



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

第14期 (2023年7月期)

決算説明会資料

2023年9月14日

MEMO

目次

1.運用ハイライト

運用ハイライト	.....	P4
1-1 外部成長	.....	P5
1-2 内部成長	.....	P8
1-3 ESGへの取組み	.....	P10
1-4 財務戦略	.....	P11
1-5 分配金成長	.....	P13
1-6 損益計算書	.....	P14
1-7 ご参考	.....	P16

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	.....	P19
2-1 外部成長戦略（資産規模の拡大）	.....	P21
2-2 内部成長戦略	.....	P27
2-3 ESGへの取組み	.....	P29
2-4 財務戦略	.....	P33
2-5 分配金成長	.....	P34

3.マーケット概要

3-1 マーケット概要		P37
-------------	-------	-----

4.Appendix

・ポートフォリオの状況	.....	P43
・第14期末鑑定評価の概要	.....	P45
・第14期個別物件収支	.....	P47
・損益計算書及び貸借対照表	.....	P48
・外部認証評価取得への取組み	.....	P49
・投資口価格推移・投資主の状況	.....	P50
・三井不動産の主要な開発・運営実績	.....	P51

本資料の記載事項に関する注記

Disclaimer

1. 運用ハイライト

三井不動産との戦略的パートナーシップにより安定成長を継続

第14期決算概要

決算実績

- 第14期も13期連続での増収、増益、増配
- 営業収益 **114億円**（第13期実績対比 **+5.1億円**）
- 経常利益 **42億円**（第13期実績対比 **+0.5億円**）
- 当期純利益 **42億円**（第13期実績対比 **+0.5億円**）

1口当たり分配金*

- 第14期実績 **8,804円**（第12期実績対比 **+5.4%**）
第15期予想 **8,781円**
第16期予想 **9,151円**
- 上場来の年平均成長率は **7.8%**（第16期予想分配金含む）

1-1 外部成長

- 2023年2月に**MFLP大阪交野**を取得、7月にMFLP5物件の売買契約を締結し、合計**6物件475億円**を取得予定、資産規模は**3,898億円**へと拡大、ポートフォリオの安定性は更に向上
- 優先情報提供対象物件* **7物件、92万㎡**と潤沢、三井不動産は物流施設の開発事業の拡大を継続しており、累計投資規模は約**8,500億円**と外部成長機会を引き続き確保

1-3 ESGへの取組み

- グリーンビルディング認証取得比率* **96.7%**、ZEB認証取得比率**69.4%**へと向上、その他の環境KPIも順調に進捗
- グリーン電力**の供給体制整備により、**12物件**の共用部をグリーン電力化（2023年4月時点）

1-2 内部成長

- 物流施設需要は引き続き旺盛、マーケットは堅調
- 第14期末稼働率*は**99.8%**と高水準を維持、第15・16期も概ね**100%**を継続する見込み
- 第15期契約更改面積は約**87%**が更改済（内定済を含む）
- 水道光熱費の大部分はテナント負担であり、エネルギーコスト増加の影響は限定的

1-4 財務戦略

- 第14期末（実績）、第15期末（予想）LTV*はそれぞれ**38.6%**、**36.6%**、新規6物件取得後の第16期末（予想）LTVは**39.4%**、取得余力*（LTV50%時）は**800億円**
- スプレッド水準を維持し、金利上昇の影響は限定的

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

新規取得資産取得により、ポートフォリオの質と安定性が向上①

オファリングハイライト

オファリング形態	国内オファリング（旧臨報方式）
発行決議日	2023年7月31日
条件決定日	2023年8月3日
需要倍率	約17倍 （うち海外需要：約27倍）
オファリング総額	約150億円
発行口数	一般募集：30,470口 OA：1,530口

新規取得資産

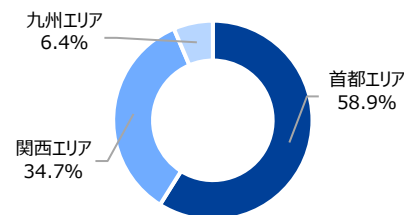
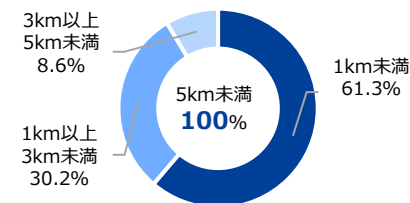
物件数

6物件

取得（予定）
価格合計

475億円

エリア分散比率

高速ICまでの
アクセス距離

資産規模

新規取得資産



新規取得資産取得により、ポートフォリオの質と安定性が向上②

新規取得資産

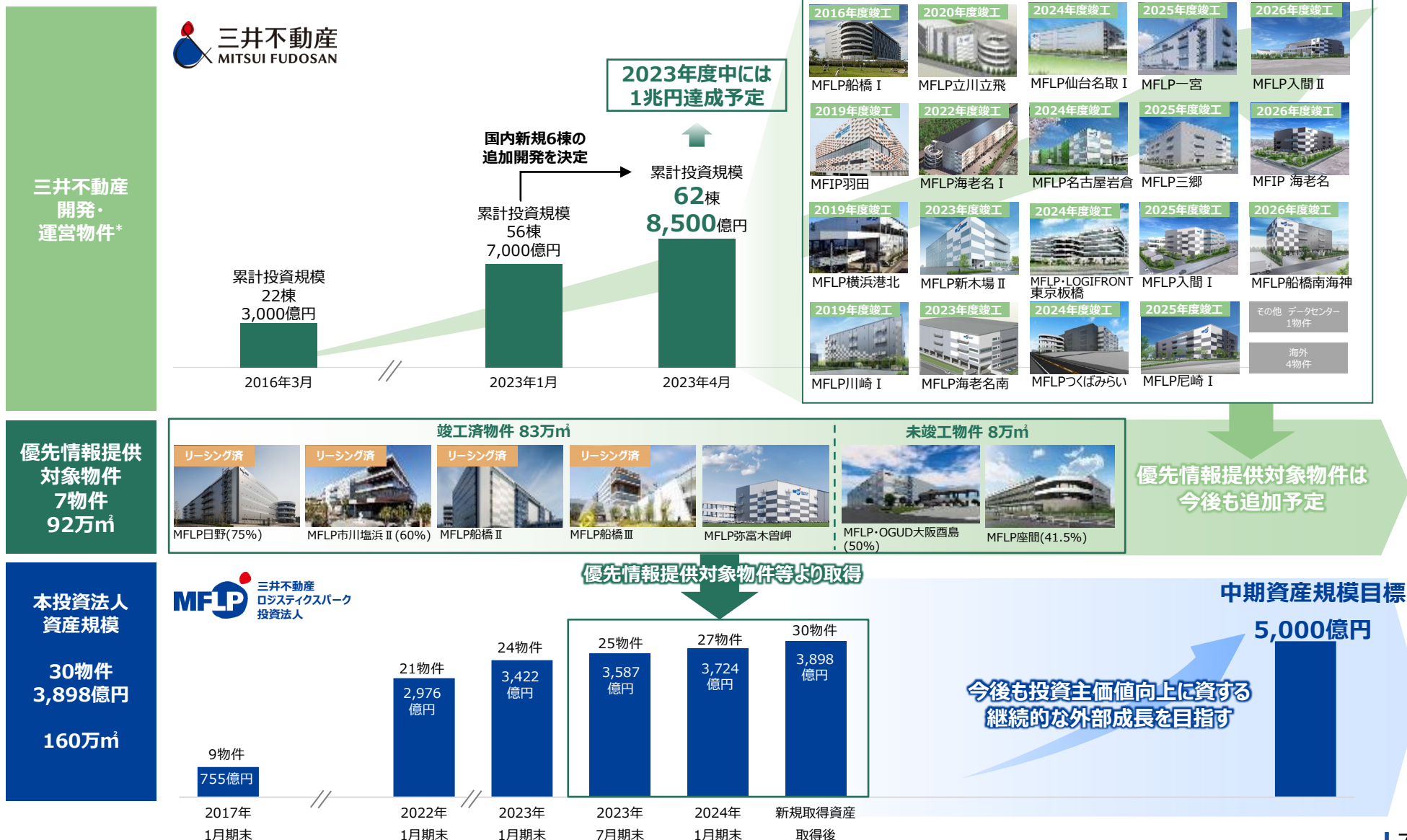
平均巡航NOI利回り*	平均鑑定NOI利回り*	平均築年数*	平均稼働率	平均賃貸借期間* / 平均残存賃貸借期間*	グリーンビルディング認証 取得比率
4.4% (償却後2.2%)	4.3%	1.4年	100%	10.4年/9.0年	100%

ポートフォリオの概要

	2023年1月期末 (第13期末)	2023年7月期末 (第14期末)	新規取得資産取得後
物件数/資産規模	24物件/3,422億円	25物件/3,587億円	30物件/3,898億円
平均巡航NOI利回り	4.9% (償却後3.3%)	4.9% (償却後3.2%)	4.8% (償却後3.1%)
平均鑑定NOI利回り	4.0%	4.0%	4.0%
平均築年数	6.8年	6.6年	6.2年
平均稼働率	99.8%	99.8%	99.8%
平均賃貸借期間/ 平均残存賃貸借期間	9.2年/3.8年	9.2年/4.0年	9.3年/4.4年
上位5物件比率*	39.5%	37.8%	34.8%
上位5テナント比率*	31.3%	30.0%	27.9%

1 -1. 外部成長③

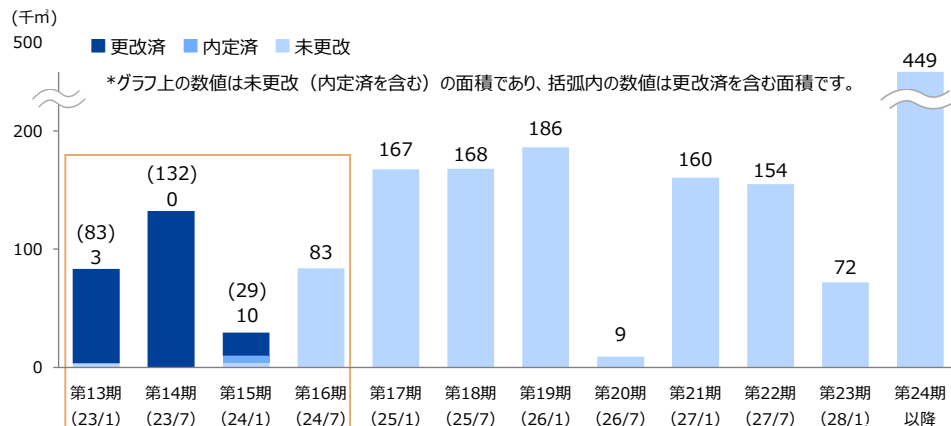
中期資産規模目標5,000億円に向けて着実に前進



* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【三井不動産の主要な開発・運営物件】をご参照ください。

着実かつ安定的な物件運営

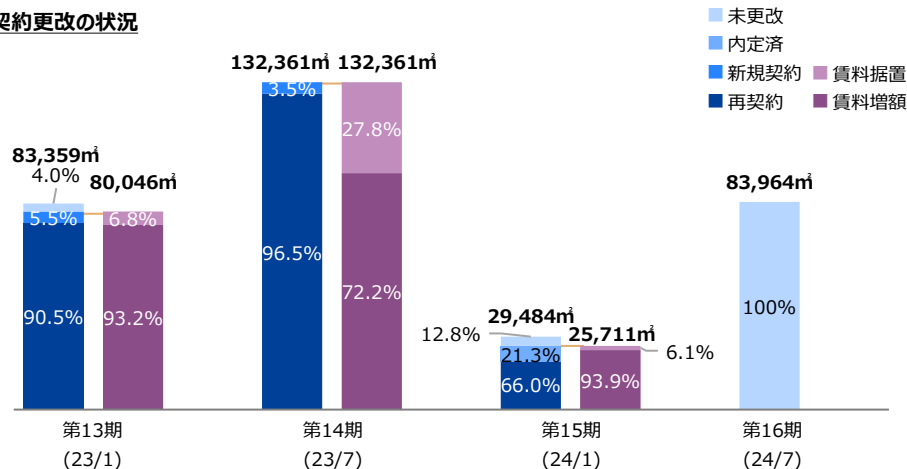
契約更改の状況及び期末稼働率の推移



期末稼働率

99.8% 99.8% 99.7% (予想) 100% (予想)

契約更改の状況



エネルギーコスト増加の影響

物件タイプ別の電気代負担区分

電気代の大部分はテナント負担（本投資法人はマルチテナント対応型物件の共用部のみ電気代を負担）であり、本投資法人の負担は限定的です。

マルチテナント対応型物件* 15物件	シングルテナント対応型物件 /BTS* 9物件
専有部/テナント間接負担 (本投資法人が立替て支払う) 約83%	テナント直接負担 (テナントが直接支払う)

共用部/本投資法人負担 約17%※ → 本投資法人の負担は限定的

* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【マルチテナント対応型物件/シングルテナント対応型物件/BTS】をご参照ください。

※第13期および第14期の、マルチテナント対応型物件（MFLP大阪交野を除く）の電気代に対する共用部の電気代の割合です。

光熱費差益の減少要因

電気使用量の推移

	第12期	第13期	第14期 (前年同期比)
物件数	15物件	15物件	15物件
専有部使用量	100	120.0	94.6 (▲5.4%)
共用部使用量	100	87.8	89.5 (▲10.5%)

※マルチテナント対応型物件（MFLP大阪交野を除く）の電気使用量を、第12期を基準に指数化した数値です。

①テナントの省エネ施策による専有部使用量の削減

+

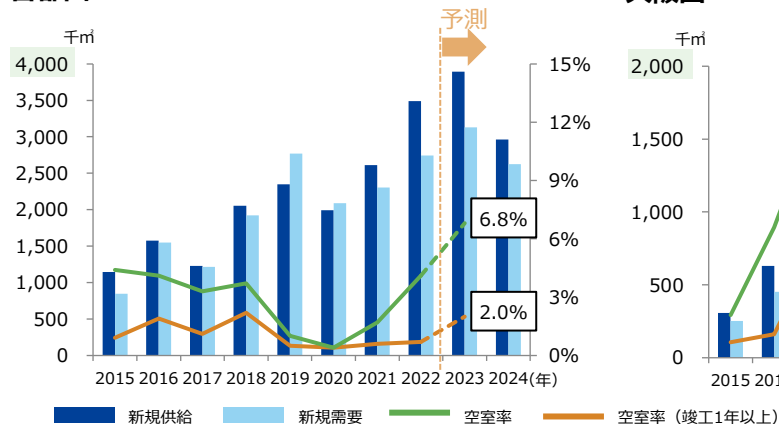
②共用部使用量も削減となるも、インフレの影響により電力単価が上昇

①・②の要因により、光熱費差益は前年同期比で減少

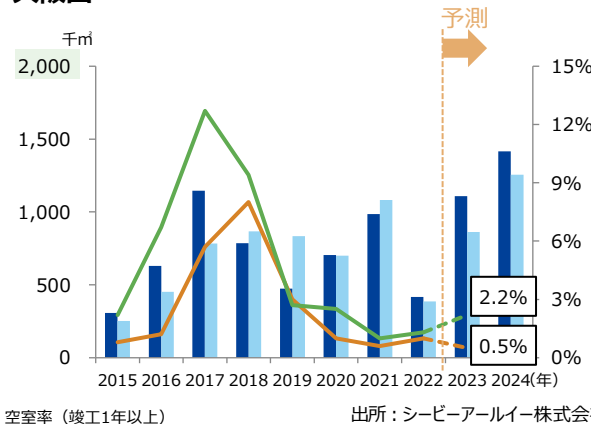
旺盛な需要が継続する物流不動産マーケット

需給バランスと空室率

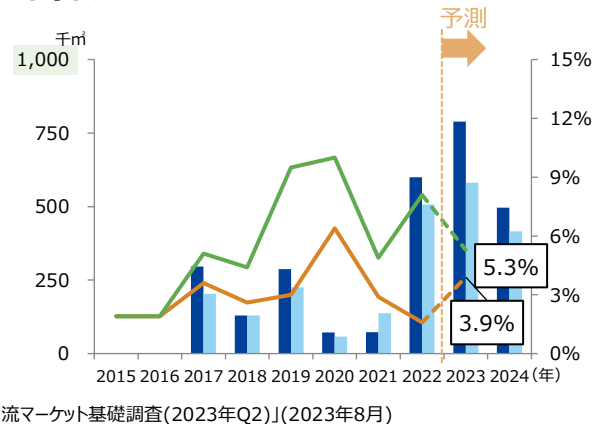
首都圏



大阪圏



中京圏

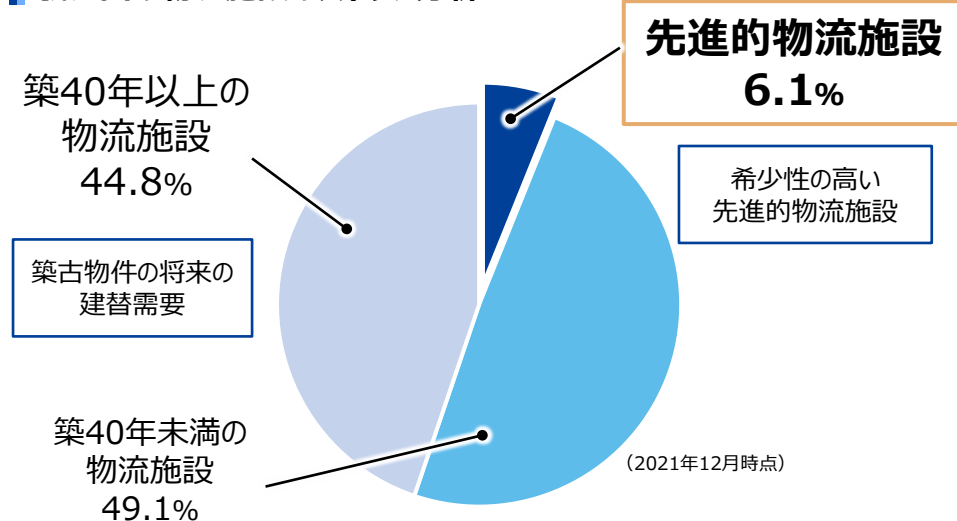


出所: シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q2)」(2023年8月)

