

証券コード 3471



第11期 (2022年1月期)

決算説明会資料

2022年3月15日

三井不動産ロジстикスパーク投資法人



MEMO

目次

1.運用ハイライト

運用ハイライト	.....	P4
1-1 外部成長	.....	P5
1-2 内部成長	.....	P7
1-3 ESGへの取組み	.....	P8
1-4 財務戦略	.....	P9
1-5 分配金成長	.....	P10
1-6 損益計算書	.....	P11

2.本投資法人の成長戦略

基本戦略及び4つのロードマップ	.....	P14
2-1 外部成長戦略（資産規模の拡大）	.....	P16
2-2 内部成長戦略	.....	P23
2-3 ESGへの取組み	.....	P25
2-4 財務戦略	.....	P29
2-5 分配金成長	.....	P30

3.マーケット概要

3-1 マーケット概要		P32
-------------	-------	-----

4.Appendix

•ポートフォリオの状況	.....	P38
•第11期個別物件収支	.....	P40
•第11期末鑑定評価の概要	.....	P41
•損益計算書及び貸借対照表	.....	P42
•(ご参考)一時効果調整後の分配金	.....	P43
•外部認証評価取得への取組み	.....	P44
•投資口価格推移・投資主の状況	.....	P45
•三井不動産の主要な開発・運営実績	.....	P46

本資料の記載事項に関する注記 Disclaimer

1. 運用ハイライト

三井不動産との戦略的パートナーシップにより安定成長を加速

1-1 外部成長

- 第5回公募増資により、MFLP**3物件446億円**を取得し、資産規模は**3,422億円**に拡大
- 上位5物件比率*は**39.5%**、平均築年数*は**5.3年**と低下し、ポートフォリオの質は向上
- 優先情報提供対象物件*は、3物件追加され**11物件107万㎡**に

1-3 ESGへの取組み

- GRESB2021にて**4スター**を取得
- TCFDへの賛同**を表明し、定性的シナリオ分析も実施
- ESGレポート**の発行と同時に**環境KPI**を設定
- 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**96.3%※**、ZEB認証*の取得実績は**54.1%※**へ

1-2 内部成長

- 首都圏、関西圏を中心に、物流施設需要は引き続き旺盛で、ECのみならず他業種でのニーズも高く、第11期末稼働率*は**100%**と高水準を維持
- 第12期期中は一部空室を見込んでいるものの、第12期末稼働率**100%**に向けてリーシング活動を引き続き実施

1-4 財務戦略

- 第12期末(予想)、第13期末(予想)のLTV*はそれぞれ**36.6%、35.8%**となり、第13期末(予想)取得余力*(LTV50%時)は**950億円**
- 新規借入金融機関**5社**が参加し、借入金融機関は合計**27社**と、レンダーフォーメーションを拡大

1-5 分配金* 成長

1口当たり分配金

- 第11期実績**7,895円** (第9期実績対比 **+8.4%**)
- 第12期予想**8,352円** (第10期実績対比 **+6.9%**)
- 第13期予想**8,396円** (第11期実績対比 **+6.4%**)
- 上場来 年平均成長率は**8.3%** (第12-13期予想分配金含む)

1口当たりNAV *

- 第5回公募増資後**430,465円**
- 上場来 年平均成長率は**9.4%**

*詳細につきましては、P.47～48の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】【優先情報提供対象物件】【ZEB認証】をご参照ください。
※第12期取得物件取得後の本投資法人の保有物件(MFIPを除きます。)について、延床面積ベースにて算出した数値です。

第5回公募増資により、ポートフォリオクオリティ向上に資するMFLP3物件を取得

第5回公募増資について

オファリング形態	グローバルオファリング
発行決議日	2022年1月11日
条件決定日	2022年1月19日
需要倍率	約16倍 (うち海外需要：約20倍弱)
オファリング総額	185億円
発行口数	一般募集：32,380口 OA：1,620口

第12期取得物件

	MFLP八千代勝田台	MFLP平塚Ⅱ	MFLP大阪Ⅰ
	スロープ型	ボックス型	スロープ型
			
所在地	千葉県八千代市	神奈川県平塚市	大阪府大阪市
取得価格	18,000百万円	12,700百万円	13,900百万円
巡航NOI利回り*	4.5%	4.6%	4.0%
延床面積*	74,624㎡	48,141㎡	43,919㎡

	2022年1月期末 (第11期末)	第12期取得物件	第12期取得物件取得後
物件数/延床面積	21物件/126万㎡	3物件/16万㎡	24物件/142万㎡
資産規模	2,976億円	446億円	3,422億円
上場来 年平均資産規模成長率* +31.6%			
平均巡航NOI利回り	4.9%	4.4%	4.8%
平均築年数	5.8年	1.7年	5.3年
上位5物件比率	44.6%	安定性の更なる向上	39.5%
グリーンビルディング認証取得割合	95.9%	100%	96.3%

* 詳細につきましては、P.47～48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。

中期資産規模目標5,000億円に向けて着実に前進

優先情報提供
対象物件
11物件

107万㎡

竣工済7物件 82万㎡



未竣工4物件 25万㎡



優先情報提供
対象物件の
更なる拡大

第12期取得物件 3物件 446億円



優先情報提供
対象物件
より取得

中期資産規模目標
5,000億円

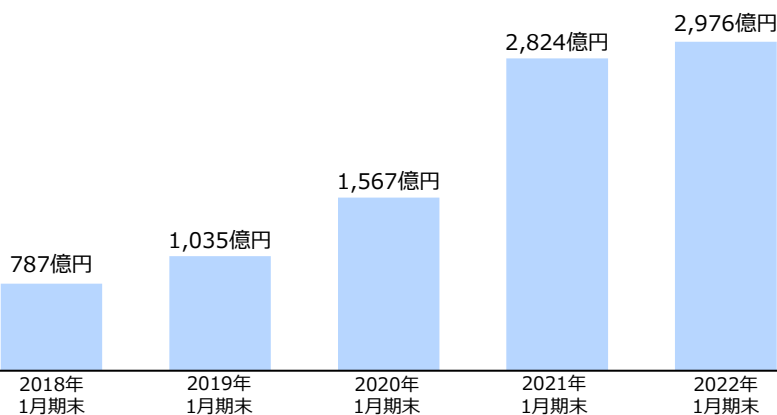
3,422億円

第12期
取得物件

継続的な
外部成長を目指す

本投資法人
資産規模
24物件
3,422億円

142万㎡

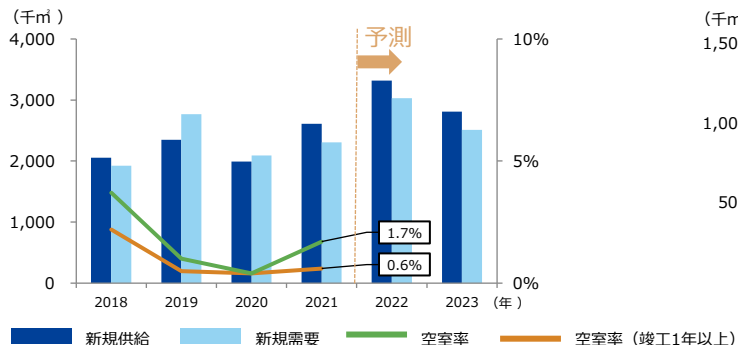


第12期取得物件取得後

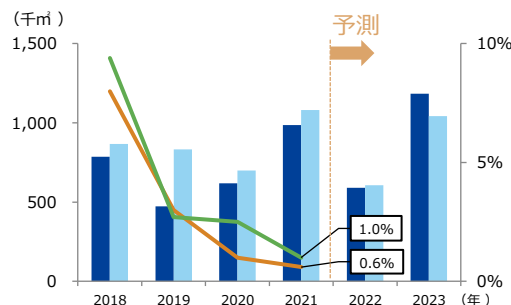
コロナ禍においても、好調なマーケットにも支えられ、稼働率は高水準で推移

物流施設床需要の増大

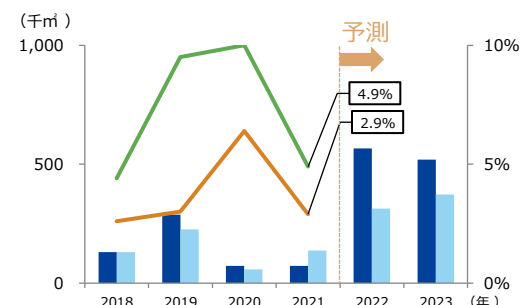
■ 首都圏の空室率と需給バランス予測



■ 大阪圏の空室率と需給バランス予測



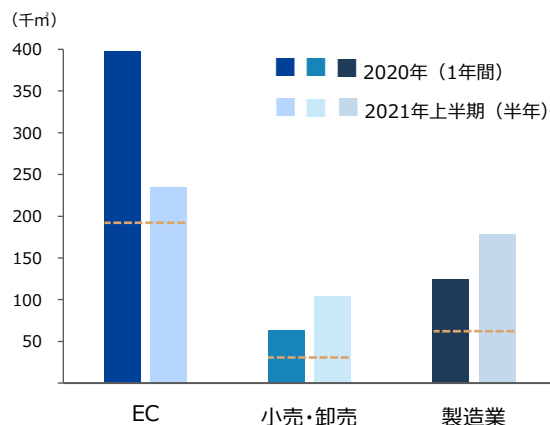
■ 中京圏の空室率と需給バランス予測



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q4)」(2022年2月)
※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

各業種の床需要伸長

■ 首都圏における業種別契約面積*

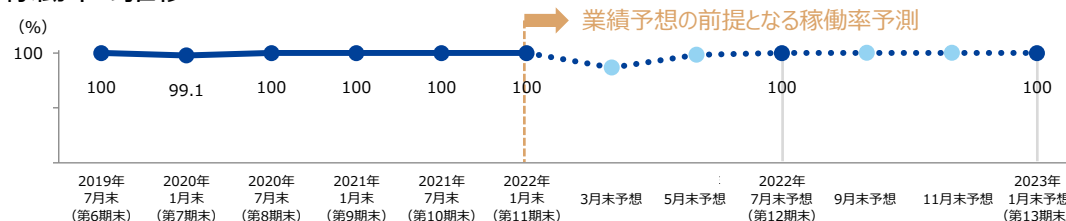


※シービーアールイー株式会社から提供されたデータを基に資産運用会社にてグラフを作成しています。

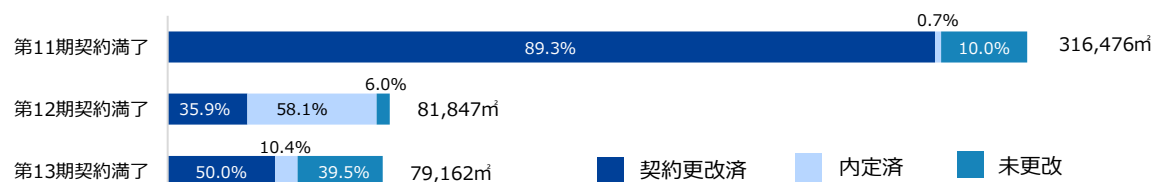
* 詳細につきましては、P.47～48の本資料の記載事項に関する注記【首都圏における業種別契約面積】をご参照ください。

本投資法人の稼働率の推移と契約更改の状況

■ 稼働率の推移



■ 契約更改の状況



※2022年2月1日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。
第11期については当該期中に契約満了を迎えたすべての賃貸借契約の賃貸面積ベースの数値です。

ESGへの取組みの更なる強化

GRESBリアルエステイト評価への参加

2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、「Green Star」、GRESBレーティング「4スター」（5段階評価）を取得しました。



TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同

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」の提言に賛同しています。また、TCFDに賛同している日本企業が集う「TCFDコンソーシアム」の会員として活動しています。



定性的シナリオ分析の実施

本資産運用会社は、気候変動関連リスクと機会を識別のうえ、1.5-2℃シナリオ下と4℃シナリオ下に分けてシナリオ分析を行い、気候変動関連リスクと機会の財務的影響を評価しました。

ESGレポートの発行

本投資法人並びに本資産運用会社のESGへの取組みを、ステークホルダーの皆様へより一層ご理解いただくことを目的として、この度、ESGレポートを発行しました。

今後の検討事項

■ ESG関連指数への組入れ

■ 定量的シナリオ分析

環境KPIの設定

脱炭素社会の実現に向けた取組みをこれまで以上に推進すべく、ステークホルダーの皆様に関心が高いと考えられる項目について、環境KPIを設定しました。今後、ESGレポートを通じて、各項目の進捗状況をお示していく中で、ポートフォリオの質を更に強化してまいります。

CO₂排出原単位 (基準年：2016年)

2030年までに **30%削減**
(オーナー管理分は100%削減)

LED照明の導入比率

オーナー管理分：
2023年までに **100%**
テナント管理分：
2030年までに **100%**

水使用原単位 (基準年：2016年)

基準年から増加させない

グリーンリースの導入比率

2025年までに **75%以上を維持**
2030年までに **90%以上を維持**

廃棄物リサイクル率

2030年までに **70%以上**

グリーンビルディング認証

物流不動産：**95%以上**
ポートフォリオ全体：**90%以上**

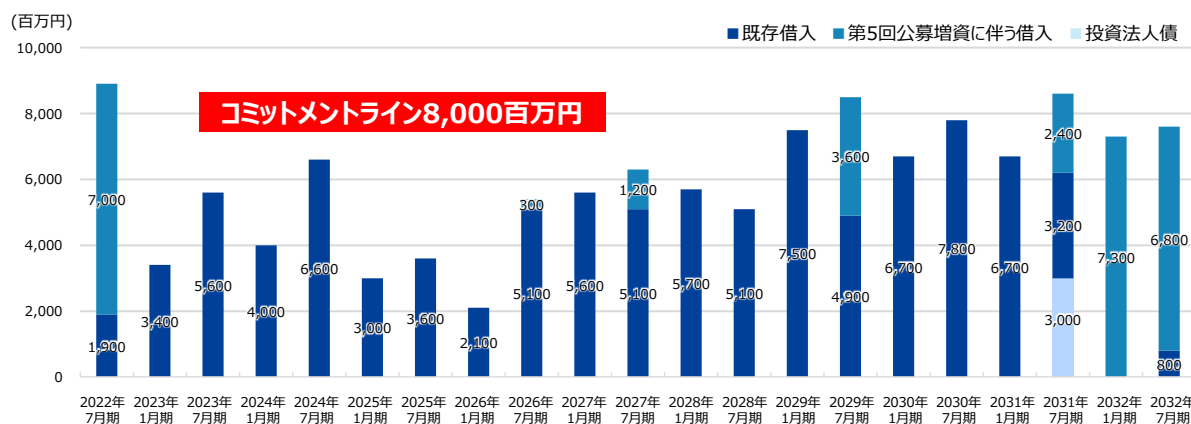
LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

