

第6期（2019年7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

2019年9月17日

証券コード **3471**



1.本投資法人の基本戦略

1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡	.....	P3
1-2 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡	.....	P4
1-3 4つのロードマップの着実な実行	.....	P5

2.第6期決算概要及び第7期業績予想

2-1 決算ハイライト	.....	P8
2-2 第6期（2019年7月期）P/L	.....	P9
2-3 第7期（2020年1月期）業績予想	.....	P10

3.本投資法人の運用状況

3-1 運用状況ハイライト	.....	P12
3-2 ポートフォリオの状況	.....	P13
3-2-1 ロケーション	...	P15
3-2-2 クオリティ	...	P17
3-2-3 バランス	...	P18
3-3 外部成長	.....	P19
3-4 内部成長	.....	P21
3-5 財務戦略	.....	P23
3-6 投資主リレーション	.....	P25

4.マーケット概要

4-1 マーケット概要		P27
-------------	-------	-----

5.Appendix

• 損益計算書及び貸借対照表	.....	P32
• 第6期（2019年7月期）個別物件収支	.....	P33
• 第6期末鑑定評価の概要	.....	P34
• ESGへの取り組み	.....	P35
• 投資口価格推移・投資主の状況	.....	P38
• 三井不動産の主要な開発・運営実績	.....	P39

1. 本投資法人の基本戦略

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

1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡

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)

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



三井不動産
ロジスティクスパーク投資法人

ロケーション
に優れ
クオリティ
の高い
物件開発

顧客ネットワークを活用したリーシング力



三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを
最大限活用したリーシング

オフィスビル事業
約3,000社※

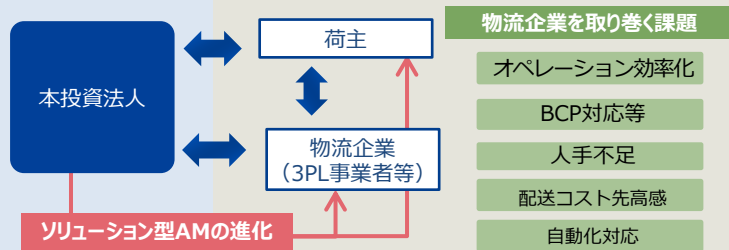
商業施設事業
約2,300社※

有力3PL事業者との
強固なリレーション

※出所：三井不動産 2019年3月期決算開示資料

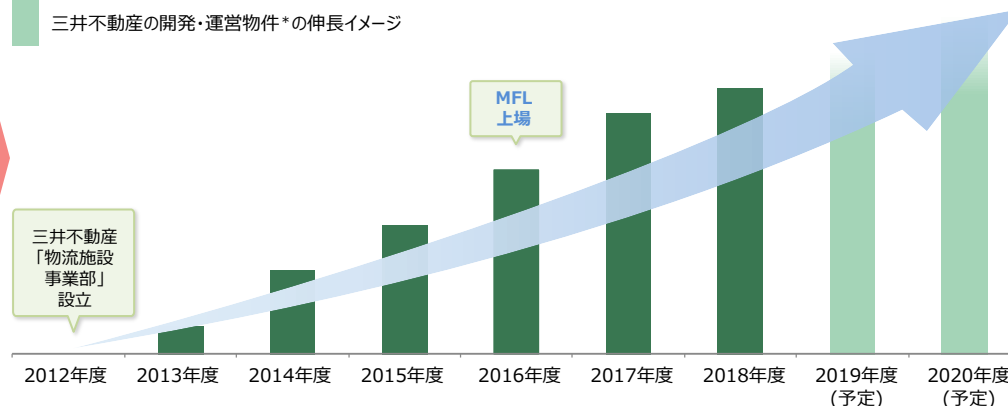
リーシング
進捗
安定稼働

ソリューション型アセットマネジメント



2018年5月時点 累計投資規模
32棟 4,800億円*

三井不動産の開発・運営物件*の伸長イメージ



優先情報提供対象物件 * 9 物件 100万 m²

竣工済 62万m²



MFLP堺(80%)



MFLP日野(75%)



MFLP茨木



MFLPプロロジスパーク川越(50%)



MFLP広島 I



MFLP船橋 II



MFLP川口 I



MFLP平塚 II



MFLP横浜港北

未竣工 38万m²

優先情報
提供対象
物件の拡大



本投資法人の資産規模

16 物件 72万 m² 1,567 億円

ロケーション

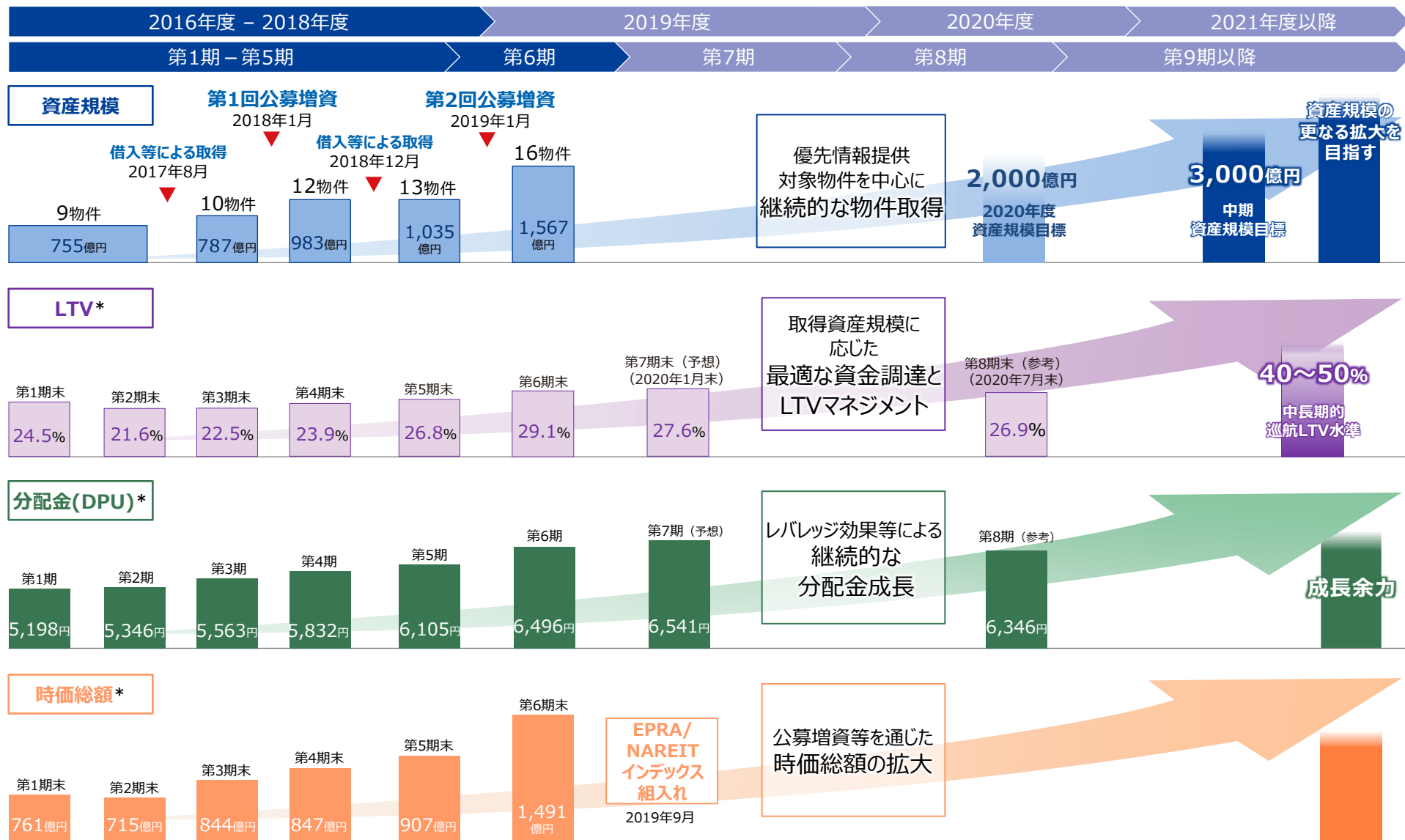
クオリティ

バランス

継続的な
外部成長

* 詳細につきましては、P.41【三井不動産の主要な開発・運営物件】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

1-2 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.41【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。

1-3 4つのロードマップの着実な実行 1/2

資産規模の拡大

	2019年1月期末 (第5期末)	2019年7月期末 (第6期末)
物件数/延床面積*	13物件/49万㎡	16物件/72万㎡
資産規模	1,035億円	1,567億円
巡航NOI利回り*	5.3%	5.2%
平均NOI利回り*	5.0%	4.9%
平均築年数*	4.7年	4.6年
上位5物件比率*	54.1%	44.6%
上位5テナント比率(物流不動産のみ)*	43.3%	40.8%