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

※2023年の空室率は2023年6月末時点の数値です。

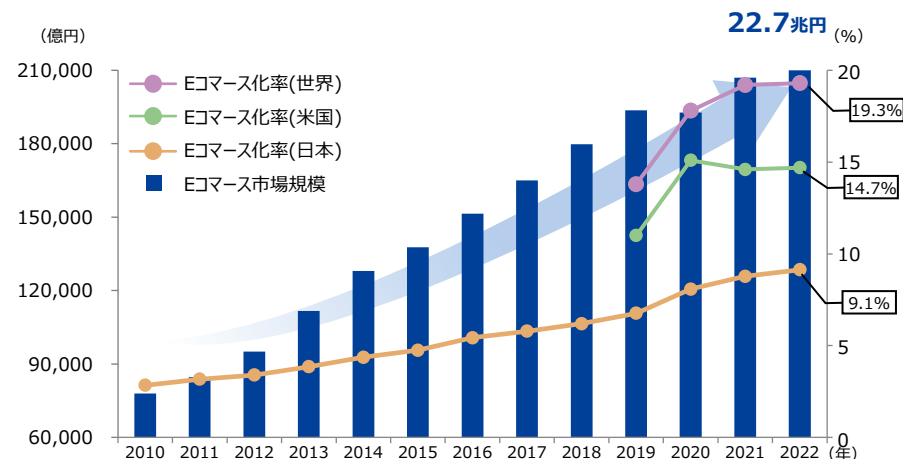
我が国の物流施設のストック分析*



出所: シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2022年Q4)」(2023年2月)

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

エコマースの市場規模拡大による需要の高まり



出所: 経済産業省「電子商取引実態調査」(2023年8月31日公表)

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

ESGへの取組みの更なる強化

物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得比率の向上 環境KPIのモニタリング

	2023年1月期末 (第13期末)	新規取得資産 取得後
グリーンビルディング 認証取得比率	96.3% 21/22物件	96.7% 27/28物件
ZEB認証取得比率	61.6% 9/22物件	69.4% 16/28物件

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

■ 新規取得資産におけるZEB認証取得物件



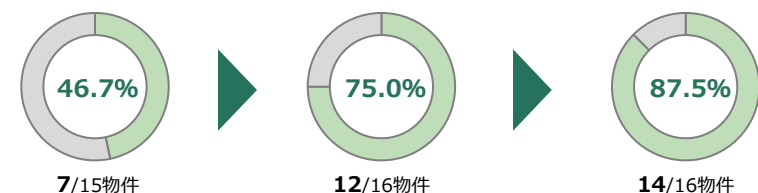
■ 第14期におけるZEB認証取得物件



グリーン電力化の推進

2023年4月より、従前よりグリーン電力化を実施していた7物件に加え、首都エリア・関西エリア・中京エリア・中国エリアの5物件で共用部のグリーン電力化を開始しました。また、専有部においてもテナント要望に応じてグリーン電力を供給できる体制を整えています。2023年10月時点では、関西エリアの物件で共用部のグリーン電力導入を予定しており、計14物件にて共用部のグリーン電力化が完了する見込みです。

■ マルチテナント対応型物件共用部におけるグリーン電力化比率の推移



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

*2 新規取得資産取得後のオーナー管理分のないシングルテナント対応型物件は母数から除いて算出しています。

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

CO ₂ 排出原単位 (t-CO ₂ /㎡)	2016年（基準年）	2022年
建物全体（Scope1・2・3）	0.017 2030年までに30%削減	0.013 (22.9%削減)
オーナー管理分（Scope1・2）	0.060 2030年までに100%削減	0.025 (58.7%削減)
テナント管理分（Scope3）	0.014 2030年までに24%削減	0.013 (12.2%削減)

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

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

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

グリーンビルディング認証比率	目標値	新規取得資産取得後
物流不動産	95%以上を維持	96.7%
ポートフォリオ全体	90%以上を維持	93.4%

LED照明の導入比率	目標値	新規取得資産取得後
オーナー管理分	2023年までに100%	100% ^{*1*2}
テナント管理分	2030年までに100%	85.9% ^{*1*2}

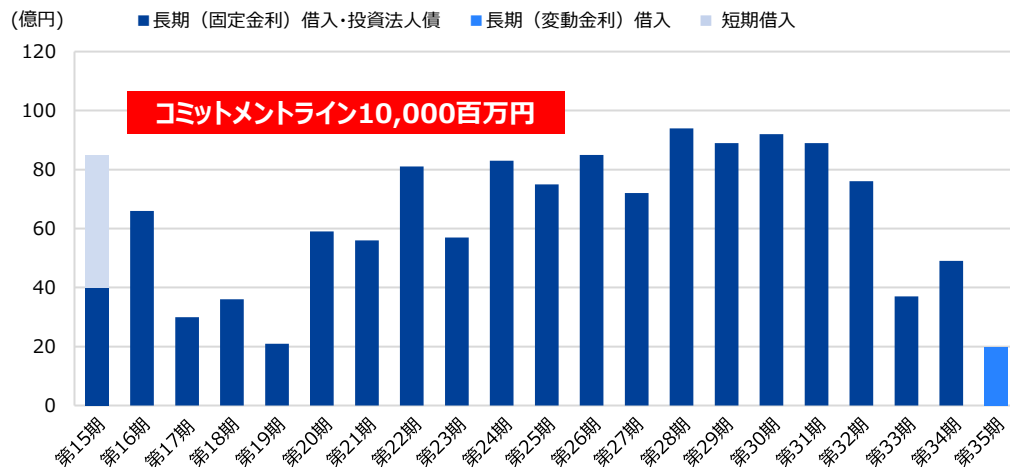
グリーンリース導入比率	目標値	新規取得資産取得後
ポートフォリオ全体	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	31.4% ^{*3}

LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

主な財務指標の変化

	2023年 1月期末 (第13期末)	2023年 7月期末 (第14期末)	2024年 1月期末 (第15期末予想)	2024年 7月期末 (第16期末予想)
有利子負債合計	1,207億円	1,352億円	1,319億円	1,479億円
LTV	35.9%	38.6%	36.6%	39.4%
取得余力 (LTV50%時)	950億円	800億円	970億円	800億円
平均調達金利	0.39%	0.46%	-	-
平均調達期間 (長期のみ)	8.2年	8.3年	-	-
金利固定化比率 (長期のみ)	98.3%	98.5%	-	-

有利子負債の状況



*2023年7月31日時点の返済期限を記載しています。

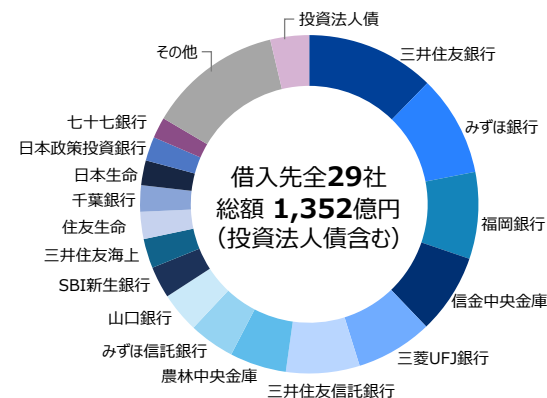
調達基準金利の推移

足許調達基準金利は上昇基調であるものの、スプレッド水準については、各金融機関との協議の上、横ばい傾向で調達できており、金利上昇の影響は限定的です。

TONA SWAPレート推移



レンダーフォーメーション（2023年7月31日時点）



効率的なキャッシュマネジメントとFFOペイアウトレシオの変更

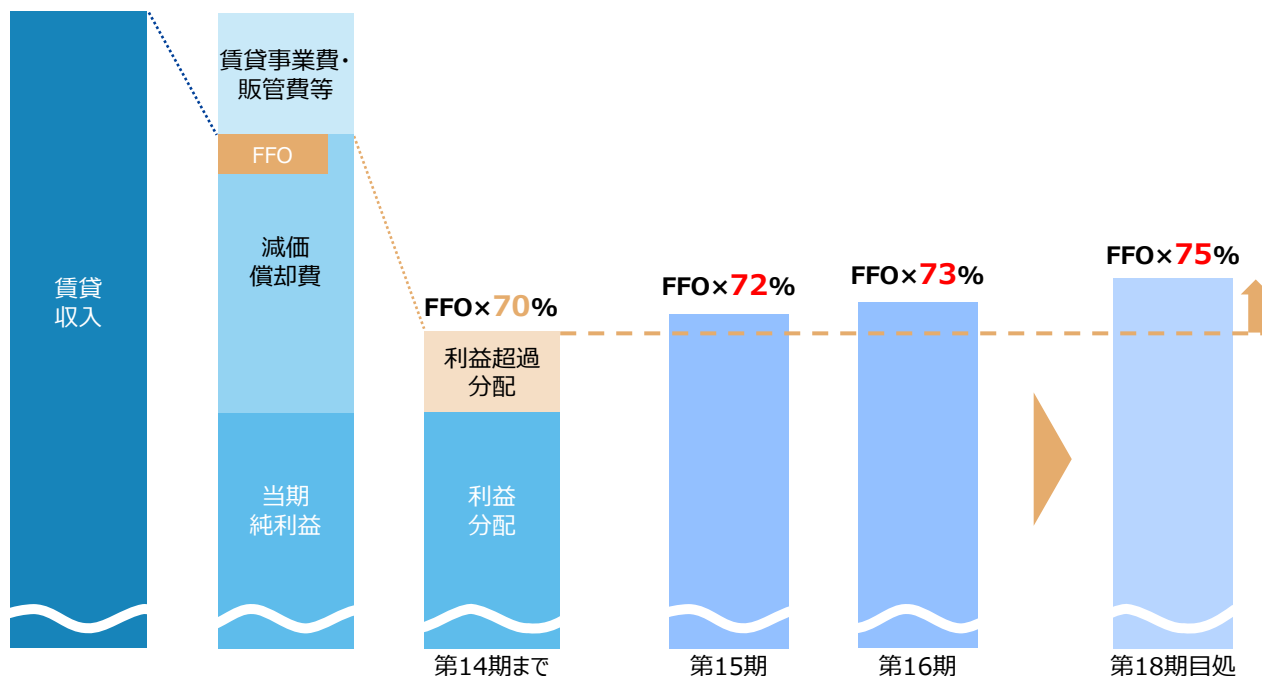
■ 本投資法人の成長フェーズに合わせた効率的なキャッシュマネジメントを企図し、分配方針の見直しを実施

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

■ 分配方針見直しの背景

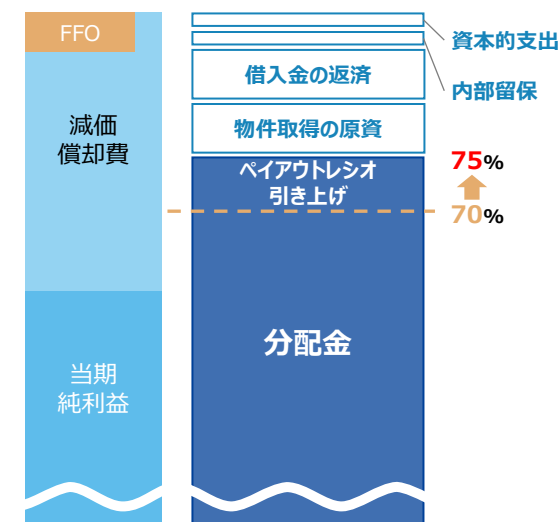
- ・ 上場以降、継続的な外部成長により資産規模拡大を実現し、新規取得資産取得後のポートフォリオは**3,898**億円まで拡大
- ・ 新規取得資産取得後のポートフォリオの平均築年数は約**6.2**年となり、引き続き築浅物件中心、資本的支出（CAPEX）は限定的
- ・ また、レンダーフォーメーションは**29**社に拡大し、長期発行体格付（JCR）は**AA格（安定的）**を継続しており安定的な財務基盤を構築

■ FFOを基準とした金銭分配のイメージ



■ 効率的なキャッシュマネジメント

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



投資主価値向上に向けたロードマップの着実な実行

継続的な分配金成長

安定的なポートフォリオ運営と第14期取得済資産の取得により、
+5.4%の分配金成長を実現予定

第15期及び第16期取得予定資産を取得すると共に
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目指す

+5.9%
(年平均成長率)

+5.4%

9,151円

8,353円

8,401円

8,772円

8,804円

8,781円

1物件
165億円

MFLP大阪交野

2物件
137億円

MFLP東名綾瀬
(共有持分50%)

MFLP所沢

3物件
173億円

MFLP平塚Ⅲ

MFLP新木場Ⅰ

MFLP・SGリアルティ
福岡粕屋
(共有持分50%)

年平均成長率 +7.8%

2022年7月期
(第12期)実績

物件数 24物件
FFOペイアウト
レシオ 70%

2023年1月期
(第13期)実績

24物件
70%

2023年7月期
予想 (第14期) 実績

25物件
70%

2024年1月期
(第15期)予想

27物件
72%

2024年7月期
(第16期)予想

30物件
73%

1口当たりNAV*の増大

1口当たりNAV

2023年7月期末
(第14期末)

478,717円

新規取得資産
取得後

481,047円

投資口価格の
更なる安定化と
NAV向上を目指す

1口当たりNAV 年平均成長率 (第1期から新規取得資産取得後) +8.4%

第14期（2023年7月期）実績

(単位：百万円)	第13期実績 (a)	第14期予想 (2023/3/14)	第14期実績 (b)	差異 (b) - (a)
賃貸事業収益	10,960	11,587	11,478	517
賃貸事業費用(償却費除く)	2,563	2,759	2,668	104
NOI	8,396	8,827	8,810	413
減価償却費	2,707	2,985	2,984	276
賃貸事業損益	5,688	5,842	5,825	136
一般管理費等	1,181	1,257	1,221	37
営業利益	4,504	4,584	4,604	99
営業外収益	3	-	2	△1
営業外費用	302	350	344	42
経常利益	4,206	4,234	4,261	55
当期純利益	4,205	4,233	4,260	55
FFO	6,913	7,218	7,244	331
FFOペイアウトレシオ	70%	70%	70%	-
期末投資口数(口)	576,000	576,000	576,000	-
1口当たり分配金(DPU)	8,401円	8,772円	8,804円	403円
うち利益分配金(EPU)	7,301円	7,349円	7,396円	95円
うち利益超過分配金	1,100円	1,423円	1,408円	308円
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	23.4%	27.5%	27.2%	-

差異の主な内訳

賃貸事業収益

第14期取得物件（MFLP大阪交野）による増収	+614
水道光熱収益の減少（第14期取得物件を除く）	△101
太陽光発電設備賃料の増加（第14期取得物件除く）	+56
その他営業収益の減少	△52

営業費用

第14期取得物件（MFLP大阪交野）による増加	+433
第12期取得物件（MFLP八千代勝田台・MFLP平塚Ⅱ・MFLP大阪Ⅰ）の固都税費用化	+131
修繕費の減少（第14期取得物件を除く）	△104
水道光熱費用の減少（第14期取得物件を除く）	△59
資産運用報酬の増加	+32
その他営業費用の減少	△14

営業外費用

支払利息の増加	+69
その他営業外費用の減少	△26

<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	×	上限75%	…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、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】をご参照ください。