LTVマネジメント

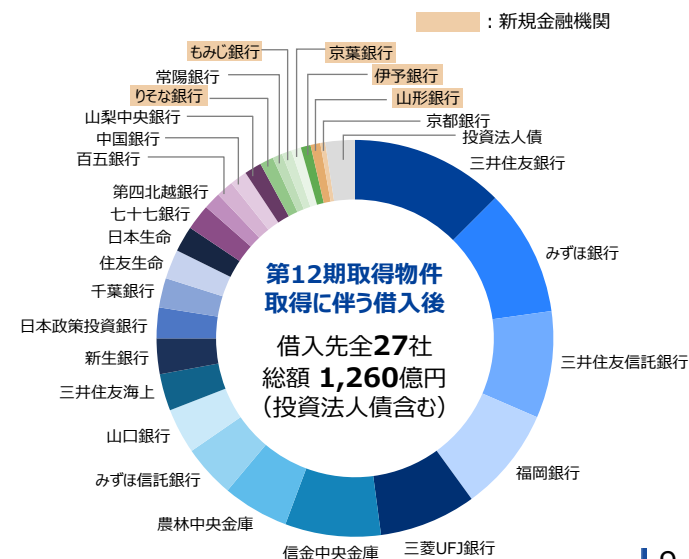
	2022年1月期末 (第11期末)	第12期取得物件取得 に伴う借入	2022年7月期末 (第12期末)(予想)	2023年1月期末 (第13期末)(予想)
有利子負債合計	974億円	286億円	1,239億円	1,195億円
LTV	33.1%	-	36.6%	35.8%
取得余力(LTV50%時)	1,000億円	-	900億円	950億円
平均調達金利	0.34%	0.41%	-	-
平均調達期間(長期のみ)	7.8年	8.9年	8.1年	8.2年
金利固定化(長期負債)比率	100%	75.5%	95.8%	99.3%

長期発行体格付(JCR)	AA(安定的) ※本資料の日付現在
--------------	-------------------

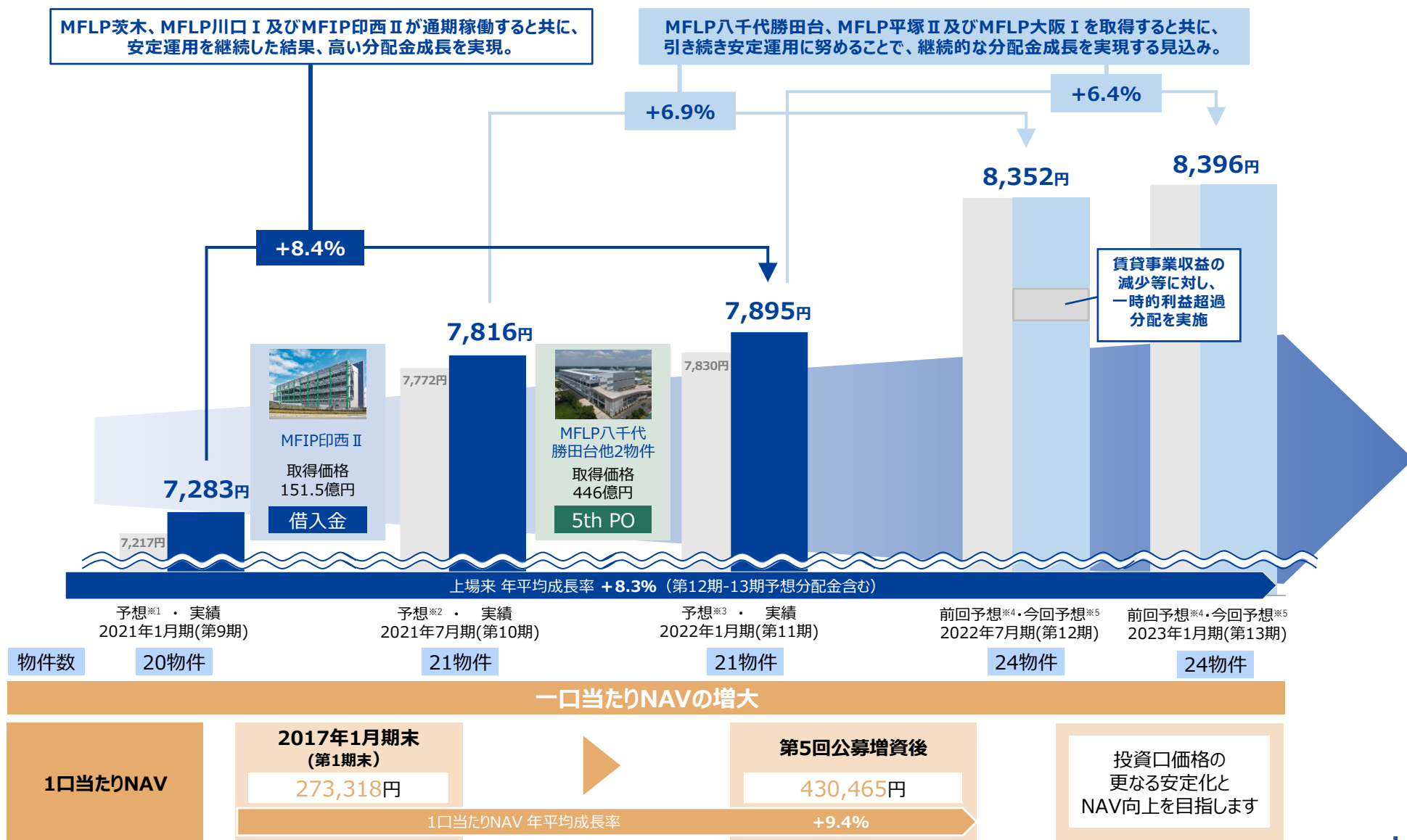
有利子負債の返済状況及びレンダーフォーメーション



※2022年2月2日の第12期取得物件に伴う借入後の返済期限を記載しています。



第5回公募増資の結果、高い分配金成長を継続し、引き続き継続的な分配金成長を目指す



第11期（2022年1月期）実績

（単位：百万円）	第10期実績 (a)	第11期予想 (2021/9/14)	第11期実績 (b)	差異 (b) - (a)
営業収益	9,267	9,477	9,502	235
営業費用	5,332	5,565	5,531	198
うち 減価償却費 （物件に関するもののみ）	2,344	2,377	2,372	28
営業利益	3,935	3,912	3,971	36
営業外収益	3	-	1	△2
営業外費用	229	225	230	1
経常利益	3,708	3,686	3,742	33
当期純利益	3,708	3,685	3,741	33
1口当たり分配金 (DPU)(円)	7,816	7,830	7,895	79
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	6,842	6,800	6,902	60
うち1口当たり 利益超過分配金（円）	974	1,030	993	19
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	22.5%	23.5%	22.7%	-
期中平均稼働率※	100%	99.8%	99.7%	-

差異の主な内訳	
営業収益	
第10期取得物件（MFIPI印西Ⅱ）通期稼働による増収	+95
太陽光発電設備賃料の減少	△68
水光熱収益の増加（第10期取得物件を除く）	+82
その他営業収益の増加	+124
営業費用	
第10期取得物件（MFIPI印西Ⅱ）通期稼働による増加	+24
水光熱費用の増加（第10期取得物件を除く）	+59
修繕費の増加（第10期取得物件を除く）	+67
資産運用報酬の増加	+21
その他営業費用の増加	+25
営業外収益	
受取損害賠償金の剥落	△2
営業外費用	
支払利息	+9
その他営業外費用	△8

※各決算期における各月末時点稼働率の単純平均を記載しています。

第12期（2022年7月期）業績予想

(単位：百万円)	第11期実績 (a)	第12期予想 (b)	差異 (b) - (a)
営業収益	9,502	10,410	908
営業費用	5,531	6,114	583
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	2,372	2,701	328
営業利益	3,971	4,296	324
営業外収益	1	-	△1
営業外費用	230	294	64
経常利益	3,742	4,001	259
当期純利益	3,741	4,000	259

1口当たり分配金 (DPU)(円)	7,895	8,352	457
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	6,902	6,945	43
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	993	1,407	414
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	22.7%	30.0%	-

期中平均稼働率	99.7%	96.7%	-
---------	-------	-------	---

* 詳細につきましては、P.47～48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。

差異の主な内訳	第13期予想
営業収益	10,763
第12期取得物件（MFLP八千代勝田台・MFLP平塚Ⅱ・MFLP大阪Ⅰ）による増収	+1,224
太陽光発電設備賃料の増加（第12期取得物件除く）	+63
その他営業収益の減少	△380
営業費用	-
第12期取得物件（MFLP八千代勝田台・MFLP平塚Ⅱ・MFLP大阪Ⅰ）による増加	+460
第10期取得物件（MFLP印西Ⅱ）の固都税費用化	+28
修繕費の減少（第12期取得物件を除く）	△71
資産運用報酬の増加	+62
その他営業費用の増加	+103
営業外費用	-
支払利息	+55
その他営業外費用	+8

営業外費用	-
支払利息	+55
その他営業外費用	+8

うち209円は一時的な利益超過分配です。	7,300
----------------------	-------

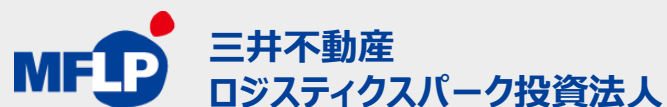
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	1,096
--------------------	-------