LTVマネジメント

	2019年1月期末 (第5期末)	2019年7月期末 (第6期末)
LTV*	26.8%	29.1%
取得余力* (LTV50%時)	490億円	670億円

デット(借入金) **468億円**
 平均借入金利 **0.26%**
 平均残存借入年限(長期のみ) **5.4年**

2020年1月期
(第7期) ~

ポートフォリオの質と
安定性の向上

質の伴う継続的外部成長

ポートフォリオ利回りに
配慮した物件取得

分散のさらなる進展と
安定性の向上



資産規模拡大に応じた
最適な資金調達

LTV
27.6% ※

取得余力の拡大
700億円 ※

エクイティ P/NAV 1.24*
 P/BPU 1.40*

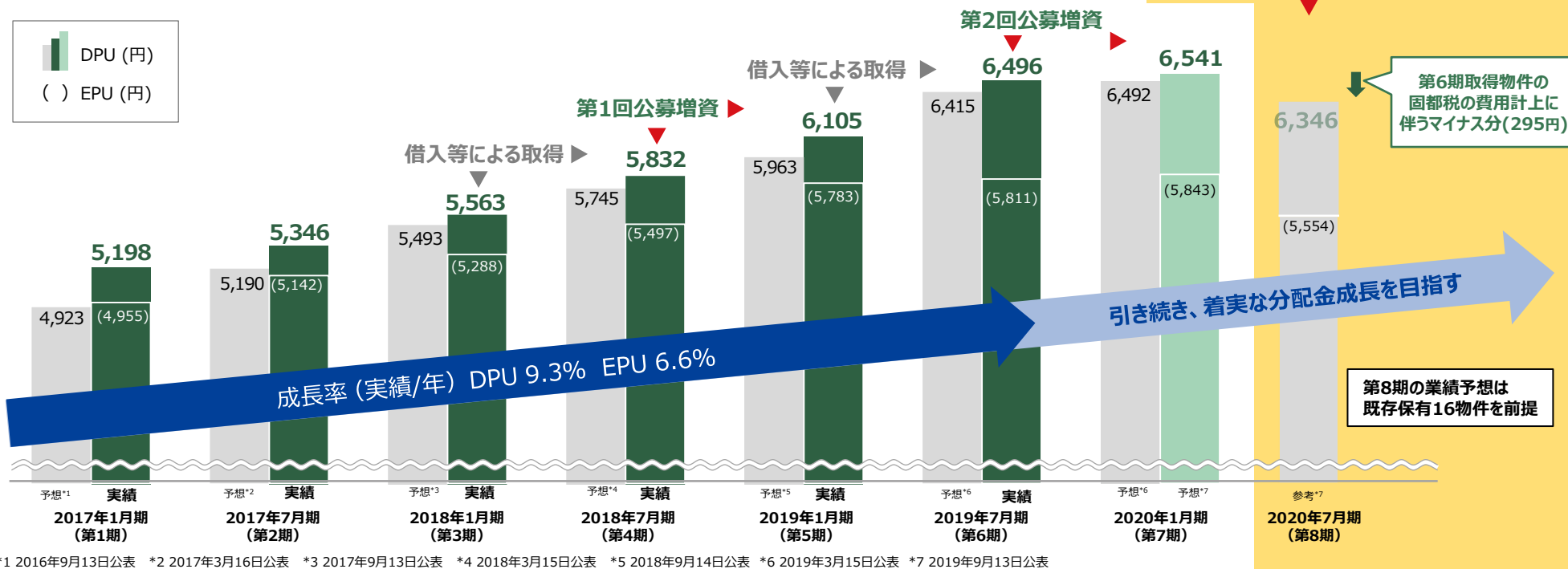
DPU成長余力

* 詳細につきましては、P.41の【4つのロードマップの着実な実行】をご参照ください。

※2020年1月期末(予想)

1-3 4つのロードマップの着実な実行 ⅓

分配金*



時価総額の拡大

	2019年1月期末 (第5期末)	2019年7月期末 (第6期末)
時価総額*	907億円	1,491億円
1口当たりNAV*	314,345円	318,471円

投資口価格の安定性と
流動性の向上

インデックスへの早期組み入れ

投資家の裾野の拡大

継続的なNAV成長

* 詳細につきましては、P.41の【4つのロードマップの着実な実行】をご参照ください。

2.第6期決算概要及び第7期業績予想

(第6期決算期間 自：2019年2月1日 至：2019年7月31日)

2-1 決算ハイライト

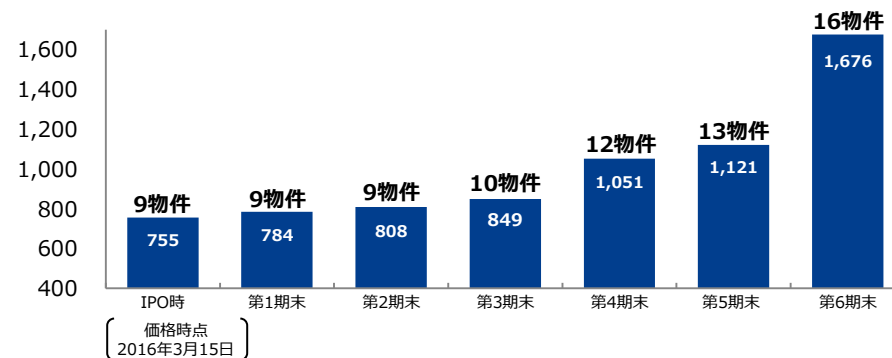
第6期末実績

アセット	資産規模 (取得価格総額)	16物件 1,567 億円
	鑑定評価額 *	16物件 1,676 億円
	含み益 *	138 億円
	稼働率 *	100%

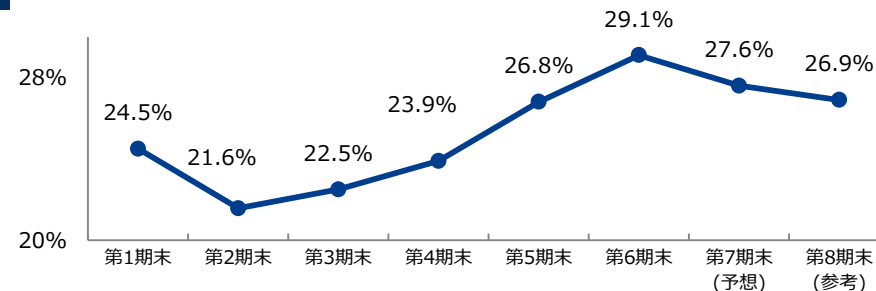
デット	有利子負債残高	第6期末実績 468 億円
	LTV *	第6期末実績 29.1% 第7期末予想 27.6%

エクイティ	1口当たり分配金 *	第6期実績 6,496 円 第7期予想 6,541 円
	1口当たりNAV *	第6期末実績 318,471 円

鑑定評価額 (億円)



LTV



1口当たり分配金 (円)



* 詳細につきましては、P.41【決算ハイライト】をご参照ください。

2-2 第6期（2019年7月期） P/L

(単位：百万円)	第5期実績 (a)	第6期予想 (2019/3/15)	第6期実績 (b)	差異 (b)－(a)
営業収益	3,280	4,958	4,969	1,688
営業費用	1,720	2,690	2,650	929
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	772	1,319	1,314	542
営業利益	1,560	2,267	2,318	758
営業外収益	36	-	3	△33
営業外費用	76	113	118	42
経常利益	1,520	2,154	2,203	682
当期純利益	1,519	2,153	2,202	682

1口当たり分配金 (DPU)(円)	6,105	6,415	6,496	391
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,783	5,683	5,811	28
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	322	732	685	363
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	11.0%	21.0%	19.7%	-

差異の主な内訳

営業収益

第6期取得物件による増収 (MFLP日野10%・つくば40%・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFI印西80%)	+1,541
「MFLPつくば(60%)」通期稼働による増収	+122
太陽光発電設備賃料の増加 (第6期取得物件を除く)	+31
その他収益の減少	△6

営業費用

第6期取得物件による増加 (MFLP日野10%・つくば40%・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFI印西80%)	+674
「MFLPつくば(60%)」通期稼働による増加 (固都税を除く)	+41
第4・5期取得物件の固都税費用化 (MFLP平塚・日野15%・小牧60%・つくば60%)	+76
資産運用報酬の増加	+129
その他営業費用の増加	+9

営業外収益

受取保険金の剥落	△32
----------	-----

営業外費用

支払利息	+22
投資口発行関連費	+51
災害復旧費用の剥落	△30

<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	x	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.42【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】をご参照ください。

2-3 第7期（2020年1月期）業績予想

(単位：百万円)	第6期実績 (a)	第7期予想 (b)	差異 (b)－(a)	差異の主な内訳	<参考> 第8期予想
営業収益	4,969	5,077	108	営業収益	5,088
営業費用	2,650	2,779	129	第6期取得物件通期稼働による増収 (MFLP日野10%・ つくば40%・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFIP印西80%) +142	2,902*
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	1,314	1,327	12	太陽光発電設備賃料の減少 (第6期取得物件を除く) △39	1,331
				その他収益の増加 +5	2,186
営業利益	2,318	2,298	△20	営業費用	0
営業外収益	3	-	△3	第6期取得物件通期稼働による増加 (MFLP日野 10%・つくば40%・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFIP印西80%) +27	80
営業外費用	118	82	△35	資産運用報酬の増加 +37	2,106
経常利益	2,203	2,215	11	その他費用の増加 +65	2,105
当期純利益	2,202	2,214	11	営業外費用	6,346
				投資口発行関連費の剥落 △32	5,554
1口当たり分配金 (DPU)(円)	6,496	6,541	45		792
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,811	5,843	32		22.6%
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	685	698	13		
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	19.7%	19.9%	-		

* 第6期取得物件 (MFLP日野10%・つくば40%・
稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFIP印西80%) に係る
固都税(159百万円)を含みます。

3.本投資法人の運用状況

3-1 運用状況ハイライト

3-2 ポートフォリオの状況

3-2-1 ロケーション

3-2-2 クオリティ

3-2-3 バランス

3-3 外部成長

3-4 内部成長

3-5 財務戦略

3-6 投資主リレーション

3-1 運用状況ハイライト

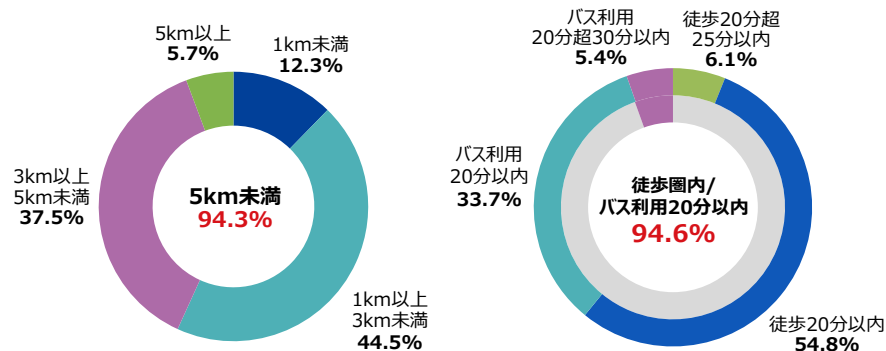
1. ポートフォリオ

ロケーション・クオリティ・バランスを重視したポートフォリオ

ロケーション

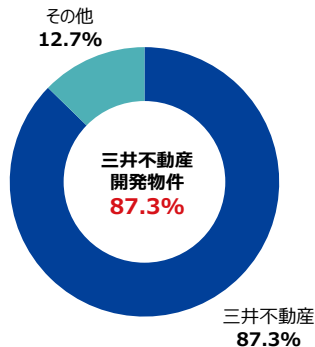
高速ICまでのアクセス距離*1

最寄駅へのアクセス時間*1



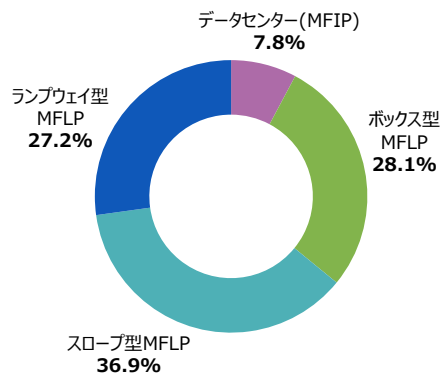
クオリティ

三井不動産開発物件*2



バランス

物件タイプ*1



円グラフはMFIP物件を除いた数値です（物件タイプを除く）。

*1 取得価格ベースにて算出した数値です。

*2 準共有持分を考慮した延床面積ベースにて算出した数値です。

2. 外部成長

全国に展開する質の高いポートフォリオ及び三井不動産の物流施設事業の豊富なパイプラインを活用した安定成長

優先情報提供対象物件 *

9物件 100万m²

* 詳細につきましては、P.41【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

3. 内部成長

三井不動産グループの総合力と着実な内部成長を生かした安定運用

三井不動産とリレーションのある
多数のテナントが入居

ソリューション型アセットマネジメントにより
稼働率100%を実現*

*2019年9月13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。

4. 財務戦略

安定性を重視した財務運営

第6期末LTV	中長期的巡航LTV	平均残存借入年限 (長期のみ) *	平均借入金金利*
29.1%	40~50%	5.4年	0.26%

* 2019年7月31日時点

5. 投資主リレーション

投資主との強固なリレーションシップ（信頼関係）構築による投資主価値の最大化

三井不動産による本投資法人への出資
(2019年7月31日時点)