第15期（2024年1月期）・第16期（2024年7月期）業績予想

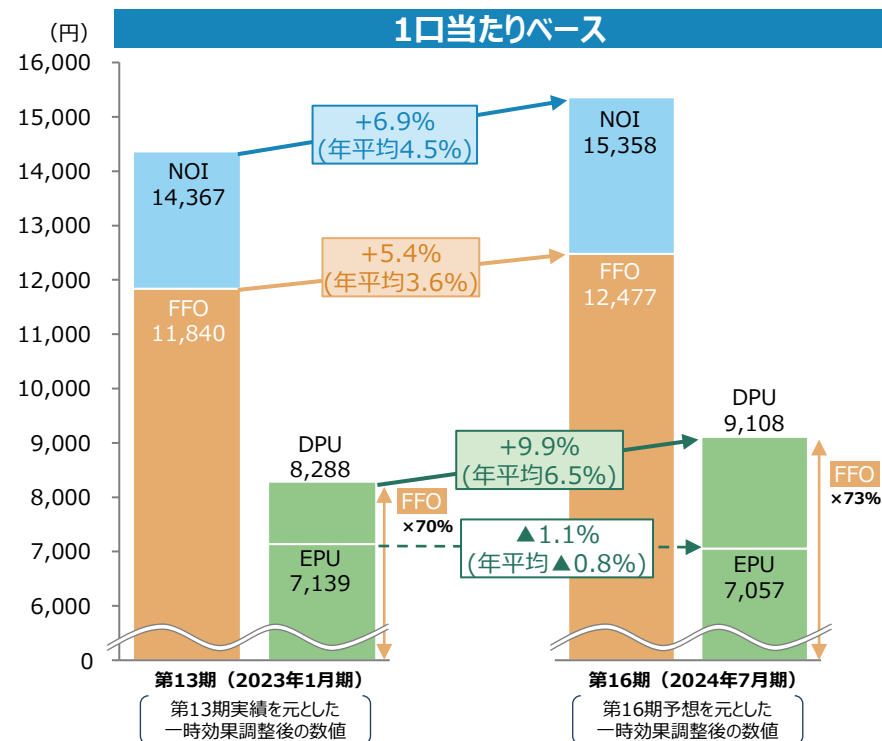
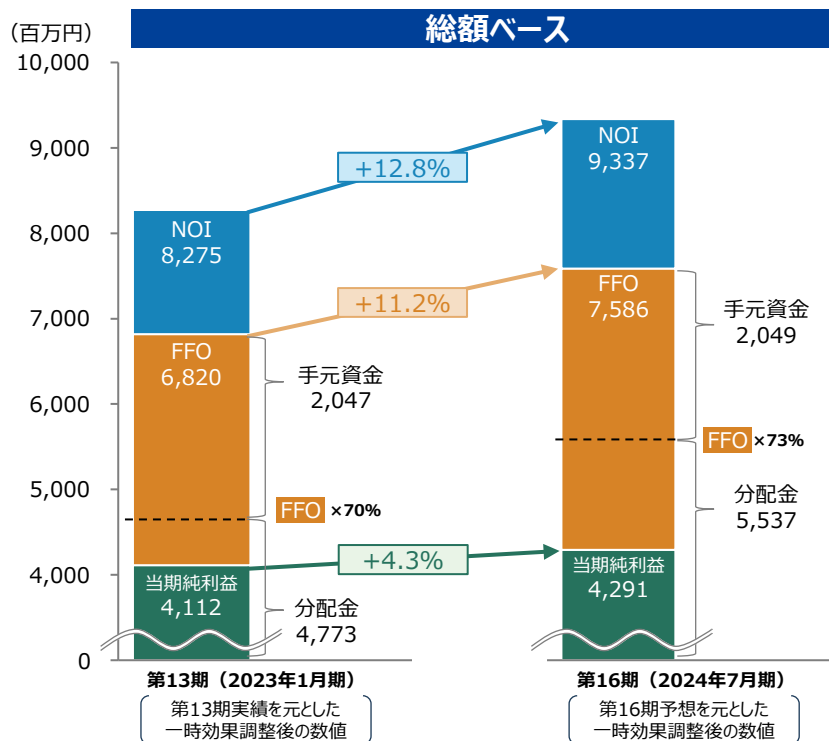
(単位：百万円)	第14期実績 (a)	第15期予想 (b)	差異 (b) - (a)	第16期予想* (c)	差異 (c) - (b)
賃貸事業収益	11,478	11,869	390	12,353	484
賃貸事業費用 (償却費除く)	2,668	2,809	141	2,969	159
NOI	8,810	9,059	248	9,384	324
減価償却費	2,984	3,116	131	3,295	178
賃貸事業損益	5,825	5,942	116	6,088	145
一般管理費等	1,221	1,271	49	1,304	32
営業利益	4,604	4,671	67	4,784	113
営業外収益	2	-	△2	-	-
営業外費用	344	370	26	456	85
経常利益	4,261	4,300	39	4,327	27
当期純利益	4,260	4,299	39	4,326	27
FFO	7,244	7,415	170	7,622	206
FFOペイアウトレシオ	70%	72%	2pt	73%	1pt
期末投資口数(口)	576,000	608,000	32,000	608,000	-
1口当たり分配金(DPU)	8,804円	8,781円	△23円	9,151円	370円
うち利益分配金(EPU)	7,396円	7,071円	△325円	7,117円	46円
うち利益超過分配金	1,408円	1,710円	302円	2,034円	324円
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	27.2%	33.4%	-	37.5%	-

差異の主な内訳		
賃貸事業収益	(b)-(a)	(c)-(b)
第15期取得物件による増収	+343	+17
第16期取得物件による増収		+450
水道光熱収益の増減（第15・16期取得物件を除く）	+79	△74
太陽光発電設備賃料の増減（第15・16期取得物件を除く）	△48	+48
その他営業収益の増加	+16	+42
営業費用	(b)-(a)	(c)-(b)
第15期取得物件による増加	+164	
第16期取得物件による増加		+191
第14・15期取得物件の固都税費用化		+87
修繕費の増加（第15・16期取得物件を除く）	+8	+58
水道光熱費用の増減（第15・16期取得物件を除く）	+74	△55
保険料の増加（第15・16期取得物件を除く）	+14	
資産運用報酬の増加		+29
その他営業費用の増加	+61	+59
営業外費用	(b)-(a)	(c)-(b)
支払利息の増加	+14	+102
投資口公開関連費の増減	+13	△13
その他営業外費用の増減	△1	△3

※第14期取得物件…MFLP大阪交野
 第15期取得物件…MFLP東名綾瀬、MFLP所沢
 第16期取得物件…MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ、MFLP・SGリアルティ福岡柏屋
 *詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【損益計算書】
 をご参照ください。

第6回公募増資における新規6物件取得の効果（一時効果調整後）

- 第6回公募増資における新規6物件取得により、本投資法人におけるNOI総額、FFO総額及び当期純利益は大幅に増加
- 手元資金(FFO総額－分配金総額)については、20億円程度を留保し、引き続き投資主価値向上に資する活用施策を検討
- 本投資法人の成長フェーズに合わせ、分配方針を見直し、FFOペイアウトレシオの引き上げを実施。この結果、第6回公募増資及び新規6物件取得後の1口当たりNOI及びFFOの増加に加え、ペイアウトレシオを従来の70%から73%まで引き上げる効果により、第13期からのDPUは+6.5%(年平均成長率)を想定
- 第6回公募増資によるダイリューション及び第16期予想に保守的に予備費を見込み、EPUは微減予想となるが、引き続きEPU成長及び投資主価値向上を目指す



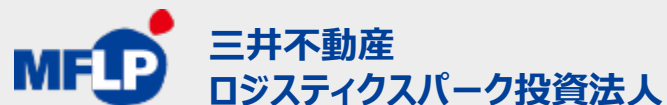
物件数	24	30
発行済み投資口数	576,000	608,000
FFOペイアウトレシオ	70%	73%

24	30
576,000	608,000
70%	73%

MEMO

2.本投資法人の成長戦略

三井不動産との戦略的パートナーシップ構築による投資主価値の最大化

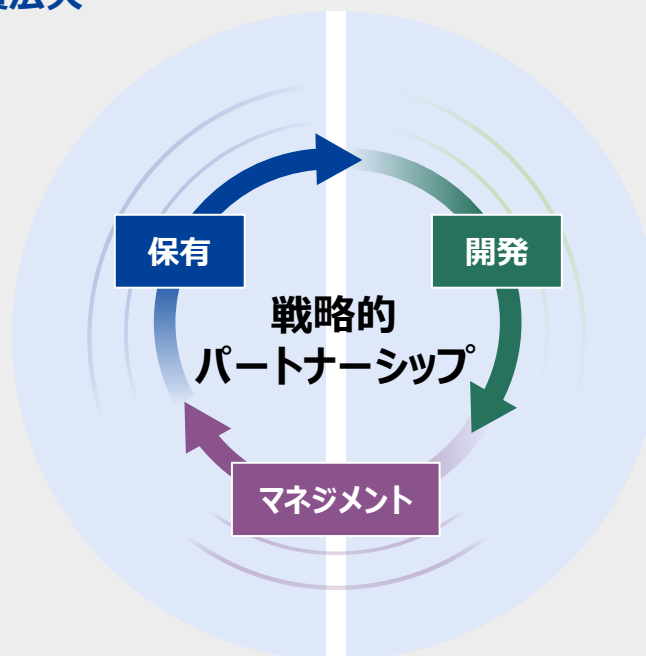


外部成長

内部成長

安定運用

投資主価値の最大化



CRE戦略による開発用地ソーシング力
総合ディベロッパーの物件開発力

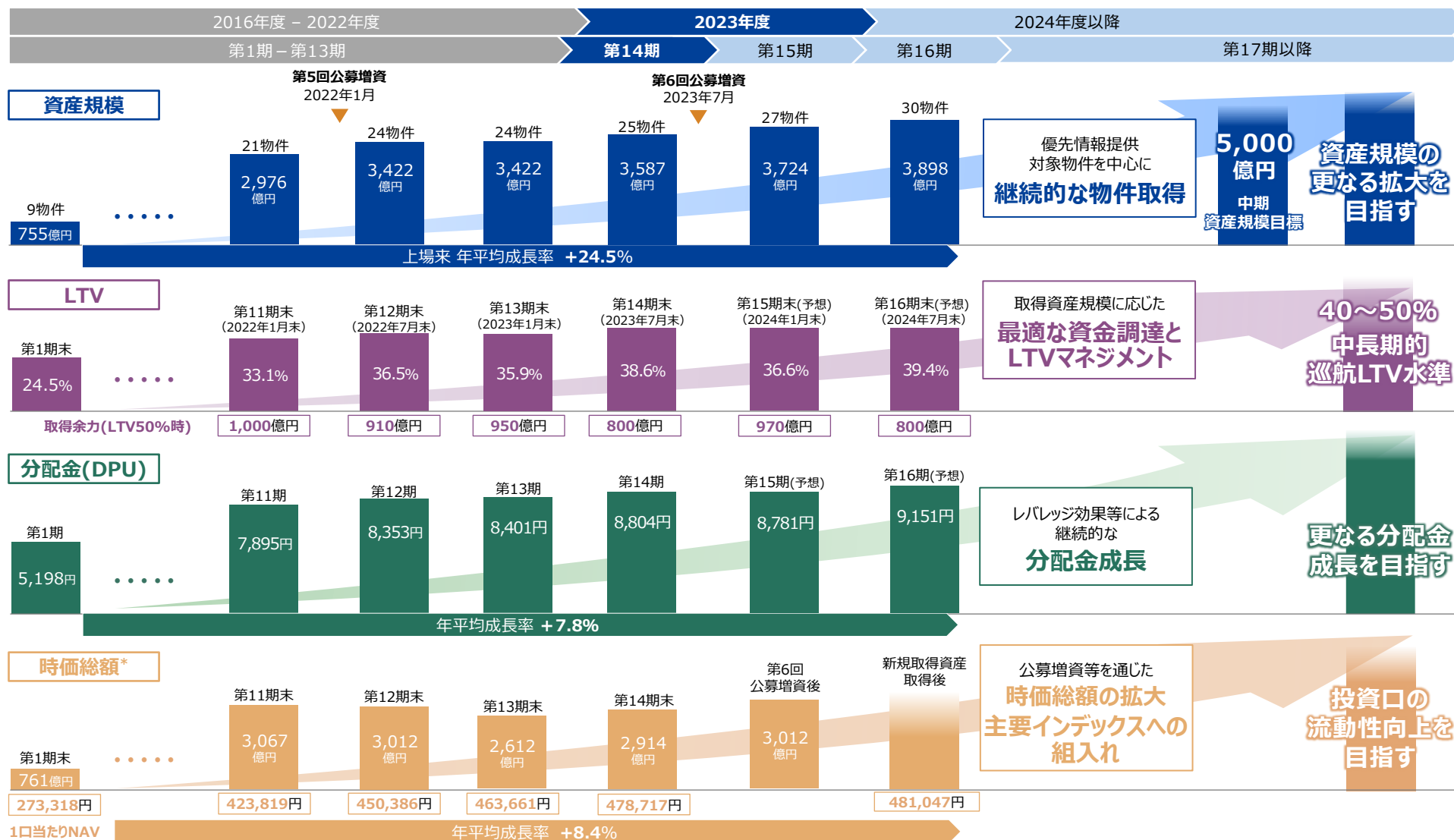
グループネットワークを
活用したリーシング力

進化したソリューション型
アセットマネジメント

物流施設事業の拡大

2 基本戦略及び4つのロードマップ②

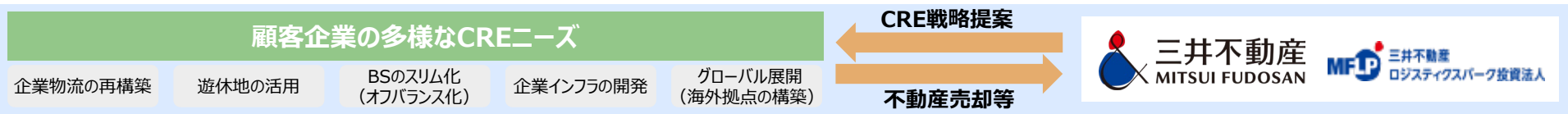
資産規模拡大をメインドライバーとした着実な分配金成長



2 -1. 外部成長戦略（資産規模の拡大）①

三井不動産は、CRE戦略によりロケーション、クオリティに優れた開発を拡大

CRE戦略による開発用地ソーシング力

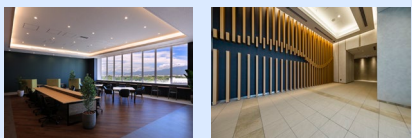


ロケーション、クオリティに優れた三井不動産の物件開発例

■ MFLP東名綾瀬（共有持分50%）

周辺環境と調和した特徴的な建物デザイン

IC隣接の好立地



ヘリポートを設置し、地域の救急医療体制向上に貢献

・綾瀬市との協定により、屋上部分に国内物流施設初となるアルミデッキヘリポートを設置。綾瀬市消防、東海大学医学部付属病院高度救命救急センターと官民学連携し、平時はドクターヘリ等による救命救急、災害時には支援人員・支援物資等の防災拠点として活用



三井不動産の開発・運営物件の伸長イメージ

2023年4月時点 累計投資規模

62棟 8,500億円

2023年1月時点 累計投資規模
56棟 7,000億円



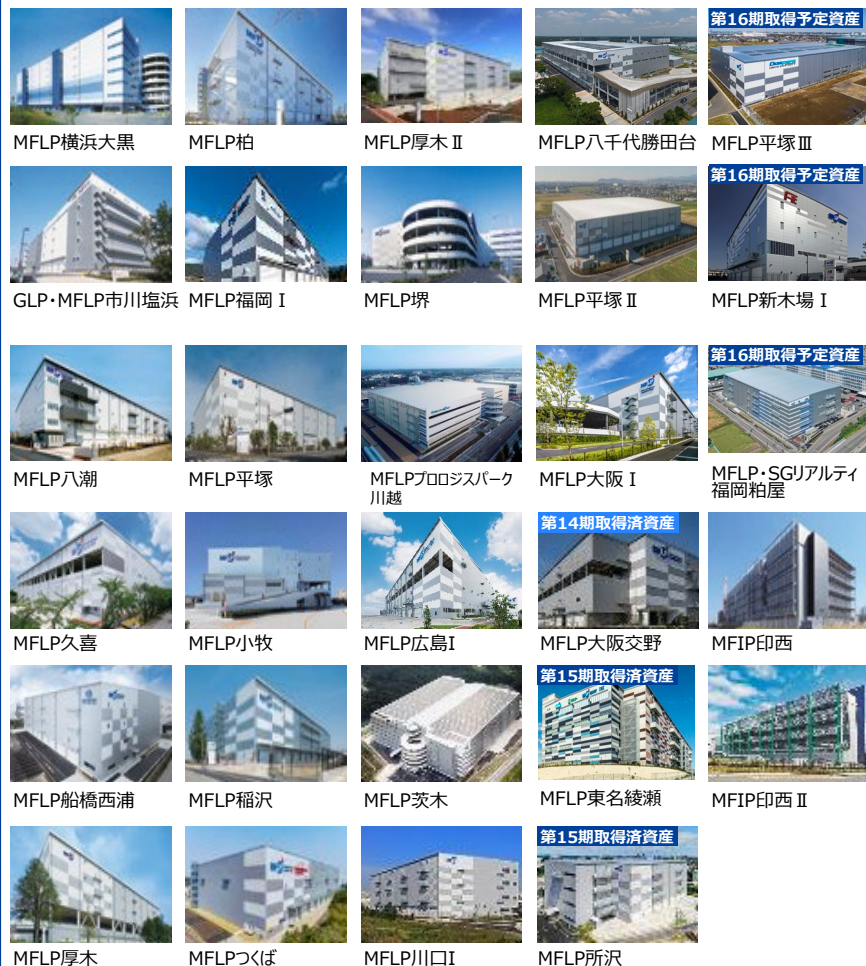
2 -1. 外部成長戦略（資産規模の拡大）②

三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した安定的成長

三井不動産の主要な開発・運用実績 62棟8,500億円 総延床面積530万㎡

既保有物件

30物件 160万㎡ 3,898億円



優先情報提供対象物件

7物件 92万㎡

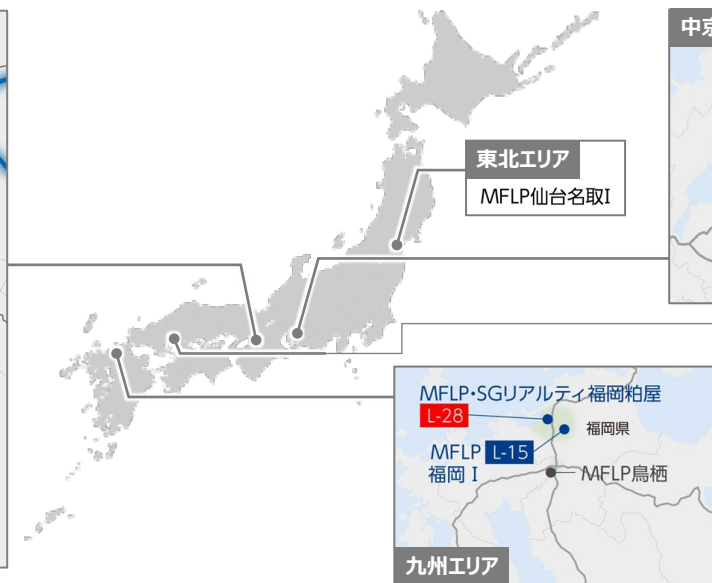


三井不動産開発・運営物件

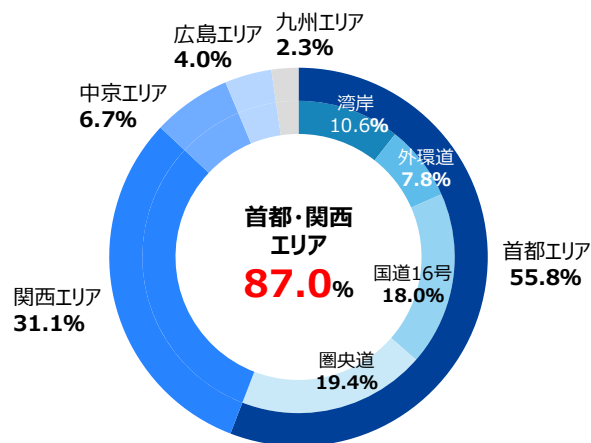


2 -1. 外部成長戦略（資産規模の拡大）ロケーションへのこだわり②

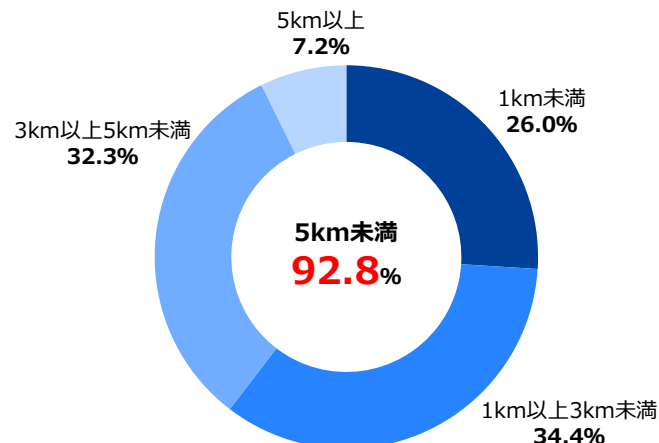
エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