減価償却費に占める利益超過分配の割合	23.3%
--------------------	-------

※第12期取得物件（MFLP八千代勝田台・MFLP平塚Ⅱ・MFLP大阪Ⅰ）に係る固都税（130百万円）を含みません。

2.本投資法人の成長戦略

三井不動産との戦略的パートナーシップ構築による投資主価値の最大化

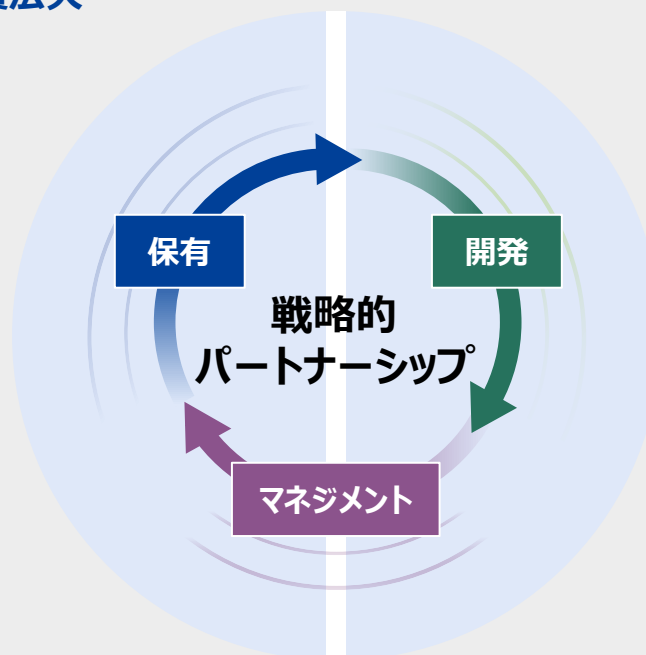


外部成長

内部成長

安定運用

投資主価値の最大化



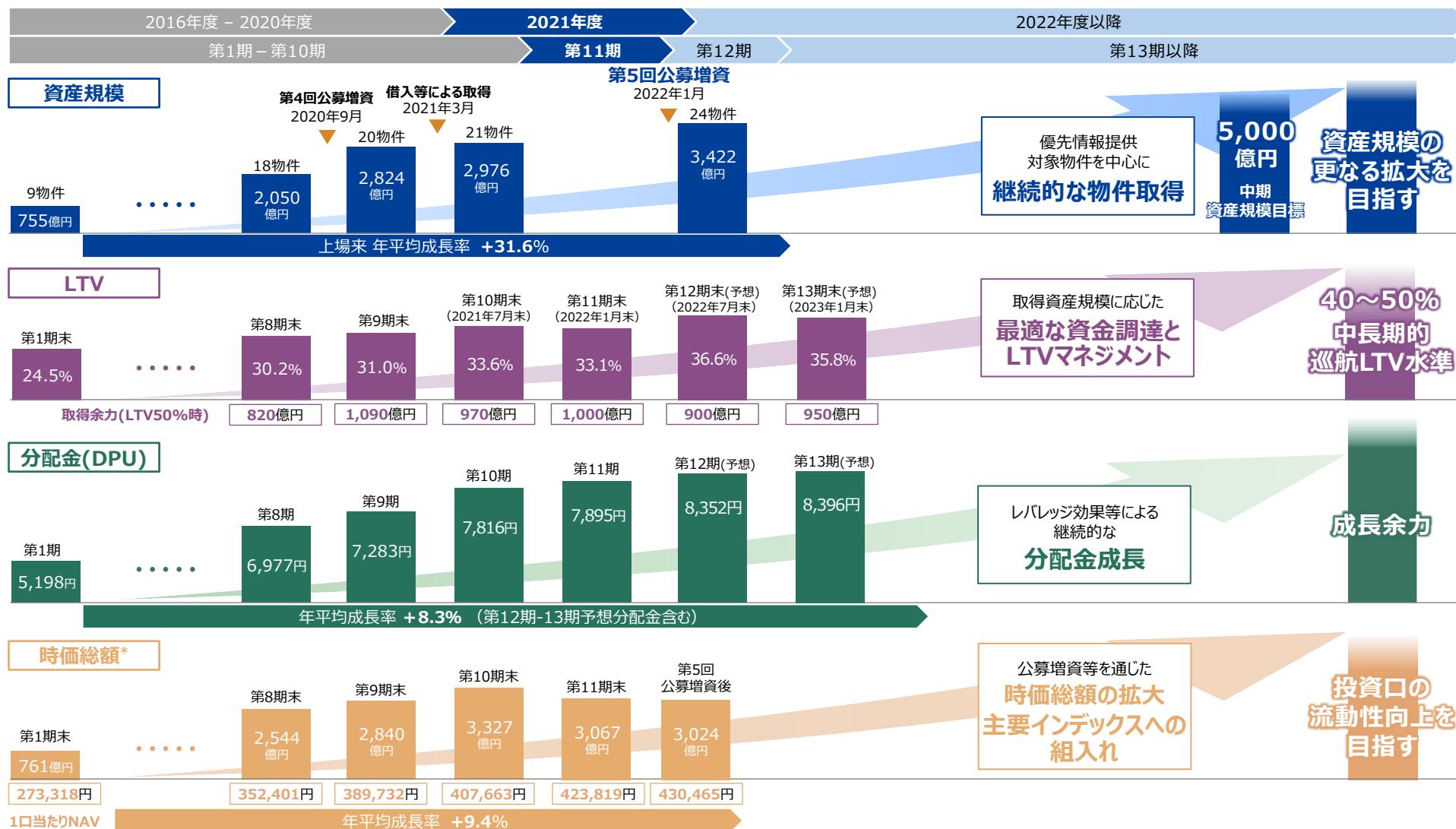
CRE戦略による開発用地ソーシング力
総合ディベロッパーの物件開発力

グループネットワークを
活用したリーシング力

進化したソリューション型
アセットマネジメント

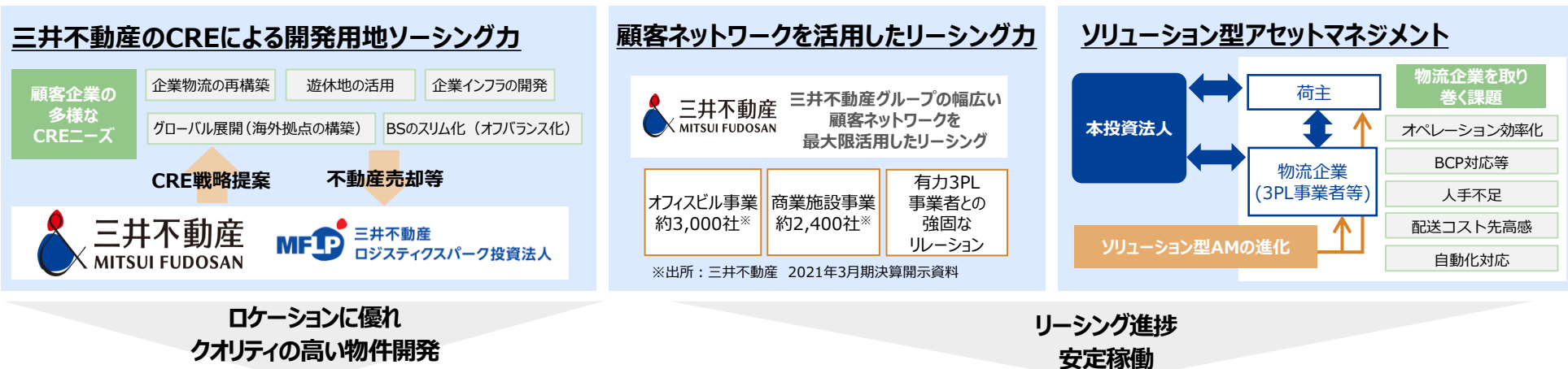
物流施設事業の拡大

資産規模拡大をメインドライバーとした着実な分配金成長

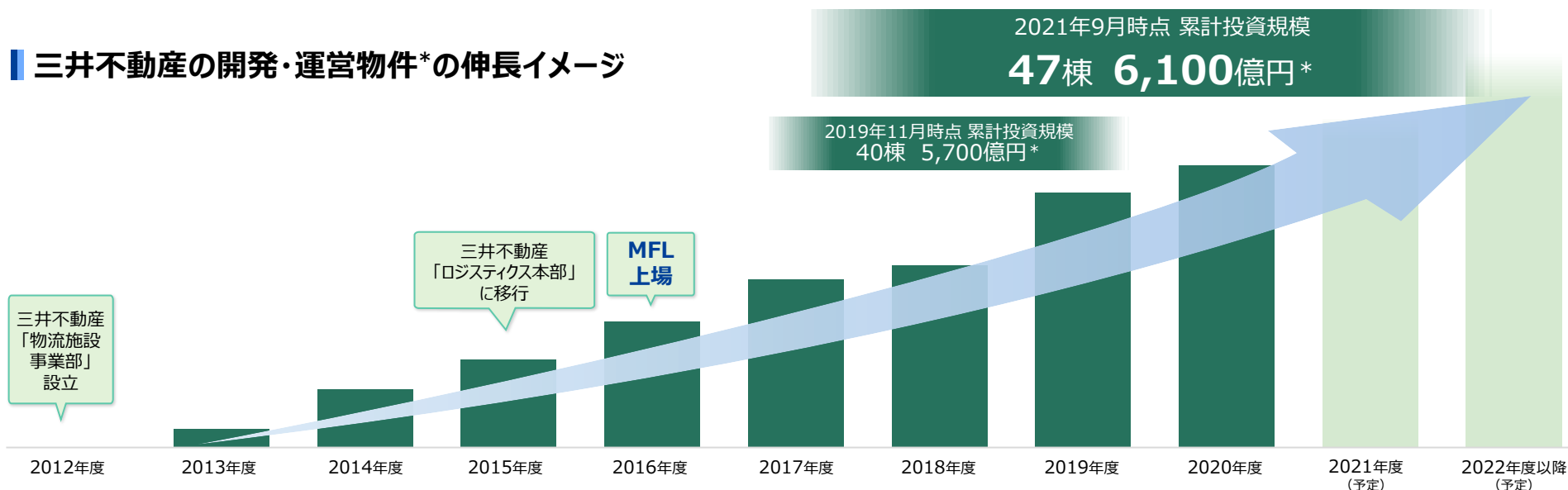


三井不動産は、CRE戦略によりロケーション、クオリティに優れた開発を拡大

三井不動産の物流施設事業戦略



三井不動産の開発・運営物件*の伸長イメージ



* 詳細につきましては、P.47～48の本資料の記載事項に関する注記【三井不動産の主要な開発・運営物件】をご参照ください。

三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した安定的成長

三井不動産の主要な開発・運用実績 47棟6,100億円 総延床面積400万㎡

保有物件及び第12期取得物件

24物件 142万㎡ 3,422億円



MFLP横浜大黒



MFLP厚木



MFLP稲沢



MFLP広島I



GLP・MFLP市川塩浜



MFLP柏



MFLPつくば



MFLP茨木



MFLP八潮



MFLP福岡 I



MFLP厚木 II



MFLP川口I



MFLP久喜



MFLP平塚



MFLP堺



MFLP伊西



MFLP船橋西浦



MFLP小牧



MFLPプロロジスパーク川越



MFLP伊西 II

優先情報提供対象物件

11物件 107万㎡



MFLP日野



MFLP船橋 II



MFLP鳥栖



MFLP八千代勝田台



MFLP横浜港北



MFLP船橋 III



MFLP大阪交野



MFLP所沢

竣工済 82万㎡



MFLP市川塩浜 II



MFLP・SGリアルティ福岡粕屋



MFLP東名綾瀬



MFLP弥富木曽岬

未竣工 25万㎡

三井不動産開発・運営物件



MFLP船橋 I



東京レールゲート EAST



MFLP平塚 III



MFLP羽田



MFLP海老名 I



MFLP座間



MFLP川崎 I



MFLP新木場 I



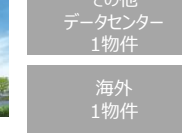
MFLP海老名南



MFLP立川立飛

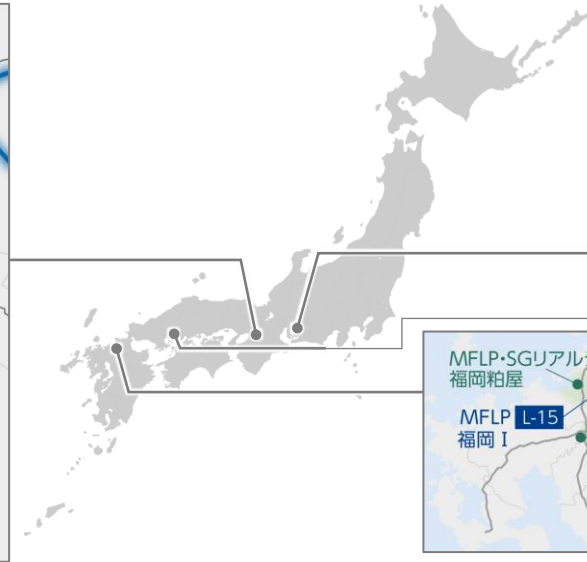


MFLP新木場 II

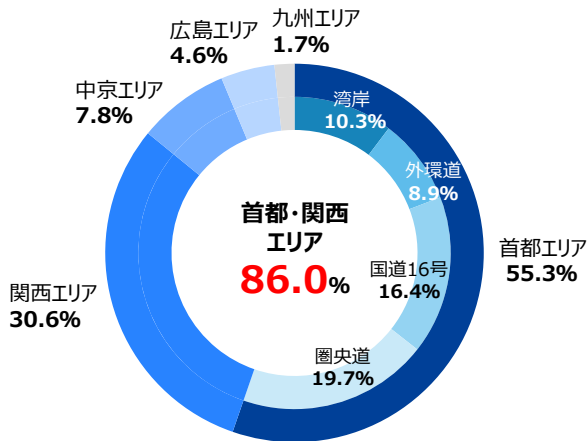


海外 1物件

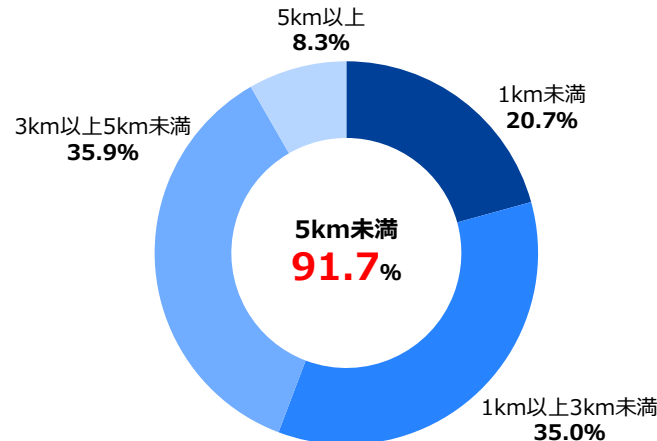
エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



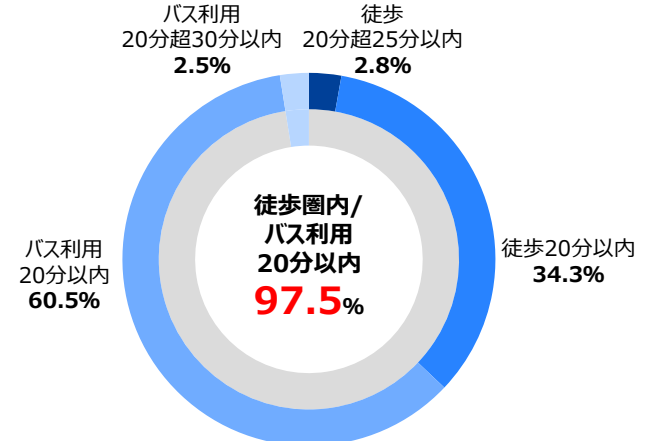
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ
投資対象エリア



■ 交通結節点へのアクセスに優れた立地
高速ICまでのアクセス距離



■ 従業員の通勤利便性を考慮した立地
最寄駅へのアクセス時間



※上記各円グラフに記載の比率は、第12期取得物件取得後の本投資法人の保有物件(MFIPを除きます。)について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

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

■ 三井不動産クオリティ

■ 先進的物流施設の基本スペック

大規模

[延床面積]
10,000㎡以上



MFLP堺

高機能

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

防災

・免震 / 耐震
・非常用発電
・被災度判定システム
等対応

免震構造の採用



MFLP堺

非常用発電機



MFLP柏

■ & Worker

無人売店



MFLP八千代勝田台

カフェテリア



MFLP八千代勝田台

■ & Tenant

通勤用シャトルバス



MFLP茨木

シェアサイクル



MFLP広島 I

■ & Community

保育施設



MFLP日野

災害時用かまどベンチ



MFLP川口 I

■ & Earth

太陽光パネル



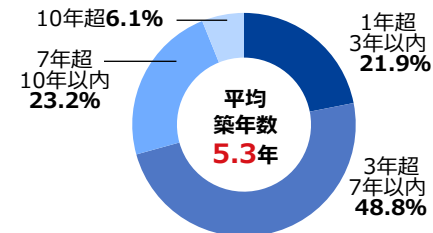
MFLP八千代勝田台

LED照明

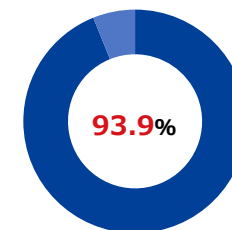


MFLP大阪 I

■ 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、第12期取得物件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。