7.6%

3-2 ポートフォリオの状況（一覧）^{1/2}

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

取得価格合計	巡航NOI利回り*	平均鑑定NOI利回り*	平均築年数*	平均稼働率*
16 物件 1,567 億円	5.2% （償却後3.5%）	4.6%	4.6 年	100%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積※1 (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	17,350	5.0	4.7	4.2	105,019 (52,509)	5.7	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	14,000	5.8	5.3	4.7	73,153	5.2	100
	L-3	MFLP横浜大黒（準共有持分50%）	神奈川県横浜市	10,100	10,600	5.0	5.0	4.7	100,530 (50,265)	10.4	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	10,900	5.3	5.2	4.6	40,728	5.5	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	8,720	5.7	5.4	4.8	40,942	4.5	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,740	5.3	5.2	4.7	30,947	4.6	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	6,960	5.5	5.2	4.7	31,242	3.8	100
	L-8	MFLP堺（準共有持分20%）	大阪府堺市	4,500	4,880	5.6	5.1	4.7	125,127 (25,025)	5.0	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,540	5.1	4.9	4.7	40,597	2.6	100

3-2 ポートフォリオの状況（一覧）^{2/2}

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積 ^{※1} (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-10	第6期取得(準共有持分10%) MFLP日野(準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	12,600	4.6	4.3	4.3	205,200 (51,300)	3.9	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,150	4.9	4.7	4.6	33,061	2.8	100
	L-12	第6期取得(準共有持分40%) MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,100	6.2 ^{※2} (5.8)	5.8	5.0	37,027	9.2	100
		既存棟 増築棟							25,457	1.5	
	L-13	第6期取得 MFLP 稲沢	愛知県稲沢市	16,200	16,400	5.2	4.8	4.7	72,883	2.3	100
	L-14	第6期取得 MFLP 厚木 II	神奈川県 伊勢原市	13,100	13,500	4.7	4.5	4.4	48,976	1.4	100
	L-15	第6期取得 MFLP 福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	5,400	5.6	5.1	5.0	32,199	2.9	100
小計(平均)			-	144,494	154,840	5.2	4.9	4.6	1,043,095 (686,318)	4.5	100
インダストリアル 不動産	I-1	第6期取得(準共有持分80%) MFIP印西	千葉県印西市	12,220	12,800	5.0	5.0	4.7	40,478	5.5	非開示
合計(平均)			-	156,714	167,640	5.2	4.9	4.6	1,083,574 (726,796)	4.6	100

* 詳細につきましては、P.41【ポートフォリオの状況（一覧）】をご参照ください。

※1 「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

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

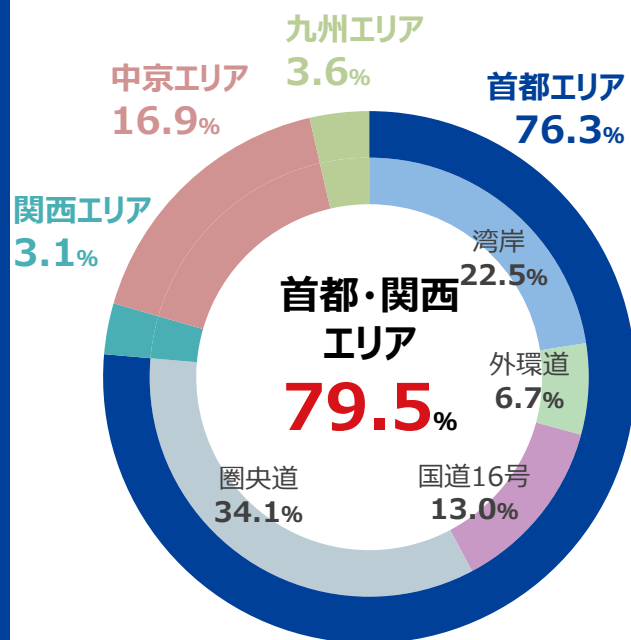
3-2-1 ロケーション①



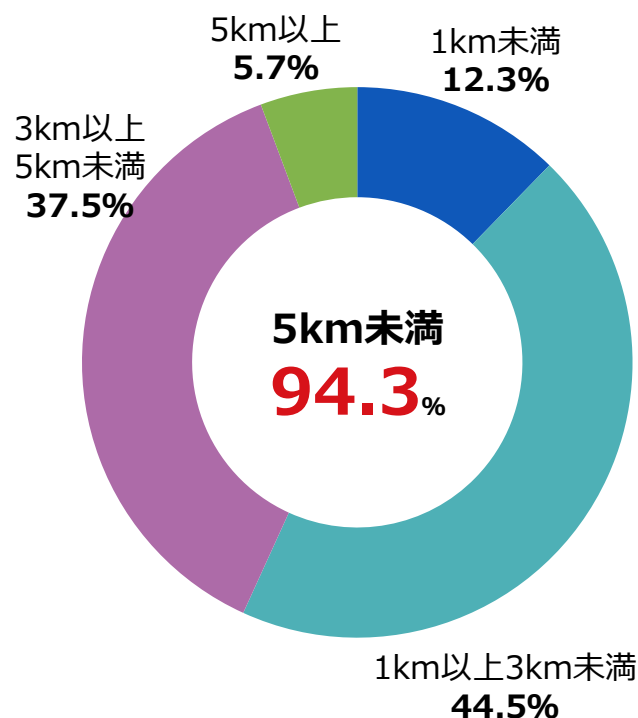
3-2-1 ロケーション②

- 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

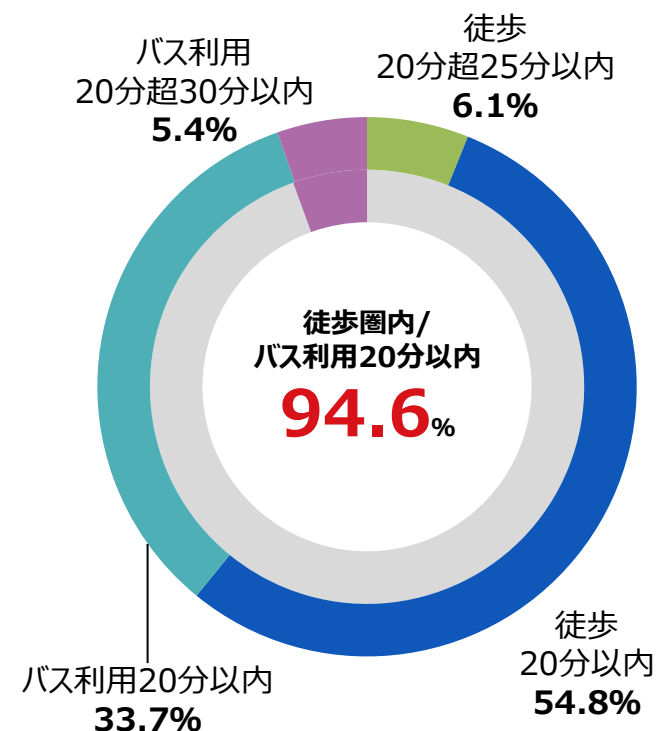
■ 投資エリア



■ 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）の数値です。

3-2-2 クオリティ

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

三井不動産クオリティ

先進的物流施設の基本スペック

大規模

[延床面積]
10,000㎡以上



高機能

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

防災

・**免震**
・**耐震**
・**非常用発電**
等対応

免震構造の採用



非常用発電機



& Worker



カフェテリア・売店



宅配ロッカー



レンタサイクル



ららぽーと割引券

& Tenant



通勤用シャトルバス



カーシェアリング



BCP対策



ICT LABO

& Community



交流空間の創出



保育施設



近隣店舗の利用促進

& Earth



太陽光パネル



LED照明

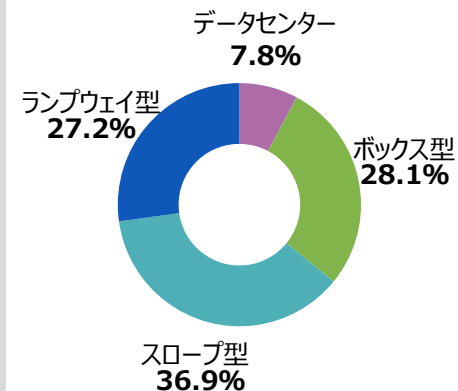
*写真はイメージであり、MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。また、一部の具体例は本投資法人が保有していない物件のものも含みます。

3-2-3 バランス

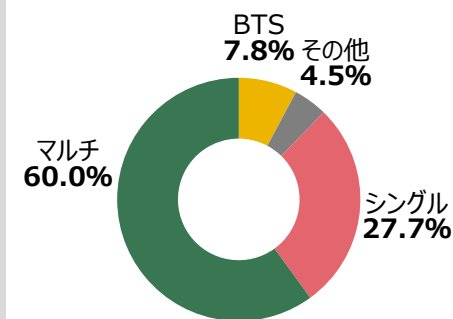
土地特性とテナントニーズを踏まえて開発された「MFLP」を中心に取得することにより、
バランスのとれたポートフォリオを構築し、成長性と安定性を確保



物件タイプ別比率*2



テナントタイプ別比率*2

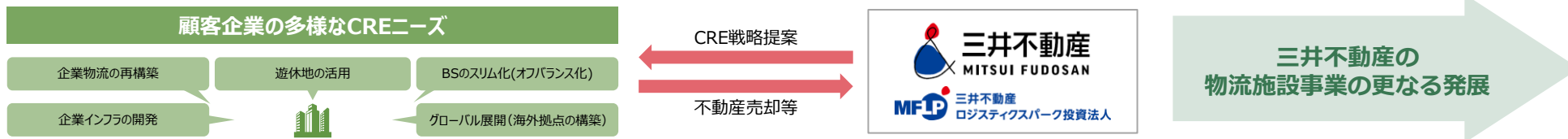


*1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本書において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件を言います。

