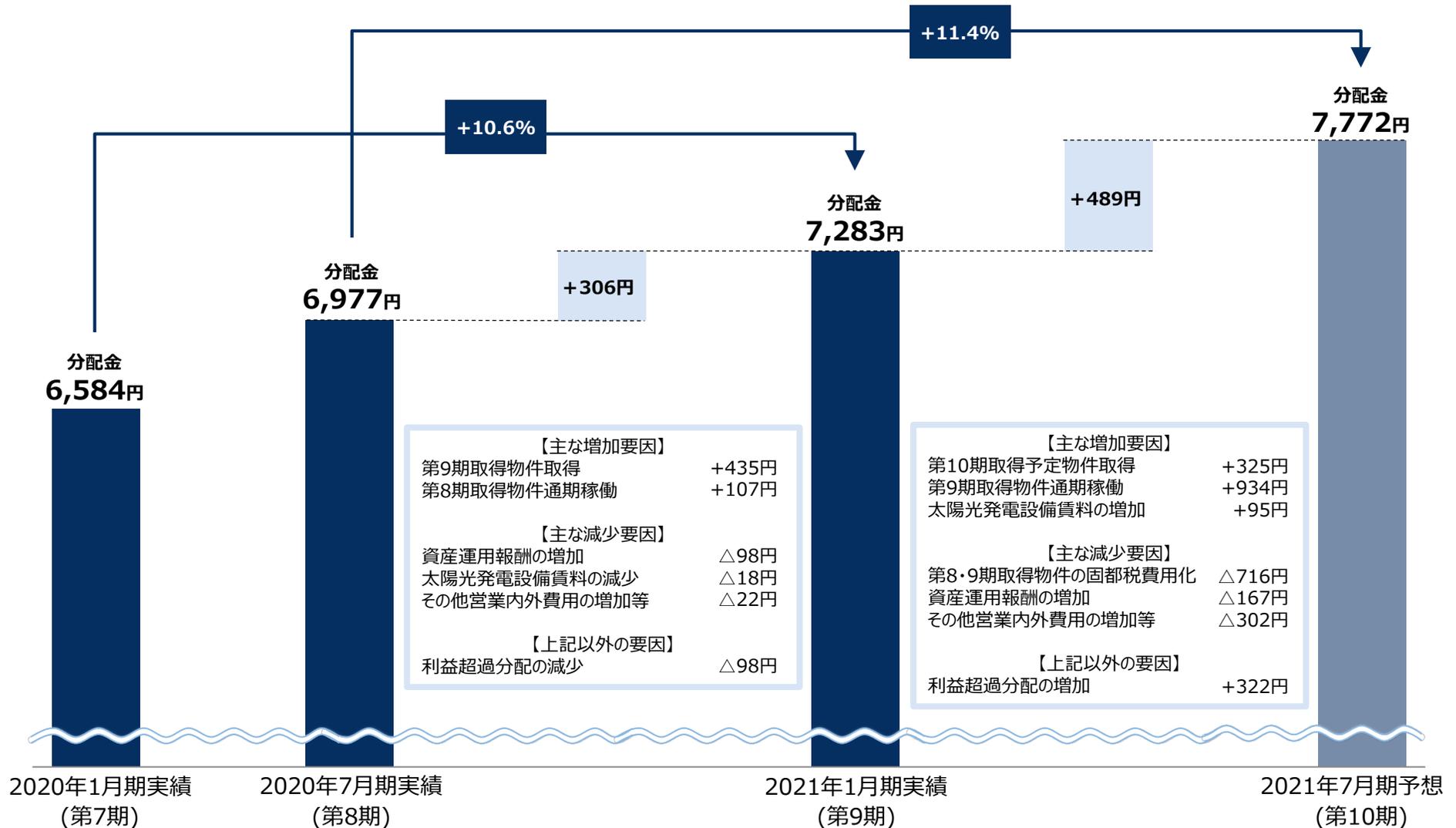
MFLP茨木

資金使途は上記2物件の取得資金のリファイナンス

# 1-6 分配金成長

## 第9期及び第10期における取組みの結果、高い分配金成長を継続。

- 第9期は、MFLP茨木、MFLP川口 I 取得等により、第7期対比 +10.6%となる7,283円の1口当たり分配金を達成。
- 第10期は、MFIP印西 II 取得等により第8期対比 +11.4%となる7,772円の1口当たり分配金を予定。



# 1-7 第9期 (2021年1月期) P/L

(単位: 百万円)	第8期実績 (a)	第9期予想 (2020/9/16)	第9期実績 (b)	差異 (b)-(a)
営業収益	6,363	8,115	8,139	1,775
営業費用	3,482	4,385	4,353	870
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	1,661	2,061	2,059	398
営業利益	2,881	3,729	3,786	905
営業外収益	40	-	12	△28
営業外費用	186	234	217	31
経常利益	2,735	3,495	3,580	845
当期純利益	2,734	3,494	3,579	845
1口当たり分配金 (DPU)(円)	6,977	7,217	7,283	306
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	6,200	6,447	6,604	404
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	777	770	679	△98
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	20.6%	20.2%	17.9%	-
期中平均稼働率 <sup>※</sup>	99.9%	100%	100%	-

差異の主な内訳	
<b>営業収益</b>	
第9期取得物件による増収 (MFLP茨木・MFLP川口 I)	+1,454
第8期取得物件通期稼働による増収 (MFLP堺(80%)・MFLPプロロジスパーク川越(50%)・MFLP広島 I)	+307
太陽光発電設備賃料の減少 (第8期・第9期取得物件を除く)	△38
その他営業収益の増加	+52
<b>営業費用</b>	
第9期取得物件による増加 (MFLP茨木・MFLP川口 I)	+544
第8期取得物件通期稼働による増加 (MFLP堺(80%)・MFLPプロロジスパーク川越(50%)・MFLP広島 I)	+82
資産運用報酬の増加	+204
その他営業費用の増加	+39
<b>営業外収益</b>	
受取保険金の剥落	△40
消費税還付加算金	+5
その他営業外収益	+5
<b>営業外費用</b>	
支払利息	+38
投資口公開関連費用	+17
投資口交付費償却	+9
災害復旧費用の剥落	△35
その他営業外費用	+2
<ご参考> FFOベース1口当たり分配金 算定式*	
FFO	= 当期純利益 + 減価償却費等 …①
配当原資	= ① FFO × 70% …②
一口当たり 分配金	= ② 配当原資 ÷ 発行済投資口数

\* 詳細につきましては、本資料のP.53～54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。  
 ※ 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。

# 1-8 第10期（2021年7月期）業績予想

	第9期実績 (a)	第10期予想 (b)	差異 (b)－(a)
営業収益	8,139	9,356	1,216
営業費用	4,353	5,455	1,101
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	2,059	2,348	289
営業利益	3,786	3,900	114
営業外収益	12	-	△12
営業外費用	217	230	12
経常利益	3,580	3,670	90
当期純利益	3,579	3,669	90
1口当たり分配金 (DPU)(円)	7,283	7,772	489
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	6,604	6,771	167
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	679	1,001	322
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	17.9%	23.1%	-
期中平均稼働率*1	100%	100%	-

差異の主な内訳		<参考> 第11期予想
営業収益		9,260
第10期取得予定物件による増収 (MFIP印西Ⅱ)	+297	5,354*2
第9期取得物件通期稼働による増収 (MFLP茨木・MFLP川口Ⅰ)	+874	2,373
太陽光発電設備賃料の増加 (第9期取得物件を除く)	+51	
その他営業収益の減少	△6	3,905
営業費用		-
第10期取得予定物件による増加 (MFIP印西Ⅱ)	+121	220
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)	+370	3,685
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)	+386	3,684
資産運用報酬の増加	+90	
その他営業費用の増加	+132	
営業外収益		7,823
消費税還付金加算金の剥落	△5	
その他営業外収益	△6	6,797
営業外費用		1,026
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	23.4%
その他営業外費用	+11	
		100%

\*1 各決算期における各月末時点稼働率の単純平均を記載しています。

\*2 第10期取得予定物件 (MFIP印西Ⅱ) に係る固都税(28百万円)については含まれておらず、第12期以降に計上されます。

## 2.本投資法人の成長戦略

本投資法人は、三井不動産との戦略的な協働関係（戦略的パートナーシップ）により、投資主価値の最大化を目指します。

## 2-1 三井不動産との戦略的パートナーシップによる継続的な成長 $\frac{1}{2}$ 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

#### 顧客企業の多様なCREニーズ

企業物流の再構築

遊休地の活用

BSのスリム化(オフバランス化)

企業インフラの開発

グローバル展開(海外拠点の構築)



CRE戦略提案

不動産売却等



ロケーション、クオリティに  
 優れた物件開発

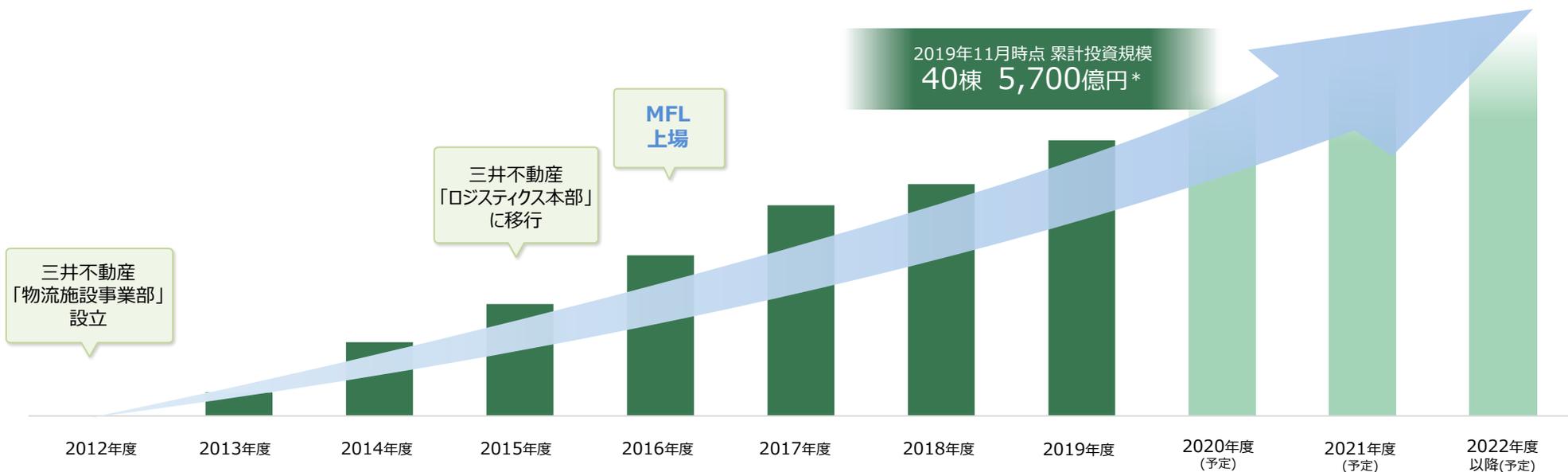
### 三井不動産の開発・運営物件\*の伸長イメージ

2021年3月時点 累計投資規模

**47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.53~54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。

## 2-1 三井不動産との戦略的パートナーシップによる継続的な成長 $\frac{2}{2}$

**本投資法人は、三井不動産からの安定的な物件供給を通じて継続的な外部成長を実現。**

### 顧客ネットワークを活用したリーシング力



オフィスビル事業  
約3,000社\*

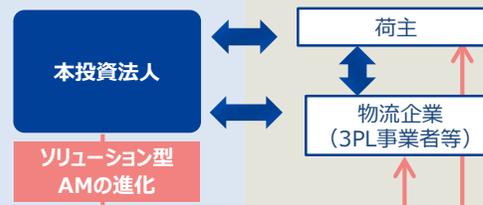
商業施設事業  
約2,400社\*

有力3PL事業者との  
強固なリレーション

※出所：三井不動産 2020年3月期決算開示資料

三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを  
最大限活用したリーシング

### ソリューション型アセットマネジメント



物流企業を取り巻く課題

オペレーション効率化

BCP対応等

人手不足

配送コスト先高感

自動化対応

リーシング進捗  
安定稼働

優先情報提供対象物件\* 11物件 110万㎡

竣工済 59.4万㎡



MFLP日野(75%)