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



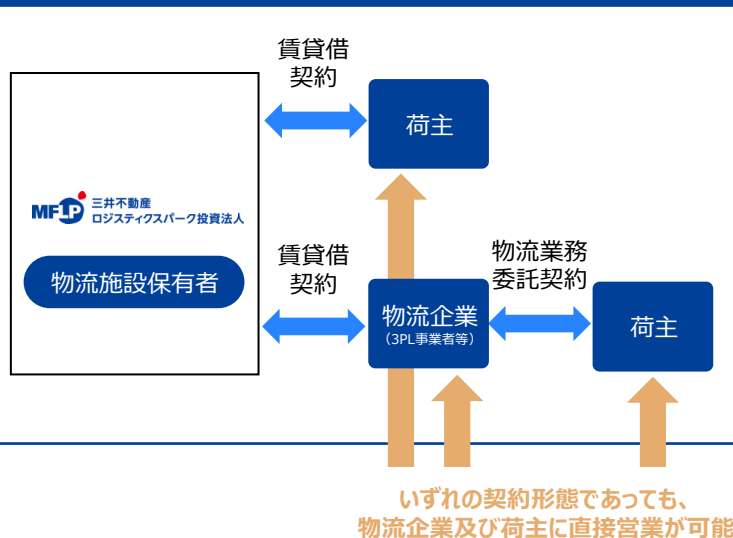
※1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本資料において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件をいいます。

※2 上記各円グラフに記載の比率は、第12期取得物件取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の取得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

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



三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

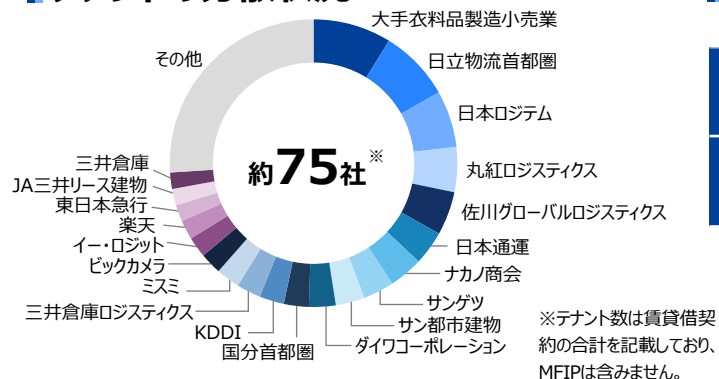
オフィスビル事業
顧客ネットワーク
約3,000社

商業施設事業
顧客ネットワーク
約2,400社

有力3PL事業者との
強固なリレーション

出所：三井不動産2021年3月期決算開示資料

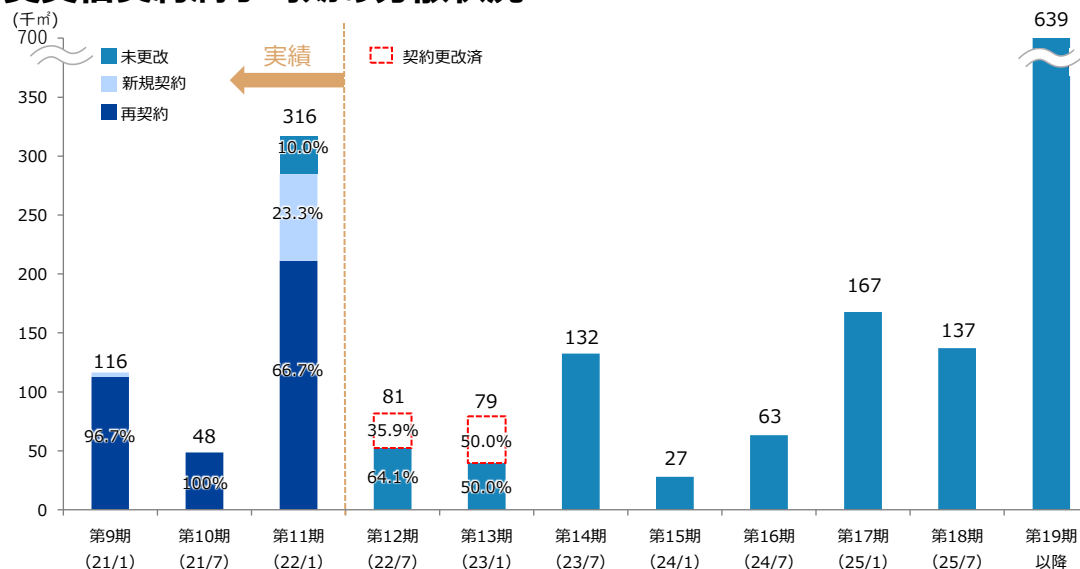
テナントの分散状況



賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間	8.5年
平均残存賃貸借期間	4.4年

賃貸借契約満了時期の分散状況

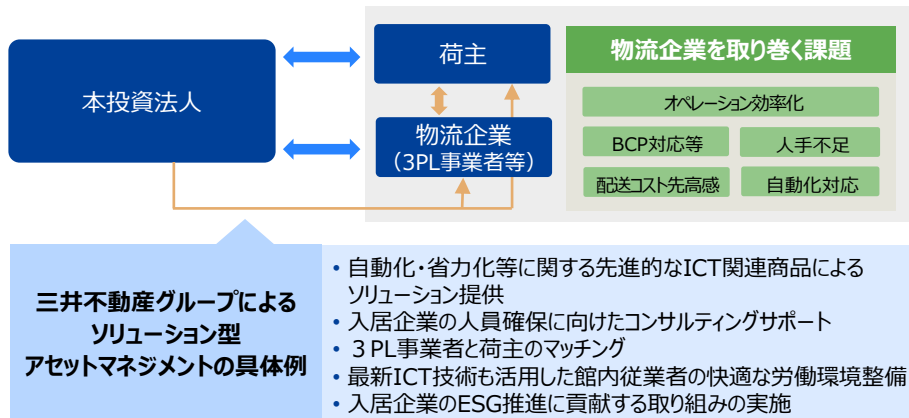


※上記グラフは、第12期取得物件取得後の保有物件（MFIPを除きます。）について、2022年2月1日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。

賃貸借契約満了時期の分散状況の第11期以前の数値は当該期中に契約満了を迎えたすべての賃貸借契約の賃貸面積ベースの数値です。

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

■ アセットマネジメントプランのポイント



■ 最新ICT技術を活用したサービス提供

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

倉庫内のICT活用による業務効率化



※画像はイメージです。

ICT化による従業員サービスの向上



■ 入居企業さまのニーズに対応する専門ソリューション提案力の強化

■ MFLP ICT LABO 2.0



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

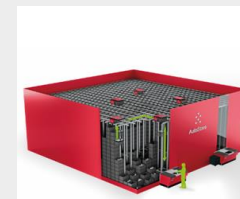
展示機器の一例



オートフォーク 入荷・出荷



開梱・封緘双腕ロボ 梱包



オートストア 格納・保管

■ 株式会社Hacobuとの業務提携



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

提供サービスの一例（トラック予約受付サービス）

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

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

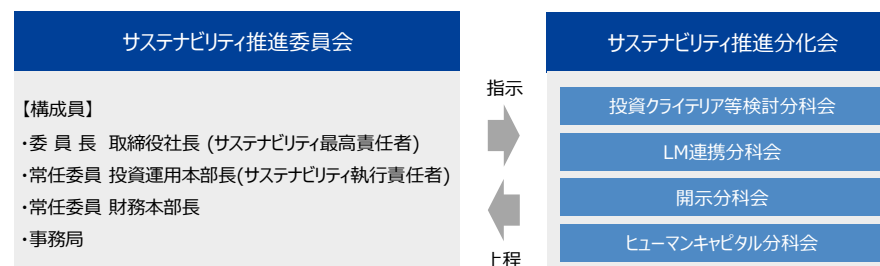
本資産運用会社は三井不動産グループの一員として三井不動産のESG理念を共有するとともに、MFLPを中心としたエネルギー効率の高いポートフォリオを構築することで、持続可能な社会の実現に向けたステークホルダーへの貢献を推進していきます。



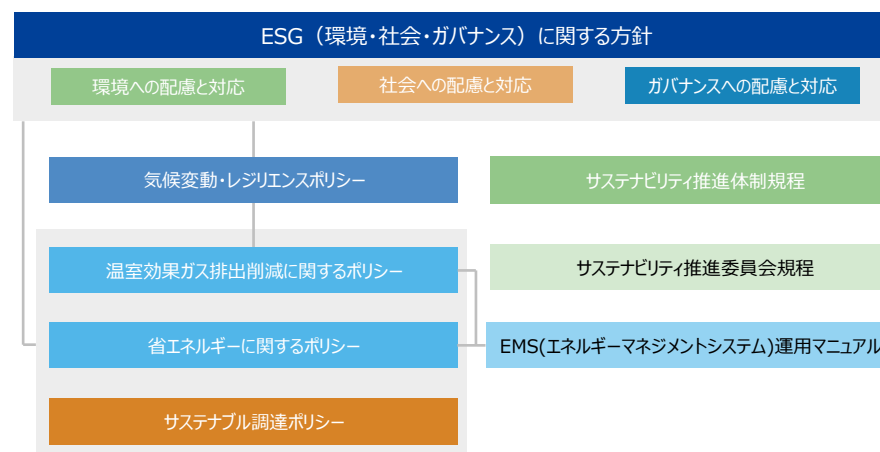
本資産運用会社のESG推進

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

■ 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**96.3%**、ZEB認証取得実績は**54.1%**です。

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
96.3%

物流不動産における
ZEB認証取得実績
54.1%



■ 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
(2021年実績)

18.9 GWh*
(12物件)

* 詳細につきましては、P.47～48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。

※1 第12期取得物件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 第12期取得物件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)	2020年
建物全体 (Scope1・2・3)	0.017	0.014
オーナー管理分 (Scope1・2)	0.060	0.044
テナント管理分 (Scope3)	0.014	0.012

■ 水使用原単位 (㎡/㎡)

物流不動産	0.07	0.07
-------	------	------

■ 廃棄物リサイクル率

	目標値	2020年
物流不動産	70%	67.3%

※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。

■ LED照明の導入比率

	目標値	2022年2月2日時点
オーナー管理分	100%	89.1%※1
テナント管理分	100%	81.9%※1

■ グリーンリースの導入比率

ポートフォリオ	90%	22.0%※2
---------	-----	---------

■ グリーンビルディング認証

物流不動産	95%	96.3%
ポートフォリオ	90%	92.5%

様々なステークホルダーへの継続的な取組み

ステークホルダーへの取組み

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

果物や野菜の販売会の実施

青果卸売会社と連携した大田マルシェの開催

MFLP横浜大黒及びMFLP日野にて、テナント従業員向けの販売会を実施しました。果物や野菜は青果卸売会社が大田市場で仕入れてきたものを、テナント従業員の休憩時間を利用して販売していただきました。



スカイデッキ



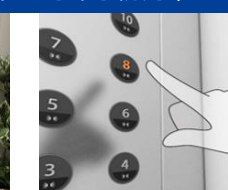
カフェテリア



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



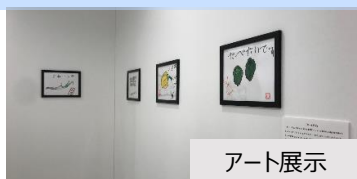
障がい者支援団体（グループハッピースマイル）との連携

NPO団体 グループハッピースマイルとは

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



出張キッチンカー



アート展示

保育施設の併設



被災時における対応



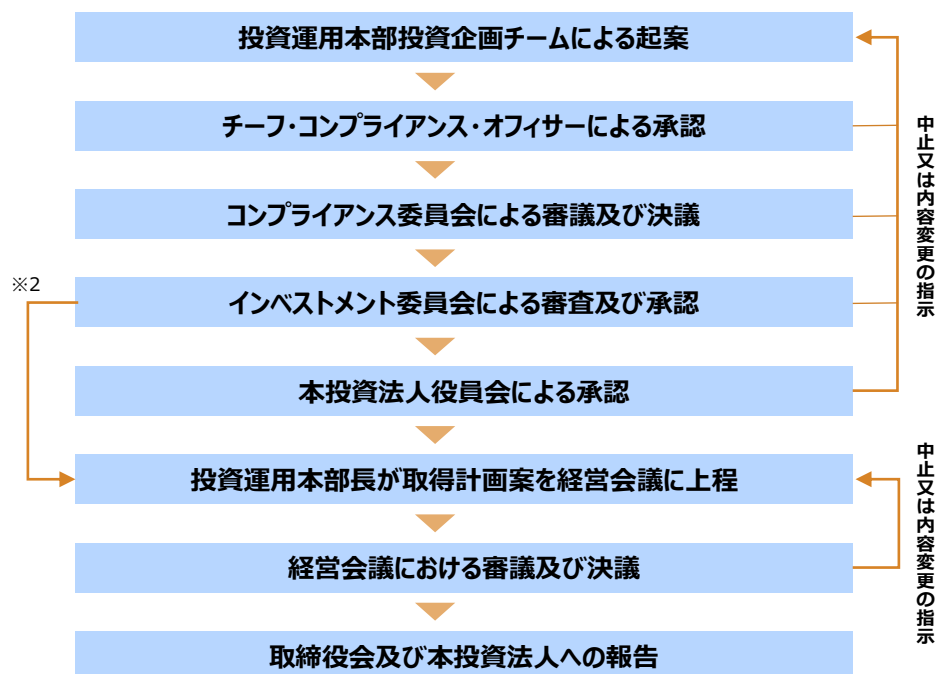
※写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

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5.0%の出資を受けています。（2022年2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。