*2 取得価格ベースの数値です

3-3 外部成長①

三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した安定的成長



三井不動産の主要な開発・運用実績* 32棟4,800億円 総延床面積270万㎡

既保有物件				優先情報提供対象物件*		三井不動産開発・運営物件			
									その他データセンター2物件

*詳細につきましては、P.41【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。

3-3 外部成長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

関西エリア



中京エリア

MFLP小牧
MFLP稲沢

広島エリア

MFLP広島 I

九州エリア

MFLP福岡 I

- : 本投資法人保有物件
- : 優先情報提供対象物件
- : 三井不動産開発物件

首都エリア



優先情報提供対象物件*
9物件100万㎡ (延床面積)

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
16物件72万㎡ (延床面積) 1,567億円

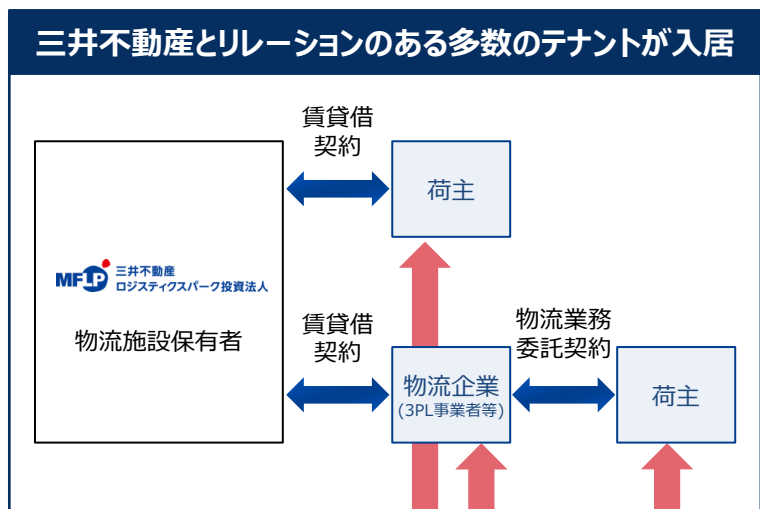
継続的な外部成長

* 詳細につきましては、P.41【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

3-4 内部成長①

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

リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用



いずれの契約形態であっても、
物流企業及び荷主に直接営業が可能



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

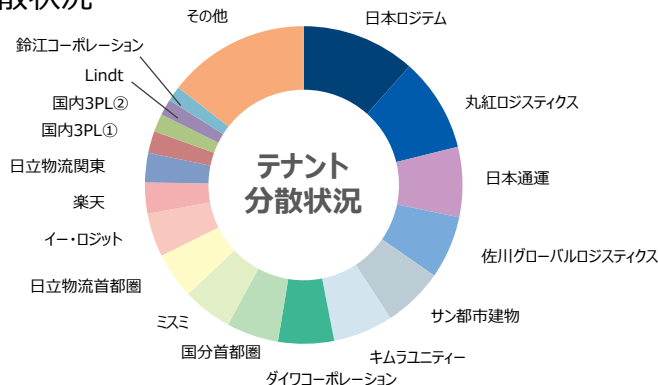
オフィスビル事業
顧客ネットワーク
約3,000社*

商業施設事業
顧客ネットワーク
約2,300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2019年3月期決算開示資料

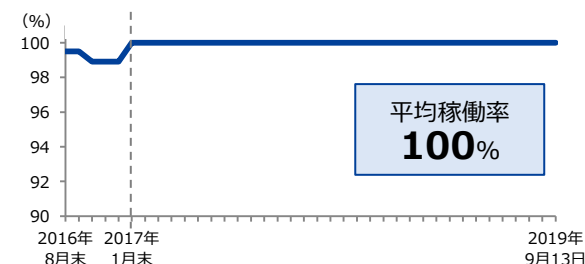
テナントの分散状況



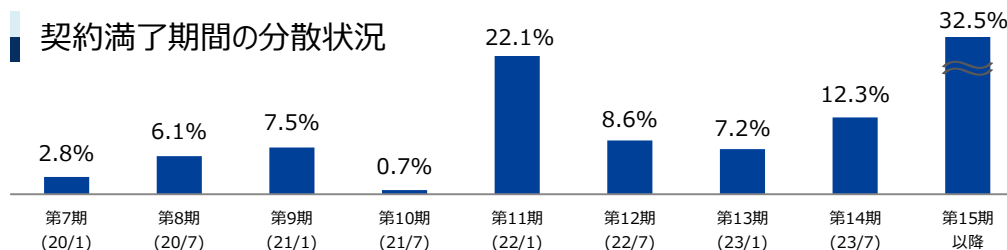
賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間*	7.0年
残存賃貸借契約期間	平均3.8年

稼働率の状況



契約満了期間の分散状況



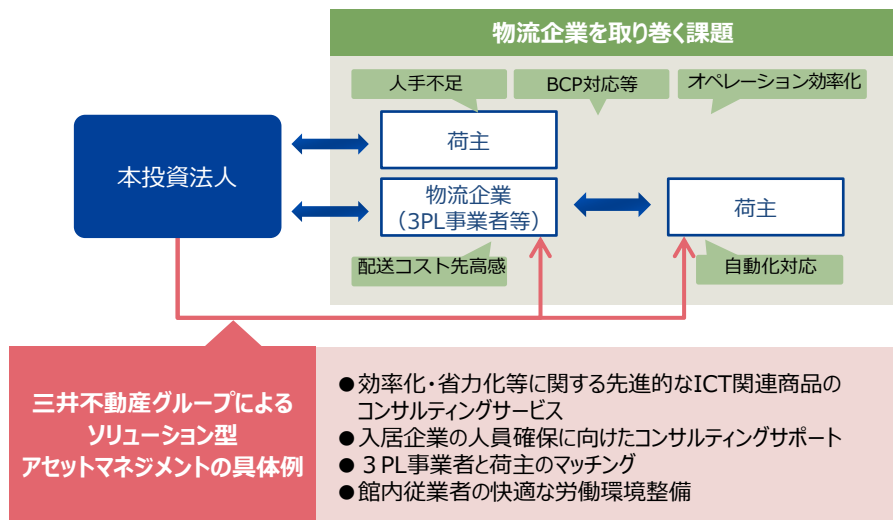
※ 上記各グラフ及び数表については、2019年9月13日時点において締結済の賃貸借に基いた契約賃貸面積ベースの数値です。

テナント分散状況については、MFLPを除きます。

*「平均賃貸借期間」の算出の詳細につきましてはP42の【平均賃貸借期間の算出】をご参照ください。

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り組み

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



サンクスパーティー



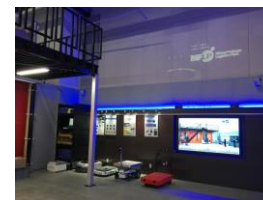
CS調査



無人コンビニ

■ 入居企業さまのニーズに対応する専門ソリューション提案力の強化

■ MFLP船橋 I / ICT LABO



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

MFLP ICT LABO 2.0 (2019年冬稼働予定)



MFLP船橋 & GATE (共用施設棟) に拡大移転予定

■ 今後の内部成長へ向けた取り組み方針

- 契約更改等による賃料増額交渉
- 受給契約見直しによる水光熱費の削減

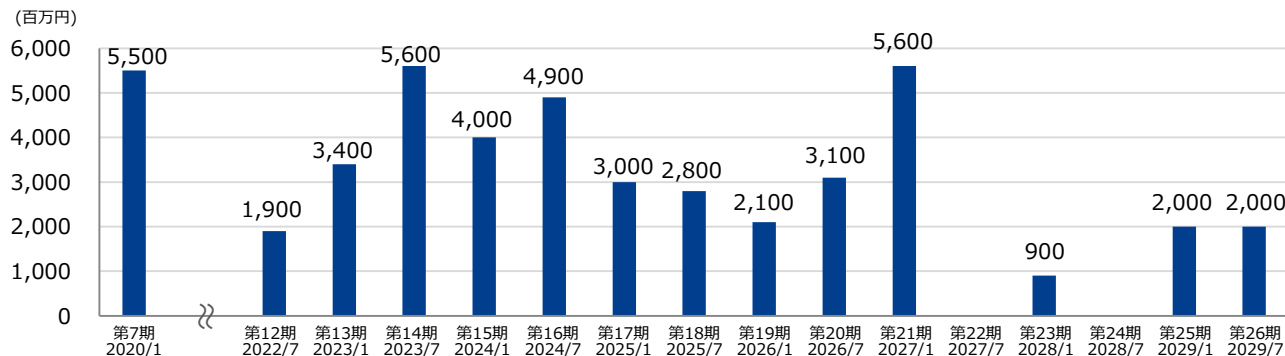
安定性を重視した財務運営

借入の状況

本投資法人は、国内有力金融機関からの調達を中心とした、安定したバンク・フォーメーションの構築を目指します。
また、借入期間の長期化及び返済期間の分散等にも十分配慮して借入を行う予定です。