MFLP船橋II



MFLP大阪I



MFLP平塚II



MFLP横浜港北



MFLP八千代勝田台

未竣工 50.9万㎡



MFLP鳥栖



MFLP所沢



MFLP市川塩浜II (60%)



MFLP船橋III



MFLP大阪交野

優先情報提供  
対象物件の  
更なる拡大

本投資法人の資産規模

21物件 126万㎡ 2,976億円

ロケーション

クオリティ

バランス

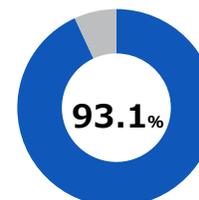
第10期取得予定物件



MFIPI西II

取得予定価格 151.5億円

ポートフォリオに占める  
三井不動産開発物件比率

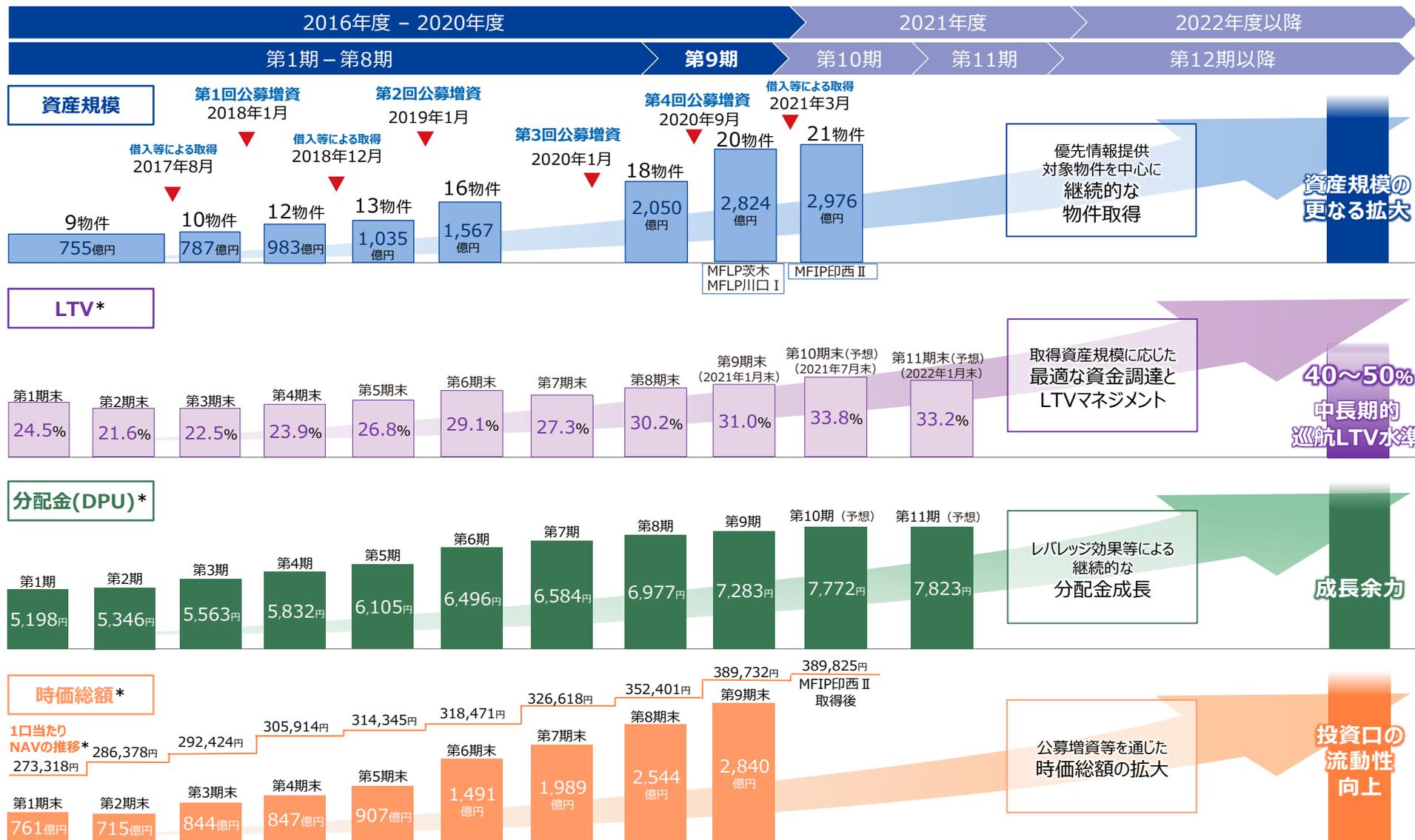


※延床面積ベース

継続的な  
外部成長

\* 詳細につきましては、P.53~54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。

## 2-2 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡



\* 詳細につきましては、P.53~54の本資料の記載事項に関する注記【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】をご参照ください。

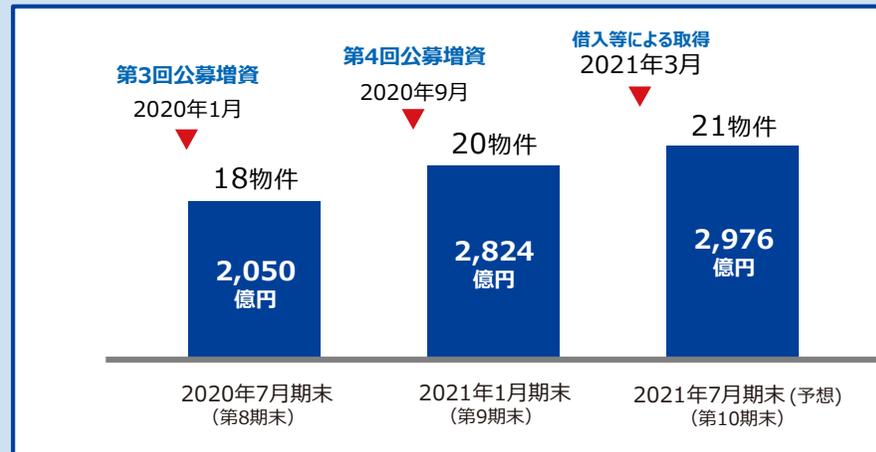
## 資産規模の拡大

**豊富な  
スポンサーパイプライン**  
(優先情報提供対象物件\*)  
**11物件**  
**110万㎡**

ポートフォリオの  
**質と安定性**  
を重視した  
**プライムエリア**  
の物件取得

ポートフォリオの  
3つのこだわり  
**ロケーション**  
**クオリティ**  
**バランス**

中期  
資産規模目標  
**5,000億円**



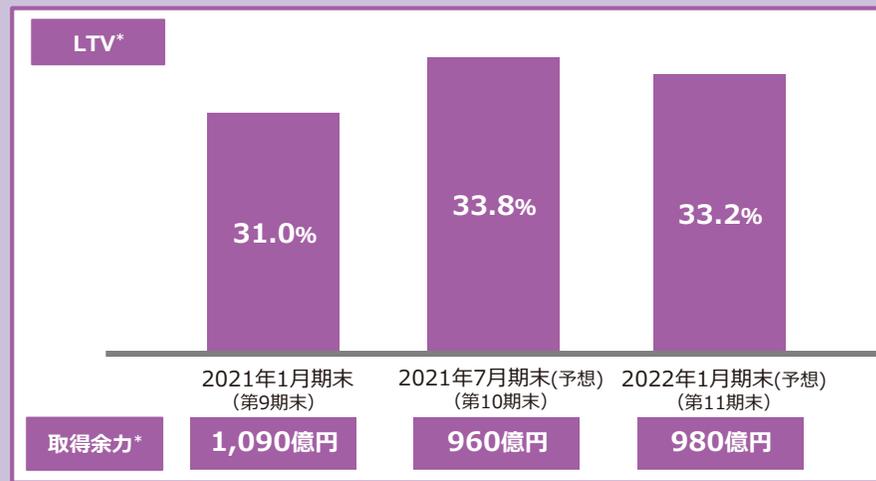
## LTV\*マネジメント

**安定性を重視した  
財務戦略**  
平均借入金利: **0.31%**  
(第9期末時点)  
格付: **AA-** (ポジティブ)

**取得余力\***  
(第10期末予想)  
**960億円**  
を活用した  
**継続的な成長**

**低水準のLTV**  
(第10期末予想)  
**33.8%**  
のレバレッジ効果による  
**成長余力**

中長期的  
巡航LTV水準  
**40~50%**



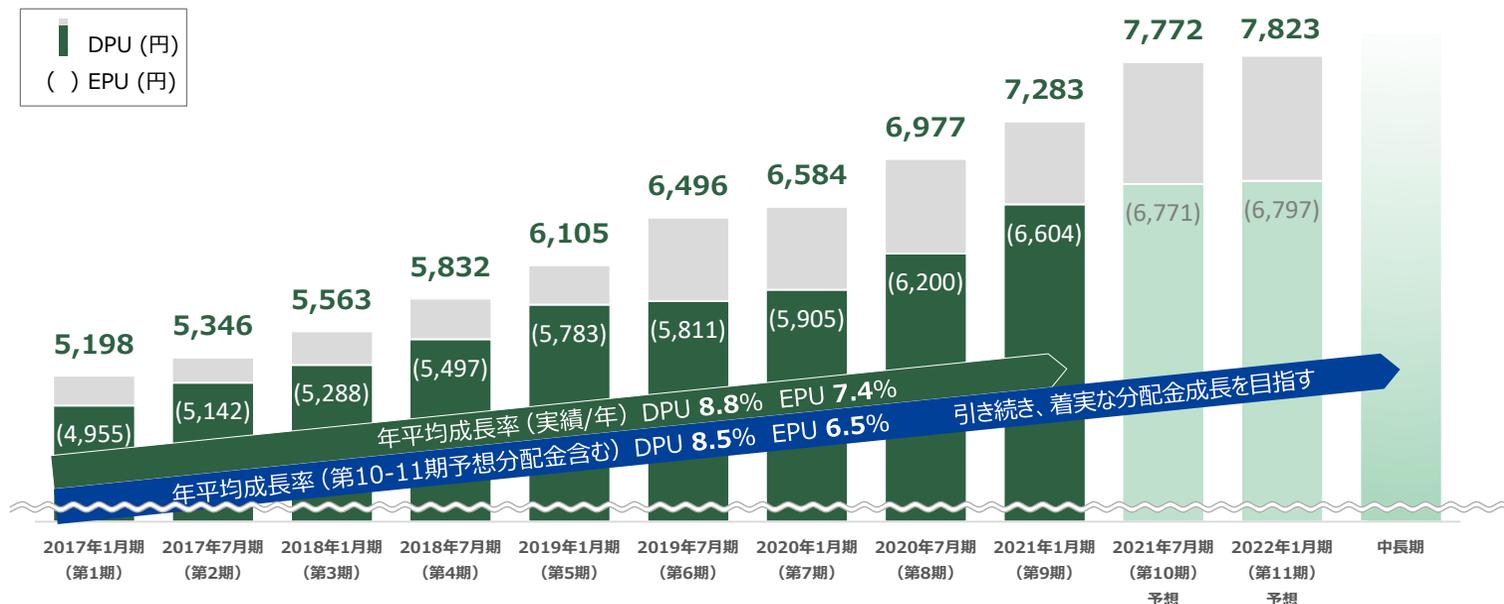
\*詳細につきましては、P.53~54の本資料の記載事項に関する注記【4つのロードマップによる安定成長の継続】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