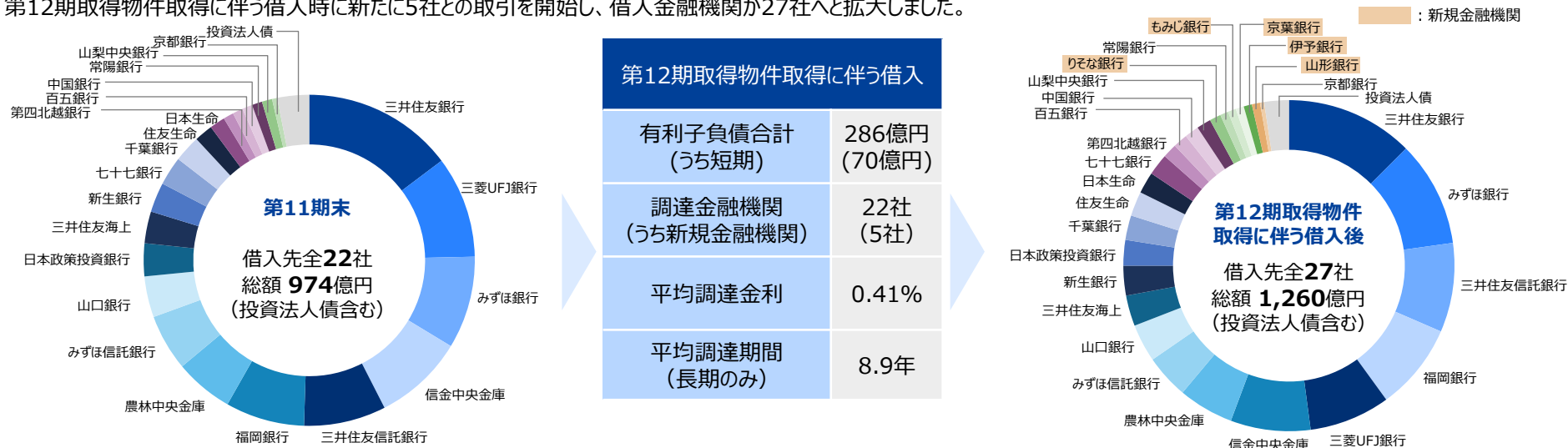
適時・適切な情報開示、透明性の確保

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。

金融機関の分散が図られた安定した財務運営

レンダーフォーメーション

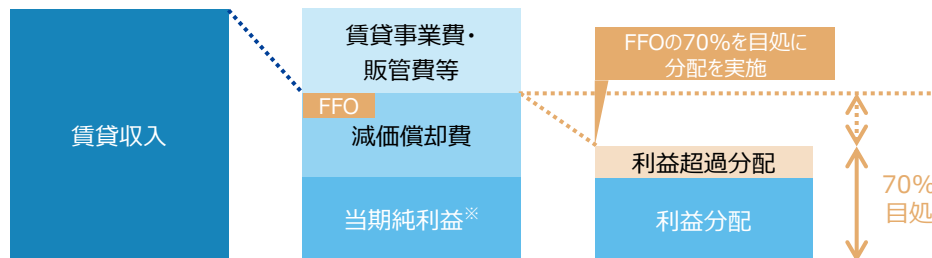
第12期取得物件取得に伴う借入時に新たに5社との取引を開始し、借入金融機関が27社へと拡大しました。



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、安定的な配当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口当たり配当金の分配額が、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口当たり配当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

配当金の水準

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配当金（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

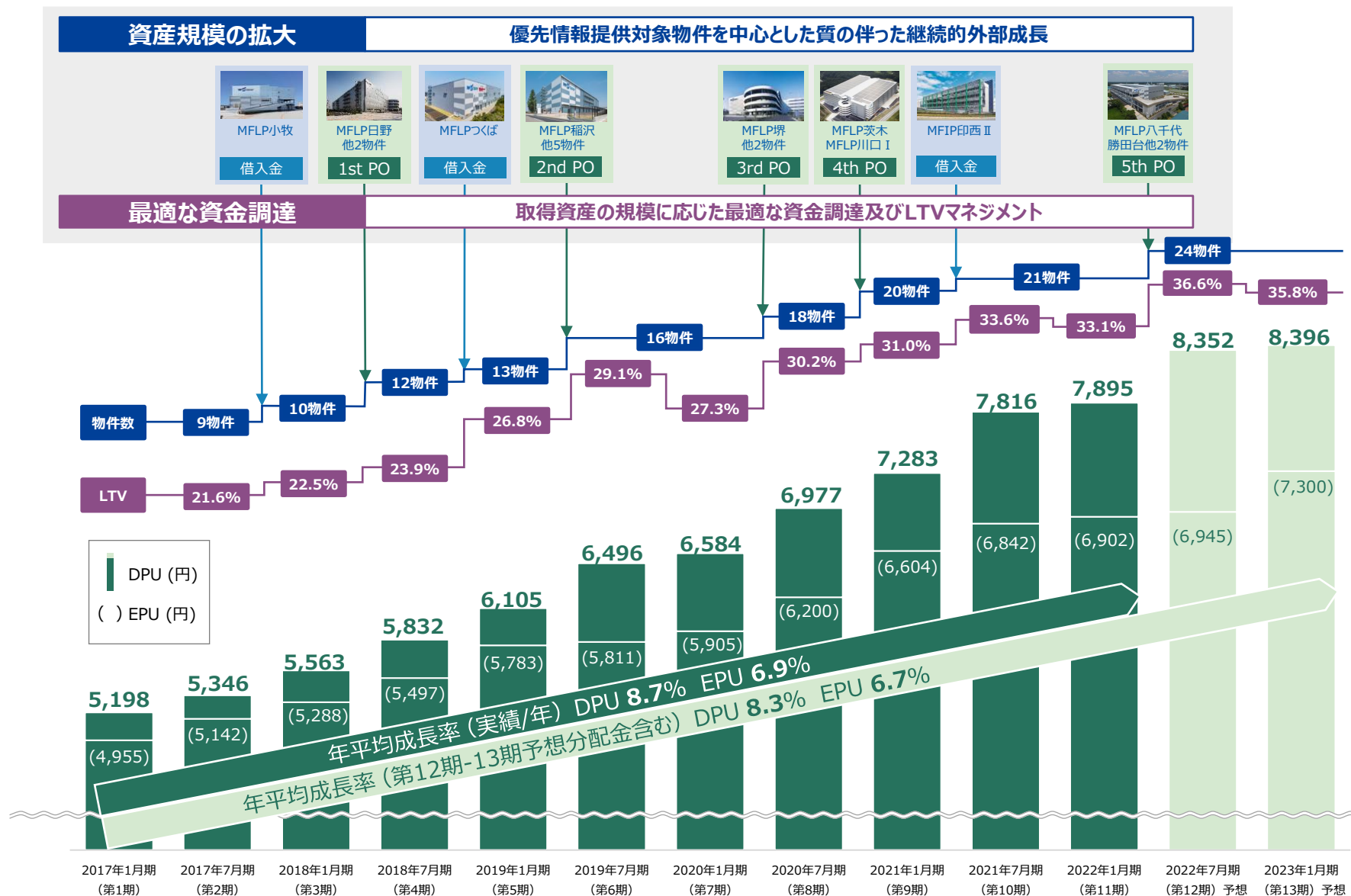
各営業期間において、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を留保できる範囲内で、利益超過分配を実施するものとします。

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)

外部成長による高い分配金成長を今後も継続

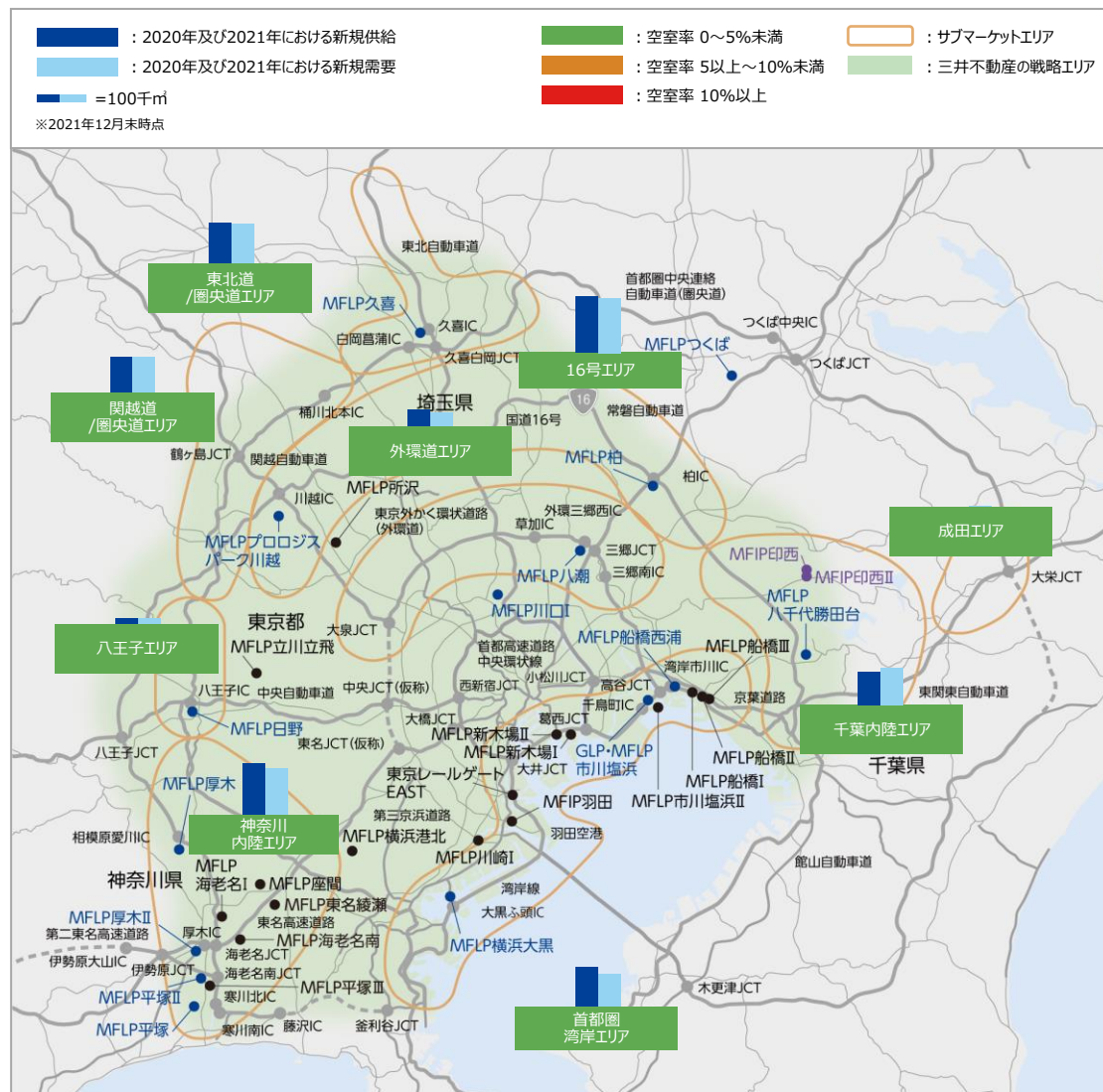
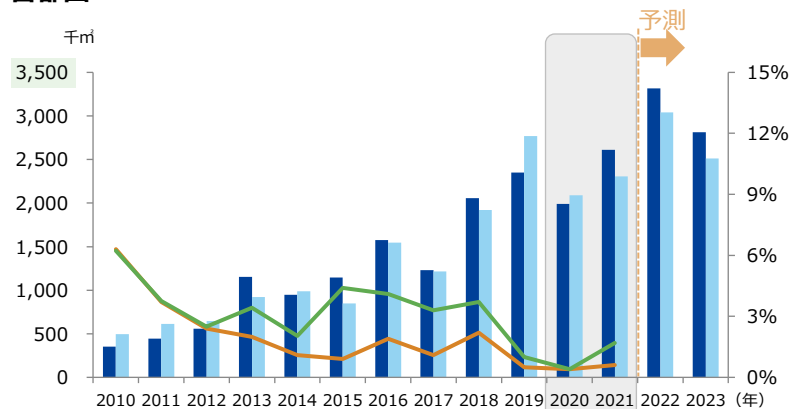