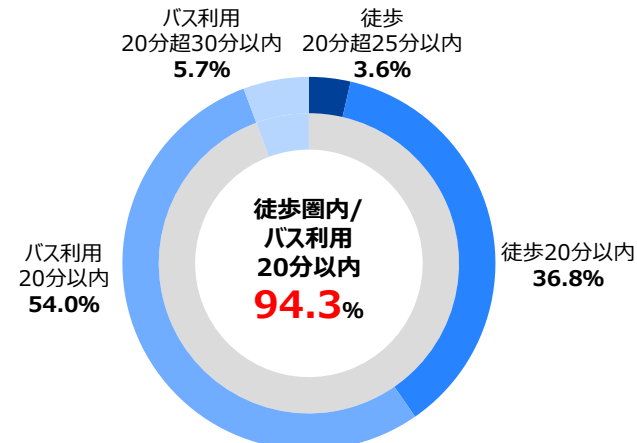
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ
投資対象エリア



■ 交通結節点へのアクセスに優れた立地
高速ICまでのアクセス距離



■ 従業員の通勤利便性を考慮した立地
最寄駅へのアクセス時間



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

2 -1. 外部成長戦略（資産規模の拡大）クオリティへのこだわり

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

■ 三井不動産クオリティ

■ 先進的物流施設の基本スペック

大規模
[延床面積]
概ね **10,000㎡** 以上



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



■ & Worker

無人売店



MFLP八千代勝田台

カフェテリア



MFLP八千代勝田台

■ & Tenant

通勤用シャトルバス



MFLP茨木

シェアサイクル



MFLP広島 I

■ & Community

保育施設



MFLP日野

災害時用かまどベンチ



MFLP川口 I

■ & Earth

太陽光パネル



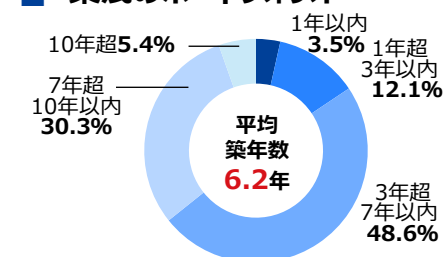
MFLP八千代勝田台

LED照明

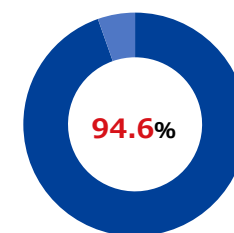


MFLP大阪 I

■ 築浅のポートフォリオ*2



■ ポートフォリオに占める三井不動産開発物件*2



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

*2 上記各円グラフに記載の比率は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の(準)共有持分を考慮した延床面積に基づいて記載しています。

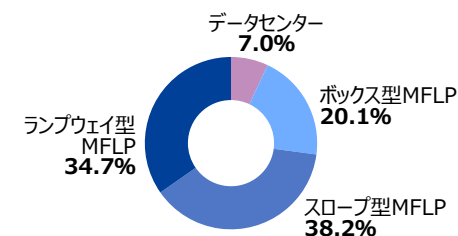
2 -1. 外部成長戦略（資産規模の拡大） バランスへのこだわり

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

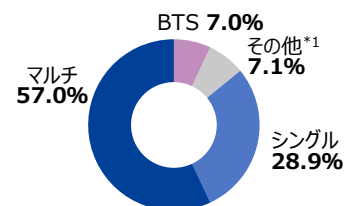
投資比率80%以上	
物流不動産	
配送ニーズ	保管ニーズ
マルチテナント対応型	シングルテナント対応型
ランブウェイ型MFLP マルチ MFLP横濱大黒 マルチ GLP・MFLP市川塩浜 マルチ MFLP日野 マルチ MFLP堺 マルチ MFLPプロロジスパーク川越 マルチ MFLP茨木	スロープ型MFLP シングル MFLP厚木 マルチ MFLP久喜 マルチ MFLP小牧 マルチ MFLP稲沢 マルチ MFLP厚木Ⅱ マルチ MFLP広島Ⅰ シングル MFLP川口Ⅰ シングル MFLP大阪Ⅰ その他*1 MFLP八千代勝田台 シングル MFLP大阪交野 シングル MFLP東名綾瀬
ボックス型MFLP シングル MFLP柏 マルチ MFLP船橋西浦 その他*1 MFLP八潮 シングル MFLP平塚 シングル MFLPつくば マルチ MFLP福岡Ⅰ その他*1 MFLP所沢 シングル MFLP平塚Ⅱ シングル MFLP平塚Ⅲ シングル MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	

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 BTS MFIP印西Ⅱ

■ 物件タイプ別比率*2



■ テナントタイプ別比率*2

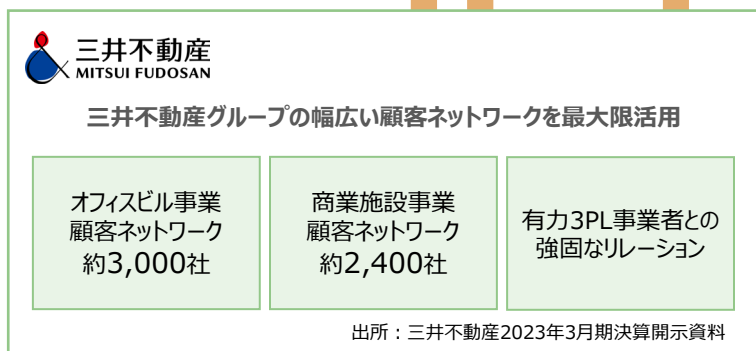
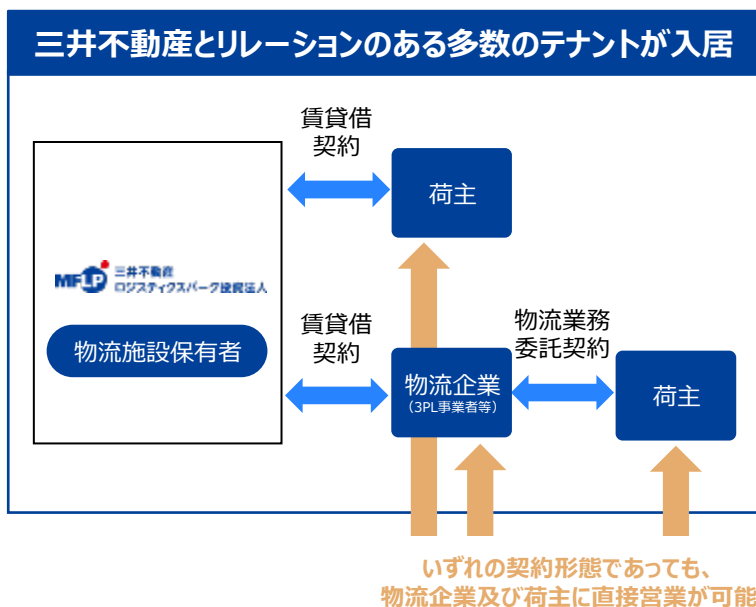


*1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本資料において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件をいいます。

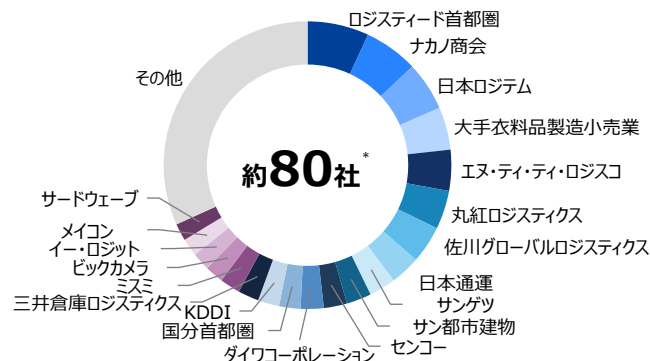
*2 上記各円グラフに記載の比率は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の取得（予定）価格に基づいて記載しています。

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

リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

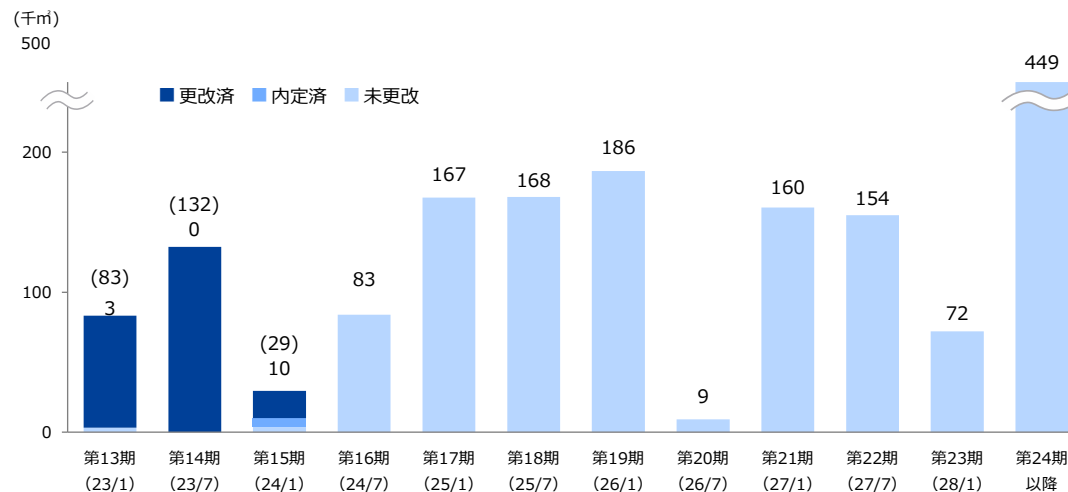


テナントの分散状況



*テナント数は賃貸借契約の合計を記載しており、MFLPは含みません。

賃貸借契約満了時期の分散状況



* 上記グラフは、新規取得資産取得後の保有物件（MFLPを除きます。）について、2023年7月31日時点締結賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。また、グラフ上の数値は未更改（内定済を含む）の面積であり、括弧内の数値は更改済を含む面積です。

三井不動産グループによるソリューション型アセットマネジメントの進化

MFLP & LOGI Solution

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



■ MFLP ICT LABO 2.0

物流ICT体験型ショールーム

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



■ ECに着目した、共同配送促進での積載率向上

EC自動化物流センター

EC × 自動倉庫 × シェアリング



自社利用

Mitsui Shopping Park
& mall
ワンフロア

共同利用

荷主A

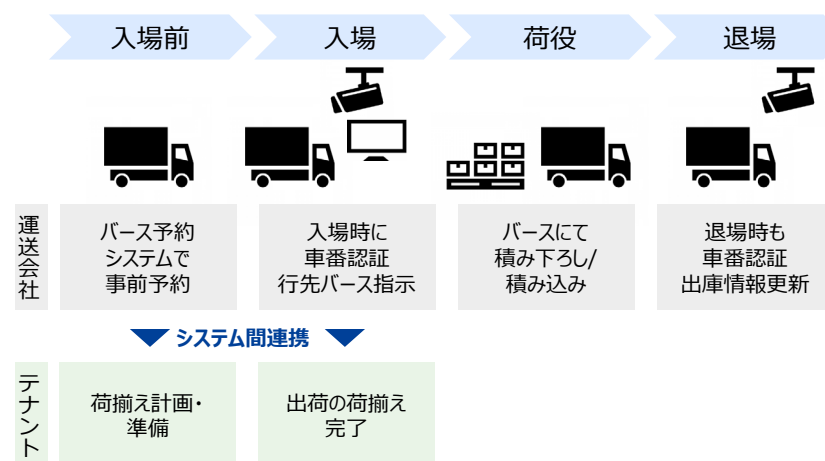
荷主B

*今後拡大予定

■ 搬入出DXソリューション

搬入出DXソリューション

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



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

三井不動産グループのESG理念

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

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

三井不動産グループとのESG理念の共有

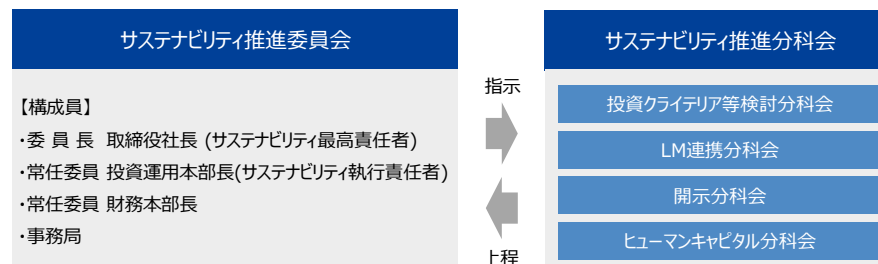
本資産運用会社は三井不動産グループの一員として三井不動産のESG理念を共有するとともに、MFLPを中心としたエネルギー効率の高いポートフォリオを構築することで、持続可能な社会の実現に向けたステークホルダーへの貢献を推進していきます。



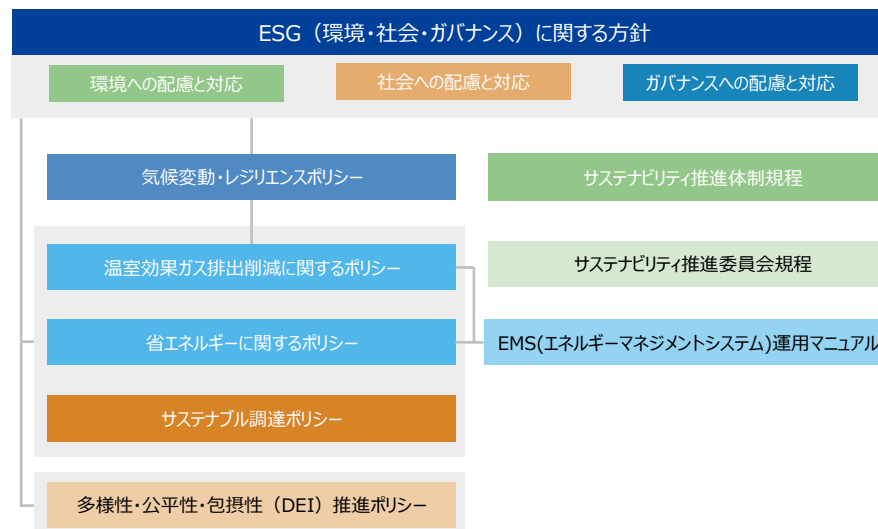
本資産運用会社のESG推進

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人が資産運用業務を委託する三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社は、「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」を2017年11月に制定し、三井不動産との連携のもと、ESG課題への取組みを日々実践しています。

体制図



ESGに関するポリシー及び規程



積極的なグリーンビルディング認証の取得と地球環境の保全に向けた取組み

各種環境イニシアティブへの賛同・署名

本資産運用会社は、企業等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、「TCFDコンソーシアム」の会員として活動しています。また、2022年度から「JCI気候変動イニシアティブ」へ賛同し、気候変動に関連した財務情報開示のフレームワーク策定に向け活動するとともに、2023年3月に「21世紀金融行動原則」へ署名し、本原則の実践を通じ、持続可能な社会形成のために責任ある投資運用を行ってまいります。