## 継続的な分配金\*成長

合理的な価格での  
物件取得

新規投資口発行  
(エクイティ)

LTVマネジメント  
(デット)



## 時価総額\*の拡大

時価総額の拡大による  
投資口の流動性向上、  
投資口価格の安定化  
2,840億円 (2021年1月期末時点)

GRESBE取得等  
ESGへの取組み推進  
による投資家層の拡大

時価総額\*

1,989  
億円

2,544  
億円

2,840  
億円

2020年1月期末  
(第7期末)

2020年7月期末  
(第8期末)

2021年1月期末  
(第9期末)

一口当たり  
NAV\*

326,618円

352,401円

389,732円

継続的なNAV成長  
1口当たりNAV\*  
389,732円 (2021年1月期末時点)

東証REIT Core指数等の  
主要なインデックス  
への組み入れを目指す

## 2-4 外部成長戦略①

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

三井不動産の主要な開発・運用実績\* 47棟6,100億円 総延床面積390万㎡

### 既保有物件及び第10期取得予定物件



### 優先情報提供対象物件\*



### 三井不動産開発・運営物件



\* 詳細につきましては、P.53～54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・運営実績】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

## 2-4 外部成長戦略②

### 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.53~54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。

\* 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。

# 2-5-1 ロケーション 1/2

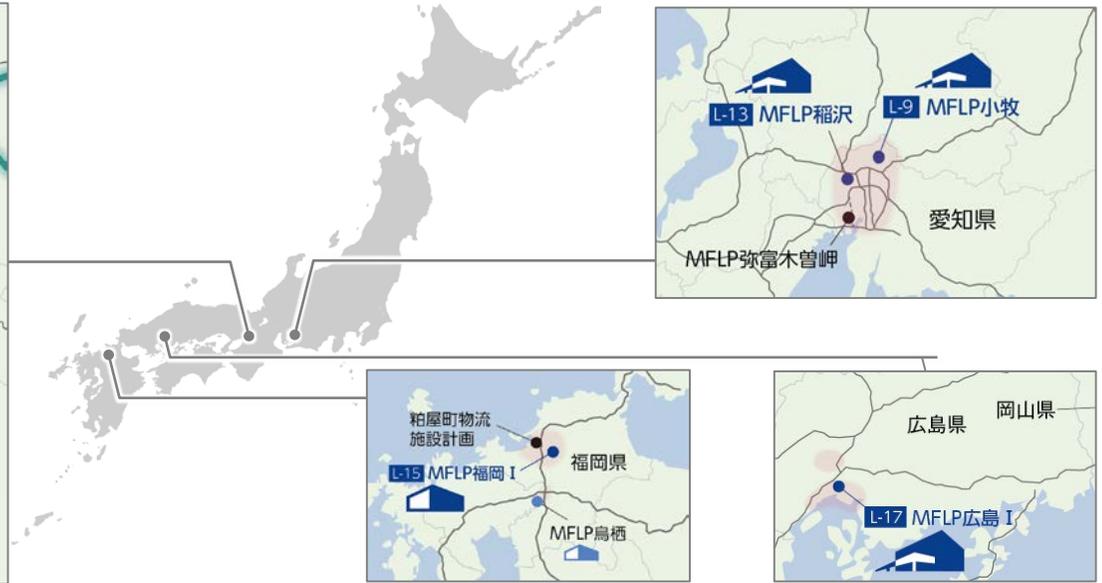
## エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築。



※第10期取得予定物件取得後

## 2-5-1 ロケーション 2/2

### 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

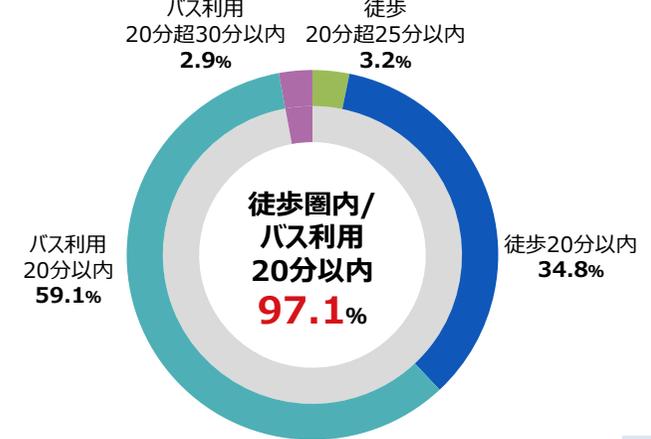
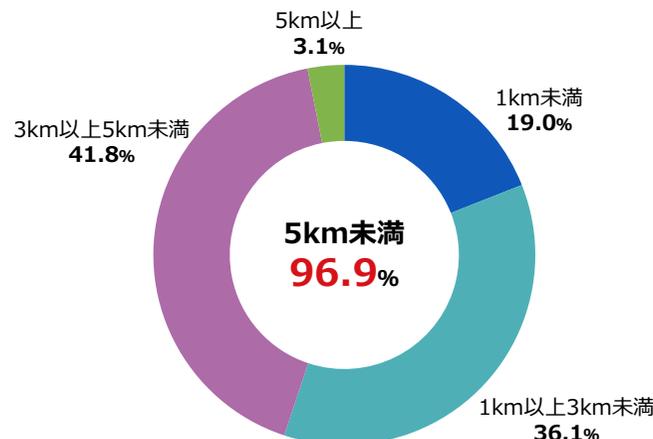
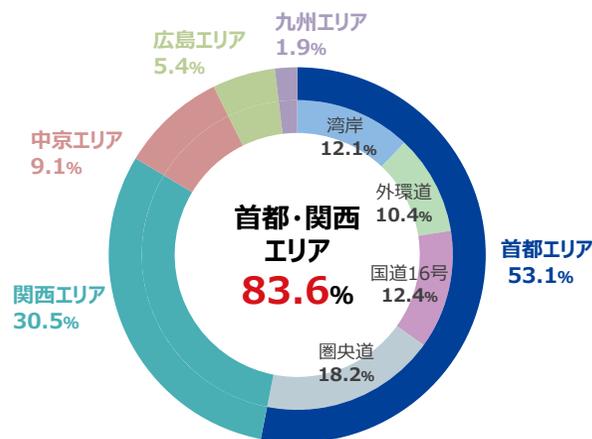
交通結節点へのアクセスに優れた立地

従業員の通勤利便性を考慮した立地

投資対象エリア

高速ICまでのアクセス距離

最寄駅へのアクセス時間



\*上記円グラフは、取得価格ベース（MFIP物件は除く）にて算出した第10期取得予定物件取得後のポートフォリオの数値です。

## 2-5-2 クオリティ

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

### 三井不動産クオリティ

#### 先進的物流施設の基本スペック

##### 大規模

[延床面積]  
**10,000m<sup>2</sup>以上**



##### 高機能

[柱間隔] **10m以上**  
[有効天井高] **5.5m以上**  
[床荷重] **1.5t/m<sup>2</sup>以上**

##### 防災

• 免震  
• 耐震  
• 非常用発電  
等対応

##### 免震構造の採用



##### 非常用発電機



#### & Worker



スカイラウンジ



無人売店



スカイデッキ

#### & Tenant



通勤用シャトルバス



シェアサイクル

#### & Community



公開空地



保育施設



災害時用かまどベンチ

#### & Earth



太陽光パネル



LED照明

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

## 2-5-3 バランス

**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

物流ニーズ

配送ニーズ

保管ニーズ

テナントタイプ

マルチテナント対応型

シングルテナント対応型

### ランプウェイ型MFLP



マルチ

MFLP茨木



マルチ

MFLP  
プロロジスパーク川越



マルチ

MFLP堺



マルチ

MFLP日野



マルチ

GLP・MFLP  
市川塩浜



マルチ

MFLP横浜大黒

### スロープ型MFLP



シングル

MFLP川口 I



マルチ

MFLP広島 I



マルチ

MFLP厚木 II



マルチ

MFLP稲沢



シングル

MFLP小牧



マルチ

MFLP久喜



シングル

MFLP厚木

### ボックス型MFLP



シングル

MFLP福岡 I



シングル

MFLPつくば



その他\*1

MFLP平塚



マルチ

MFLP八潮



シングル

MFLP船橋西浦



シングル

MFLP柏

投資比率 **20%以下**

インダストリアル不動産

データセンター等

長期BTS型中心

### MFIP (三井不動産インダストリアルパーク)



BTS

MFIP印西 II



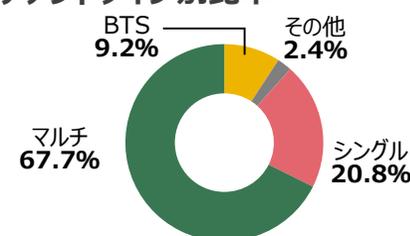
BTS

MFIP印西

### 物件タイプ別比率\*2



### テナントタイプ別比率\*2



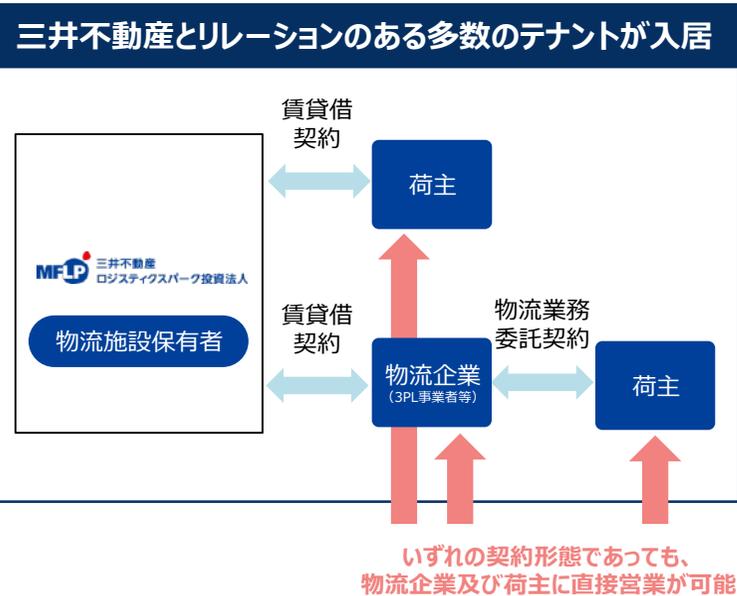
\*1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本書において、当該物件がマルチ又は単一のいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件を言います。