3. マーケット概要

マーケット概要①

需給バランスと空室率 $\frac{1}{3}$

首都圏



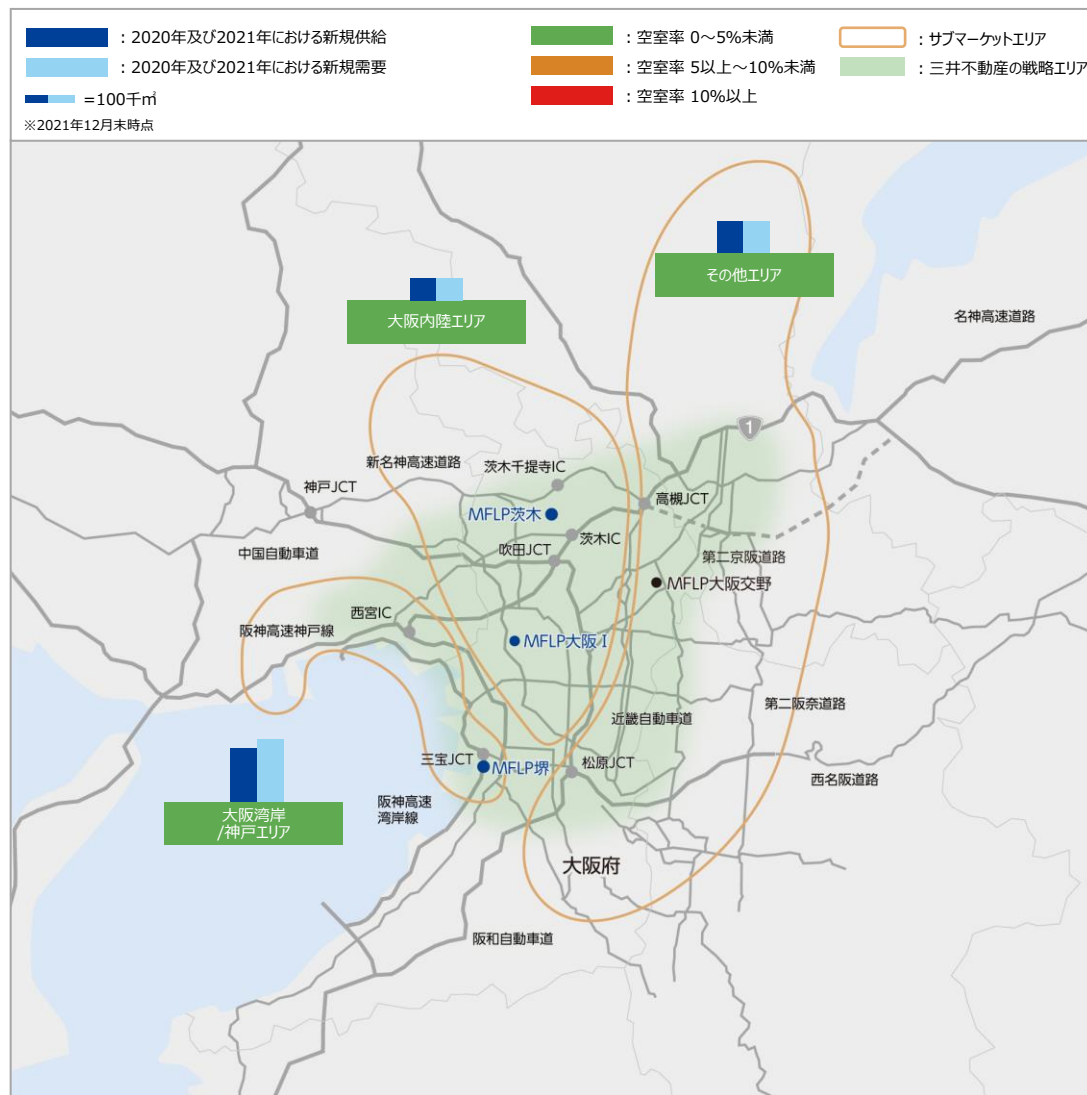
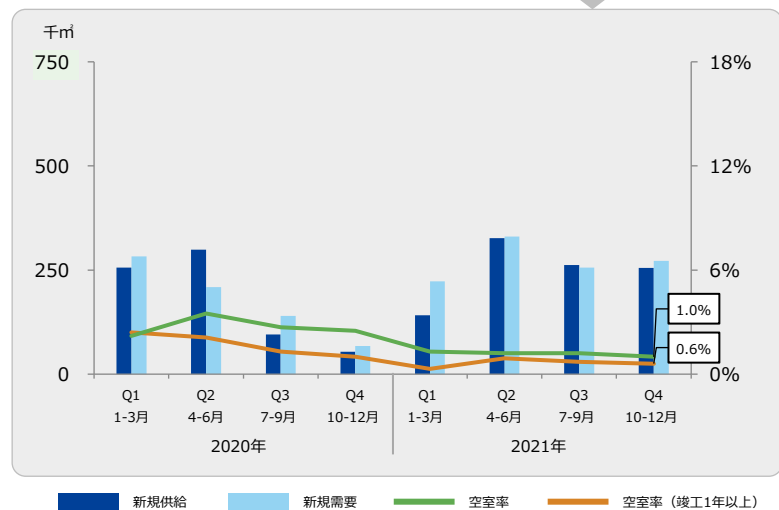
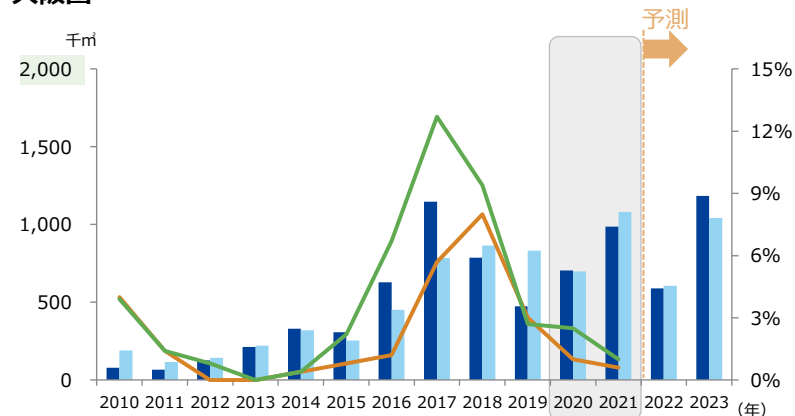
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q4)」(2022年2月)

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

マーケット概要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(2021年Q4)」(2022年2月)

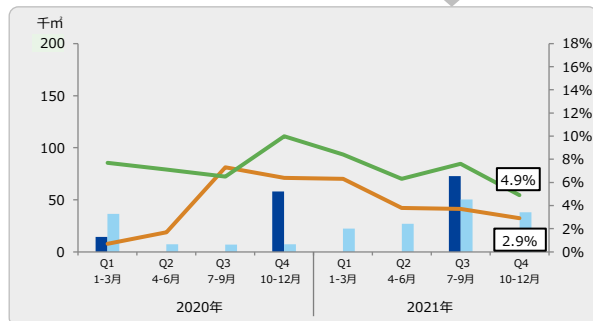
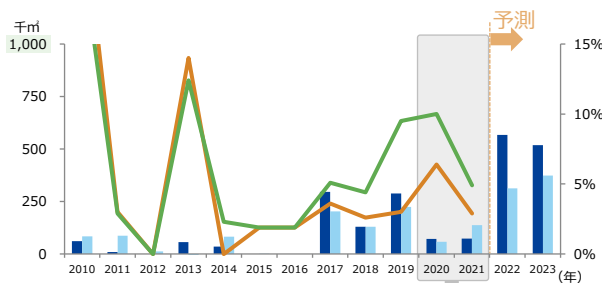
※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

マーケット概要①

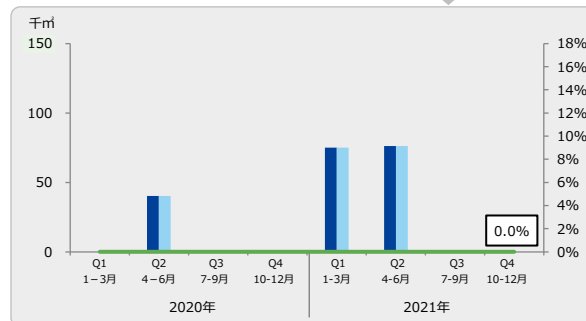
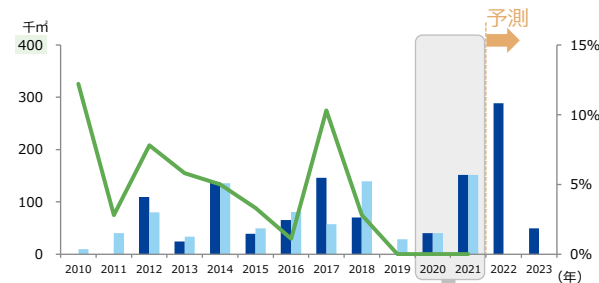
需給バランスと空室率 $\frac{3}{3}$

【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

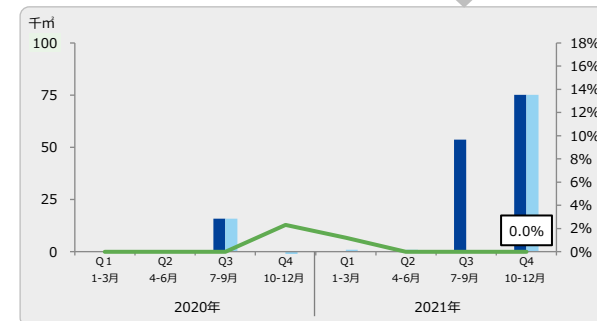
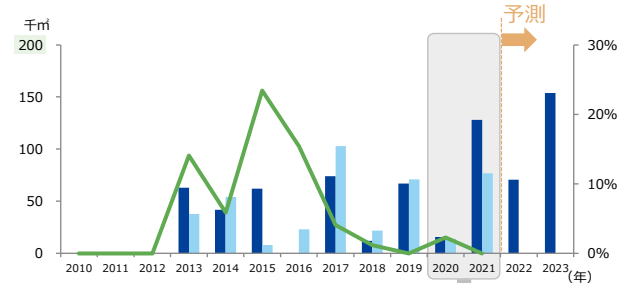
中京圏



九州圏



中国圏

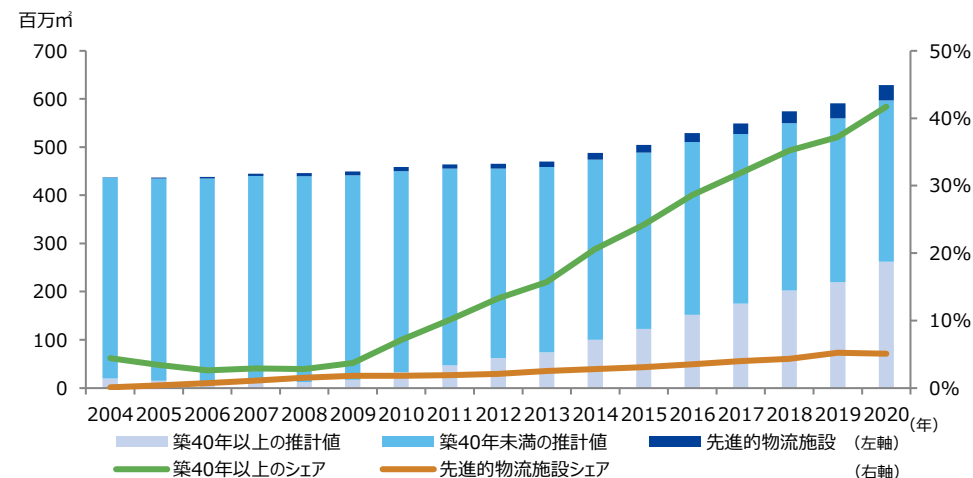
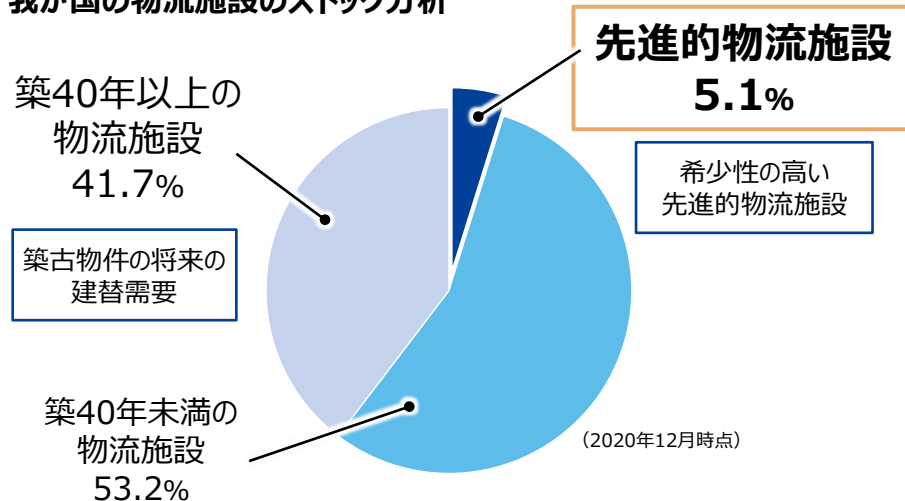


出所：シービーアルイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q4)」(2022年2月)

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

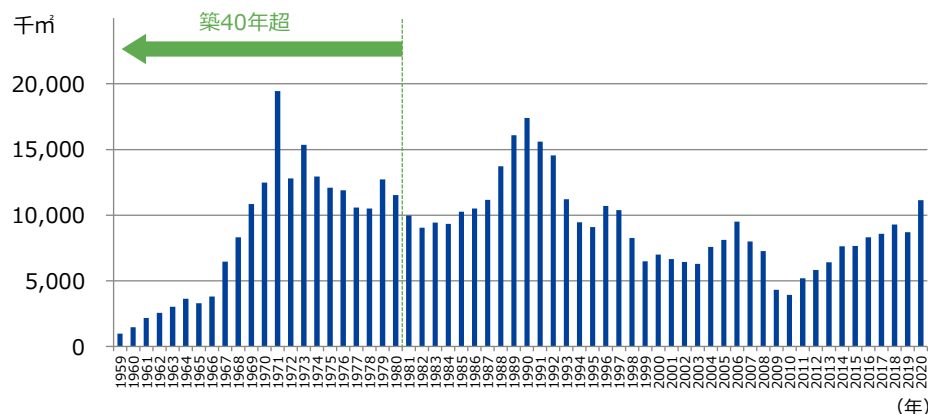
マーケット概要②

我が国の物流施設のストック分析*



※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.47～48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。

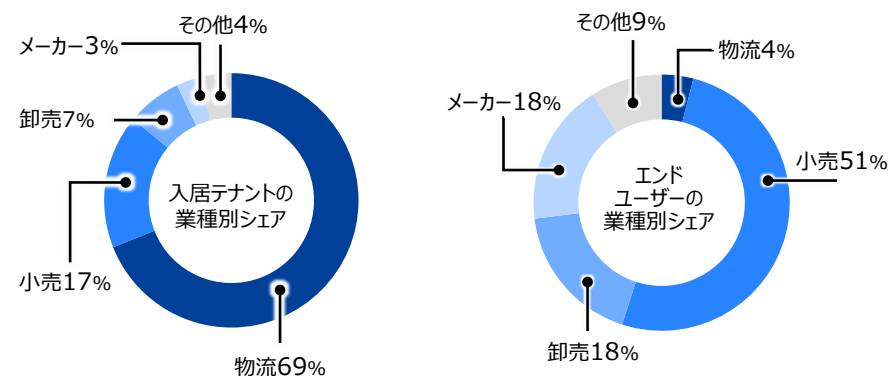
物流施設の長期着工データ（全国）



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(2021年Q4)」(2022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。

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「物流マーケット基礎調査(2021年Q4)」(2022年2月)

※数値は小数第1位を四捨五入しています。

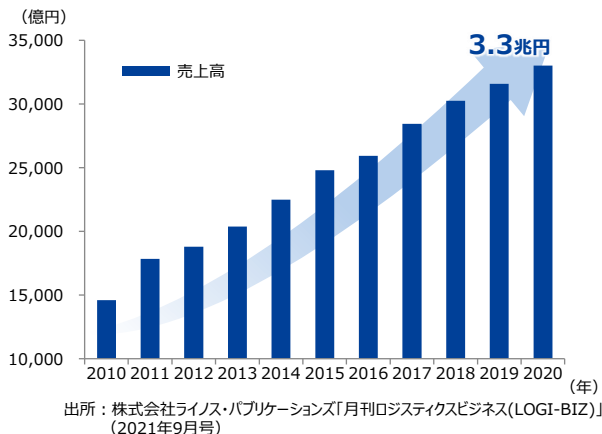
※2021年12月末時点において不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が調査対象です。

