

# 第4期（2018年7月期） 決算説明会資料

2018年9月18日

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人



証券コード

3471



Mitsui Fudosan  
Logistics Park Inc.

## 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とMFLPつくば取得	……	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 反復継続的な物件取得と分配金の着実な成長	……	P5
1-4 第5期取得予定物件紹介	……	P6
1-5 投資法人の基本戦略	……	P7

## 2.第4期決算概要及び第5期業績予想

2-1 決算ハイライト	……	P10
2-2 第4期 P/L	……	P11
2-3 第5期 業績予想	……	P12

## 3.本投資法人の運用状況

3-1 ポートフォリオの状況	……	P14
3-1-1 ロケーション	……	P15
3-1-2 クオリティ	……	P17
3-1-3 バランス	……	P18
3-2 外部成長	……	P19
3-3 内部成長	……	P21
3-4 財務戦略	……	P23
3-5 投資主リレーション	……	P25

## 4.物流マーケット概要

4-1 物流マーケット概要	……	P27
---------------	----	-----

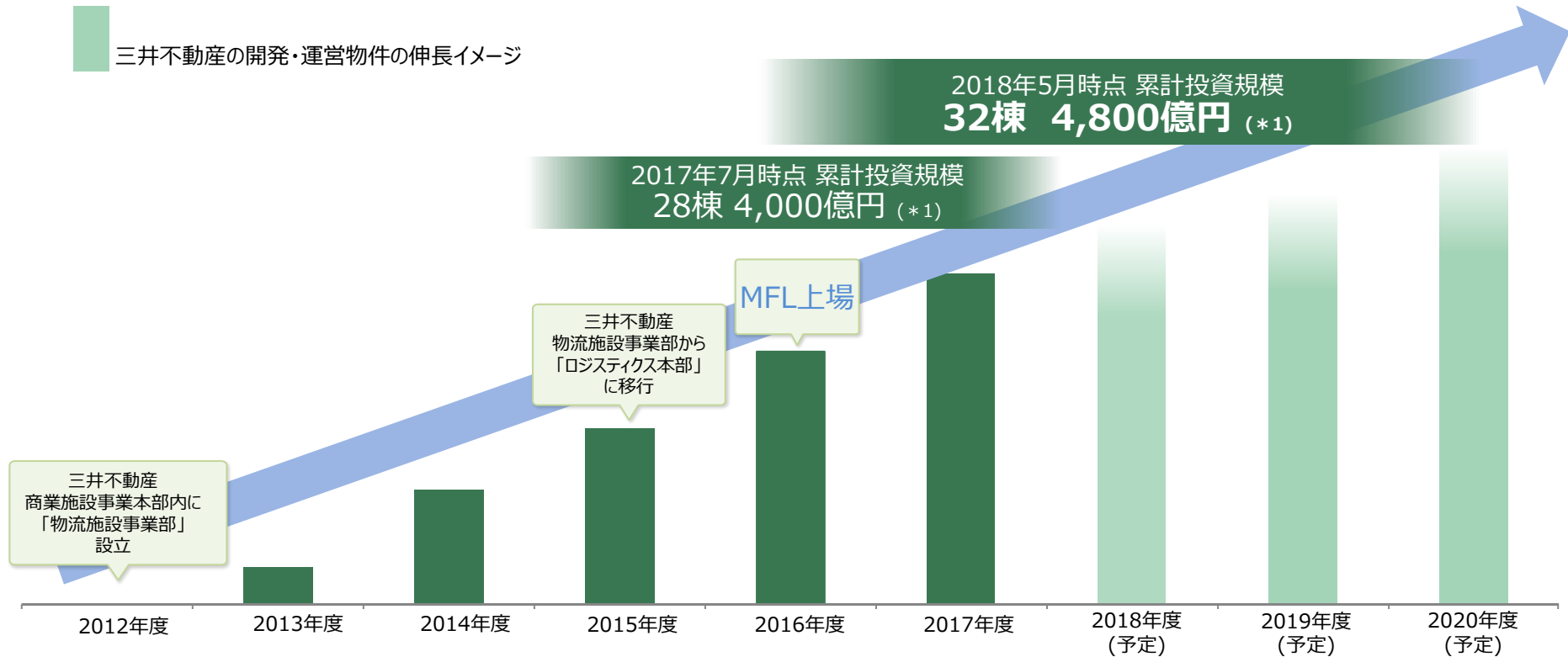
## 5.Appendix

• 損益計算書及び貸借対照表	……	P32
• 第4期（2018年7月期）個別物件収支	……	P33
• 第4期末鑑定評価の概要	……	P34
• ESGへの取組み	……	P35