\*2 取得価格ベースにて算出した第10期取得予定物件取得後のポートフォリオの数値です。

## 2-6 内部成長戦略①

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

リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用



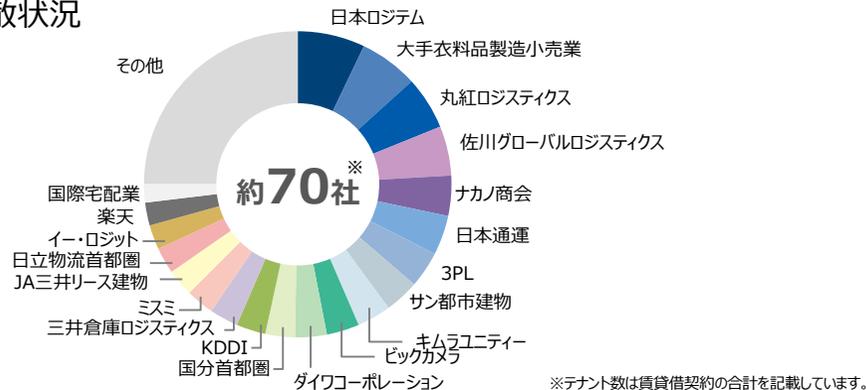
**三井不動産**  
MITSUI FUDOSAN

三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

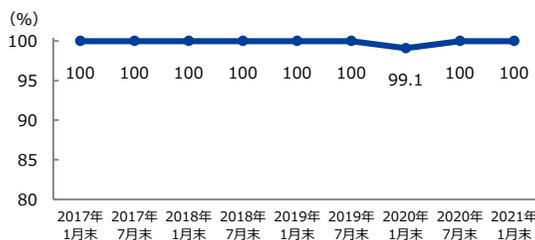
オフィスビル事業 顧客ネットワーク 約3,000社*	商業施設事業 顧客ネットワーク 約2,400社*	有力3PL事業者との 強固なリレーション
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------

\*出所：三井不動産2020年3月期決算開示資料

テナントの分散状況



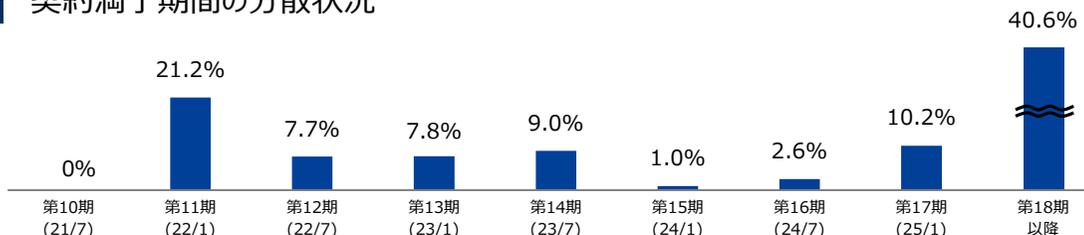
稼働率の状況



賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間*	7.4年
残存賃貸借契約期間*	3.8年

契約満了期間の分散状況

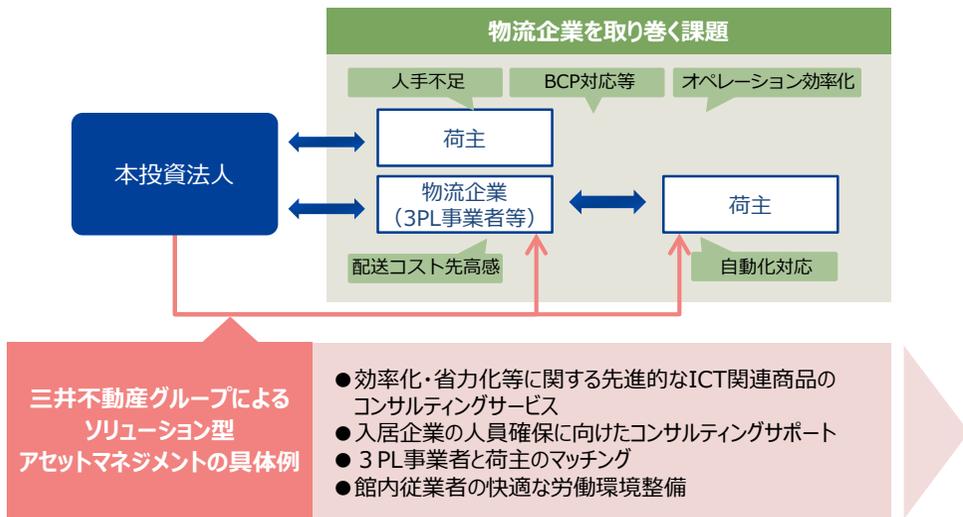


\* 上記各グラフについては、第10期取得予定物件取得後のポートフォリオにおける2021年1月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。  
テナント分散状況については、MFIPを除きます。  
\* 詳細につきましてはP.53～54の本資料の記載事項に関する注記【内部成長戦略】をご参照ください。

## 2-6 内部成長戦略②

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

### アセットマネジメントプランのポイント



### 入居企業さま及び従業員満足度の向上への取組み

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



サンクスパーティー



CS調査



無人売店

### 入居企業さまのニーズに対応する専門ソリューション提案力の強化

#### MFLP ICT LABO 2.0



搬送ロボットなど約30種類の最新物流ICT関連機器を展示（常設展示としては日本初）し、人手不足が深刻な課題となっている物流業界において、倉庫内物流の自動化・省力化に関する専門ソリューションを提供することにより、入居企業さま及び入居検討企業さまの課題解決に取り組んでいます。

#### 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

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



### 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

## 2-7 財務戦略①

### 安定性を重視した財務運営。

#### 借入及びLTVの状況

	第9期末	第10期末 (予想)	第11期末 (予想)
有利子負債合計 (うち短期)	883億円 (59億円)	999億円 (25億円)	974億円
LTV	31.0%	33.8%	33.2%
平均残存借入年限 (長期のみ)	5.8年	5.6年	5.1年
平均借入金利	0.31%	-	-
金利固定化 (長期借入) 比率	93.3%	97.5%	100%

※各期末時点

#### 格付の状況

2020年11月、格付見通しは、「安定的」から「ポジティブ」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	ポジティブ

#### レンダーフォーメーション及び投資法人債

MFLP茨木・川口 I 取得時に新規に6社と取引を開始し、取引金融機関の分散が更に進み、より強固なレンダーフォーメーションを組成。2021年2月に、第1回投資法人債 (サステナビリティボンド) を発行し、資金調達手段の多様化も進展。

#### MFIP印西 II 取得に係る新規借入後



三井住友銀行	14.2 %	七十七銀行	2.7 %
三井住友信託銀行	9.7 %	千葉銀行	2.5 %
三菱UFJ銀行	9.5 %	住友生命	1.8 %
福岡銀行	8.9 %	日本生命保険	1.5 %
みずほ銀行	8.7 %	百五銀行	1.0 %
信金中央金庫	8.5 %	中国銀行	1.0 %
農林中央金庫	5.6 %	第四北越銀行	1.0 %
みずほ信託銀行	5.4 %	常陽銀行	1.0 %
山口銀行	3.9 %	山梨中央銀行	1.0 %
日本政策投資銀行	3.1 %	京都銀行	0.5 %
三井住友海上火災保険	3.0 %	投資法人債	3.0 %
新生銀行	2.8 %		

新規レンダー

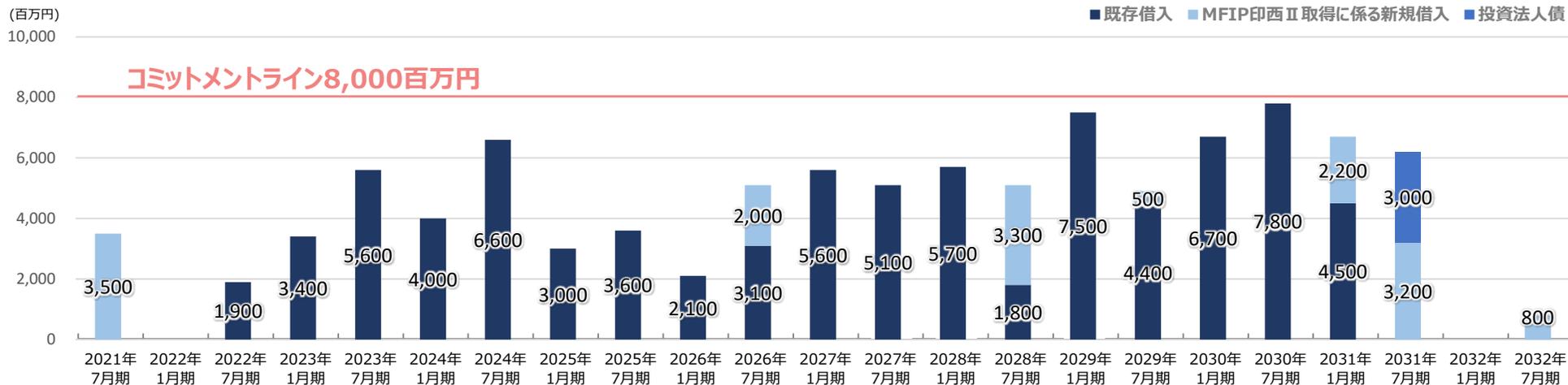
New

## 2-7 財務戦略②

### 安定性を重視した財務運営。

#### 有利子負債の返済期限

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。

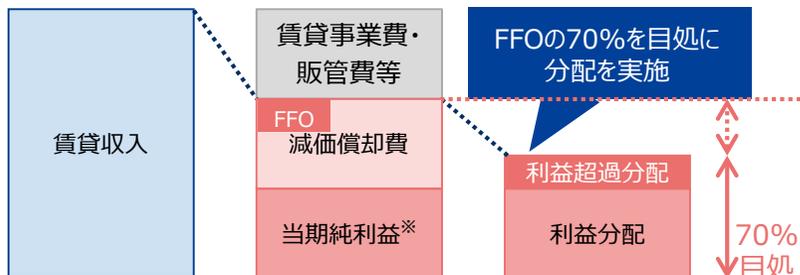


※2021年3月16日のMFIP印西Ⅱ取得に係る新規借入後の返済期限を記載しています。

#### 効率的な キャッシュマネジメント。

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

### 3. ESGへの取組み

## 3-1 三井不動産グループの取組み

### 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。

#### ESG経営の推進

「」マークを「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の象徴に、人と地球がともに豊かになる社会を目指す「&EARTH」を掲げ、三井不動産グループはこれまでより、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。

#### 三井不動産グループ長期経営方針 「VISION2025」に掲げる マテリアリティ（重点取組み目標）

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1 | 街づくりを通じた超スマート社会の実現    |
| 2 | 多様な人材が活躍できる社会の実現      |
| 3 | 健やか・安全・安心な暮らしの実現      |
| 4 | オープンイノベーションによる新産業の創造  |
| 5 | 環境負荷の低減とエネルギーの創出      |
| 6 | コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上 |

持続可能な社会の実現  
継続的な利益成長の推進

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

#### 主なESG取組み目標の設定(KPI)\*

- ✓ 温室効果ガス(GHG)排出量削減比率（2019年度比）  
（SBTイニシアティブ認定申請中）  
2030年度までに▲30% → 2050年度までに▲100%  
\*取組み目標の詳細は、三井不動産株式会社WEBサイト「ESGReport」を参照  
[https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/kpi/index.html](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/kpi/index.html)

#### 気候変動及び環境負荷低減への取組み

- ✓ 国連グローバル・コンパクトへの参加  
2018年12月、国連の提唱する「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」に関する10原則からなる「国連グローバル・コンパクト（UNGC）」に賛同し署名しました。
- ✓ RE100 への加盟  
2020年2月、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアチブ「RE100」に加盟しました。
- ✓ TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同  
2020年2月、企業などに対して気候変動関連リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言に賛同しました。

## 3-2 本投資法人及び資産運用会社の取組み – ESG推進体制

### ESG推進に向けた社内体制の構築。

#### ESGへの取組み方針

本投資法人の資産運用会社であ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、三井不動産の連携のもと、ESG課題への取組を日々実践しています。