3 -1. マーケット概要

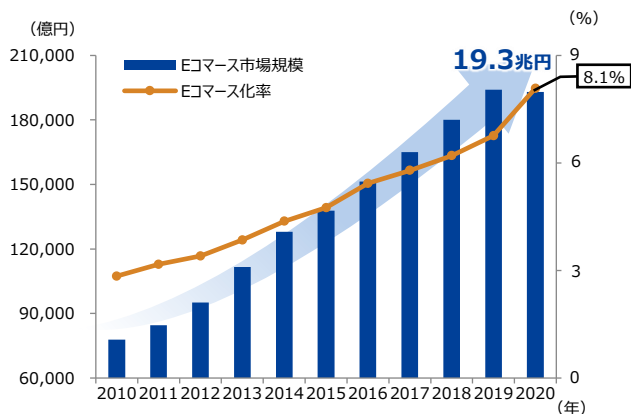
マーケット概要③

3PL事業とEコマースの市場規模拡大による需要の高まり

安定成長する3PL市場



拡大するEコマースの市場規模

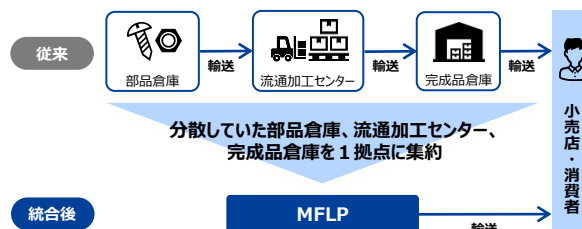


裾野広がる先進的物流施設に対する需要

小売り（コンビニエンスストア/ドラッグストア）の配送拠点誘致



メーカーの物流拠点の統合

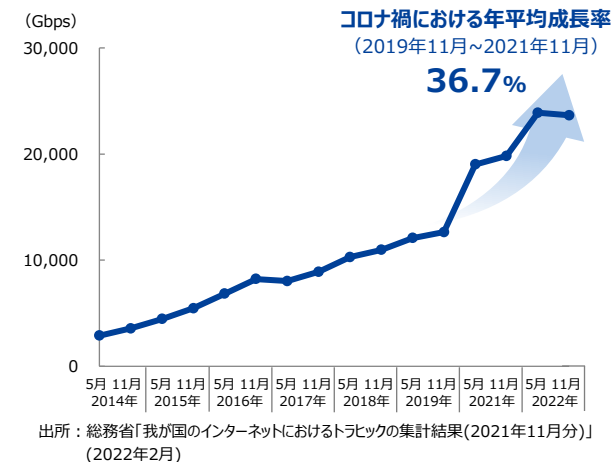


物流施設の複合用途としての活用

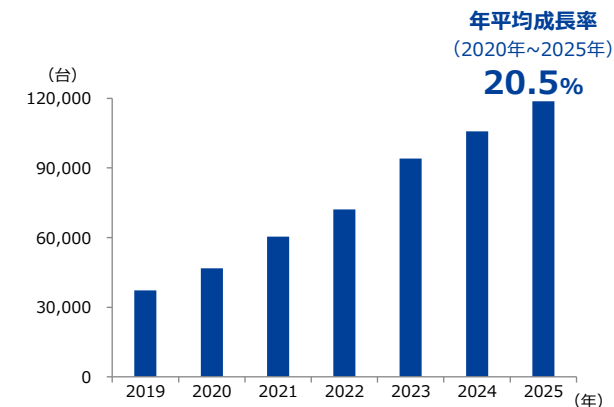


データセンター市場の規模拡大

コロナ禍におけるデータ通信量の増加



ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数予測



4. Appendix

ポートフォリオの状況 $\frac{1}{2}$ (第12期取得物件取得後)

取得価格合計	平均巡航NOI利回り	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	稼働率
24物件 3,422億円	4.8% (償却後3.2%)	4.2%	5.3年	100%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積* (㎡)	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	18,700	5.0	4.7	3.9	105,019 (52,509)	50,813	8.0	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,000	5.8	5.2	4.4	73,153	67,925	7.6	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,200	5.2	4.9	4.4	100,530 (50,265)	47,939	12.8	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	11,700	5.4	5.2	4.3	40,728	39,692	7.9	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	9,740	5.9	5.5	4.4	40,942	40,958	6.9	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,190	5.3	5.2	4.4	30,947	31,034	7.0	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	7,350	5.4	5.2	4.4	31,242	31,291	6.2	100
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	26,900	5.5	4.9	4.3	125,127	112,148	7.4	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,930	3.3	4.7	4.3	40,597	40,605	5.0	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	13,500	4.5	4.2	3.9	205,200 (51,300)	46,801	6.3	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,920	5.0	4.8	4.3	33,061	33,055	5.2	100
	L-12	MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,700	5.8	5.8	4.8	37,027	37,938	11.6	100
									25,457	25,600	3.8	
	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	17,900	4.8	4.9	4.4	72,883	68,922	4.7	100
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県 伊勢原市	13,100	14,600	4.9	4.6	4.1	48,976	48,032	3.8	100

* 詳細につきましては、P.47～48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。

ポートフォリオの状況 $\frac{2}{2}$ (第12期取得物件取得後)

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 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	L-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	5,980	5.6	5.1	4.5	32,199	32,216	5.3	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	16,350	4.8	4.5	4.1	117,337 (58,668)	56,723	3.3	100
	L-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	15,700	5.3	5.1	4.7	68,427	66,665	2.4	100
	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	64,400	4.1	4.3	3.9	230,435	208,811	4.4	100
	L-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	19,600	4.3	4.1	3.9	49,838	48,119	2.3	100
	L-20	第12期取得 MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	18,100	4.5	4.3	4.3	74,624	69,830	1.4	100
	L-21	第12期取得 MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	13,900	4.0	4.0	4.0	43,919	43,880	1.5	100
	L-22	第12期取得 MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	12,900	4.6	4.3	4.2	48,141	46,525	2.3	100
小計 (平均)			-	314,874	349,260	4.8	4.6	4.2	1,675,820 (1,360,476)	1,295,531	5.3	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	13,300	5.0	5.0	4.6	40,478	非開示	7.9	非開示
	I-2	MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	15,900	4.8	4.8	4.5	27,268	30,906	1.7	100
小計 (平均)			-	27,370	29,200	4.9	4.8	4.5	67,746	非開示	5.4	非開示
合計 (平均)			-	342,244	378,460	4.8	4.7	4.2	1,743,567 (1,428,223)	非開示	5.3	100

参考：第11期末時点

物流不動産 (物件番号L-1～L-19)	小計	270,274	304,360	4.9	4.7	4.2	1,509,135 (1,193,790)	1,135,295	5.8	100
合計 (物件番号L-1～L-19、I-1～I-2)		297,644	333,560	4.9	4.7	4.2	1,576,881 (1,261,537)	非開示	5.8	100

※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11期個別物件収支

(単位：百万円)

		GLP・ MFLP 市川塩浜	MFLP 久喜	MFLP 横浜 大黒	MFLP 八潮	MFLP 厚木	MFLP 船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP 小牧	MFLP 日野	MFLP 平塚	MFLP つくば	MFLP 稲沢	MFLP 厚木Ⅱ	MFLP 福岡Ⅰ	MFLP プロシス パーク 川越	MFLP 広島Ⅰ	MFLP 茨木	MFLP 川口Ⅰ	MFIP 印西	MFIP 印西Ⅱ	全体 合計					
資産運用日数		184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	-					
賃貸 事業 収益	賃貸事業 収入	453	438	320	非開示※	非開示※	非開示※	非開示※	753	非開示※	358	非開示※	非開示※	非開示※	非開示※	非開示※	429	479	1,711	非開示※	非開示※	非開示※	8,974					
	その他 賃貸事業 収入	36	33	14					81		33						21	39	95					527				
	合計	490	471	334					834		392						451	519	1,807						9,502			
賃貸 事業 費用	外注委託費	36	31	33					77		42						25	34	103							590		
	水道光熱費	21	25	11					41		17						19	21	61								341	
	修繕費	2	12	9					19		17						0	13	19									193
	公租公課	38	42	39					81		38						46	59	165										872
	その他 賃貸事業 費用	2	3	2	3	1	1	2	99	136																		
	合計	102	114	96	-	-	-	-	-		-	-	93	131	450	-	-	-	2,133									
減価償却費		79	109	88	63	64	50	50	203		88	86	51	95	182	114	56	107	133	424	93	97	129	2,372				
賃貸事業損益		309	247	149	192	157	132	103	407		102	186	119	174	231	200	93	251	254	933	295	208	244	4,996				
賃貸NOI (賃貸事業損益+ 減価償却費)		388	357	237	256	221	183	154	611		191	273	171	270	413	314	149	358	387	1,357	389	306	374	7,369				

※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11期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第11期末 帳簿価額	第10期末 ^{※2} (2021年7月末) (a)		第11期末 ^{※2} (2022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	14,752	18,350	3.9%	18,700	3.8%	350	△ 0.1	○	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,470	14,700	4.3%	15,000	4.2%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,639	11,200	4.2%	11,200	4.2%	0	0.0	-	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,057	11,500	4.2%	11,700	4.1%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,179	9,490	4.3%	9,740	4.2%	250	△ 0.1	○	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,463	8,000	4.3%	8,190	4.2%	190	△ 0.1	○	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,807	7,190	4.4%	7,350	4.3%	160	△ 0.1	○	○
MFLP 堺	2016年8月 ^{※3}	23,600	22,975	26,100	4.3%	26,900	4.2%	800	△ 0.1	○	○
MFLP 小牧	2017年8月 ^{※3}	8,260	7,606	8,930	4.4%	8,930	4.4%	0	0.0	-	-
MFLP 日野 (25%)	2018年2月 ^{※3}	12,533	12,049	13,100	4.0%	13,500	3.9%	400	△ 0.1	○	○
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,697	7,740	4.3%	7,920	4.2%	180	△ 0.1	○	-
MFLP つくば	2018年12月 ^{※3}	8,781	8,417	10,500	4.7%	10,700	4.6%	200	△ 0.1	○	-
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	15,293	17,500	4.4%	17,900	4.3%	400	△ 0.1	○	○
MFLP 厚木Ⅱ	2019年2月	13,100	12,535	14,200	4.1%	14,600	4.0%	400	△ 0.1	○	○
MFLP 福岡Ⅰ	2019年2月 ^{※3}	5,263	4,986	5,850	4.5%	5,980	4.4%	130	△ 0.1	○	-
MFLP プロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	14,502	15,950	4.1%	16,350	4.0%	400	△ 0.1	○	-
MFLP 広島Ⅰ	2020年3月	14,480	14,143	15,400	4.7%	15,700	4.6%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	58,028	63,000	3.9%	64,400	3.8%	1,400	△ 0.1	○	○
MFLP 川口Ⅰ	2020年10月	18,500	18,353	19,100	3.9%	19,600	3.8%	500	△ 0.1	○	○
MFIP 印西	2016年8月 ^{※3}	12,220	11,654	13,000	4.5%	13,300	4.4%	300	△ 0.1	○	○
MFIP 印西Ⅱ	2021年3月	15,150	14,968	15,500	4.6%	15,900	4.5%	400	△ 0.1	○	○
合計/平均	-	297,644	286,583	326,300	4.2%	333,560	4.1%	7,260	△ 0.1	-	-

参考 (2022年2月2日時点) ^{※4}

MFLP 八千代勝田台	2022年2月	18,000	18,000	-	-	18,100	4.2%	-	-	-	-
MFIP 大阪Ⅰ	2022年2月	13,900	13,900	-	-	13,900	3.9%	-	-	-	-
MFIP 平塚Ⅱ	2022年2月	12,700	12,700	-	-	12,900	4.1%	-	-	-	-
第12期取得物件取得後 合計/平均	-	342,244	331,183	-	-	378,460	4.1%	-	-	-	-

↑..... 差額 = 含み益* 47,276百万円↑

* 詳細につきましては、P.47～48の本資料の記載事項に関する注記【第11期末鑑定評価の概要】をご参照ください。

※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 準共有持分を有する物件については、準共有持分割合に相当する評価額を記載しています。

※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 2022年2月2日時点における第11期末帳簿価額には取得価格を、第11期末鑑定評価額には2021年11月30日を価格時点とする鑑定評価額及びCRをそれぞれ記載しております。

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10期実績 (2021年7月期)	第11期実績 (2022年1月期)
営業収益	9,267	9,502
賃貸事業収入	8,872	8,974
その他賃貸事業収入	395	527
営業費用	5,332	5,531
賃貸事業費用	4,337	4,506
資産運用報酬	890	911
資産保管・一般事務手数料	34	34
役員報酬	5	6
その他営業費用	65	72
営業利益	3,935	3,971
営業外収益	3	1
営業外費用	229	230
支払利息	153	162
投資法人債利息	6	7
投資法人債発行費償却	1	1
投資口交付費償却	48	48
その他	19	11
経常利益	3,708	3,742
税引前当期純利益	3,708	3,742
法人税等	0	1
当期純利益	3,708	3,741
当期末処分利益	3,708	3,741

貸借対照表

(単位：百万円)