有利子負債合計	平均残存借入年限（長期のみ）	平均借入金利
468億円	5.4年	0.26%

有利子負債の返済期限



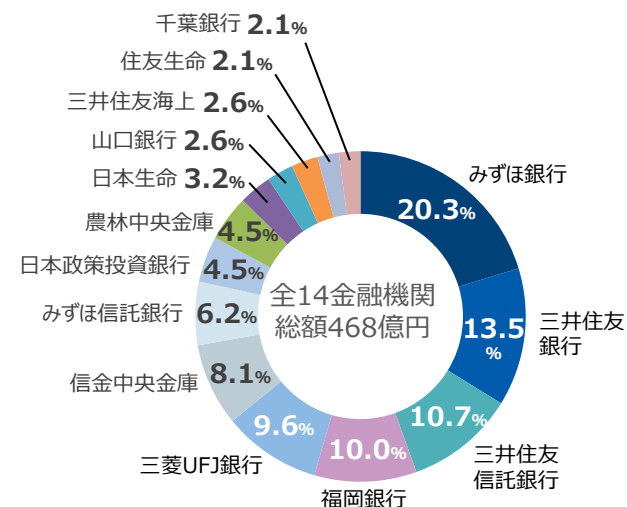
LTVの状況および有利子負債残高

第6期末実績	第7期末予想	第8期末参考	中長期的な巡航水準
29.1%	27.6%	26.9%	40~50%
468億円	429億円	413億円	

格付の状況

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

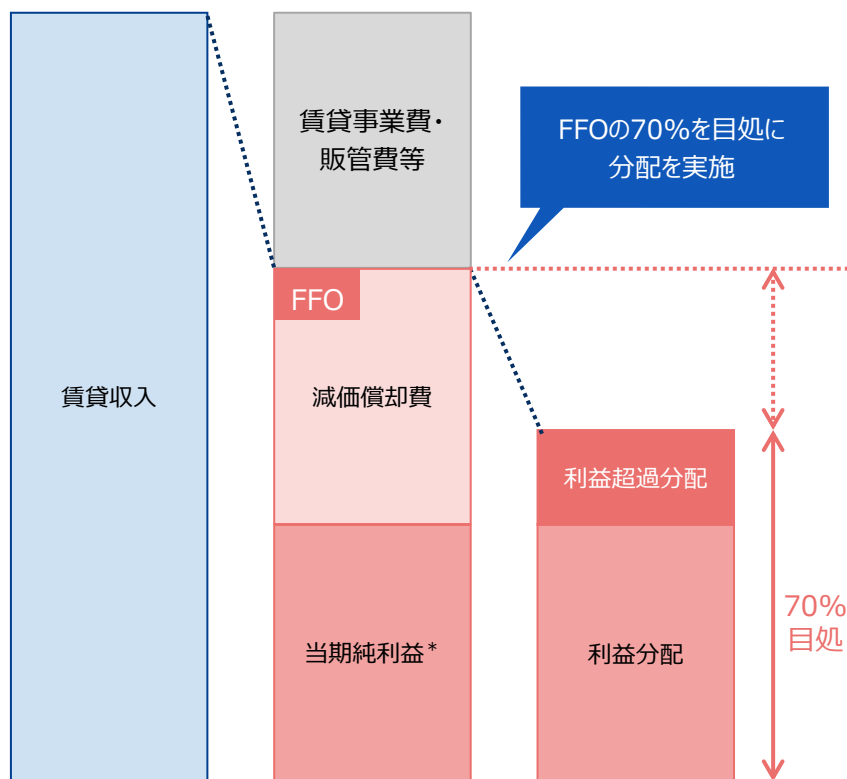
借入金の状況



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。

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)

投資主との強固なリレーションシップ（信頼関係）構築による投資主価値の最大化

投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

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

三井不動産による本投資法人へのセイムボート出資

本投資法人は、三井不動産から7.6%の出資を受けています。（2019年7月31日時点）

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。

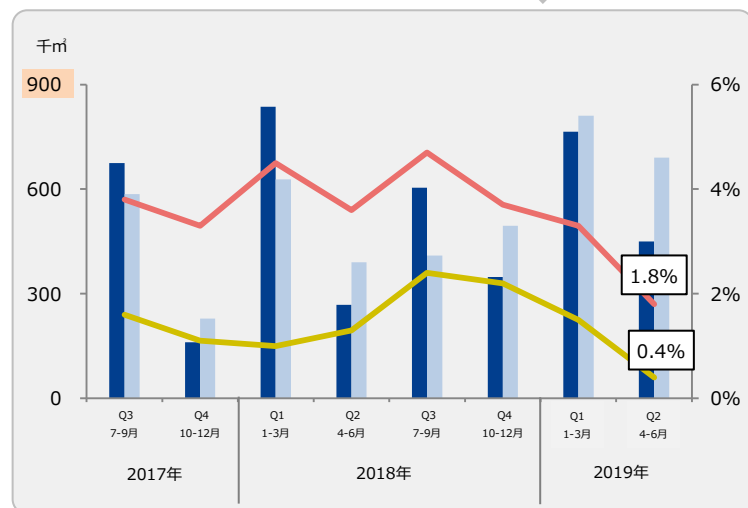
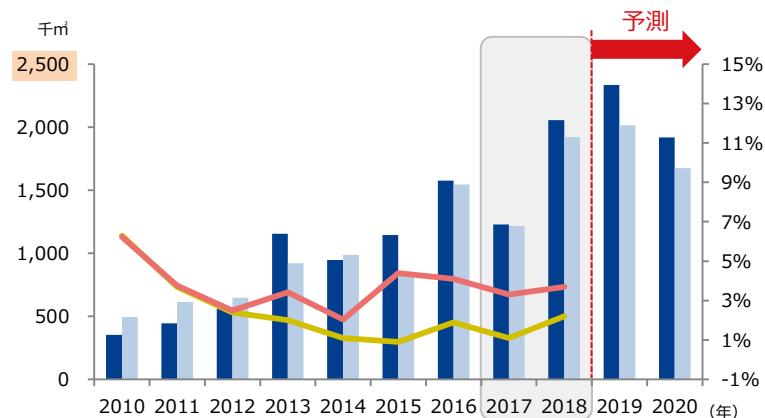
7.6%

4.マーケット概要

4-1 マーケット概要①

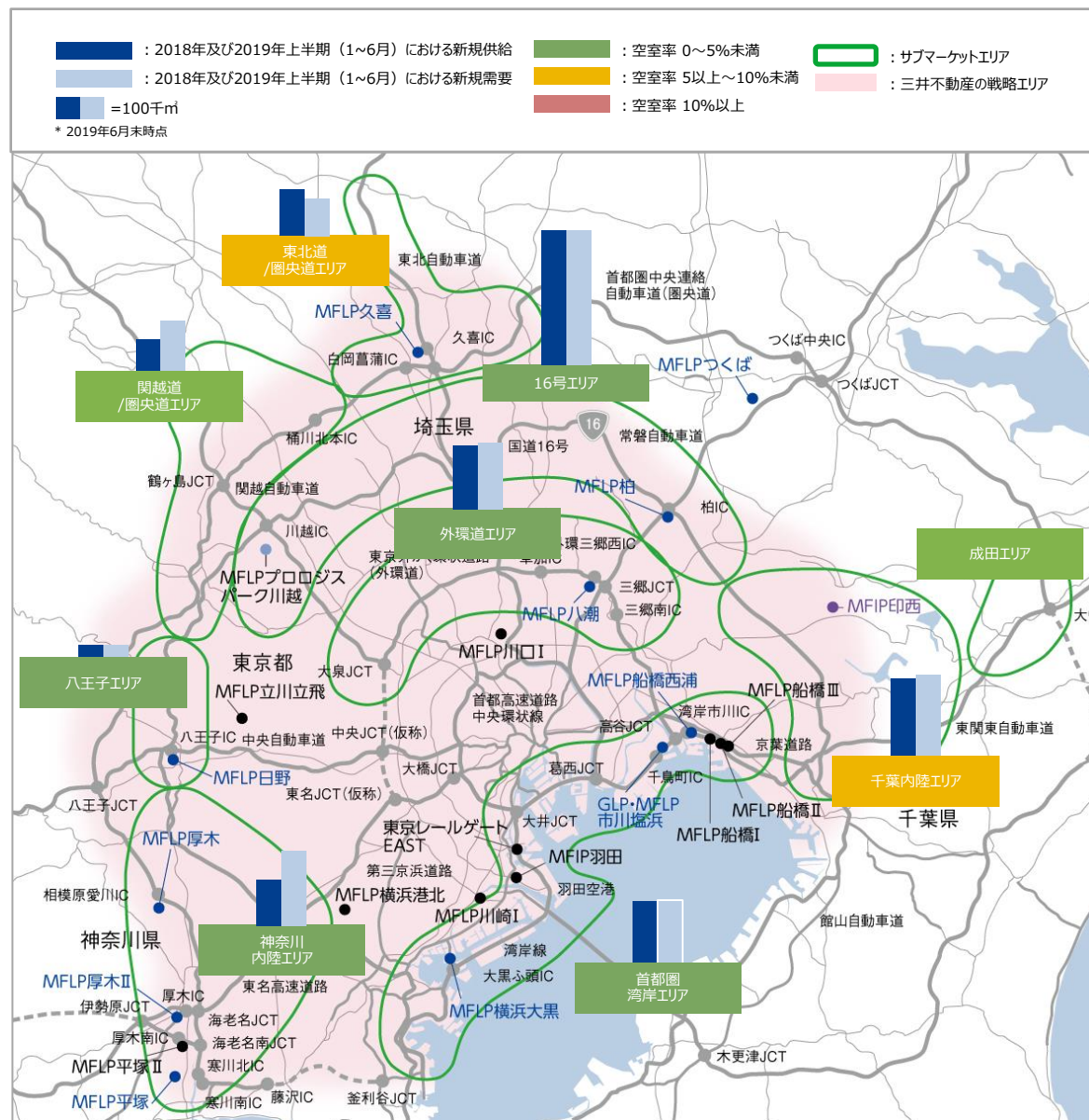
需給バランスと空室率 $\frac{1}{2}$

首都圏



* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む）。時点：2019年6月末。

* 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。

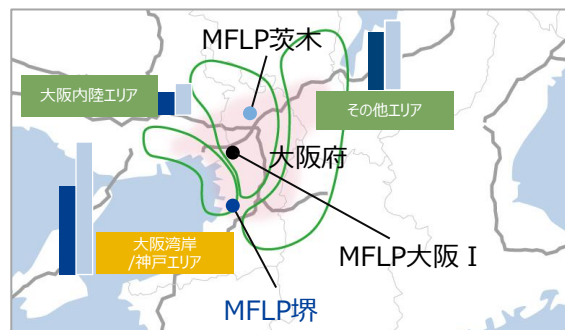
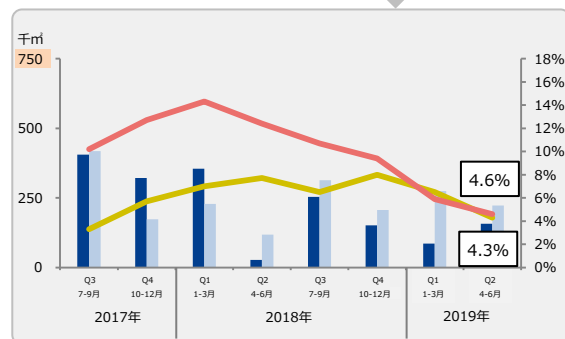
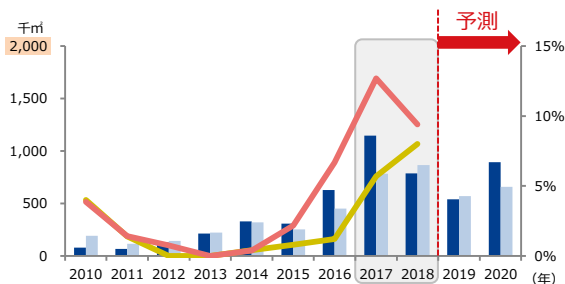