##### ESG(環境・社会・ガバナンス)に関する方針

#### 1. 環境への配慮と対応

##### Environment

- (1) 省エネルギー・CO2排出量削減
- (2) 水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進
- (3) グリーンビル認証制度等の活用

#### 2. 社会への配慮と対応

##### Social

- (1) 人権の尊重
- (2) 快適性の向上、安全・安心への取組み
- (3) 地域コミュニティへの配慮
- (4) 役職員への取組み
- (5) 持続可能な調達

#### 3. ガバナンスへの配慮と対応

##### Governance

- (1) 法令の遵守
- (2) 投資主等に対する情報開示
- (3) スポンサー等利害関係人との適切な関係構築

#### ESG推進のための社内体制

資産運用会社では「ESG(環境・社会・ガバナンス)に関する方針」に基づき環境配慮・社会配慮の取組みの推進を行うため、取締役社長を委員長、投資運用本部長及び財務本部長を常任委員とする「サステナビリティ推進委員会」を設立しています。

##### サステナビリティ推進委員会での主な審議事項

- ・サステナビリティに関する方針、戦略及び体制
- ・サステナビリティに関する各種ポリシー及び目標
- ・環境団体等への加盟及び署名等
- ・サステナビリティに関する開示内容
- ・ESG/SDGsファイナンス等の実施

#### サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定

サステナビリティボンドの発行を含む、サステナビリティファイナンス等の実施のため、2021年1月に「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」を策定しました。今後、サステナビリティファイナンスに関するレポートを実行してまいります。

##### レポート内容

資金充当状況

環境改善効果

社会的便益

充当状況の変化

# 3-3 本投資法人及び資産運用会社の取組み ートピックス

## 本投資法人及び資産運用会社における直近の取組状況。

サステナビリティボンド（第1回投資法人債）の発行  
環境保全推進及び社会課題解決に資するサステナビリティボンドを第1回債として発行しました。ESGに積極的な投資家の皆様から、旺盛な需要を獲得しました。

### 投資対象となる適格資産



### 投資表明投資家（五十音順）

- ・青い森信用金庫
- ・北おおさか信用金庫
- ・ぐんまみらい信用組合
- ・さがみ信用金庫
- ・さわやか信用金庫
- ・しずおか焼津信用金庫
- ・高松信用金庫
- ・中国労働金庫
- ・東京海上アセットマネジメント株式会社
- ・長野信用金庫
- ・Manulife General Account Investments (Singapore) Pte. Ltd.
- ・横浜信用金庫

### 新型コロナウイルス感染予防対策

#### 保有資産における対応

施設利用者が、継続的に安心して利用できるよう感染予防に努めた施設運営を実施しています。



#### 資産運用会社における対応

資産運用会社では、従業員に対し感染予防に努めた就労環境を提供しています。

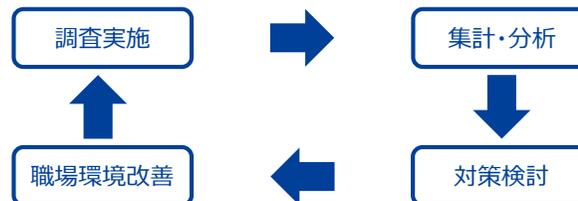
- 時差出勤の奨励
- テレワークの実施
- アクリル板の設置
- WEB会議の実施

### ESG研修の実施

資産運用会社では、ESG/SDGsに関する従業員の意識向上を目的としたESG研修を継続して実施しており、2021年1月には、社外専門家を講師として招いた研修会を実施しました。

### 従業員満足度調査の実施

資産運用会社では、より働きやすい職場環境を構築することを目的として、2021年2月に、従業員満足度調査を実施しました。



# 3-4 本投資法人の取組み – 環境への配慮と対応

Environment

## 地球環境の保全に向けた取組み。

### 環境負荷の低減への取組み

保有資産におけるLED照明の導入や、屋上への太陽光パネルの設置など、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。



複数の保有資産において、館内照明器具のLED化を実施しています。



屋上に大規模な太陽光パネルを設置している資産を複数保有し、再生可能エネルギーの活用に取り組んでいます。

#### 太陽光パネル発電設備 (2020年実績)

設置物件数	年間発電量
11物件	18 GWh*

\* 詳細につきましては、P.53～54の本資料の記載事項に関する注記【太陽光パネル年間発電量】をご参照ください。

### グリーンリースの導入

本投資法人はより一層環境に配慮したポートフォリオの運営を推進するため、テナントとの2021年4月以降の新規契約に関して、グリーンリース条項を導入していきます。グリーンリース条項の導入は、本投資法人がテナントと一体となって環境にやさしい物件運営を目指していく為の取組みであり、入居テナント企業を巻き込んでESGを推進していくことを目的としています。

### 環境に配慮したグリーンビルディング

下記物件でCASBEE、DBJ Green Building認証及びBELS等の取得実績があり、環境に配慮したグリーンビルディングを積極的に取り入れています。

環境認証取得実績  
(物件数ベース)

85.0%\*

\* 2021年1月末時点の保有物件数20物件にて算出。



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

\*自治体届出制度による評価です。

## ステークホルダーに配慮した積極的施策。

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

### 快適な労働環境の提供



無人売店

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



スカイデッキ

入居テナント企業に長くご利用いただけるよう、施設利用者の満足度向上を企図して、景観に富んだ休憩スペースを確保しています。

### 地域コミュニティへの取組み



津波避難ビル指定

地方自治体から災害避難場所の指定を受けることによって、災害発生時において施設の近隣住民の方々の支援を行います。



保育施設

保育施設を併設することによって、施設利用者のみならず、施設の近隣住民の方々の子育て支援等を図っています。

### 安心・安全への取組み



免震構造の採用

大地震発生時の施設利用者の安全確保に加えて、荷物への影響も考慮し免震構造を採用しています。



非常用発電機

停電等に備えて、最長72時間の非常用発電機を設置しています。BCP対応に加えて、停電時の施設内の安全確保を図っています。

### テナントへの取組み



通勤用シャトルバス

施設利用者の通勤を支援するために、シャトルバスをご用意しています。地域の公共交通機関の混雑緩和にも貢献しています。



ICT LABO 2.0

MFLPへの入居をご検討される物流企業等に対して、自動化・省力化に関する専門ソリューションを提供しています。

## 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ボート出資

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。

### 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。

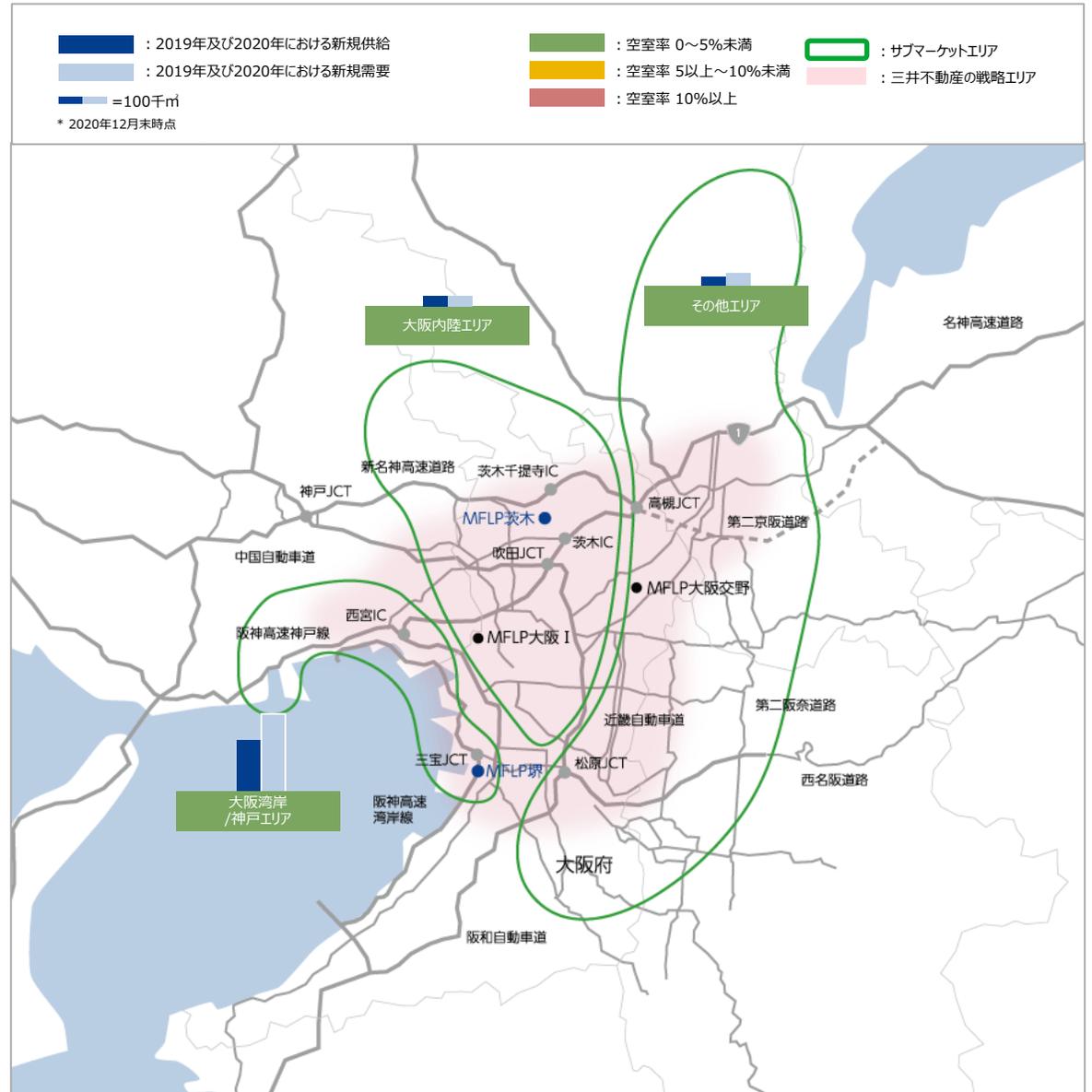
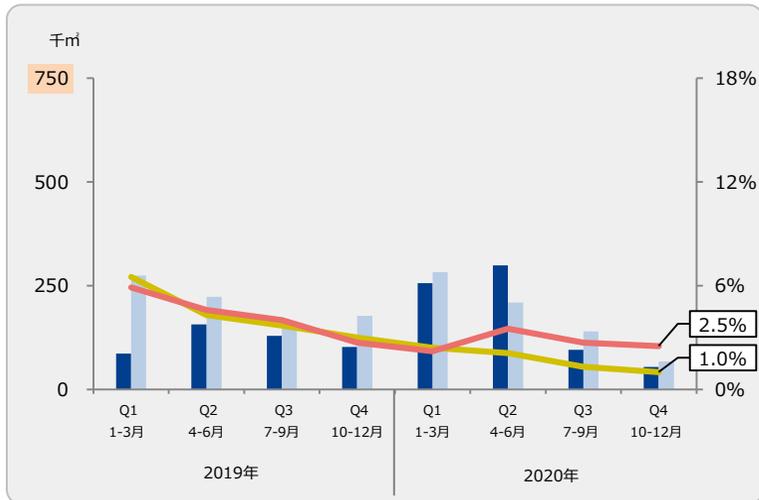
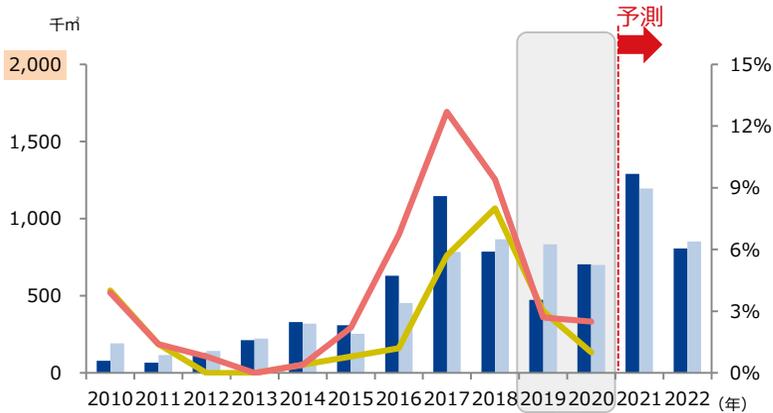
## 4.マーケット概要