環境に配慮したグリーンビルディング

積極的にグリーンビルディング認証を取得しており、物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得実績は**96.7%**、ZEB認証取得実績は**69.4%**です。

環境負荷の低減への取組み

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

太陽光パネルの設置



MFLP茨木

太陽光パネル年間発電量
(2022年実績)

18.9 GWh
(12物件)

* 詳細につきましては、P.52~53の本資料の記載事項に関する注記【ZEB認証】及び【太陽光パネル年間発電量】をご参照ください。

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

*2 新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件のうち、オーナー管理分のないシングルテナント対応型物件は母数から除いて算出しています。

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

環境KPIのモニタリング

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

CO ₂ 排出原単位 (t-CO ₂ /㎡)	2016年（基準年）	2022年
建物全体（Scope1・2・3）	0.017 2030年までに30%削減	0.013 (22.9%削減)
オーナー管理分（Scope1・2）	0.060 2030年までに100%削減	0.025 (58.7%削減)
テナント管理分（Scope3）	0.014 2030年までに24%削減	0.013 (12.2%削減)

水使用原単位 (㎡/㎡)	2016年（基準年）	2022年
物流不動産	0.07 基準年より増加させない	0.06 (9.8%削減)
廃棄物リサイクル率	目標値	2022年
物流不動産	2030年までに70%以上	68.0%

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

グリーンビルディング認証比率	目標値	新規取得資産取得後
物流不動産	95%以上を維持	96.7%
ポートフォリオ全体	90%以上を維持	93.4%

LED照明の導入比率	目標値	新規取得資産取得後
オーナー管理分	2023年までに100%	100% ^{*1*2}
テナント管理分	2030年までに100%	85.9% ^{*1*2}

グリーンリース導入比率	目標値	新規取得資産取得後
ポートフォリオ全体	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	31.4% ^{*3}

様々なステークホルダーへの継続的な取組み

ステークホルダーへの取組み

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

地域コミュニティへの取組み

地域貢献活動

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



障がい者支援団体（グループハッピースマイル）との連携

NPO団体 グループハッピースマイルとは

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



施設利用者への取組み

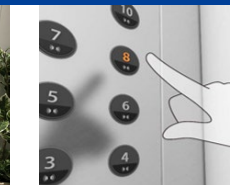
スカイデッキ



カフェテリア



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

非常用発電機



保育施設の併設



被災時における対応



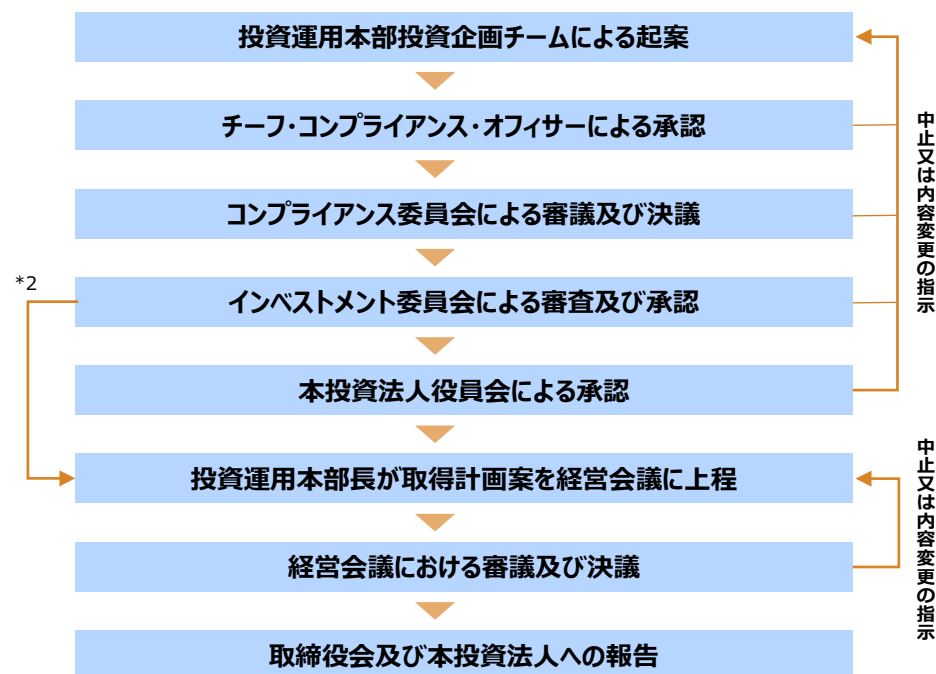
*写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

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

運用における利益相反対策

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



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

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

投資主とのリレーションシップ（信頼関係）の重視

■ 投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

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

■ 三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人は三井不動産から4.8%の出資を受けています。（2023年8月末時点）一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

■ 投資口累積投資制度の導入

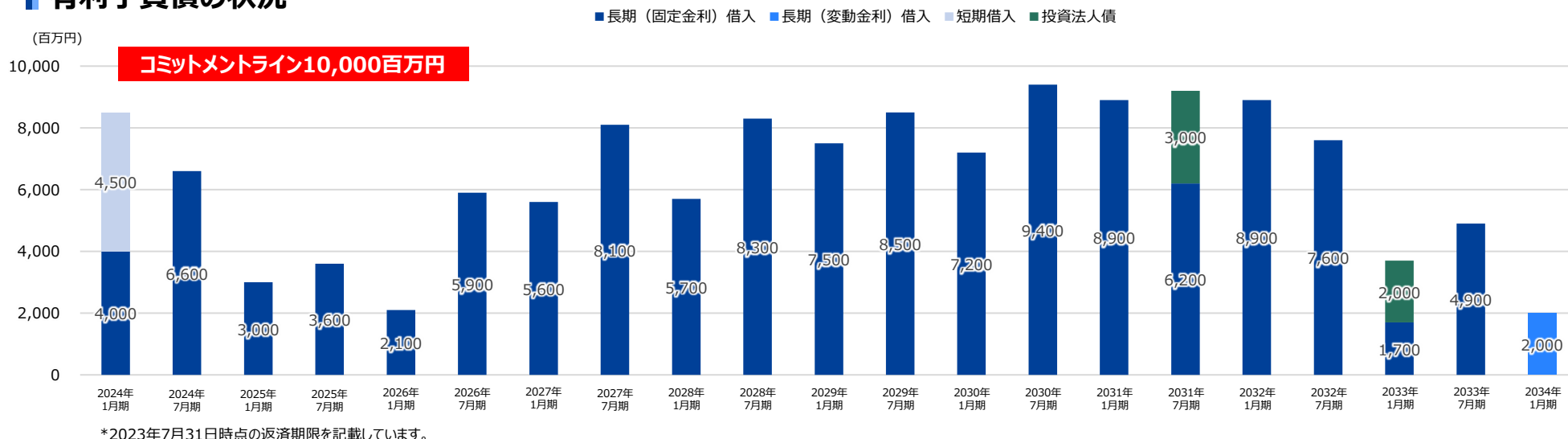
本資産運用会社の職員が本制度を通して投資口を保有することにより、本投資法人の業績向上への意識を更に高め、ひいては本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目指しています。

適時・適切な情報開示、透明性の確保

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

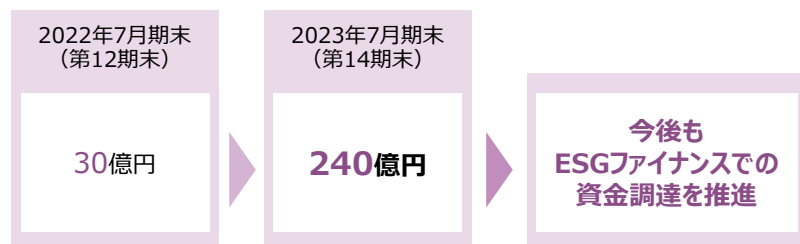
返済期限及び金融機関の分散が図られた安定した財務運営

有利子負債の状況



ESGファイナンスへの取組み

ESGファイナンスの推移



サステナビリティ・リンク・ローン

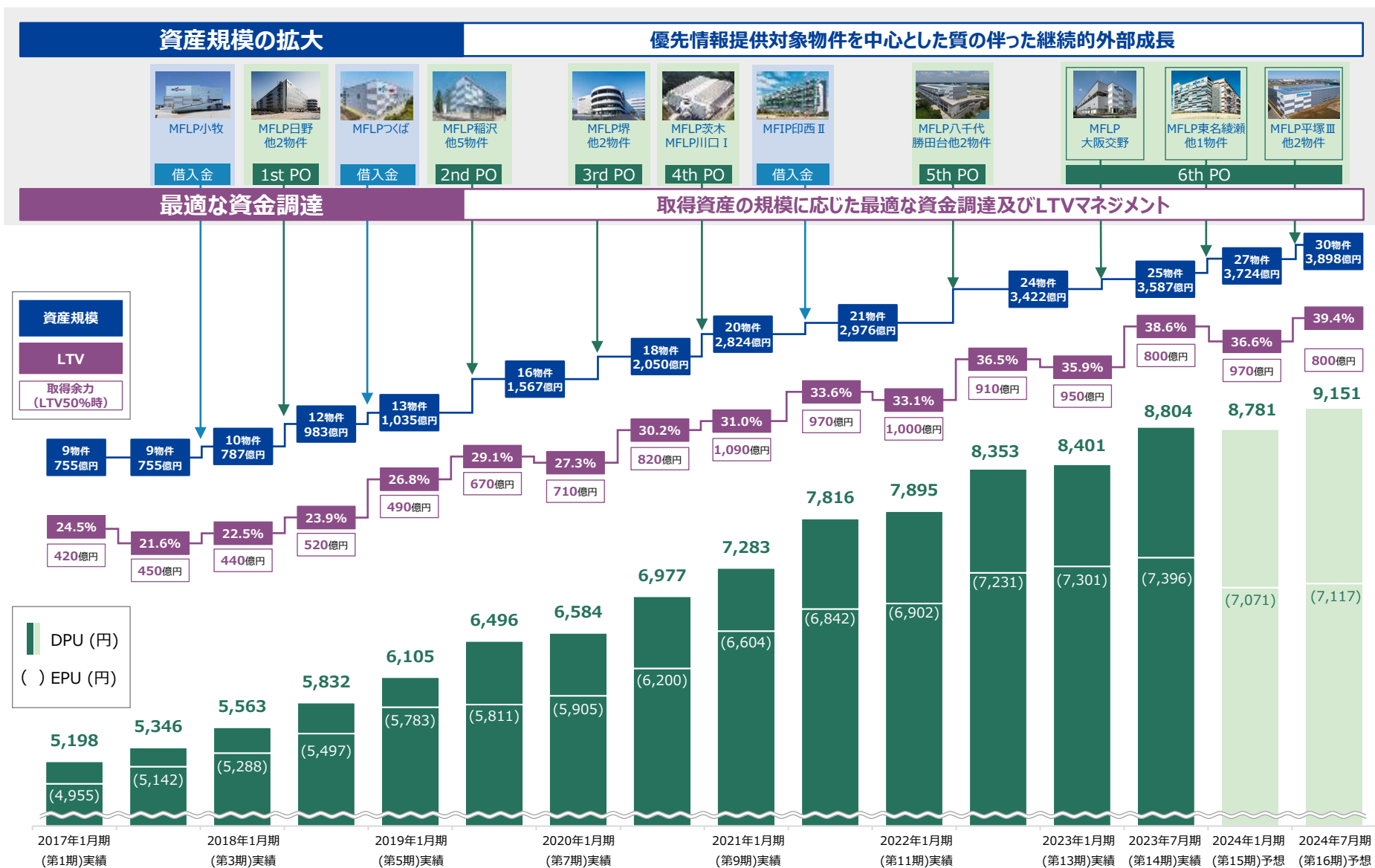
J-REIT初となる包括型サステナビリティ・リンク・ローンフレームワークを策定し、2023年2月に三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケート団21社から100億円をサステナビリティ・リンク・ローンとして調達。また、フレームワークについては格付投資情報センター（R&I）より第三者認証を取得。

レンダー	借入金額/年限	サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）			インセンティブ
三井住友銀行を アレンジャーとする シンジケート団 21社	100億円 4～10年	物流不動産におけるCO2排出原単位(Scope1・2)を2016年比			SPT達成時に残 存期間の適用利 率を0.01%または 0.02%引下げ(*)
		2024年	2027年	2030年	
		60%削減	90%削減	100%削減 ＝本投資法人の設定した環境KPI	

*SPT判定年時点のCO2排出原単位が2016年比で上回っていた場合、
残存期間の適用利率を0.01または0.02%引上げ。

↑ R&Iから、十分に野心的な
目標であるとのオピニオンを取得

外部成長による高い分配金成長を今後も継続



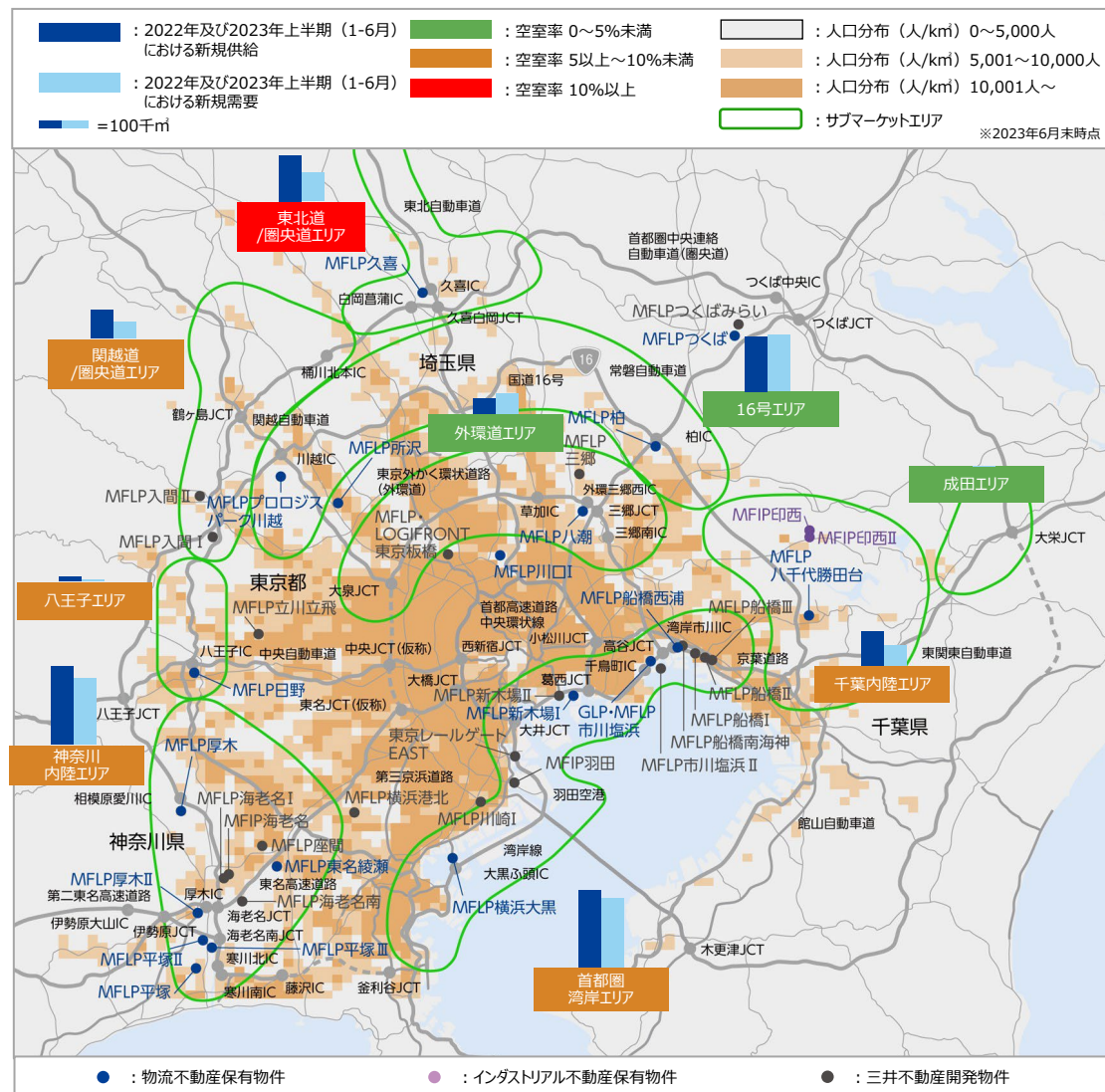
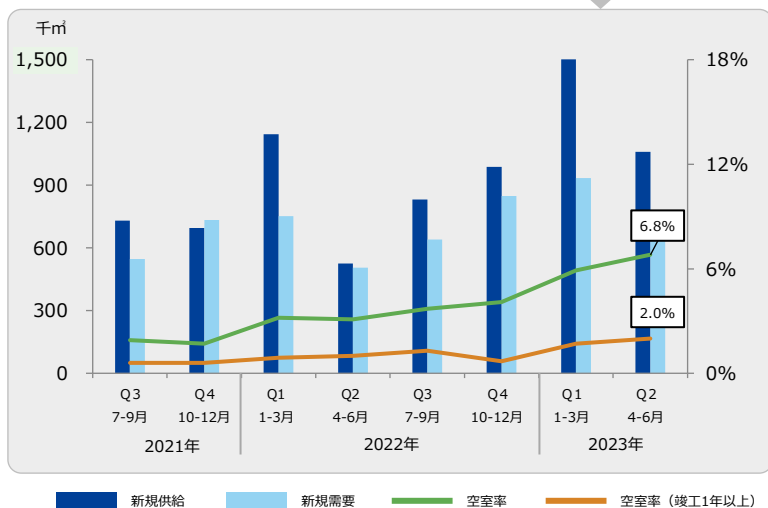
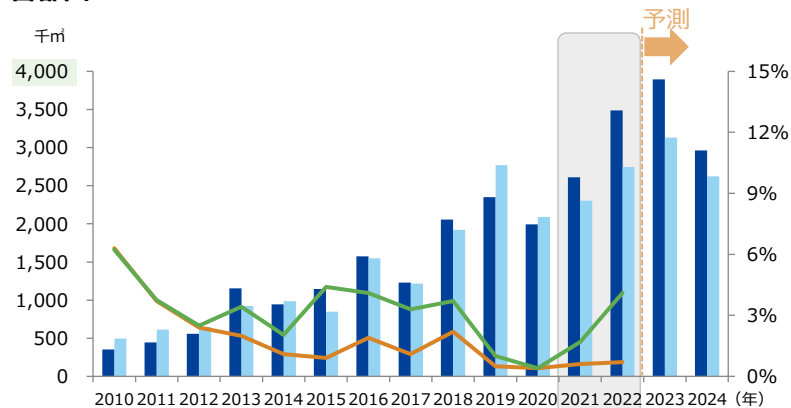
MEMO