• 金利マーケットデータ・有利子負債の状況	……	P37
• 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

# 1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡とMFLPつくば取得

三井不動産の開発・運営物件の伸長イメージ



## 第5期取得予定物件 (2018年12月3日取得予定)



MFLPつくば (60%)

取得予定価格 **52億円**

NOI利回り\*2 **5.7%**

## 優先情報提供対象物件\*3 9物件77万㎡\*4

竣工済 71.0万㎡\*4



一部取得済 MFLP界 (80%)\*5



一部取得済 MFLP日野 (85%)\*5



MFLP稲沢



MFLP厚木 II



一部取得済 MFIP印西 (80%)\*5



一部取得済 MFLP福岡 I (81%)\*5



MFLP茨木



一部取得予定 MFLPつくば (40%)\*5

着工済 6.6万㎡\*4



MFLPプロロジスパーク川越 (50%)\*5

優先情報提供  
対象物件の拡大

\* 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。以下同様です。

\* 1 「累計投資規模」は、各時点において三井不動産が公表した資料に基づいて記載しています。詳細は、P.40「三井不動産の主要な開発・運営物件について」をご参照ください。

\* 2 鑑定評価上のNOIを取得価格で除した値となります。

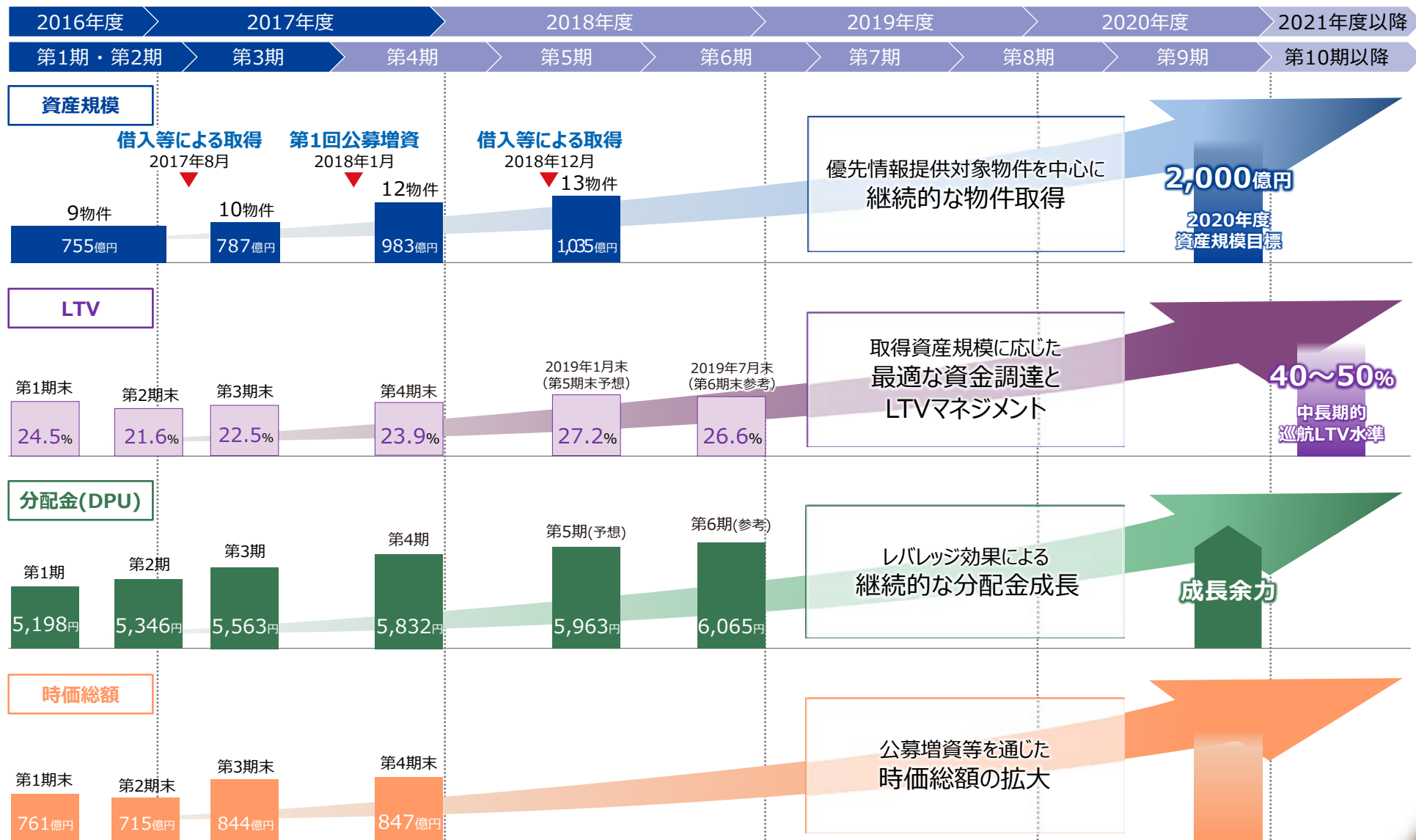
\* 3 優先情報提供対象物件の詳細は、P.40「優先情報提供対象物件について」をご参照ください。以下同様です。