4-1 マーケット概要①

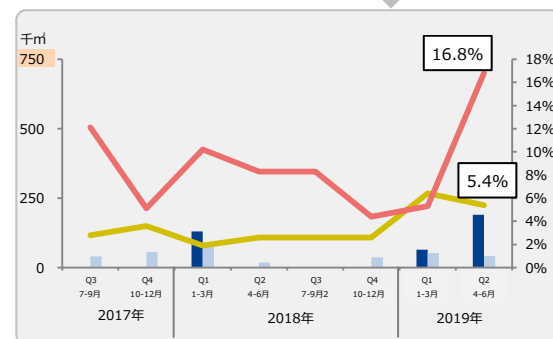
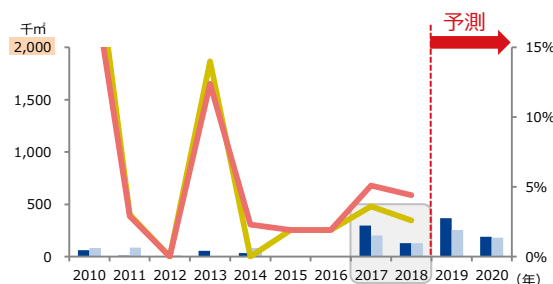
需給バランスと空室率 $\frac{2}{2}$

■ 新規供給 ■ 新規需要 ■ 空室率 ■ 空室率（竣工1年以上）

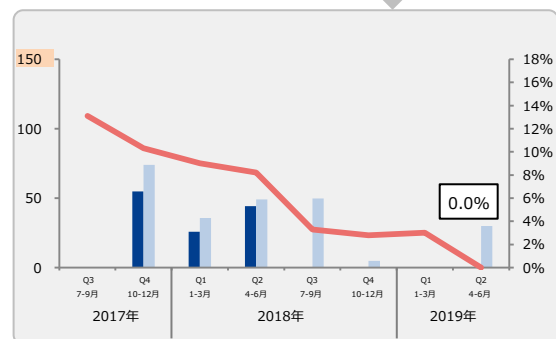
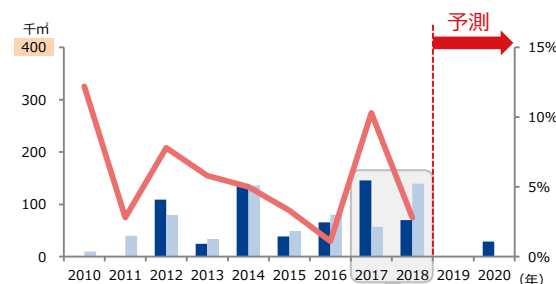
大阪圏



中京圏



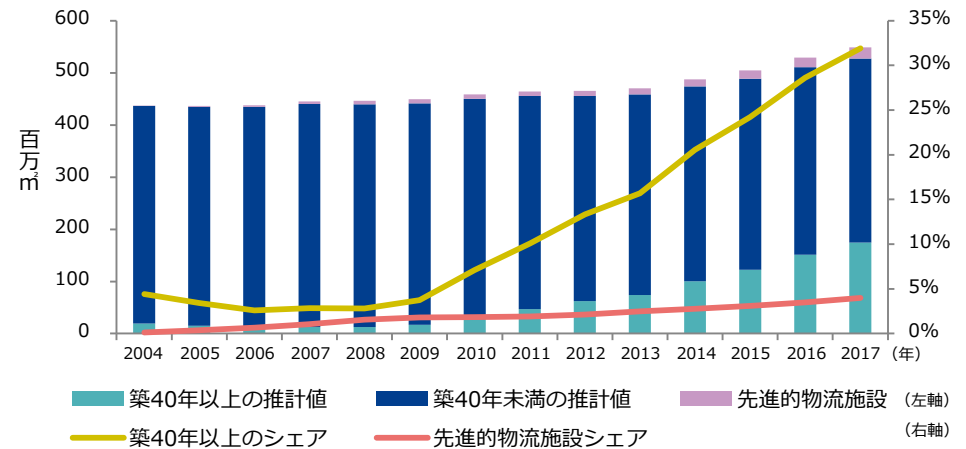
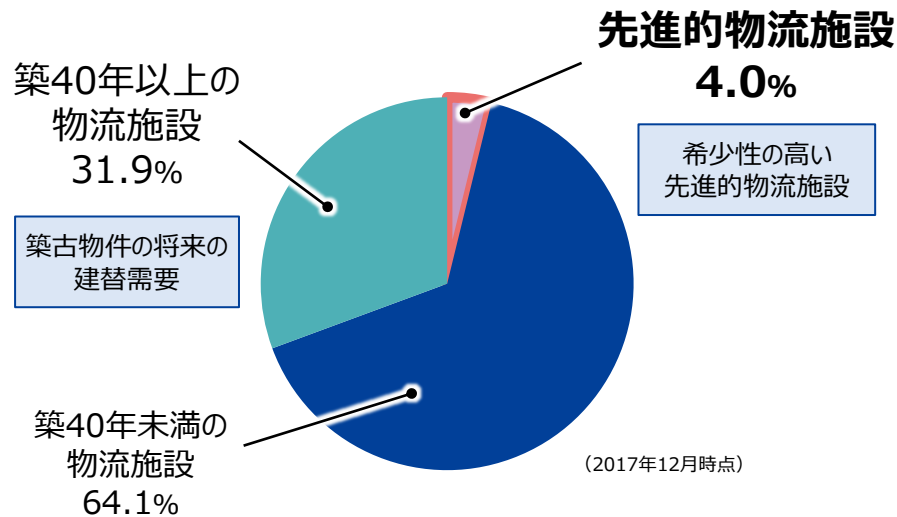
九州圏



■ 2018年及び2019年上半年（1～6月）における新規供給 ■ 2018年及び2019年上半年（1～6月）における新規需要 ■ 空室率 0～5%未満 ■ 空室率 5以上～10%未満 ■ 空室率 10%以上 ■ サブマーケットエリア ■ 三井不動産の戦略エリア * 2019年6月末時点

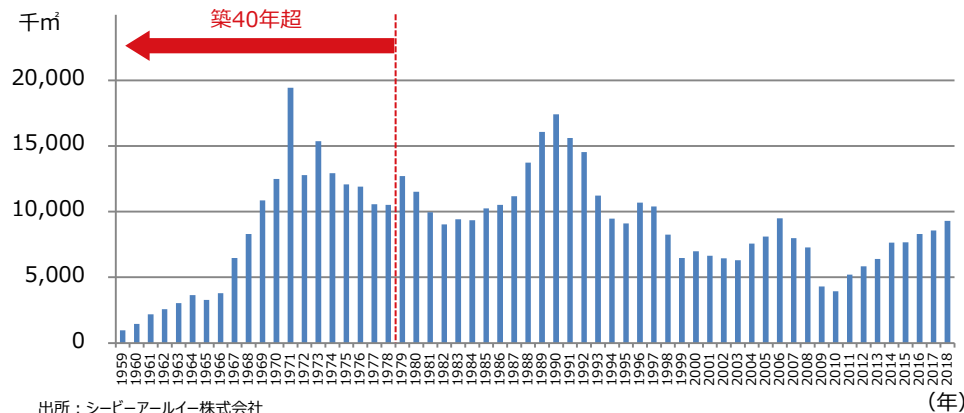
4-1 マーケット概要②

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。詳細については本資料のP.42「我が国の物流施設のストック分析」をご参照ください。

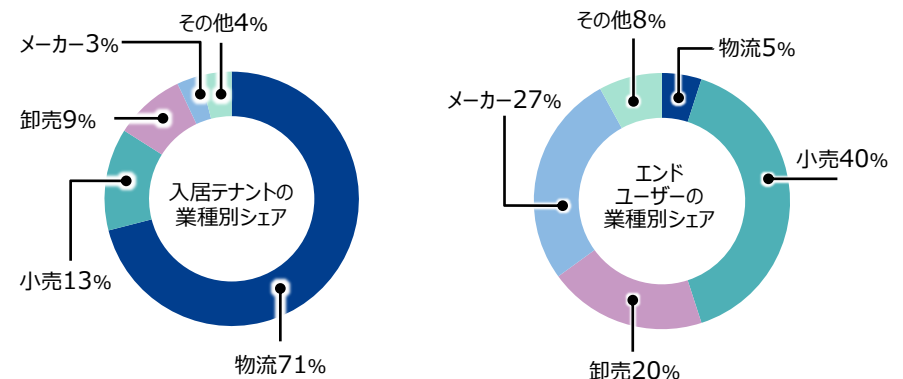
物流施設の長期着工データ (全国)



出所：シービーアールイー株式会社

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

物流施設のテナント・エンドユーザー



出所：シービーアールイー株式会社

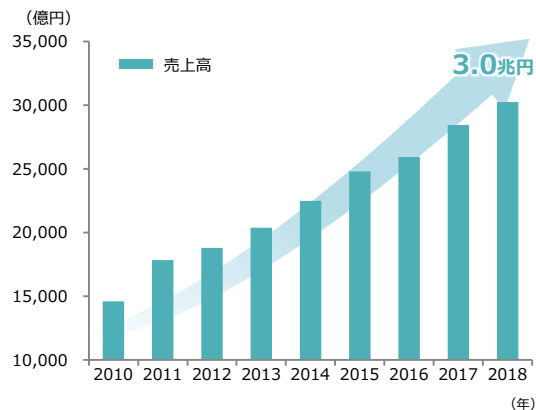
* 数値は小数点第一位を四捨五入しています。

* 2018年12月末時点において不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が調査対象です。

4-1 マーケット概要③

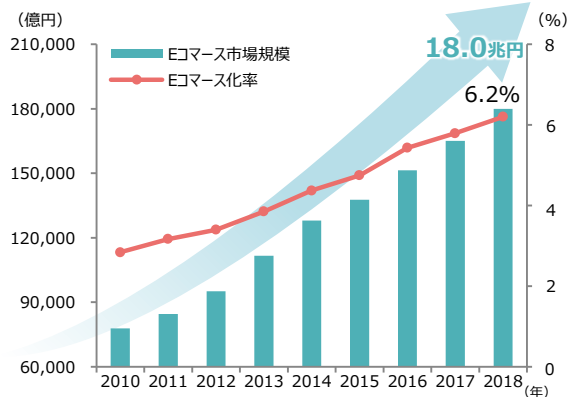
3PL事業とECマースの市場規模拡大による
需要の高まり

安定成長する3PL市場



出所：月刊ロジスティクスビジネス
(2019年9月号)