3. マーケット概要

マーケット概要①

需給バランスと空室率 $\frac{1}{3}$

首都圏



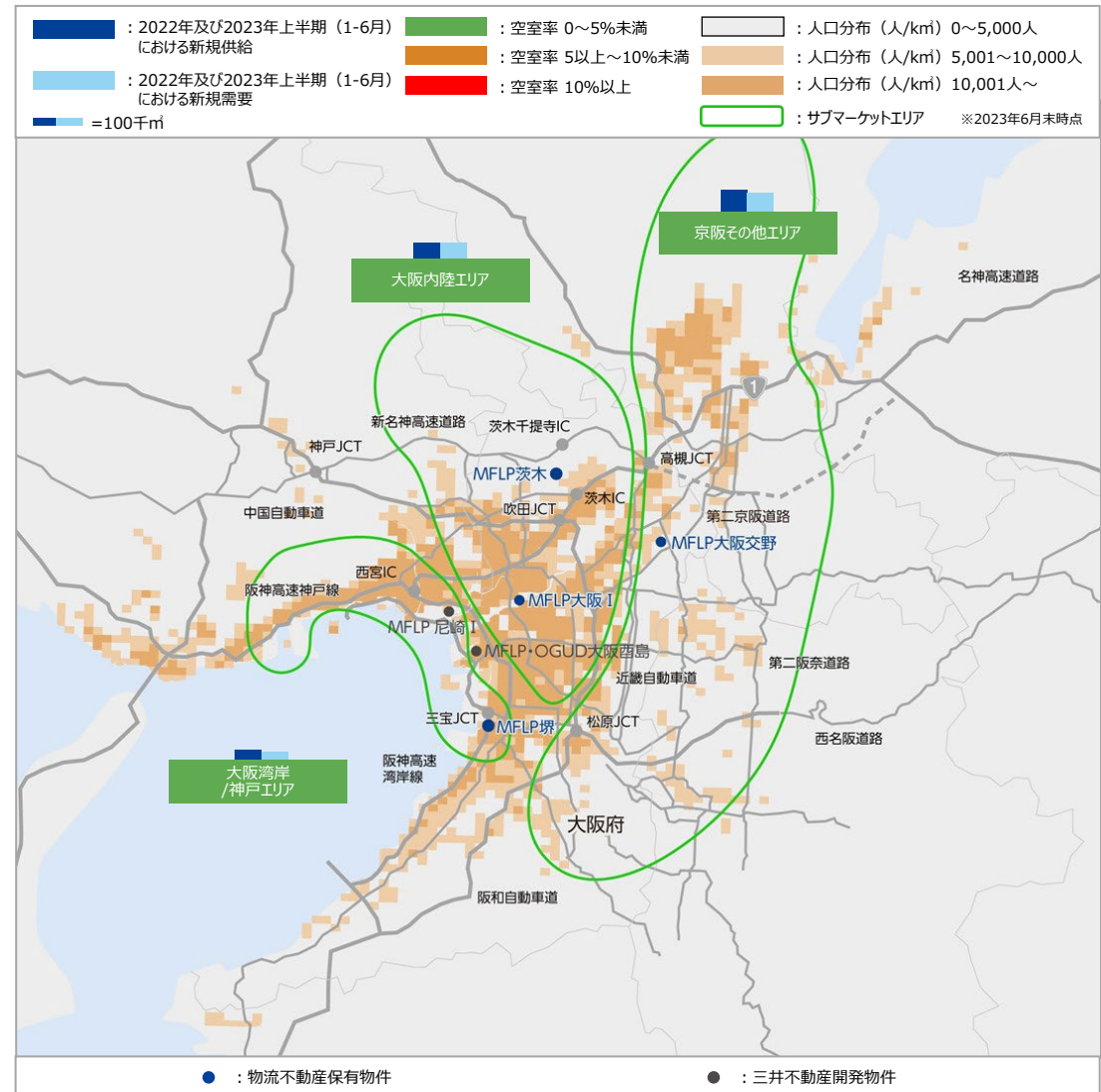
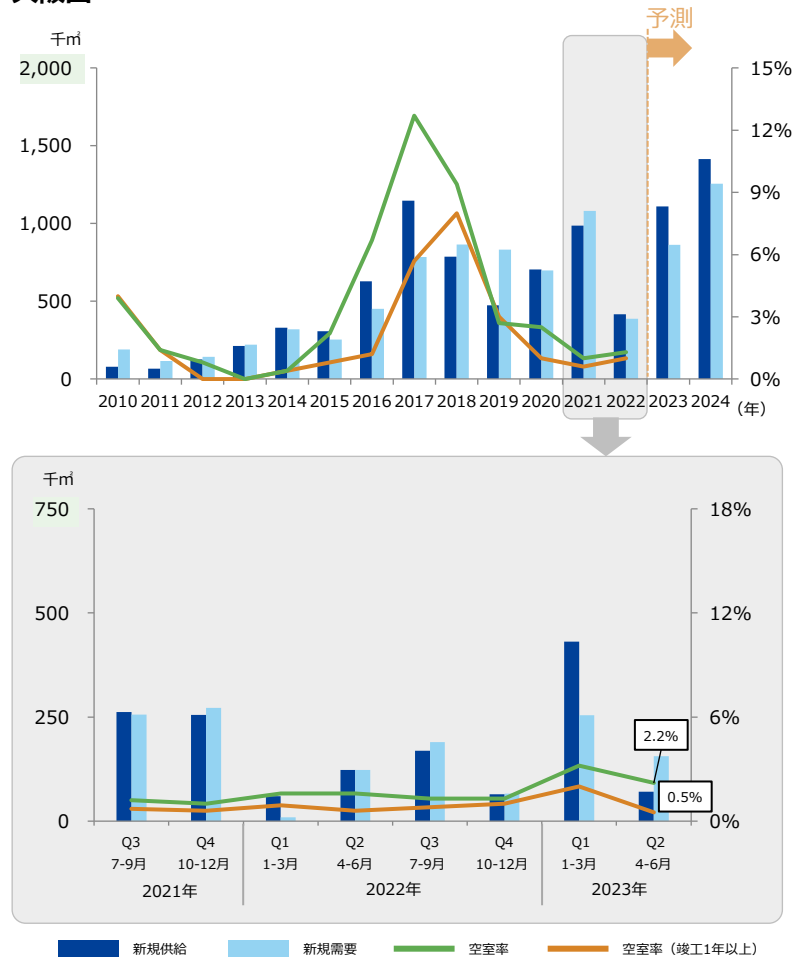
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q2)」(2023年8月)

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

マーケット概要①

需給バランスと空室率 $\frac{2}{3}$

大阪圏



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q2)」(2023年8月)

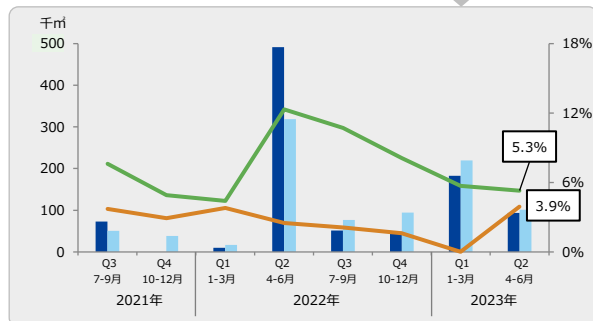
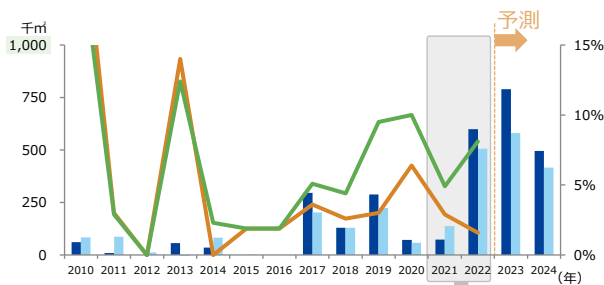
※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

マーケット概要①

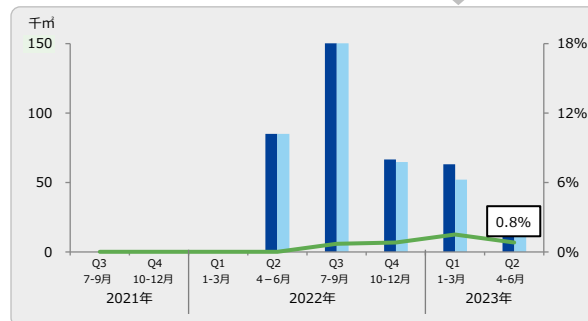
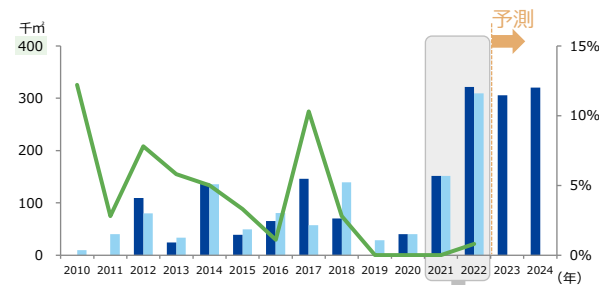
需給バランスと空室率 ³/₃

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

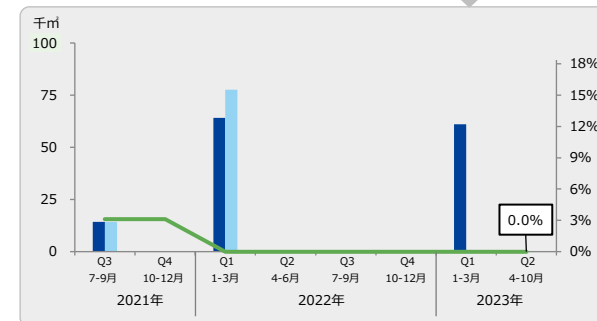
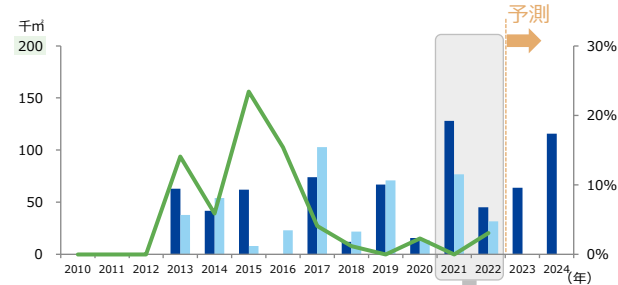
中京圏



九州圏



中国圏

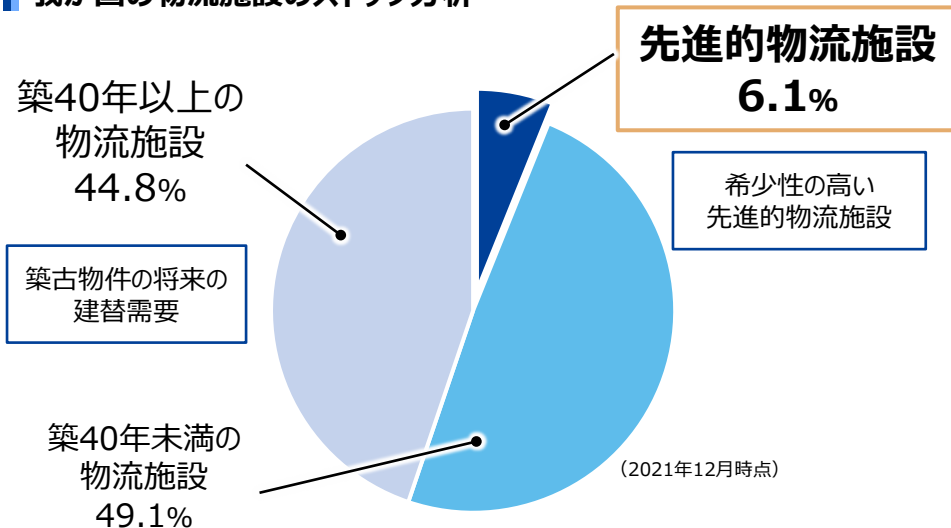


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q2)」(2023年8月)

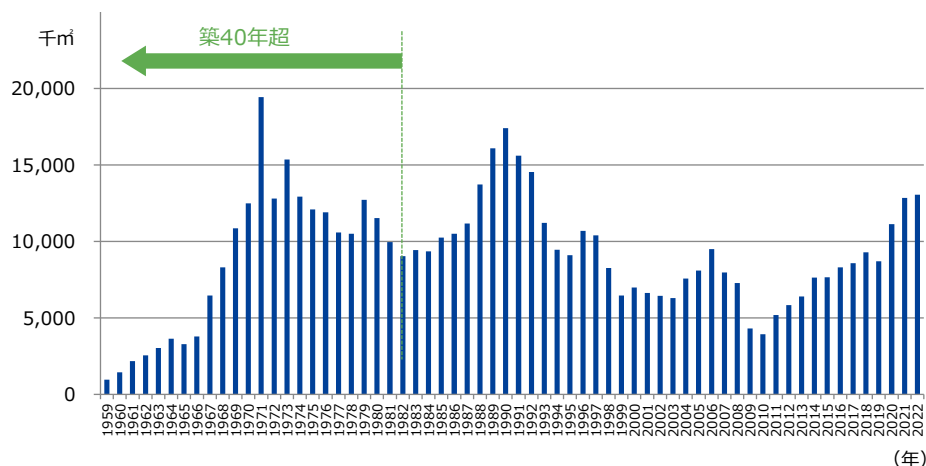
※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

マーケット概要②

我が国の物流施設のストック分析*

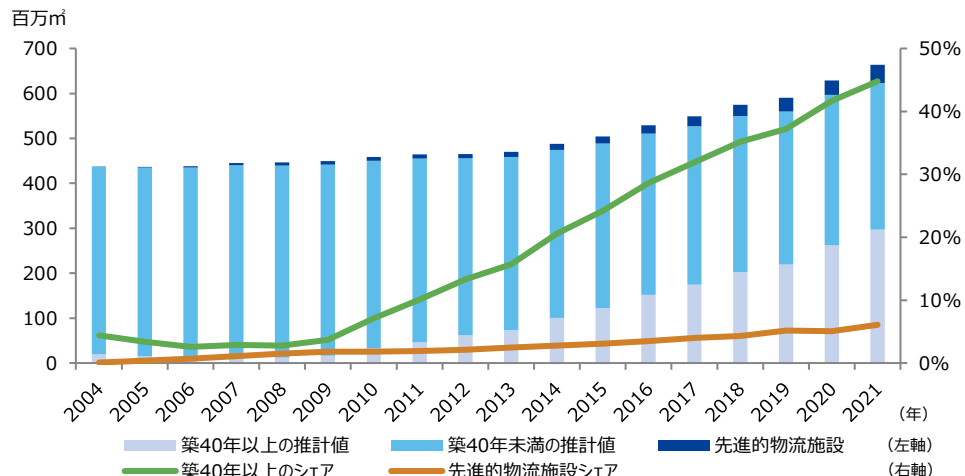


物流施設の長期着工データ（全国）



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q1)」(2023年5月)

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

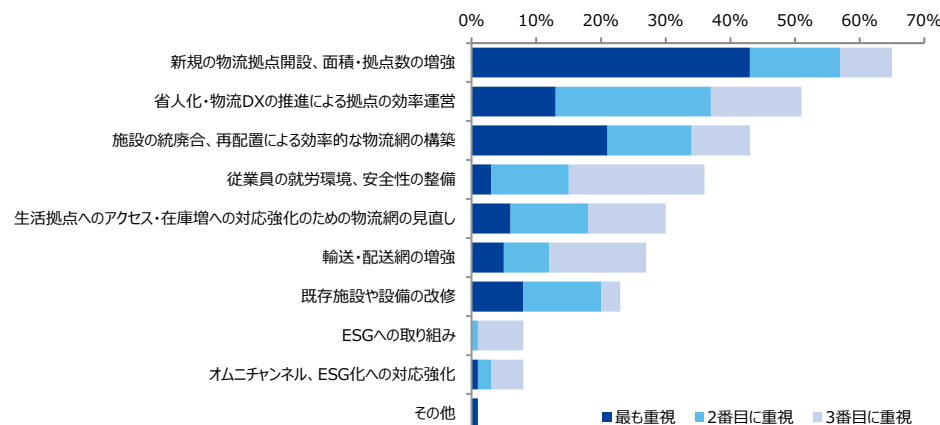


※上図(棒グラフ)は、国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」及び総務省「固定資産概要調査」に基づいてシービーアールイー株式会社にて推計したものです。左図(円グラフ)は、上図を基に本資産運用会社にて作成したものです。

*詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【我が国の物流施設のストック分析について】をご参照ください。

物流施設のテナント増床ニーズ

アンケート「今後3年間に優先または重視する施策(2022年度)」



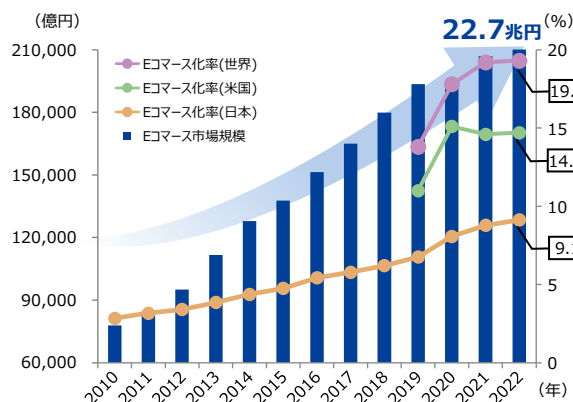
出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2022」(2022年6月)

3 -1. マーケット概要

マーケット概要③

Eコマースの市場規模拡大による需要の高まり

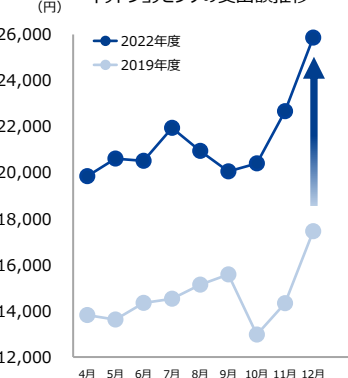
拡大するEコマースの市場規模



出所：経済産業省「電子商取引実態調査」(2023年8月31日公表)
※金額及びパーセンテージは、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。

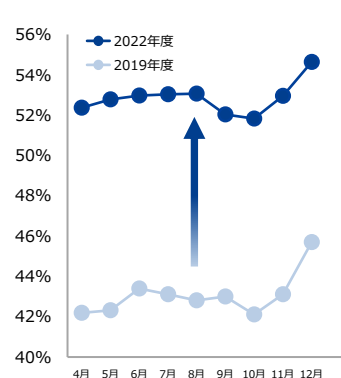
消費形態としてのEコマースの浸透

ネットショッピングの支出額推移

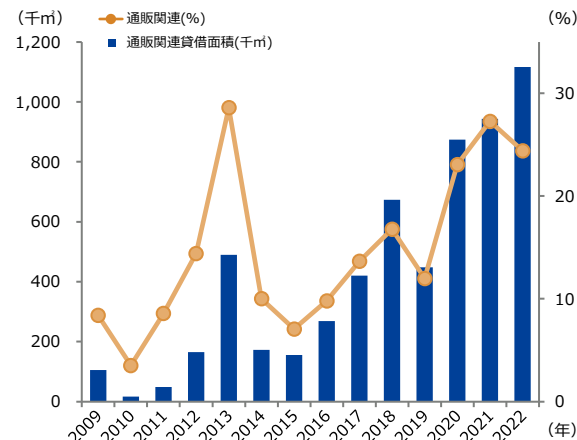


出所：総務省「家計消費状況調査【インターネットを利用した1世帯当たり1か月間の支出】
全国・地方・都市階級別」(2023年2月7日付)

ネットショッピングの利用世帯割合の推移



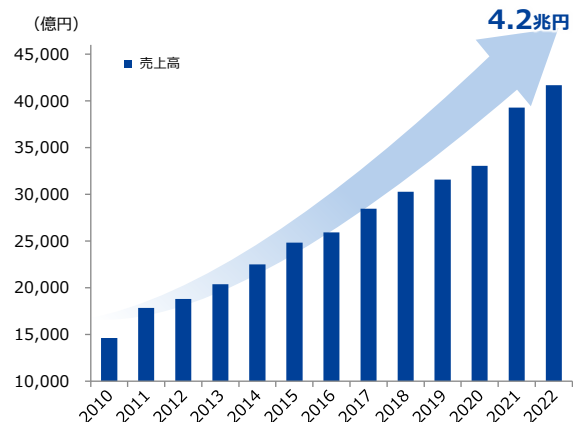
増加する通販関連（Eコマース）事業者の賃貸面積・割合



出所：株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

3PL事業の市場規模拡大による需要の高まり

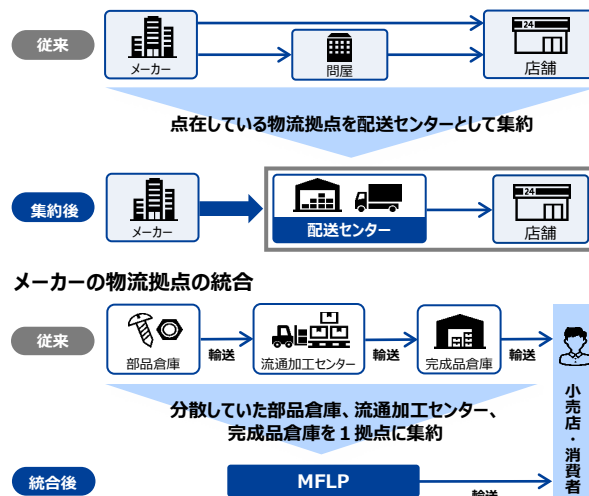
安定成長する3PL市場



出所：株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクスビジネス(LOGI-BIZ)」(2023年9月号)

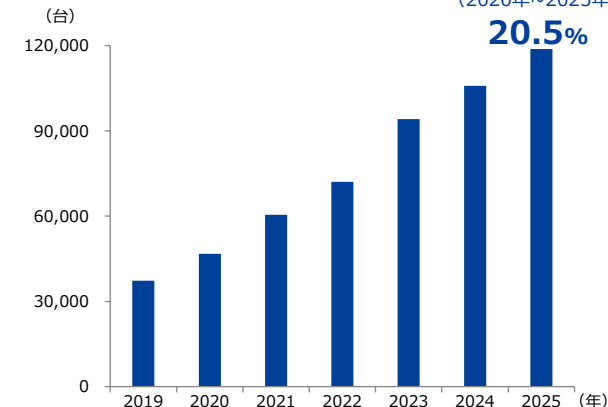
裾野広がる先進的物流施設に対する需要

小売り（コンビニエンスストア/ドラッグストア）の配送拠点誘致



データセンター市場の規模拡大

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



出所：株式会社富士キメラ総研
「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3月)
※2019年は株式会社富士キメラ総研が調査に基づき推定した台数を、
2020年以降は株式会社富士キメラ総研が予測した台数を記載しています。

4. Appendix

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

取得(予定)価格合計	平均巡航NOI利回り	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	稼働率
30物件 3,898億円	4.8% (償却後3.1%)	4.0%	6.2年	99.8%

区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積*1 (㎡)	賃貸可能面積*2 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	20,000	4.9	4.8	3.7	105,019 (52,509)	50,813	9.5	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,700	5.7	5.1	4.0	73,153	67,925	9.1	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,500	5.3	4.8	4.3	100,530 (50,265)	47,939	14.3	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,000	5.4	4.9	4.0	40,728	39,692	9.4	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	10,400	5.8	5.5	4.1	40,942	40,958	8.4	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,500	5.3	5.1	4.2	30,947	31,034	8.5	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,130	5.6	5.3	4.1	31,242	31,291	7.7	100
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	28,200	5.4	4.9	4.1	125,127	112,148	8.9	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	9,030	4.6	4.6	4.2	40,597	38,806	6.5	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	14,100	4.7	4.2	3.7	205,200 (51,300)	46,801	7.8	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,410	5.0	4.8	4.0	33,061	33,055	6.7	100
	L-12	MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	8,781	11,300	5.5	5.7	4.5	37,027	37,938	13.1	100
									25,457	25,600	5.3	
	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	19,300	4.8	4.9	4.1	72,883	68,922	6.2	100
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	13,100	15,600	4.7	4.5	3.8	48,976	48,032	5.3	100
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡	5,263	6,360	5.6	5.1	4.2	32,199	32,216	6.8	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	17,850	4.4	4.6	3.8	117,337 (58,668)	56,723	4.8	94.2
	L-17	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	14,480	16,500	5.3	5.0	4.4	68,427	66,665	3.9	100

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

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	巡航NOI 利回り (%)	NOI利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積*1 (㎡)	賃貸可能面積*2 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	68,900	4.6	4.3	3.7	230,435	208,811	5.9	100
	L-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	20,600	4.3	4.1	3.7	49,838	48,119	3.8	100
	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	19,100	4.5	4.2	4.0	74,624	69,830	2.9	100
	L-21	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	14,700	4.0	4.0	3.8	43,919	43,880	3.0	100
	L-22	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	13,700	4.5	4.2	3.9	48,141	46,525	3.8	100
	L-23	MFLP大阪交野 第14期 取得済資産	大阪府交野市	16,500	16,500	5.1	4.9	4.9	68,528	67,264	1.9	100
	L-24	MFLP東名綾瀬 (共有持分50%) 第15期 取得済資産	神奈川県綾瀬市	9,610	9,610	3.9	3.8	3.8	56,764 (28,382)	27,074	1.0	100
	L-25	MFLP所沢 第15期 取得済資産	埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.8	4.7	4.7	21,721	21,725	2.2	100
	L-26	MFLP平塚 III 取得予定資産	神奈川県平塚市	8,410	8,410	4.1	4.1	4.1	29,474	28,327	0.4	100
	L-27	MFLP新木場 I 取得予定資産	東京都江東区	5,940	6,110	3.6	3.6	3.5	9,584	9,585	0.4	100
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%) 取得予定資産	福岡市糟屋郡	3,040	3,040	4.9	4.7	4.7	35,626 (17,813)	18,061	0.8	100
小計 (平均)			-	362,464	417,640	4.8	4.6	4.0	1,897,520 (1,535,980)	1,465,771	6.2	99.8
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	14,300	5.0	5.0	4.2	40,478	非開示	9.4	非開示
	I-2	MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	17,000	4.8	4.8	4.3	27,268	30,906	3.2	100
小計 (平均)			-	27,370	31,300	4.9	4.9	4.2	67,746	非開示	6.9	非開示
合計 (平均)			-	389,834	448,940	4.8	4.6	4.0	1,965,267 (1,603,727)	非開示	6.2	99.8

参考：第14期末時点

物流不動産 (物件番号L-1～L-23)			小計	331,374	386,380	4.9	4.6	4.0	1,744,349 (1,429,005)	1,360,997	6.6	99.8
合計 (物件番号L-1～L-23、I-1～I-2)				358,744	417,680	4.9	4.7	4.0	1,812,096 (1,496,752)	非開示	6.6	99.8

* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【ポートフォリオの状況】をご参照ください。

*1 「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

*2 「賃貸可能面積」に記載されている数値は持分勘案後の値です。

第14期末鑑定評価の概要 ¹/₂

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第14期末 帳簿価額	第13期末* (2023月1月末) (a)		第14期末* (2023月7月末) (b)		増減 (b) - (a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR※	鑑定評価額	CR※	鑑定評価額	CR※	CR※	その他
GLP・MFLP 市川塩浜 (50%)	2016年9月	15,500	14,562	19,800	3.7%	20,000	3.6%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,209	15,400	4.0%	15,700	3.9%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,513	11,400	4.1%	11,500	4.1%	100	0.0	-	○
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	8,889	12,000	4.0%	12,000	3.8%	0	△ 0.2	○	○
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	6,997	10,200	4.0%	10,400	3.9%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,316	8,390	4.1%	8,500	4.0%	110	△ 0.1	○	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,660	8,000	4.1%	8,130	4.0%	130	△ 0.1	○	○
MFLP 堺	2016年8月*	23,600	22,410	27,600	4.1%	28,200	4.0%	600	△ 0.1	○	○
MFLP 小牧	2017年8月*	8,260	7,364	8,980	4.1%	9,030	4.0%	50	△ 0.1	○	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月*	12,533	11,803	13,900	3.8%	14,100	3.7%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,550	8,230	4.0%	8,410	3.9%	180	△ 0.1	○	○
MFLP つくば	2018年12月*	8,781	8,136	11,200	4.4%	11,300	4.3%	100	△ 0.1	○	○
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	14,771	18,900	4.1%	19,300	4.0%	400	△ 0.1	○	○
MFLP 厚木Ⅱ	2019年2月	13,100	12,217	15,300	3.8%	15,600	3.7%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 福岡Ⅰ	2019年2月*	5,263	4,818	6,250	4.2%	6,360	4.1%	110	△ 0.1	○	○
MFLP プロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	14,181	17,450	3.8%	17,850	3.7%	400	△ 0.1	○	○
MFLP 広島Ⅰ	2020年3月	14,480	13,746	16,300	4.4%	16,500	4.3%	200	△ 0.1	○	○

第14期末鑑定評価の概要 $\frac{2}{2}$

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第14期末 帳簿価額	第13期末* (2023年1月末) (a)		第14期末* (2023年7月末) (b)		増減 (b) - (a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR※	鑑定評価額	CR※	鑑定評価額	CR※	CR※	その他
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	56,817	67,900	3.7%	68,900	3.6%	1,000	△ 0.1	○	○
MFLP 川口 I	2020年10月	18,500	18,079	20,200	3.7%	20,600	3.6%	400	△ 0.1	○	○
MFLP八千代勝田台	2022年2月	18,000	17,733	18,600	4.0%	19,100	3.9%	500	△ 0.1	○	○
MFLP大阪I	2022年2月	13,900	13,752	14,200	3.8%	14,700	3.7%	500	△ 0.1	○	○
MFLP平塚Ⅱ	2022年2月	12,700	12,560	13,400	3.9%	13,700	3.8%	300	△ 0.1	○	○
MFLP大阪交野	2023年2月	16,500	16,415	16,500	4.8%	16,500	4.7%	0	△ 0.1	○	○
MFIP 印西	2016年8月*	12,220	11,362	14,000	4.2%	14,300	4.1%	300	△ 0.1	○	-
MFIP 印西Ⅱ	2021年3月	15,150	14,648	16,700	4.3%	17,000	4.2%	300	△ 0.1	○	-
合計/平均	-	358,744	340,519	410,800	4.0%	417,680	3.9%	6,880	△ 0.1	-	-

参考（2024年2月1日時点）*

MFLP東名綾瀬(50%)	2023年8月	9,610	9,610	-	-	9,610	3.7%	-	-	-	-
MFLP所沢	2023年8月	4,090	4,090	-	-	4,090	4.6%	-	-	-	-
MFLP平塚Ⅲ	2024年2月	8,410	8,410	-	-	8,410	4.0%	-	-	-	-
MFLP新木場 I	2024年2月	5,940	5,940	-	-	6,110	3.3%	-	-	-	-
MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (50%)	2024年2月	3,040	3,040	-	-	3,040	4.5%	-	-	-	-
第16期取得物件取得後 合計/平均	-	389,834	371,609	-	-	448,940	3.9%	-	-	-	-

差額 = 益み益* 77,330百万円

* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【第14期末鑑定評価の概要】をご参照ください。
 ※ CR = 直接還元法上の還元利回り（NCFベース）の数値です。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。

第14期個別物件収支

(単位：百万円)

		GLP・ MFLP 市川塩浜	MFLP 久喜	MFLP 横浜 大黒	MFLP 八潮	MFLP 厚木	MFLP 船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP 小牧	MFLP 日野	MFLP 平塚	MFLP つくば	MFLP 稲沢	MFLP 厚木Ⅱ	MFLP 福岡Ⅰ	MFLP フロジス パーク 川越	MFLP 広島Ⅰ	MFLP 茨木	MFLP 川口Ⅰ	MFLP 八千代 勝田台	MFLP 大阪Ⅰ	MFLP 平塚Ⅱ	MFLP 大阪交野	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	181日	181日	181日	181日	181日	-
賃貸事業 収益	賃貸事業 収入	460	448	341					783		364						407	479	1,709								10,819
	その他 賃貸事業 収入	39	42	22					79		33						27	31	125								658
	合計	499	491	363					863		398						434	511	1,835								11,478
賃貸事業 費用	外注 委託費	39	35	30					61		29						26	41	98								707
	水道 光熱費	26	36	19	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	56	非開示 ※	30	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	24	24	99	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	549
	修繕費	17	8	6					31		4						0	3	11								144
	借地料	-	-	-					-		-						-	-	-								53
	公租公課	40	42	40					81		38						46	59	163								1,062
	その他 賃貸事業 費用	2	2	1					4		1						1	3	98								150
	合計	125	124	99	-	-	-	-	234	-	104	-	-	-	-	-	99	132	472	-	-	-	-	-	-	-	2,668
減価償却費		80	111	90	63	63	49	50	206	89	87	51	94	183	114	56	107	133	426	93	151	91	86	272	96	130	2,984
賃貸事業損益		293	255	174	197	170	136	127	421	80	206	125	157	231	194	68	227	245	936	304	258	185	203	181	210	231	5,825
賃貸NOI (賃貸事業損益+ 減価償却費)		374	366	264	260	233	186	177	628	169	294	176	252	414	308	125	334	378	1,363	398	409	277	290	453	306	362	8,810

※貸借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

(単位：百万円)