# 4-1 マーケット概要①

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

### 大阪圏



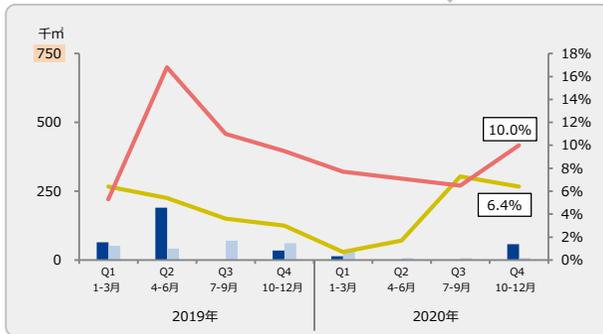
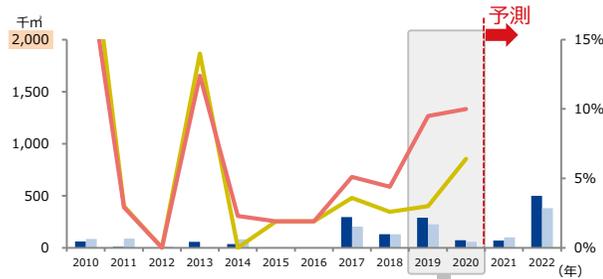
\* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） \* 2020年12月末時点  
 \* 不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

# 4-1 マーケット概要①

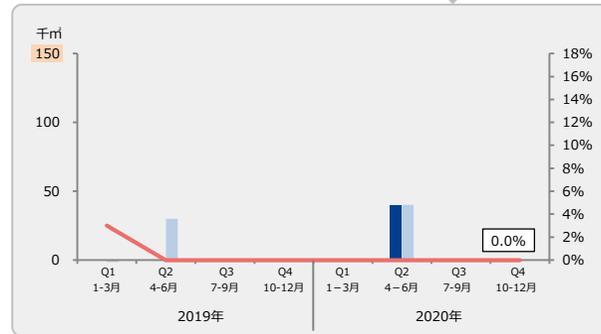
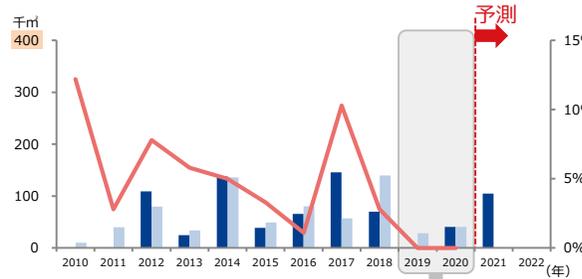
## 需給バランスと空室率 $\frac{3}{3}$

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

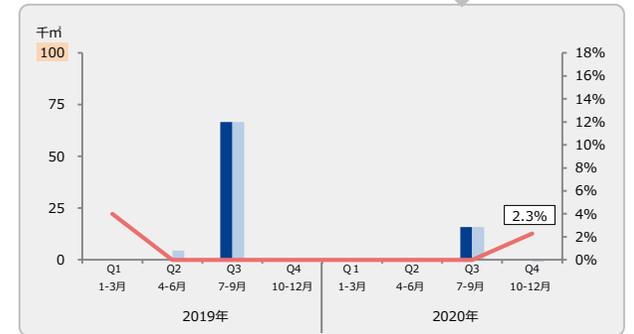
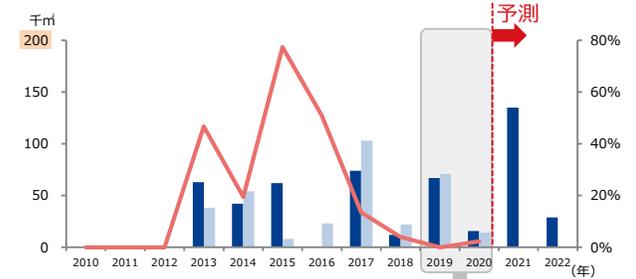
### 中京圏



### 九州圏



### 中国圏

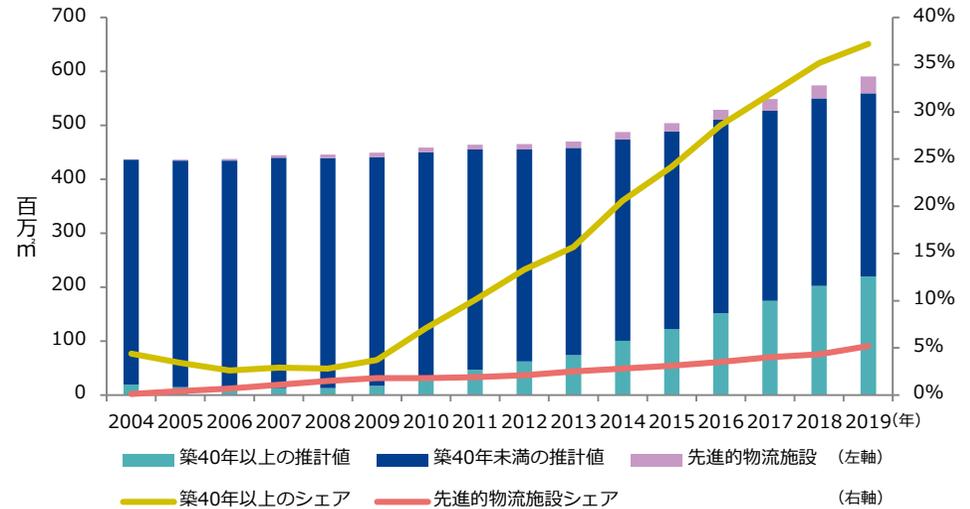
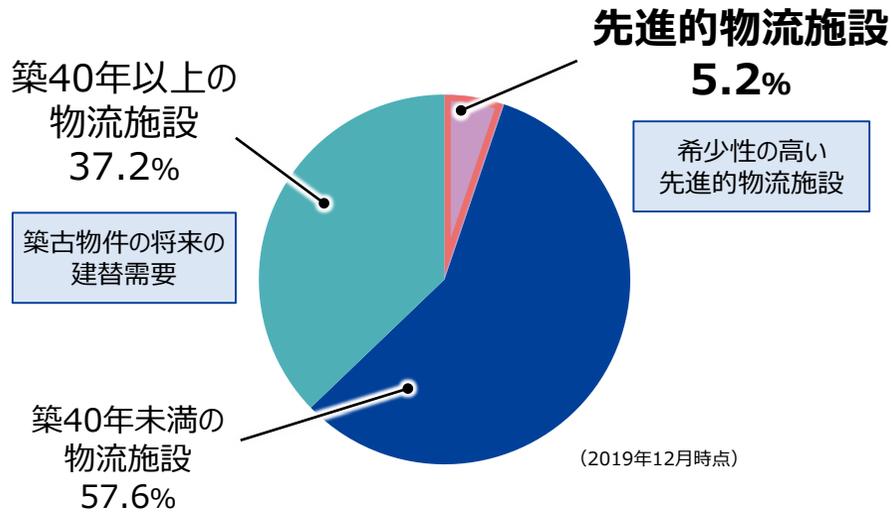


\* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） \* 2020年12月末時点

\* 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。

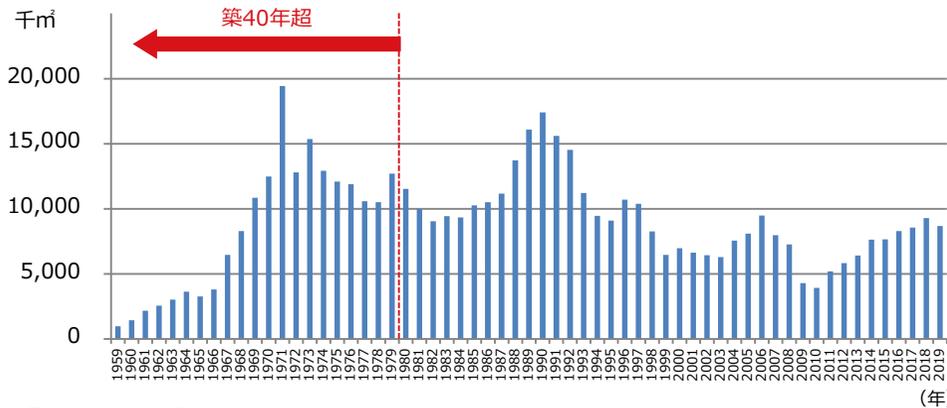
# 4-1 マーケット概要②

## 我が国の物流施設のストック分析



\*「建築着工統計調査」(国土交通省)及び、「固定資産概要調査」(総務省)を基にシービーアールイー株式会社に推計したものです。詳細についてはP.53～54の本資料の記載事項に関する注記【我が国の物流施設のストック分析】をご参照ください。

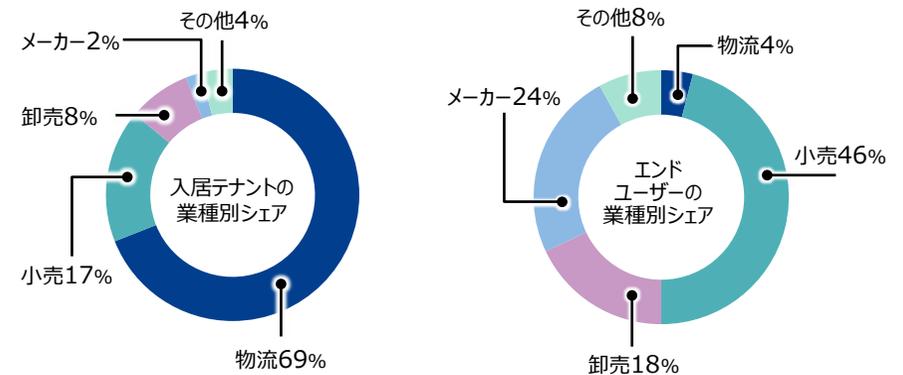
## 物流施設の長期着工データ (全国)



出所：シービーアールイー株式会社

\* 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。

## 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

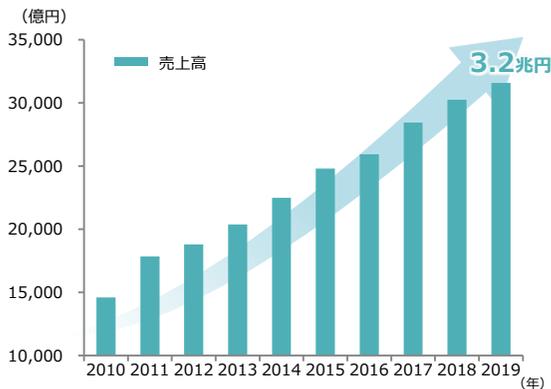
\* 数値は小数点第一位を四捨五入しています。

\* 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㎡以上の真貨物流施設が調査対象です。

# 4-1 マーケット概要③

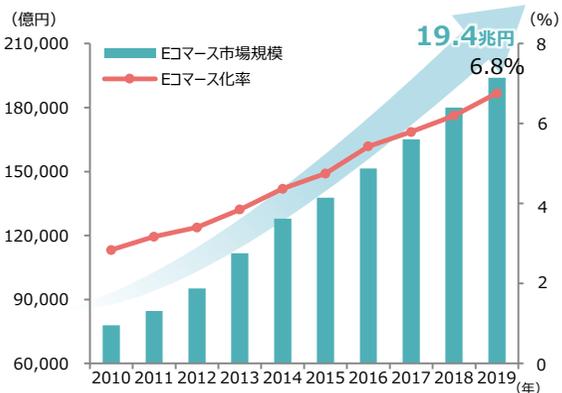
3PL事業とEコマースの市場規模拡大による需要の高まり

## 安定成長する3PL市場



出所：月刊ロジスティクスビジネス (2020年9月号)