拡大するECマースの市場規模

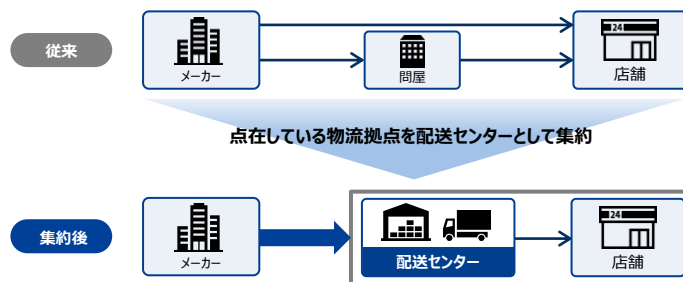


出所：経済産業省『電子商取引実態調査』(2019年5月16日公表)

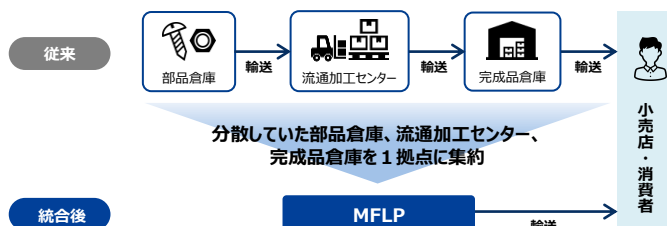
*金額及びパーセンテージは、ECマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。
うち、ECマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

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

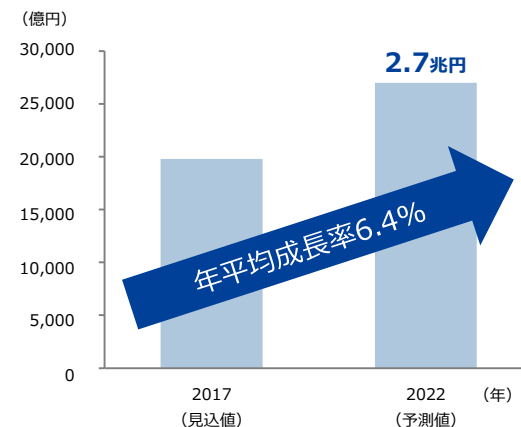


物流施設の複合用途としての活用



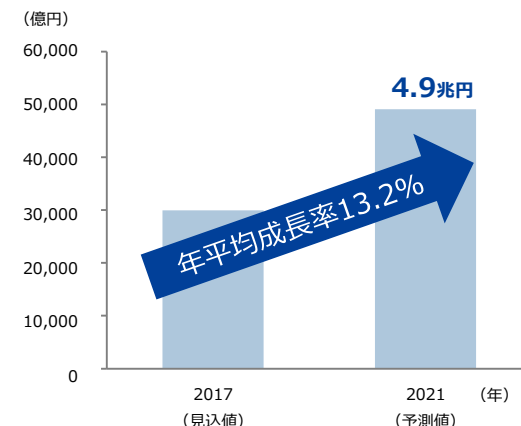
データセンター市場の規模拡大

成長著しいデータセンター市場（国内）



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2018年版 上巻：市場編』
(2018年2月21日刊)

拡大するクラウドサービス市場（国内）



出所：株式会社富士キメラ総研
『2018クラウドコンピューティングの現状と将来展望
上巻：ユーザーアンケート分析、クラウド市場編』
(2018年2月28日刊)

5.Appendix

損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

(単位：百万円)

科目	第5期実績 (2019年1月期)	第6期実績 (2019年7月期)
営業収益	3,280	4,969
賃貸事業収入	3,135	4,766
その他賃貸事業収入	145	202
営業費用	1,720	2,650
賃貸事業費用	1,338	2,134
資産運用報酬	310	439
資産保管・一般事務手数料	20	22
役員報酬	5	5
その他営業費用	46	48
営業利益	1,560	2,318
営業外収益	36	3
営業外費用	76	118
支払利息	36	59
投資口交付費償却	-	18
投資口公開関連費用	-	32
その他	40	8
経常利益	1,520	2,203
税引前当期純利益	1,520	2,203
法人税等	0	0
当期純利益	1,519	2,202
当期末処分利益	1,519	2,202

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第5期実績 (2019年1月期)	第6期実績 (2019年7月期)
流動資産	3,129	6,745
現金及び預金	936	1,085
信託現金及び信託預金	2,035	3,074
未収消費税等	99	2,261
その他流動資産	57	324
固定資産	101,462	153,842
有形固定資産	101,395	153,761
その他固定資産	66	81
資産合計	104,591	160,681
流動負債	2,922	7,081
営業未払金	205	228
短期借入金	1,700	5,500
未払金	444	502
未払法人税等	0	0
前受金	570	849
その他流動負債	0	0
固定負債	28,278	44,315
長期借入金	26,300	41,300
信託預り敷金及び保証金	1,978	3,015
負債合計	31,201	51,397
投資主資本合計	73,390	109,284
出資総額	72,120	107,416
出資総額控除額	△ 249	△ 334
出資総額（純額）	71,870	107,081
剰余金	1,519	2,202
純資産合計	73,390	109,284
負債純資産合計	104,591	160,681

第6期（2019年7月期）個別物件収支

(単位：百万円)

	GLP・MFLP市川塩浜	MFLP久喜	MFLP横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木	MFLP船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP小牧	MFLP日野	MFLP平塚	MFLPつくば	MFLP稲沢	MFLP厚木II	MFLP福岡I	MFIP印西	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 ^{*1}	181日	181日 ^{*2}	178日	178日	178日 ^{*3}	181日 ^{*4}	-
賃貸事業収益	賃貸事業収入	456	444	331				132		354							4,766
	その他賃貸事業収入	32	34	19				32		25							202
	合計	489	479	351				165		379							4,969
賃貸事業費用	外注委託費	35	33	28	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	284
	水道光熱費	17	25	15													136
	修繕費	2	11	17													45
	公租公課	38	42	39													332
	その他賃貸事業費用	1	2	1													19
	合計	95	115	102													819
減価償却費	80	107	85	62	63	50	50	43	88	87	51	89	181	113	52	107	1,314
賃貸事業損益	313	256	163	196	162	136	123	77	124	216	121	170	283	212	57	218	2,834
賃貸NOI (賃貸事業損益+減価償却費)	393	364	248	259	226	187	173	121	213	304	172	259	464	326	110	325	4,149

* 貸借人からの承諾が得られていないため、非開示としております。

*1 MFLP日野の準共有持分10%は2019年2月4日取得ですが、持分15%は2018年2月に取得済みのため、181日としています。

*2 MFLPつくばの準共有持分40%は2019年3月1日取得ですが、持分60%は2018年12月取得済みのため、181日としています。

*3 MFLP福岡Iの準共有持分は19%は2019年4月5日取得ですが、持分81%は2019年2月4日取得のため、178日としています。

*4 MFIP印西の準共有持分80%は2019年2月4日取得ですが、持分20%は2016年8月取得済みのため、181日としています。

第6期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第6期末 帳簿価額	第5期末 ^{*2} (2019年1月末) (a)		第6期末 (2019年7月末) (b)		増減 ^{*5} (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	15,127	17,250	4.1%	17,350	4.1%	100	0.0	-	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,945	13,700	4.7%	14,000	4.6%	300	△ 0.1	○	-
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,780	10,500	4.6%	10,600	4.5%	100	△ 0.1	○	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,347	10,900	4.4%	10,900	4.4%	0	0.0	-	-
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,489	8,700	4.6%	8,720	4.6%	20	0.0	-	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,706	7,680	4.5%	7,740	4.5%	60	0.0	-	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	6,050	6,900	4.6%	6,960	4.6%	60	0.0	-	○
MFLP 堺 (20%)	2016年8月	4,500	4,290	4,880	4.7%	4,880	4.6%	0	△ 0.1	○	-
MFLP 小牧	2017年8月 ^{*3}	8,260	8,042	8,530	4.6%	8,540	4.6%	10	0.0	-	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月	12,533	12,468	7,570	4.2%	12,600	4.2%	△ 10	0.0	-	○
MFLP 日野 (10%)	2019年2月			(5,040)	(4.2%)						
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,947	7,090	4.5%	7,150	4.5%	60	0.0	-	○
MFLP つくば (60%)	2018年12月	8,781	8,887	6,000	4.9%	10,100	4.9%	100	0.0	-	○
MFLP つくば (40%)	2019年3月			(4,000)	(4.9%)						
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	16,176	(16,300)	(4.6%)	16,400	4.6%	100	0.0	-	○
MFLP 厚木Ⅱ	2019年2月	13,100	13,100	(13,200)	(4.3%)	13,500	4.3%	300	0.0	-	○
MFLP 福岡Ⅰ	2019年2月 ^{*3}	5,263	5,265	(5,280)	(4.9%)	5,400	4.8%	120	△ 0.1	○	-
MFIP 印西 (20%)	2016年8月	12,220	12,133	2,440	4.8%	12,800	4.6%	0	0.0	-	-
MFIP 印西 (80%)	2019年2月			(10,360) ^{*4}	(4.7%) ^{*4}						
合計/平均	-	156,714	153,761	112,140	4.5%	167,640	4.5%	1,320	0.0	-	-
				(166,320)	(4.5%)						

差額 = 含み益 13,878百万円

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

*2 第5期末には、第6期取得物件 (MFLP日野10%、つくば40%、稲沢、厚木Ⅱ、福岡Ⅰ、MFIP印西80%) に関する2018年11月30日を価格時点とする鑑定評価およびCRを () 内に記載しております。
合計/平均欄には第5期末の値に当該数値を合算した鑑定評価額、および鑑定評価額に基づき加重平均したCRを () 内に記載しております。

*3 「MFLP小牧」はおよび「MFLP福岡Ⅰ」は取得時期が2回に分かれておりますが、初回の取得年月 (小牧：準共有持分40%取得時、福岡Ⅰ：同81%取得時) を記載しております。

*4 100%保有に伴う増分価値 (390百万円) について、準共有持分20%分も含めた金額を加算して記載しています。なお100%保有におけるCRは4.6%となります。

*5 MFLP日野、つくば、MFIP印西については第6期取得部分 (それぞれ準共有持分10%、40%、80%) も加味した第5期末の鑑定評価額・CRについて、第6期末の鑑定評価額・CRと比較した値を記載しています。

ESGへの取組み — 環境理念と環境への取組み (Environment)