科目	第13期実績 (2023年1月期)	第14期実績 (2023年7月期)
営業収益	10,960	11,478
賃貸事業収入	10,245	10,819
その他賃貸事業収入	714	658
営業費用	6,455	6,874
賃貸事業費用	5,271	5,652
資産運用報酬	1,067	1,100
資産保管・一般事務手数料	37	37
役員報酬	6	6
その他営業費用	72	77
営業利益	4,504	4,604
営業外収益	3	2
営業外費用	302	344
支払利息	224	288
投資法人債利息	10	15
投資法人債発行費償却	1	2
投資口交付費償却	43	28
その他	21	9
経常利益	4,206	4,261
税引前当期純利益	4,206	4,261
法人税等	0	1
当期純利益	4,205	4,260
当期末処分利益	4,205	4,260

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第13期実績 (2023年1月期)	第14期実績 (2023年7月期)
流動資産	9,741	9,312
現金及び預金	1,966	629
信託現金及び信託預金	7,685	7,328
未収消費税等	-	1,143
その他の流動資産	90	211
固定資産	326,695	340,596
有形固定資産	326,670	339,952
その他固定資産	25	644
繰延資産	114	104
資産合計	336,551	350,013
流動負債	14,304	18,767
営業未払金	791	400
短期借入金	-	4,500
1年以内返済長期借入金	9,600	10,600
未払金	1,257	1,321
未払法人税等	0	1
未払消費税等	789	-
前受金	1,851	1,933
その他流動負債	14	11
固定負債	118,015	127,593
投資法人債	5,000	5,000
長期借入金	106,100	115,100
信託預り敷金及び保証金	6,915	7,493
負債合計	132,320	146,361
投資主資本合計	204,230	203,652
出資総額	203,299	203,299
出資総額控除額	△3,274	△3,907
出資総額（純額）	200,025	199,391
剰余金	4,205	4,260
純資産合計	204,230	203,652
負債純資産合計	336,551	350,013

外部認証評価取得への取組み

DBJ Green Building認証 CASBEE不動産評価認証



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

BELS評価



物件名	DBJ Green Building 認証*	CASBEE 新築認証*	CASBEE 不動産認証*	BELS評価	ZEB認証
MFLPプロロジスパーク川越	★★★★	Aランク*		★★★★★	
MFLP広島Ⅰ	★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP茨木	★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP川口Ⅰ	★★★★		Sランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八千代勝田台				★★★★★	Nearly ZEB
MFLP大阪Ⅰ			Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP平塚Ⅱ			Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP大阪交野	第14期 取得済資産	Aランク		★★★★★	『ZEB』
MFLP東名綾瀬	第15期 取得済資産		Aランク*		
MFLP所沢	第15期 取得済資産		B+ランク*		
MFLP平塚Ⅲ	取得予定資産		Aランク*	★★★★★	Nearly ZEB
MFLP新木場Ⅰ	取得予定資産			★★★★★	『ZEB』
MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	取得予定資産	Aランク		★★★★★	『ZEB』
取得実績合計数	10件	11件	15件	18件	16件

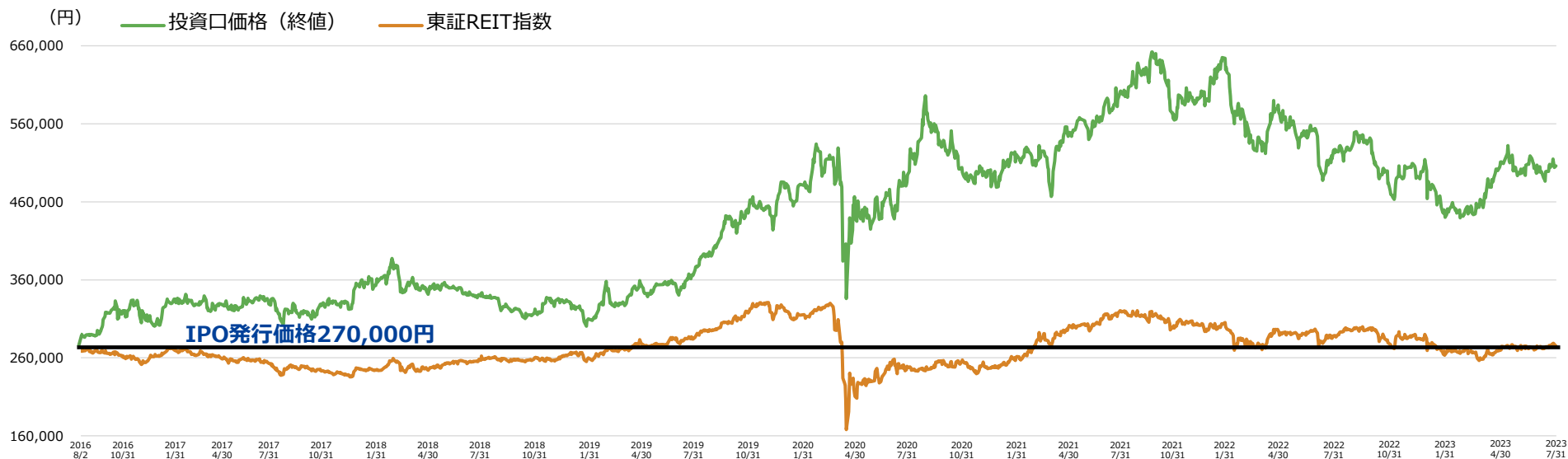
ZEB認証



* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【グリーンビルディング認証】をご参照ください。

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

投資口価格推移・投資主の状況



※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14期末（2023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	7,230名	91.6%	27,573口	4.8%
金融機関	167名	2.1%	308,913口	53.6%
その他国内法人	209名	2.6%	37,636口	6.5%
外国人	265名	3.4%	178,179口	30.9%
証券会社	18名	0.2%	23,699口	4.1%
合計	7,889名	100.0%	576,000口	100.0%

■主な投資主

	投資口数	比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	103,613口	18.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	91,467口	15.9%
三井不動産株式会社	28,900口	5.0%
野村信託銀行株式会社（投信口）	26,573口	4.6%
SMBC日興証券株式会社	16,949口	2.9%
合計	267,502口	46.4%

三井不動産の主要な開発・運営実績

竣工年度	開発・運営物件	延床面積	本投資法人による取得	優先情報提供対象物件*
2013年度	MFLP横浜大黒	100,530㎡	● (50%)	—
	GLP・MFLP 市川塩浜	105,019㎡	● (50%)	—
	MFIP印西	40,478㎡	●	—
	MFLP八潮	40,728㎡	●	—
2014年度	MFLP久喜	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	125,127㎡	●	—
	MFLP船橋西浦	30,947㎡	●	—
	MFLP厚木	40,942㎡	●	—
2015年度	MFLP日野	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
	MFLP柏	31,242㎡	●	—
2016年度	MFLP船橋 I	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡 I	32,199㎡	●	—
	MFLP平塚	33,061㎡	●	—
	MFLP小牧	40,597㎡	●	—
2017年度	MFLP稲沢	72,883㎡	●	—
	MFLP茨木	230,435㎡	●	—
2018年度	MFLPつくば	62,484㎡	●	—
	MFLP厚木 II	48,976㎡	●	—
	MFLPプロロジスパーク川越	117,337㎡	● (50%)	—
2019年度	MFIP羽田	80,334㎡	—	—
	MFLP広島 I	68,427㎡	●	—
	MFLP船橋 II	227,003㎡	—	●
	MFLP川口 I	49,838㎡	●	—
	MFLP平塚 II	48,141㎡	●	—
	MFLP横浜港北	45,512㎡	—	—
2020年度	MFLP川崎 I	49,801㎡	—	—
	MFIP印西 II	27,268㎡	●	—
	MFLP立川立飛	55,094㎡	—	—
	MFLP大阪 I	43,919㎡	●	—
	MFLP八千代勝田台	74,624㎡	●	—
	MFLP鳥栖	35,248㎡	—	—

竣工年度	開発・運営物件	延床面積	本投資法人による取得	優先情報提供対象物件*
2021年度	MFLP所沢	21,721㎡	●	—
	MFLP船橋 III	270,321㎡	—	●
	MFLP大阪交野	68,528㎡	●	—
	MFLP市川塩浜 II	166,099㎡	—	● (60%)
2022年度	MFLP東名綾瀬	61,441㎡	● (50%)	—
	東京レールゲートEAST	165,272㎡	—	—
	MFLP海老名 I	121,909㎡	—	—
	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	35,626㎡	● (50%)	—
	MFLP新木場 I	9,584㎡	●	—
	MFLP弥富木曽岬	86,319㎡	—	●
2023年度	MFLP平塚 III	29,474㎡	●	—
	MFLP新木場 II	27,078㎡	—	—
	MFLP座間	134,508㎡	—	● (41.5%)
	MFLP・OGUD大阪西島	59,350㎡	—	● (50%)
2024年度	MFLP海老名南	約37,470㎡	—	—
	MFLP仙台名取 I	約44,793㎡	—	—
	MFLP名古屋岩倉	約58,444㎡	—	—
	MFLP・LOGIFRONT東京板橋	約256,100㎡	—	—
2025年度	MFLPつくばみらい	約96,501㎡	—	—
	MFLP尼崎 I	約35,932㎡	—	—
	MFLP一宮	約66,043㎡	—	—
	MFLP入間 I	約90,416㎡	—	—
2026年度	MFLP三郷	約38,826㎡	—	—
	MFIP入間 II	約65,158㎡	—	—
	MFIP海老名	約40,040㎡	—	—
	MFLP船橋南海神	約20,570㎡	—	—
未定	その他データセンター1物件	—	—	—
	海外4物件	—	—	—

※1 「本投資法人による取得」および「優先情報提供対象物件」については、2024年2月1日に取得予定である「MFLP平塚Ⅲ」「MFLP新木場Ⅰ」および「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」取得後における状況を示しています。

※2 「MFLP横浜大黒」については運営開始年度を記載しています。

なお、当該物件の竣工年度は2009年度です。また、「MFLPつくば」既存棟については、竣工年度は2010年度となります。

※3 カッコ内の比率は保有資産に係る（準）共有持分割合を示しています。

本資料の記載事項に関する注記

※特に記載のない限り、整数表記の数値については単位未満を切り捨て、小数点表記の数値は、表記未満の桁を四捨五入して記載しています。

※特に記載のない限り、下記を前提にしています。

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

「分配金（DPU）」

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

「稼働率」

賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。2023年7月31日（第14期末）時点における契約締結ベースの稼働率を記載しています。

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

「グリーンビルディング認証取得割合」

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

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「取得余力」

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

「巡航NOI利回り」

第15期・第16期の業績予想の前提となるNOIから、第14・15・16期取得物件に係る固定資産税及び都市計画税を控除し、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。

「平均巡航NOI利回り」及び各区分の小計（平均）欄及び合計（平均）欄は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

「鑑定NOI利回り」

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。

「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、2023年7月31日（第14期末）までの築年数を記載しています。

「平均築年数」及び小計（平均）欄・合計（平均）欄には（準）共有持分を有する物件については、（準）共有持分割合を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。

「平均賃貸借期間」

2023年7月31日時点において締結済の賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。

なお、同一の賃借人と対象賃貸借契約の契約満了日の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結している場合は、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして平均賃貸借期間を算出しています。

「残存賃貸借契約期間」

2023年7月31日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2023年7月31日以後の賃貸借期間の残存期間を賃貸面積で加重平均して算出しています。

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

「上位5物件比率」

取得価格の合計に対する、上位5物件の取得価格の合計の割合を記載しています。

「上位5テナント比率」

賃貸面積の合計に対する、上位5テナントの賃貸面積の合計の割合を記載しています（MFIPを除きます）。

「マルチテナント対応型物件/シングルテナント対応型物件/BTS」

マルチテナント対応型物件は「GLP・MFLP市川塩浜」「MFLP久喜」「MFLP横浜大黒」「MFLP八潮」「MFLP堺」「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLP稲沢」「MFLP厚木Ⅱ」「MFLPプロロジスパーク川越」「MFLP広島Ⅰ」「MFLP茨木」「MFLP川口Ⅰ」「MFLP八千代勝田台」「MFLP平塚Ⅱ」をさします。

シングルテナント対応型物件は「MFLP厚木」「MFLP船橋西浦」「MFLP柏」「MFLP平塚」「MFLPつくば」「MFLP福岡Ⅰ」「MFLP大阪Ⅰ」をさします。BTSは「MFIP印西Ⅰ」「MFIP印西Ⅱ」をさします。

「1口当たりNAV」

「2017年1月期末（第1期末）」：（2017年1月期末純資産額＋鑑定評価額をベースとした含み益－分配金総額）（＝2017年1月期末NAV）÷発行済投資口数（224,000口）

「新規取得資産取得後」：（2024年1月期末（第15期末）予想NAV（※）＋第16期取得予定資産の鑑定評価額をベースとした含み益（※※）＋第6回公募増資における発行価額の総額（15,363,200,000円））÷発行済投資口総数（608,000口）

※「2024年1月期末（第15期末）予想NAV」：2023年7月期末時点での純資産総額に、2024年1月期末時点で取得済（見込）の27物件についての減価償却費等を加味した含み益を加えた金額です。

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

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

「時価総額」

「2023年7月期末（第14期末）」：2023年7月期末時点の本投資口の終値（506,000円）×2023年7月期末時点における本投資法人の発行済投資口数（576,000口）

「第6回公募増資後（2023年8月末時点）」：2023年8月期末時点の本投資口の終値（495,500円）×2023年8月期末時点における本投資法人の発行済投資口数（608,000口）

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

「鑑定評価額」

各物件の（準）共有持分割合に相当する数値を記載しています。第14期末保有物件については2023年7月31日（第14期末）を、第15期取得物件・第16期取得予定物件については2023年5月31日を価格時点とする評価額を記載しております。

「NOI利回り」

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。

「延床面積」

登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。

「賃貸可能面積」

2023年7月31日（第14期末）時点の賃貸借契約または建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

【優先情報提供対象物件】

優先情報提供対象物件とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うにあたり三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づき提示された情報提供対象不動産にかかる情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。

なお、「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の提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と判断するものをいいます。

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

本資料の記載事項に関する注記

【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、2022年4月21日付及び2023年3月期決算開示資料で公表した資料に基づいています。竣工物件は登記簿面積または検査済証記載面積、未竣工物件のうち、優先情報提供対象物件については確認済証記載面積、それ以外の物件については三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は予定面積であり、変更されることがあります。「累計投資規模」には、各公表時点で開発中及び開発予定の物件及びその投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。「東京レールゲート EAST」は棟数、延床面積には含みますが、金額には含みません。また、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】

- ① 当該営業期間の当期純利益に基づき利益分配を決定します。
 - ② 当該営業期間の当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に減価償却費を加算することにより、当該営業期間のFFOを算定します。
 - ③ 当該営業期間のFFOの75%に相当する金額を上限に、利益超過分配を含めた分配可能金額を算定します。
 - ④ 利益超過分配を含めた分配可能金額から、利益分配（但し、不動産売却損益等を除きます。）の額を控除し、利益超過分配可能金額を算定します。
 - ⑤ 利益超過分配可能金額をもとに、総合的な判断を行った上で継続的な利益超過分配の額を決定します。
 - ⑥ ⑤において決定した利益超過分配を、①において決定した利益分配に加えて、原則として毎期継続的に行います。
- なお、新投資口の発行等の資金調達等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

【損益計算書】

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

【インダストリアル不動産】

データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業活動の基盤となる不動産をいいます。

【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。

【太陽光パネル年間発電量】

本投資法人の保有物件について、太陽光パネル設備を有する12物件の、2022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」は、全体ストック推計値から「築40年以上の推計値」及び「先進的物流施設」の面積を除いた値を記載しています。
- ⑤ 全体ストック推計値は、「築40年以上の推計値」、「築40年未満の推計値」及び「先進的物流施設」の合計値です。
- ⑥ 「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「先進的物流施設のシェア」には、各年度の全体ストック推計値に占める「先進的物流施設」の割合（延床面積ベース）を記載しています。
- ⑦ 「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「築40年以上のシェア」には、各年度の全体ストック推計値に占める「築40年以上の推計値」の割合（延床面積ベース）を記載しています。
- ⑧ 「延床面積」は、着工データを基に作成しています。また、着工から1年経過を以て竣工したものとみなし、竣工時点を基準に推計しています。そのため、延床面積は、確認済証、竣工図面又は登記簿上の面積と一致しない場合があります。

【第14期末鑑定評価の概要】

（準）共有持分を有する物件の鑑定評価額については、（準）共有持分割合に相当する評価額を記載しています。「MFLP堺」「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLPつくば」「MFLP福岡Ⅰ」「MFLP印西」は取得時期が複数回に分かれています。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）を記載しています。2024年2月1日時点における「MFLP東名綾瀬」「MFLP所沢」「MFLP平塚Ⅲ」「MFLP新木場Ⅰ」「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」の第14期末帳簿価格には取得価格を、第14期末鑑定評価額には2023年5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。含み益については、鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した値を記載しています。

【グリーンビルディング認証】

「DBJ Green Building認証」については、MFLP厚木のみ認証期限が到来しています。「CASBEE 新築認証」については、「MFLP大阪交野」と「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」を除き、認証期限が到来しています。「CASBEE 不動産認証」については、第三者評価機関が建築物の環境性能を総合的に評価する第三者評価と、政令指定都市を中心に活用されている「建築物環境性能評価制度」としての自治体届出制度による評価の2種類があり、GLP・MFLP市川塩浜を除き、自治体届出制度による評価です。GLP・MFLP市川塩浜は認証期限が到来しています。

Disclaimer

本資料の主たる目的は三井不動産ロジ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。