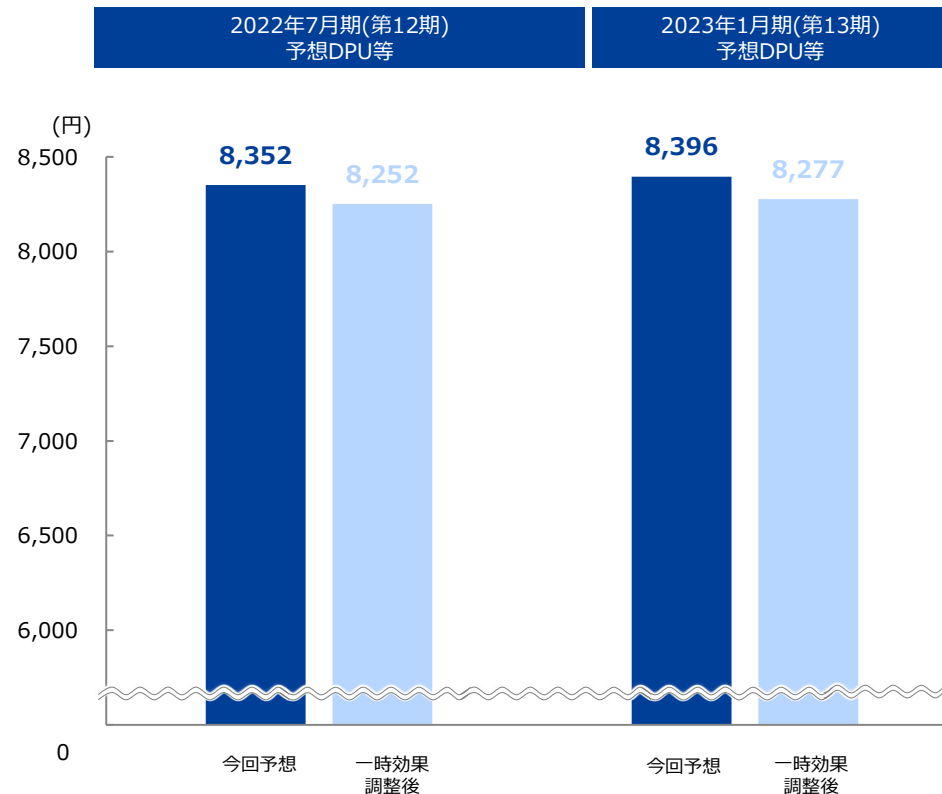
科目	第10期実績 (2021年7月期)	第11期実績 (2022年1月期)
流動資産	7,279	7,670
現金及び預金	738	1,235
信託現金及び信託預金	5,891	6,279
未収消費税等	348	-
その他の流動資産	301	154
固定資産	288,671	286,638
有形固定資産	288,618	286,606
その他固定資産	53	32
繰延資産	152	102
資産合計	296,103	294,411
流動負債	6,807	9,250
営業未払金	246	599
短期借入金	2,000	-
1年以内返済長期借入金	1,900	5,300
未払金	1,037	1,080
未払法人税等	0	1
未払消費税等	-	678
前受金	1,613	1,577
その他流動負債	8	13
固定負債	101,787	98,147
投資法人債	3,000	3,000
長期借入金	92,500	89,100
信託預り敷金及び保証金	6,287	6,047
負債合計	108,594	107,397
投資主資本合計	187,508	187,013
出資総額	185,362	185,362
出資総額控除額	△1,562	△2,089
出資総額（純額）	183,800	183,272
剰余金	3,708	3,741
純資産合計	187,508	187,013
負債純資産合計	296,103	294,411

(ご参考)一時効果調整後の分配金

右図は、2022年7月期(第12期)及び2023年1月期(第13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です。

1. 第12期取得物件の取得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、すべて2022年7月期(第12期)期初より稼働したものと仮定しています。
2. 第12期取得物件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、2022年7月期(第12期)期初より発生すると仮定し、2022年7月期(第12期)に130百万円及び2023年1月期(第13期)に130百万円が費用計上されることを前提にしています。
3. 第5回公募増資に伴い2022年7月期(第12期)に臨時的に発生する新投資口発行に係る費用16百万円については営業外費用から除外しています。
4. 第12期取得物件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。
5. 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2022年7月期(第12期)においては24百万円減少し、2023年1月期(第13期)においては29百万円減少することなどを前提としています。

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はありません。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。2022年7月期(第12期)及び2023年1月期(第13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。



- ※1 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、2022年7月期(第12期)と2023年1月期(第13期)とで68百万円程度の差異が生じるものと想定しています。
- ※2 期中平均稼働率については、各物件の月末時点稼働率(賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出)を面積ベースで加重平均して算出しています。なお、第12期取得物件の通期稼働補正に伴う稼働率の調整は行っていません。
- ※3 2022年7月期(第12期)予想分配金について、今回予想及び一時効果調整後の分配金ともに一時的利益超過分配209円を含みます。

外部認証評価取得への取組み

DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証とは、対象物件の環境性能に加えて防災や地域コミュニティを含む様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものであり、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。



CASBEE不動産評価認証

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは、国土交通省の主導の下で創設された、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。



BELS評価

BELSとは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。具体的な表示方法は、国土交通省が定めた建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づいて評価され、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。



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。BELS の評価制度において、ZEBの評価は「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。

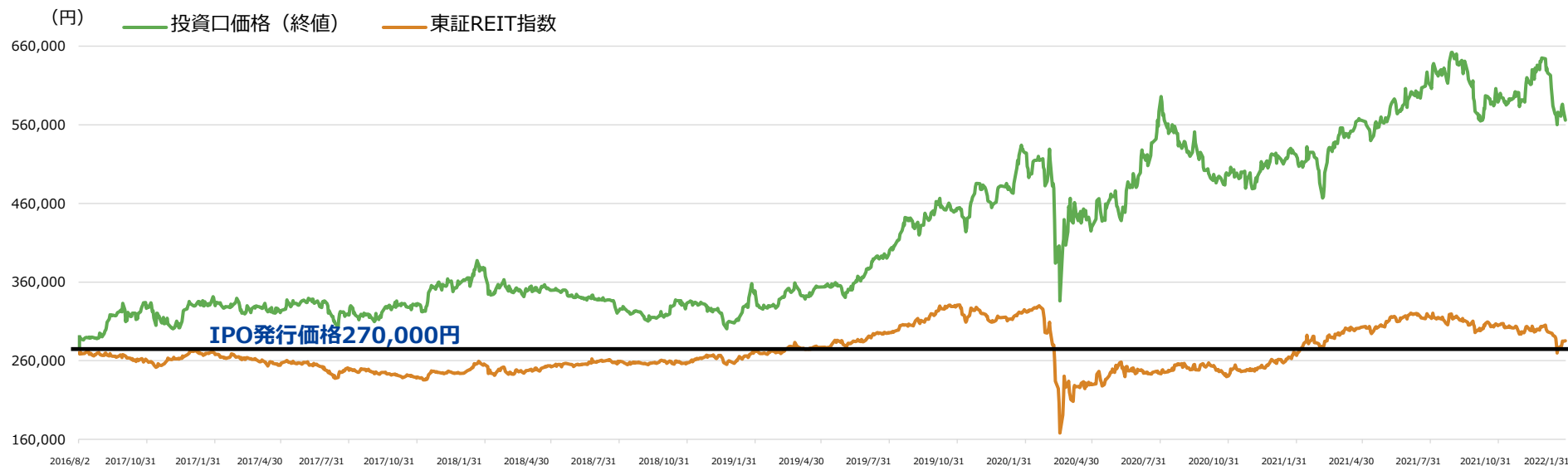


物件名	DBJ Green Building 認証*	CASBEE 新築認証*	CASBEE 不動産認証*	BELS評価	ZEB認証
GLP・MFLP市川塩浜		Aランク*	Sランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP久喜	★★★	Aランク*		★★★★	
MFLP横浜大黒	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八潮		Aランク*			
MFLP厚木	★★★★*		Aランク*		
MFLP船橋西浦		Aランク*			
MFLP柏		Aランク*			
MFLP堺※	★★★★★	Sランク*		★★★★	
MFLP小牧			Aランク*		
MFLP日野	★★★★			★★★★★	ZEB Ready
MFLP平塚			Aランク*		
MFLP稲沢	★★★★	Aランク*	Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP厚木Ⅱ			Aランク*		
MFLP福岡Ⅰ		Aランク*			
MFLPプロジスパーク川越	★★★★	Aランク*		★★★★★	
MFLP広島Ⅰ	★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP茨木	★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP川口Ⅰ	★★★★		Sランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八千代勝田台	第12期取得			★★★★★	Nearly ZEB
MFLP大阪Ⅰ	第12期取得		Aランク*		
MFLP平塚Ⅱ	第12期取得		Aランク*		
取得実績合計数	10件	9件	12件	11件	8件

* 詳細につきましては、P.47～48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堺は本表記のグリーンビルディング認証に加え、「平成27年度おおさか環境にやさしい建築賞（商業その他部門賞）」を受賞しています。

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11期末（2022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	6,579名	91.2%	22,378口	4.1%
金融機関	147名	2.0%	279,934口	51.6%
その他国内法人	194名	2.7%	35,929口	6.6%
外国人	276名	3.8%	188,480口	34.8%
証券会社	20名	0.3%	15,279口	2.8%
合計	7,216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）	94,568口	17.4%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	63,629口	11.7%
三井不動産株式会社	28,900口	5.3%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	26,007口	4.8%
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,485口	4.3%
合計	236,589口	43.7%

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%)	—
	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	MFIP印西	40,478㎡	●	—
	MFLP日野	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
	MFLP柏	31,242㎡	●	—
2016年度	MFLP船橋 I	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡 I	32,199㎡	●	—
	MFLP平塚	33,061㎡	●	—
	MFLP小牧	40,597㎡	●	—
2017年度	MFLP稲沢	72,883㎡	●	—
	MFLP茨木	230,435㎡	●	—
	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	優先情報提供対象物件*
2020年度	MFLP立川立飛	55,094㎡	—	—
	MFLP大阪 I	43,919㎡	●	—
	MFLP八千代勝田台	74,624㎡	●	—
	MFLP鳥栖	35,248㎡	—	●
	MFIP印西 II	27,268㎡	●	—
2021年度	MFLP所沢	21,721㎡	—	●
	MFLP船橋 III	270,321㎡	—	●
	MFLP大阪交野	68,528㎡	—	●
	MFLP市川塩浜 II	183,991㎡	—	● (60%)
	MFLP東名綾瀬	57,826㎡	—	● (50%)
2022年度	東京レールゲートEAST	174,404㎡	—	—
	MFLP海老名 I	約122,200㎡	—	—
	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	36,141㎡	—	● (50%)
	MFLP弥富木曽岬	98,792㎡	—	●
	MFLP新木場 I	約9,600㎡	—	—
2023年度	MFLP新木場 II	約28,500㎡	—	—
	MFLP平塚 III	約28,500㎡	—	—
	MFLP座間	約130,000㎡	—	—
2024年度	MFLP海老名南	約37,600㎡	—	—
未定	その他データセンター1物件	—	—	—
	海外1物件	—	—	—

* 詳細につきましては、P.47～48の本資料の記載事項に関する注記

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

※1 「MFLP横浜大黒」については運営開始年度を記載しています。

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

※2 カッコ内の比率は保有資産に係る準共有持分割合を示しています。

本資料の記載事項に関する注記

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

※特に記載のない限り、下記を前提にしています。

【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】【第11期末鑑定評価の概要】

「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。

「築年数」

保有物件及び第12期取得物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2022年1月31日（第11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。

「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。2022年1月31日（第11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。

なお、P.11～12記載の期中平均稼働率は、各月末時点において実際に賃貸借が行われている賃貸面積に基づく稼働率を単純平均した数値を記載しています。

「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。

「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/第12期末・第13期末：576,000口）。

「1口当たりNAV」

「2022年1月期末（第11期末）」：（2022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）（＝2022年1月期末NAV）÷発行済投資口数（542,000口）

「第5回公募増資後」：（2022年1月期末（第11期末）NAV＋第12期取得物件の鑑定評価額をベースとした含み益（※）＋第5回公募増資における発行価額の総額（17,937,584,000円））÷第5回公募増資後の本投資法人の発行済投資口総数（576,000口）

※「第12期取得物件の鑑定評価額をベースとした含み益」：第12期取得物件の鑑定評価額（合計）－第12期取得物件の取得価格（合計）

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。

「巡航NOI利回り」

第12期・第13期の業績予想の前提となるNOIから、第12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。

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。

「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。

「上場来年平均資産規模成長率」

上場以降第12期取得物件を全て取得した時点までの資産規模の年平均成長率を表したものであり、上場時点の資産規模（取得価格ベース）に対する、第12期取得物件取得後の資産規模（取得価格ベース）の割合（成長率）を、

上場日から起算して第12期取得物件を全て取得した日までの年数の逆数で乗算することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。

「時価総額」

「2022年1月期末（第11期末）」：2022年1月期末時点の本投資口の終値（566,000円）×2022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）

「第5回公募増資後（2022年2月末時点）」：2022年2月末時点の本投資口の終値（525,000円）×2022年2月末時点における本投資法人の発行済投資口数（576,000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。

「平均賃貸借期間」

2022年2月1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。

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。

「残存賃貸借契約期間」

2022年2月1日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2022年2月1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、

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。

「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11期末保有物件については2022年1月31日（第11期末）を、第12期取得物件については2021年11月30日を価格時点とする評価額を記載しております。

「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。

「NOI利回り」

鑑定NOIの取得価格に対する比率を記載しています。「平均NOI利回り」及び各区分の小計（平均）欄・合計（平均）欄は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

「賃貸可能面積」

2022年1月31日（第11期末）時点の賃貸借契約または建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下切り捨てて記載しています。

「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。

【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。

本資料の記載事項に関する注記

【ZEB認証】

ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。ZEBの評価は「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。

【首都圏における業種別契約面積】

首都圏の大型マルチテナント型物流施設（LMT＝Large Multi tenant property）について、2021年7月時点のテナント構成を調べて、竣工年別にシービーアールイー株式会社が集計しています。なお、大型マルチテナント型物流施設（LMT）とは、複数テナントを想定した賃貸物流施設で、首都圏においては延床面積10,000坪以上の施設を対象とする。

【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、2021年3月4日付及び2022年3月期第2四半期決算開示資料で公表した資料に基づいています。竣工済物件は登記簿面積または検査済証記載面積、未竣工物件のうち、優先情報提供対象物件については確認済証記載面積、それ以外の物件については三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は予定面積であり、変更されることがあります。「累計投資規模」には、各公表時点で開発中及び開発予定の物件及びその投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定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。

【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。

【太陽光パネル年間発電量】

第12期取得物件取得後の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、2021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。

【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おります。
「CASBEE 新築認証」については、すべての認証取得済物件において認証期限が到来しております。
「CASBEE 不動産認証」については、第三者評価機関が建築物の環境性能を総合的に評価する第三者評価と、政令指定都市を中心に活用されている「建築物環境性能評価制度」としての自治体届出制度による評価の2種類があり、GLP・MFLP市川塩浜を除き、自治体届出制度による評価です。

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。

MEMO