\* 4 優先情報提供の対象となる面積（準共有持分勘案後）を示しています。

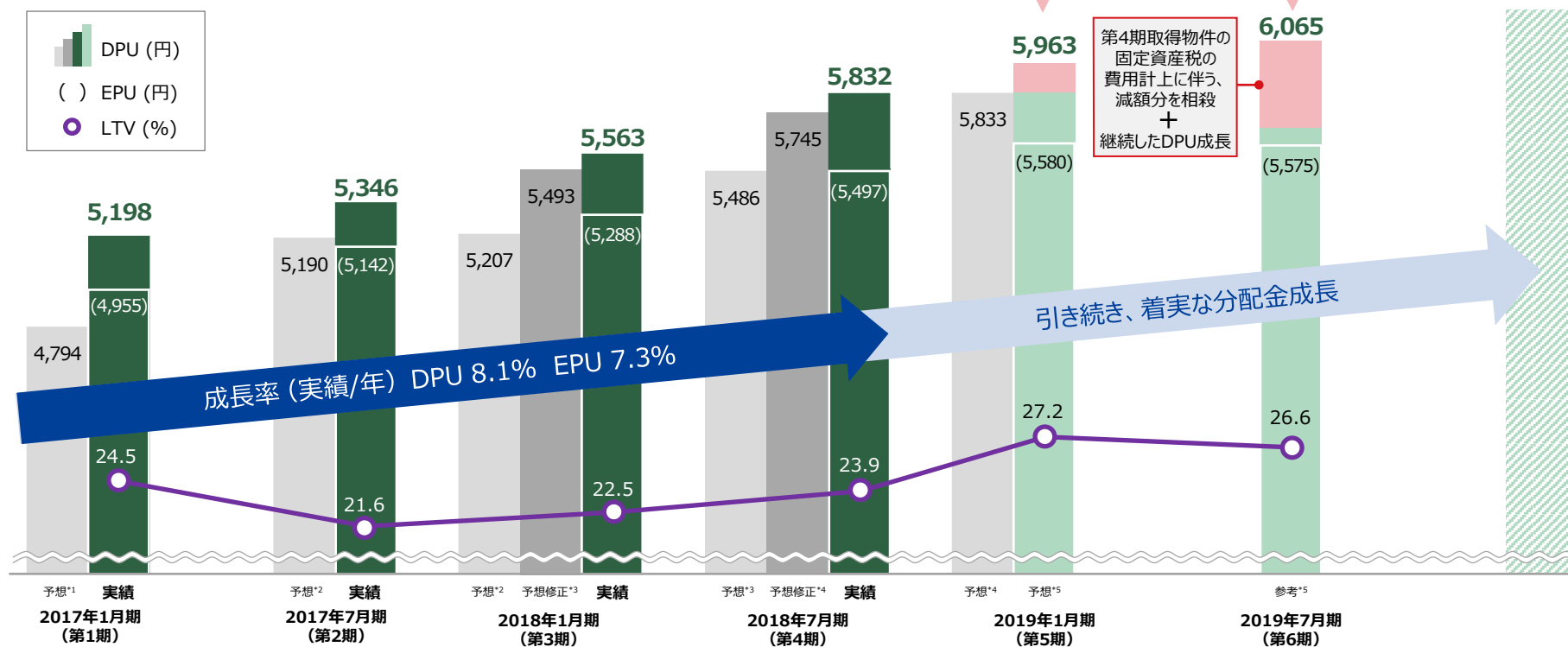
\* 5 カッコ内の比率は、優先情報提供の対象となる準共有持分の割合を示しています。