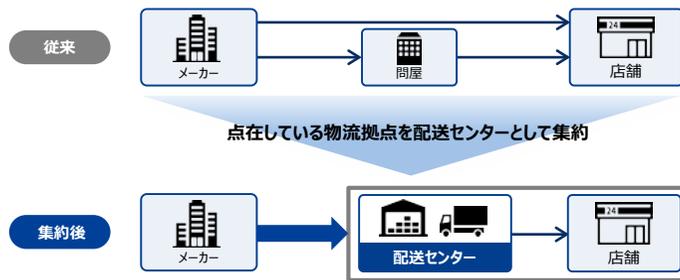
## 拡大するEコマースの市場規模



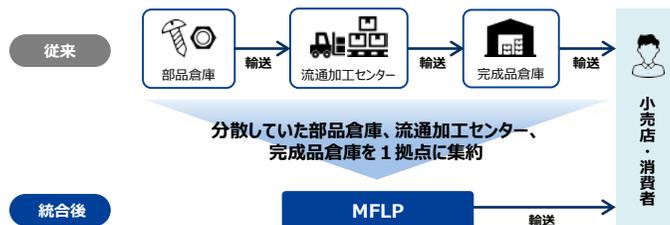
出所：経済産業省『電子商取引実態調査』（2020年7月22日公表）  
\*金額及びパーセンテージは、Eコマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。うち、Eコマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

裾野広がる先進的物流施設に対する需要

## 小売り（コンビニエンスストア/ドラッグストア）の配送拠点誘致



## メーカーの物流拠点の統合

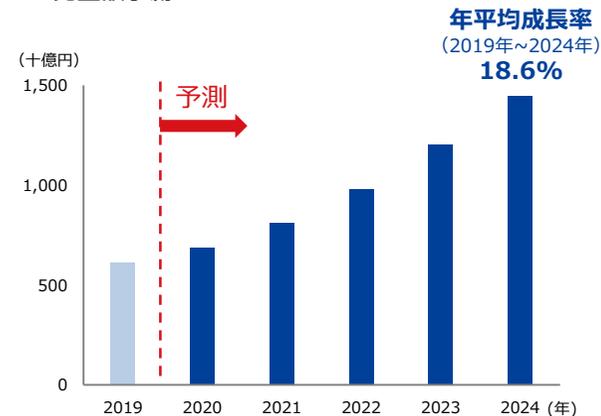


## 物流施設の複合用途としての活用



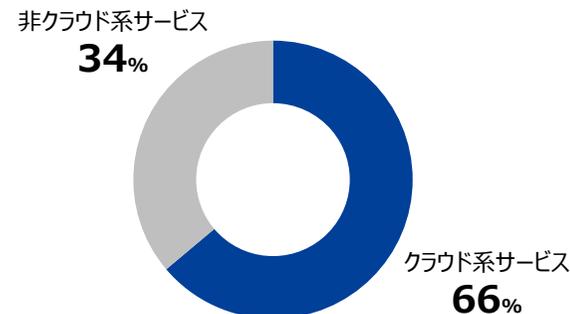
データセンター市場の規模拡大

## データセンターサービス市場におけるクラウド系サービスの売上額予測



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

## データセンターサービス市場における売上額比率 (2024年予測)



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

# 5. Appendix

# ポートフォリオの状況 $\frac{1}{2}$ (第10期取得予定物件取得後)

取得価格合計 <b>21</b> 物件 <b>2,976</b> 億円	巡航NOI利回り* <b>5.0%</b> (償却後3.4%)	平均鑑定NOI利回り* <b>4.4%</b>	平均築年数* <b>4.8</b> 年	稼働率* <b>100%</b>
--	------------------------------------	----------------------------	------------------------	---------------------

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積* <sup>※1</sup> (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	18,350	5.1	4.7	4.0	105,019 (52,509)	7.0	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	14,500	5.8	5.3	4.6	73,153	6.6	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,000	5.1	5.0	4.6	100,530 (50,265)	11.8	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	11,500	5.3	5.2	4.4	40,728	6.9	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	9,250	5.6	5.5	4.6	40,942	5.9	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,990	5.3	5.2	4.5	30,947	6.0	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	7,180	5.1	5.2	4.5	31,242	5.2	100
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	24,700	5.4	4.7	4.5	125,127	6.4	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,730	5.1	4.9	4.6	40,597	4.0	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	12,900	4.5	4.3	4.2	205,200 (51,300)	5.3	99.9
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,580	4.9	4.8	4.5	33,061	4.2	100
	L-12	MFLPつくば	既存棟 茨城県 つくばみらい市 増築棟	8,781	10,300	6.1 <sup>※2</sup> (5.8)	5.8	4.9	37,027 25,457	10.6 2.8	100

# ポートフォリオの状況 $\frac{2}{2}$ (第10期取得予定物件取得後)

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積* <sup>※1</sup> (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	17,000	5.2	4.8	4.6	72,883	3.7	100
	L-14	MFLP厚木 II	神奈川県 伊勢原市	13,100	13,900	4.9	4.6	4.3	48,976	2.8	100
	L-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	5,600	5.6	5.1	4.8	32,199	4.3	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	15,600	4.9	4.5	4.3	117,337 (58,668)	2.3	100
	L-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	15,100	5.4	5.1	4.9	68,427	1.4	100
	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	60,100	4.6	4.2	4.1	230,435	3.4	100
	L-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	19,000	4.4	4.1	4.0	49,838	1.3	100
小計(平均)			-	270,274	290,280	5.0	4.7	4.4	1,509,135 (1,193,790)	4.8	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	12,800	5.0	5.0	4.7	40,478	6.9	非開示
	I-2	<b>第10期取得予定</b> MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	15,200	4.7	4.7	4.7	27,268	0.7	100
小計(平均)			-	27,370	28,000	4.9	4.8	4.7	67,746	4.4	非開示
合計(平均)			-	297,644	318,280	5.0	4.7	4.4	1,576,881 (1,261,537)	4.8	100

## 参考：第9期末時点

物流不動産 (物件番号L-1~L-19)	小計	270,274	290,280	5.0	4.7	4.4	1,509,135 (1,193,790)	4.8	100
合計 (物件番号L-1~L-19、I-1)		282,494	303,080	5.0	4.7	4.4	1,549,613 (1,234,269)	4.9	100

\* 詳細につきましては、P.53~54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（第10期取得予定物件取得後）】をご参照ください。

※1 「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

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

# 第9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プロロジスパーク川越	MFLP広島I	MFLP茨木	MFLP川口I	MFIP印西	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	118日	118日	184日	-
貸貸事業収益	貸貸事業収入	452	436	322					753		354						429	457	1,095			7,757
	その他貸貸事業収入	36	35	15					60		27						20	29	34			381
	合計	488	472	337					813		382						449	486	1,130			8,139
貸貸事業費用	外注委託費	34	31	29	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	62	非開示*	35	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	26	33	58	非開示*	非開示*	477
	水道光熱費	19	26	12					35		16						18	18	21			271
	修繕費	3	2	12					12		4						0	2	3			65
	公租公課	38	42	39					16		38						0	0	0			489
	その他貸貸事業費用	2	2	1					3		1						1	2	76			108
	合計	99	105	95	-	-	-	-	130	-	97	-	-	-	-	-	48	56	160	-	-	1,412
減価償却費		80	108	87	63	63	50	50	198	88	86	51	95	181	113	56	107	132	282	62	97	2,059
貸貸事業損益		309	258	154	196	154	133	120	484	121	198	119	174	235	202	93	294	296	687	223	208	4,667
貸貸NOI (貸貸事業損益+減価償却費)		389	366	241	259	218	183	170	683	210	285	170	269	417	316	150	401	429	969	285	306	6,727

\* 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9期末鑑定評価の概要

	取得年月	取得価格	第9期末 帳簿価額	第8期末*2 (2020年7月末) (a)		第9期末 (2021年1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	14,891	17,950	4.0%	18,350	3.9%	400	△ 0.1	○	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,644	14,300	4.5%	14,500	4.4%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,735	10,900	4.4%	11,000	4.3%	100	△ 0.1	○	○
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,171	11,200	4.3%	11,500	4.2%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,302	9,160	4.5%	9,250	4.4%	90	△ 0.1	○	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,561	7,910	4.4%	7,990	4.3%	80	△ 0.1	○	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,908	7,120	4.5%	7,180	4.4%	60	△ 0.1	○	○
MFLP 堺	2016年8月*3	23,600	23,162	24,200	4.5%	24,700	4.4%	500	△ 0.1	○	○
MFLP 小牧	2017年8月*3	8,260	7,781	8,580	4.6%	8,730	4.5%	150	△ 0.1	○	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月*3	12,533	12,217	12,600	4.2%	12,900	4.1%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,796	7,150	4.5%	7,580	4.4%	430	△ 0.1	○	○
MFLP つくば	2018年12月*3	8,781	8,605	10,100	4.9%	10,300	4.8%	200	△ 0.1	○	-
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	15,638	16,600	4.6%	17,000	4.5%	400	△ 0.1	○	○
MFLP 厚木II	2019年2月	13,100	12,762	13,600	4.3%	13,900	4.2%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 福岡 I	2019年2月*3	5,263	5,099	5,430	4.8%	5,600	4.7%	170	△ 0.1	○	○
MFLP プロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	14,716	14,850	4.3%	15,600	4.2%	750	△ 0.1	○	○
MFLP 広島 I	2020年3月	14,480	14,405	14,800	4.9%	15,100	4.8%	300	△ 0.1	○	-
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	58,857	(59,200)	(4.2%)	60,100	4.0%	900	△ 0.2	○	○
MFLP 川口 I	2020年10月	18,500	18,536	(18,600)	(4.0%)	19,000	3.9%	400	△ 0.1	○	○
MFIP 印西	2016年8月*3	12,220	11,850	12,800	4.6%	12,800	4.6%	0	0.0	-	-
合計/平均	-	282,494	275,645	219,250 (297,050)	4.5% (4.4%)	303,080	4.3%	6,030	△ 0.1	-	-

## 参考 (2021年3月12日時点) \*4

差額 = 含み益 27,484百万円

MFIP 印西II	2021年3月(予定)	15,150	15,150	-	-	15,200	4.0%	-	-	-	-
第10期取得予定物件取得後 合計/平均	-	297,644	290,795	-	-	318,280	4.3%	-	-	-	-

\*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き加重平均値を記載しています。

\*2 第8期末には、第9期取得物件 (MFLP茨木、川口 I) に関する鑑定評価額およびCRを ( ) 内に記載しております。

合計/平均欄には第8期末の値に当該数値を合算した鑑定評価額、および鑑定評価額に基づき加重平均したCRを ( ) 内に記載しております。

\*3 「MFLP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。

\*4 2021年3月12日時点における第9期末帳簿価額には取得予定価格を、第9期末鑑定評価額には2021年1月31日を価格時点とする鑑定評価額及びCRをそれぞれ記載しております。