三井不動産グループの環境理念

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



環境負荷の低減への取組み

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



環境に配慮したグリーンビルディング

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



物件名	評価・受賞歴等
GLP・MFLP 市川塩浜	CASBEE-不動産認証 S ランク CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 久喜	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 横浜大黒	DBJ Green Building 認証 5 スター
MFLP 八潮	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 厚木	CASBEEかながわ A ランク* DBJ Green Building 認証 4 スター
MFLP 船橋西浦	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 柏	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 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あいち A ランク*
MFLP 厚木Ⅱ	CASBEEかながわ A ランク*

* CASBEEかながわ及びあいちは第三者認証ではなく、自己申告による評価制度です。

太陽光パネル発電設備 (2018年実績)	
設置物件数	年間発電量
10物件	16 GWh*

* 詳細につきましては、P.42【太陽光パネル年間発電量】をご参照ください。

ESGへの取組み — 社会への取組み (Social)

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

快適な 労働環境の 提供



無人コンビニ



食堂



カフェテリア

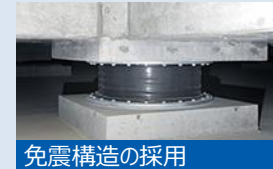


季節装飾



テラス

安心・ 安全への 取組



免震構造の採用



非常用発電機



BCP対策



ITVによる遠隔監視



防災備蓄

地域 コミュニティへ の取組み



美化活動（清掃）実施



非常用仮設トイレ



交流空間の創出



保育施設



津波避難ビル指定

テナントへの 取組み



通勤用シャトルバス



ICT LABO



従業員向け三井不動産SC
割引サービス



季刊誌の発行



サンクスパーティー

従業員への取組み

資産運用会社：
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

従業員のモチベーションを高め、効率的かつクリエイティブな仕事に取り組むためのより良い職場環境づくりに力を注いでいます。また、従業員が、自らの不動産及び金融分野等の専門知識を維持、向上させることを目的とした、各種研修・会社補助制度に加えて、従業員が多様な働き方を選択し、安心して働き続けることができる環境づくりの一環として、ワークライフバランス・福利厚生制度の充実をはかっています。

コミュニケーションスペース



人材育成



ワークライフバランス・福利厚生

弾力的労働時間制度導入

確定拠出年金(DC)制度

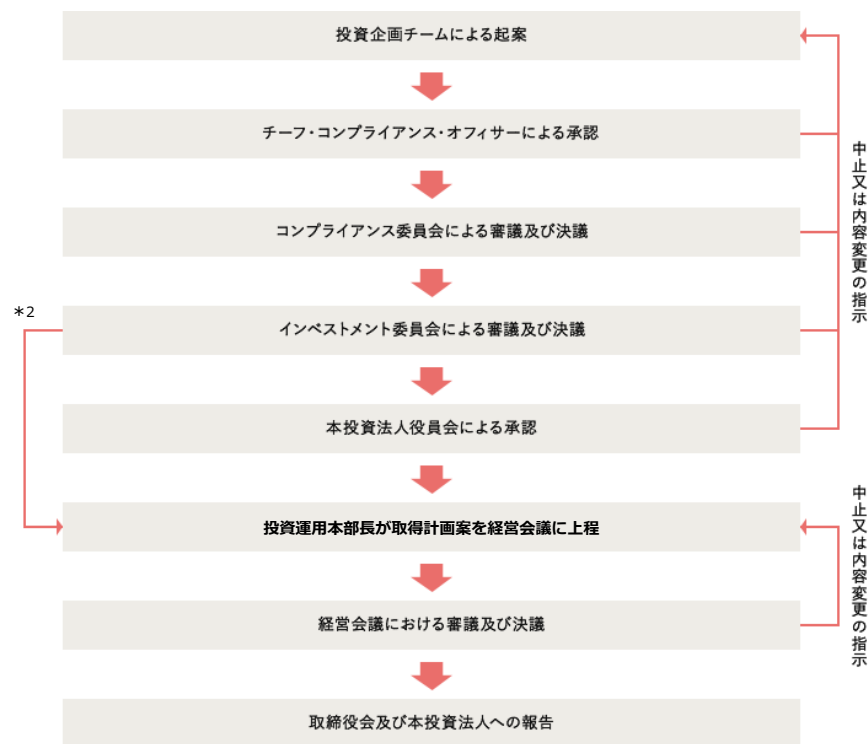
カフェテリアプランの提供

ESGへの取り組み — 投資主利益に配慮したガバナンスの取り組み (Governance)

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

運用における利益相反対策

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



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

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

投資主とのリレーションシップ（信頼関係）の重視

投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

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

三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人は、三井不動産から**7.6%**の出資を受けています。（2019年7月31日時点）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。

上場以降、投資口価格は堅調に推移



*投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。

*東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

第6期末（2019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	7,602名	93.6%	25,931口	6.8%
金融機関	149名	1.8%	211,041口	55.7%
その他国内法人	184名	2.3%	35,508口	9.4%
外国人	167名	2.1%	96,530口	25.5%
証券会社	20名	0.2%	9,990口	2.6%
合計	8,122名	100.0%	379,000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）	68,475口	18.1%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	46,021口	12.1%
三井不動産株式会社	28,900口	7.6%
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,678口	3.6%
JP MORGAN CHASE BANK 385632	12,181口	3.2%
合計	169,255口	44.7%

三井不動産の主要な開発・運営実績*

竣工年度※1	開発・運営物件	所在	延床面積	本投資法人による取得※2	優先情報提供対象物件*
2013年度	MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	100,530㎡	● (50%)	—
	GLP・MFLP 市川塩浜	千葉県市川市	105,019㎡	● (50%)	—
	MFLP八潮	埼玉県八潮市	40,728㎡	●	—
2014年度	MFLP久喜	埼玉県久喜市	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	大阪府堺市	125,127㎡	● (20%)	● (80%)
	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	30,947㎡	●	—
	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	40,942㎡	●	—
	MFIP印西	千葉県印西市	40,478㎡	●	—
2015年度	MFLP日野	東京都日野市	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
	MFLP柏	千葉県柏市	31,242㎡	●	—
	MFLP船橋I	千葉県船橋市	197,746㎡	—	—
2016年度	MFLP福岡I	福岡県糟屋郡	32,199㎡	●	—
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	33,061㎡	●	—
	MFLP小牧	愛知県小牧市	40,597㎡	●	—
	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	72,883㎡	●	—
2017年度	MFLP茨木	大阪府茨木市	230,435㎡	—	●
	MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	既存棟：37,027㎡ 増築棟：25,457㎡	●	—
	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	48,976㎡	●	—
2018年度	MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市	131,272㎡	—	● (50%)
	MFIP羽田	東京都大田区	81,030㎡	—	—
	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	71,861㎡	—	●
	MFLP船橋Ⅱ	千葉県船橋市	228,884㎡	—	●
	MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市	54,791㎡	—	●
	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	50,027㎡	—	●
	MFLP横浜港北	神奈川県横浜市	50,665㎡	—	●
	MFLP川崎Ⅰ	神奈川県川崎市	A棟：約34,000㎡ B棟：約16,000㎡	—	—
	MFLP立川立飛	東京都立川市	約67,000㎡	—	—
2019年度	MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市	約48,300㎡	—	—
	東京レールゲート EAST	東京都品川区	約161,400㎡	—	—
2020年度	MFLP船橋Ⅲ	千葉県船橋市	約270,000㎡	—	—
	(仮称)市川塩浜物流施設開発計画※3	千葉県市川市	約183,800㎡	—	—
2021年度以降	未定	その他データセンター2物件	—	—	—

優先情報提供に関するフロー

三井不動産に依る
開発・運営物件

優先情報提供対象
物件リストの提示

売却にあたっての
優先情報提供

優先交渉期間

本投資法人による
物件取得

三井不動産

本投資法人

* 詳細につきましては、P.41【三井不動産の主要な開発・運営物件】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

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

※2 カッコ内の比率は保有資産に係る準共有持分割合を示しています。

※3 三井不動産が2018年8月6日付で公表した資料に基づいています。

本資料の主たる目的は三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）についての情報提供であり、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。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

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

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行っ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、将来の業績や見通し等に関する記述が含まれていますが、かかる既述は、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。

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

＊特に記載のない限り、下記を前提にしております。

【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2018年5月21日付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。

「32棟 4,800億円 270万㎡」には、同日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。

「32棟 4,800億円 270万㎡」のうち、「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。

【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。

【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】

【4つのロードマップの着実な実行】

【決算ハイライト】

【ポートフォリオの状況（一覧）】

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「分配金（DPU）」

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

「時価総額」

「2018年7月期（第4期末）」：2018年7月期末時点の本投資口の終値(322,500円)×2018年7月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(262,774口)

「2019年1月期（第5期末）」：2019年1月期末時点の本投資口の終値(345,500円)×2019年1月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(262,774口)

「2019年7月期（第6期末）」：2019年7月期末時点の本投資口の終値(393,500円)×2019年7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)

「延床面積」

登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。

「鑑定評価額」

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。2019年7月31日（第6期末）を価格時点とする評価額を記載しております。

「巡航NOI利回り」

第7期、第8期の業績予想の前提となるNOIから、第7期において費用化されていない固定資産税および都市計画税（MFLP日野10%・つくば40%・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFIP印西80%）および特殊要因を補正し、取得価格の合計で除した値となります。

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

「NOI利回り」

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

「鑑定NOI利回り」

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

「築年数」

取得物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、第5期末時点は2019年3月15日、第6期末時点は2019年9月13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。

「上位5物件比率」

取得価格の合計に対する、上位5物件の取得価格の合計の割合を記載しています。

「上位5テナント比率(物流不動産のみ)」

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

「取得余力」

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

「1口当たりNAV」

「2019年1月期末（第5期末）」：（2019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）（＝2019年1月期末NAV）÷発行済投資口数（262,774口）

「2019年7月期末（第6期末）」：（2019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）（＝2019年7月期末NAV）÷発行済投資口数（379,000口）

「含み益」

鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した値を記載しています。

「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。2019年9月13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。

「P/NAV」

2019年7月期末時点の本投資口の終値(393,500円) ÷ 2019年7月期末時点1口当たりNAV

「P/BPU」

2019年7月期末時点の本投資口の終値（393,500円）÷（（2019年7月期末純資産額－分配金総額）÷発行済投資口数（379,000口））（＝2019年7月期末1口当たり純資産＝BPU）

【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】

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

【平均賃貸借期間の算出】

2019年9月13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、同一の賃借人と対象賃貸借契約の契約満了日の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。

【太陽光パネル年間発電量】

本投資法人が2019年9月13日時点で保有している、太陽光パネル設備を有する10物件の、2018年1月から12月末までの発電実績を記載しております。

なお、本投資法人の保有割合に関わらず物件全体の発電量の合計値を記載しております。

【我が国の物流施設のストック分析について】

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