# 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8期実績 (2020年7月期)	第9期実績 (2021年1月期)
<b>営業収益</b>	<b>6,363</b>	<b>8,139</b>
賃貸事業収入	6,110	7,757
その他賃貸事業収入	253	381
<b>営業費用</b>	<b>3,482</b>	<b>4,353</b>
賃貸事業費用	2,816	3,471
資産運用報酬	584	788
資産保管・一般事務手数料	25	29
役員報酬	5	5
その他営業費用	50	57
<b>営業利益</b>	<b>2,881</b>	<b>3,786</b>
<b>営業外収益</b>	<b>40</b>	<b>12</b>
<b>営業外費用</b>	<b>186</b>	<b>217</b>
支払利息	81	119
投資口交付費償却	33	43
投資口公開関連費用	27	44
その他	43	9
<b>経常利益</b>	<b>2,735</b>	<b>3,580</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,735</b>	<b>3,580</b>
法人税等	0	0
<b>当期純利益</b>	<b>2,734</b>	<b>3,579</b>
<b>当期末処分利益</b>	<b>2,734</b>	<b>3,579</b>

## 貸借対照表

(単位：百万円)

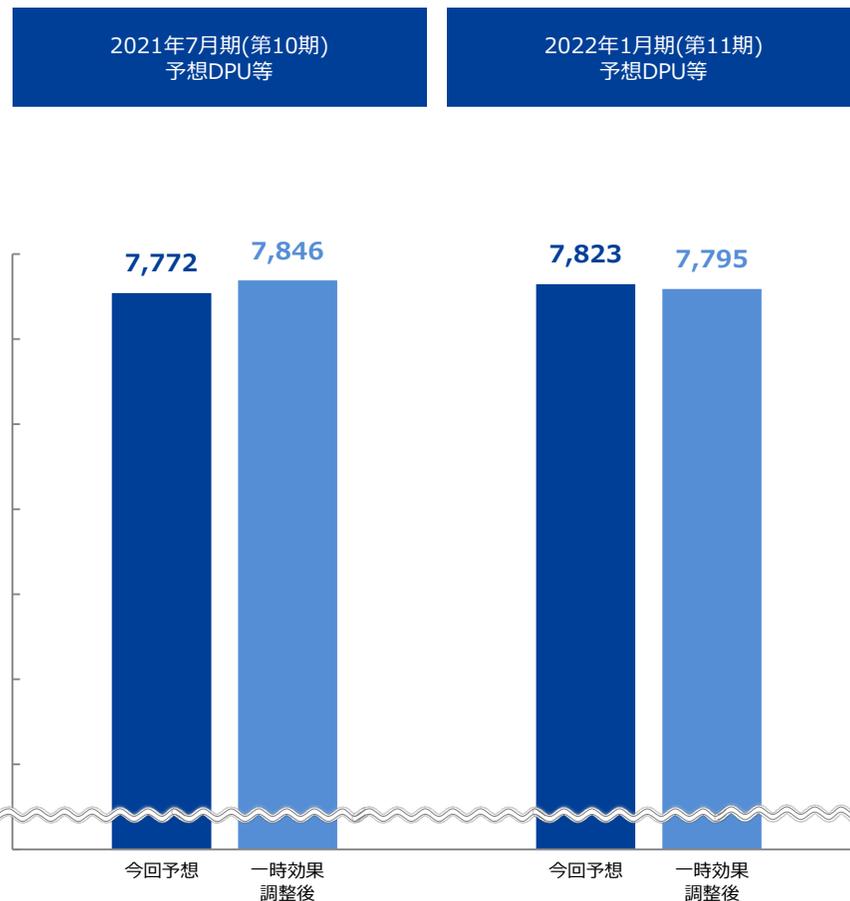
科目	第8期実績 (2020年7月期)	第9期実績 (2021年1月期)
<b>流動資産</b>	<b>8,249</b>	<b>9,306</b>
現金及び預金	1,460	619
信託現金及び信託預金	4,089	5,923
未収消費税等	2,540	2,655
その他の流動資産	158	108
<b>固定資産</b>	<b>199,863</b>	<b>275,722</b>
有形固定資産	199,790	275,650
その他固定資産	72	72
<b>繰延資産</b>	<b>131</b>	<b>175</b>
<b>資産合計</b>	<b>208,243</b>	<b>285,205</b>
<b>流動負債</b>	<b>7,013</b>	<b>8,791</b>
営業未払金	220	422
短期借入金	5,000	5,900
未払金	675	947
未払法人税等	0	0
前受金	1,116	1,516
その他流動負債	0	4
<b>固定負債</b>	<b>62,203</b>	<b>88,665</b>
長期借入金	57,900	82,400
信託預り敷金及び保証金	4,303	6,265
<b>負債合計</b>	<b>69,216</b>	<b>97,457</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>139,026</b>	<b>187,747</b>
出資総額	137,143	185,362
出資総額控除額	△ 851	△ 1,193
出資総額（純額）	136,292	184,168
剰余金	2,734	3,579
<b>純資産合計</b>	<b>139,026</b>	<b>187,747</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>208,243</b>	<b>285,205</b>

# 一時効果調整後の分配金

右図は、2021年3月12日に公表した2021年7月期（第10期）及び2022年1月期（第11期）の予想数値を基に、主に以下の調整を行って試算した一時効果調整後分配金の試算値を比較したグラフになります。

1. 第10期取得予定物件（MFIP印西Ⅱ）に関する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、第10期の期初（2021年2月1日）から通期稼働したものと仮定しています。
2. 第10期取得予定物件（MFIP印西Ⅱ）に関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、第10期の期初（2021年2月1日）から発生すると仮定し、2021年7月期（第10期）及び2022年1月期（第11期）に28百万円が費用計上されることを前提にしています。
3. 第10期取得予定物件（MFIP印西Ⅱ）の運用期間調整に伴って変動する借入金の支払利息等については営業外費用に加算しています。
4. 上記の調整によって変動する営業利益・当期純利益などの要素に連動する費用、具体例としては、運用報酬が2021年7月期（第10期）においては11百万円増加し、2022年1月期（第11期）においては6百万円減少することなどを前提としています。
5. 第10期取得予定物件（MFIP印西Ⅱ）以外の既保有物件については調整を行っておりません。

なお、これらの一時効果調整後1口当たり分配金（試算）は、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における分配金等の予想としての意味を有するものでもありません。一時効果調整後1口当たり分配金（試算）は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に、一時効果調整後1口当たり分配金は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。2021年7月期（第10期）及び2022年1月期（第11期）の計算期間の実際の1口当たり分配金が、一時効果調整後1口当たり分配金（試算）と大きく異なる場合があることにご留意ください。



\*偶数期と奇数期とでは季節要因による収益差異が生じます。なお、季節要因の主たる要素である太陽光発電設備賃料については、2021年7月期(第10期)と2022年1月期(第11期)とで54百万円程度の差異が生じるものと想定しています。



\*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9期末（2021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	7,608名	92.2%	26,745口	4.9%
金融機関	153名	1.9%	293,439口	54.1%
その他国内法人	219名	2.7%	34,381口	6.3%
外国人	253名	3.1%	178,616口	33.0%
証券会社	20名	0.2%	8,819口	1.6%
合計	8,253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）	101,325口	18.7%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	67,960口	12.5%
三井不動産株式会社	28,900口	5.3%
野村信託銀行株式会社（投信口）	26,237口	4.8%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	24,305口	4.5%
合計	248,727口	45.9%

# 三井不動産の主要な開発・運営実績\*

竣工年度	開発・運営物件	延床面積	本投資法人による取得(予定)	優先情報提供対象物件*
2013年度	MFLP横浜大黒	100,530㎡	● (50%)	—
	GLP・MFLP 市川塩浜	105,019㎡	● (50%)	—
	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㎡	●	—
	MFIP印西	40,478㎡	●	—
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㎡	●	—
	MFLPつくば	62,484㎡	●	—
2018年度	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(予定)	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	75,823㎡	—	●
	MFLP鳥栖	35,274㎡	—	●
	MFIP印西II	27,268㎡	●	—
2021年度	MFLP所沢	21,823㎡	—	NEW ●
	MFLP船橋III	268,392㎡	—	●
	MFLP大阪交野	72,827㎡	—	NEW ●
	MFLP市川塩浜II	183,991㎡	—	NEW ● (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㎡	—	—
	(仮称)粕屋町物流施設計画	約36,100㎡	—	—
	MFLP弥富木曾岬	約99,000㎡	—	—
2023年度	MFLP新木場I	約9,500㎡	—	—
	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2物件	—	—	—

\* 詳細につきましては、P.53～54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】【三井不動産の主要な開発・運営物件】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もの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】【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】【4つのロードマップによる安定成長の継続】【内部成長戦略】【ポートフォリオの状況（第10期取得予定物件取得後）】

### 「LTV」

有利子負債残高÷総資産

### 「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます（発行済投資口数：第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：542,000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。2021年1月31日時点における契約締結ベースの稼働率を記載しています。

### 「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。

### 「巡航NOI利回り」

第10期・第11期の業績予想の前提となるNOIから、第10期取得予定物件に係る固定資産税及び都市計画税を控除し特殊要因を補正し、取得価格の合計で除したうえで、年率に換算しています。

各区分の小計（平均）欄及び合計（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。

### 「築年数」

取得物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2021年1月31日までの築年数を記載しています。

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

### 「残存賃貸借契約期間」

2021年1月31日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2021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。

### 「平均賃貸借期間」

2021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、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。

### 「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。

### 「上位5テナント比率（物流不動産のみ）」

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

### 「1口当たりNAV」

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

「2020年7月期末（第8期末）」：（2020年7月期末純資産額＋鑑定評価額をベースとした含み益－分配金総額）（＝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）

「MFIP印西Ⅱ取得後」：（2021年1月期末（第9期末）NAV＋第10期取得予定物件の鑑定評価額をベースとした含み益（※））÷発行済投資口総数（542,000口）

※「第10期取得予定物件の鑑定評価額をベースとした含み益」：第10期取得予定物件の鑑定評価額-第10期取得予定物件の取得価格

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。

### 「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」

2021年1月31日（第9期末）を価格時点とする、各物件の準共有持分割合に相当する評価額を記載しています。

第8期末時点の数値については2020年7月31日を価格時点とする、各物件の準共有持分割合に相当する評価額を記載しています。

### 「含み益」

第9期末時点の保有物件は期末帳簿価格を、第10期取得予定物件は取得価格を合計して、鑑定評価額から控除した値を記載しています。

### 「時価総額」

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

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

「2021年1月期（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）

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。

### 「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。

## 【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】

- ① 当該営業期間の当期純利益に基づき利益分配を決定します。
  - ② 当該営業期間の当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に減価償却費を加算することにより、当該営業期間のFFOを算定します。
  - ③ 当該営業期間のFFOの70%に相当する金額を目標に、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日付及び2021年3月4日付で公表した資料に基づいています。竣工済物件は登記簿面積または検査済証記載面積、未竣工物件のうち、優先情報提供対象物件については確認済証記載面積、それ以外の物件については三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は予定面積であり、変更されることがあります。

「累計投資規模」には、各公表時点で開発中及び開発予定の物件及びその投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

「東京レールゲート EAST」は棟数、延床面積には含まれますが、金額には含まれません。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。

## 【太陽光パネル年間発電量】

本投資法人が2021年1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。