# 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



# 1-3 反復継続的な物件取得と分配金の着実な成長 レバレッジ効果と公募増資を通じた投資主価値の最大化



\*1 2016年7月25日公表 \*2 2017年3月16日公表 \*3 2017年9月13日公表 \*4 2018年3月15日公表 \*5 2018年9月14日公表

# 1-4 第5期取得予定物件紹介

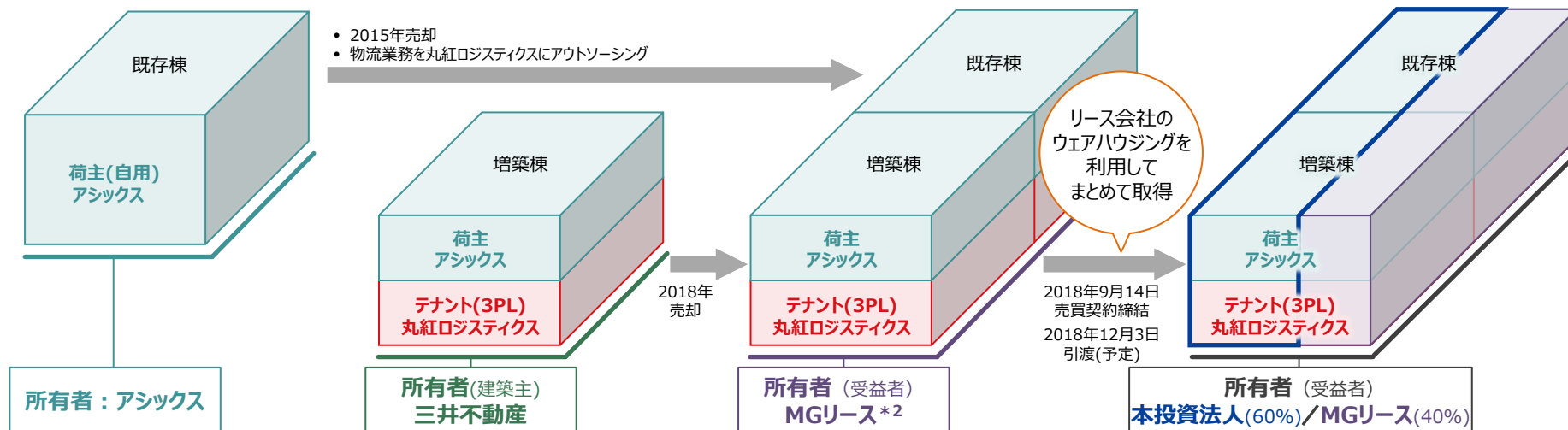


- 既存棟(地上4階建)、増築棟(地上3階建)の2棟で構成されたボックス型物流施設。両棟は渡り廊下で接続され、一体利用が可能。荷物用エレベータを複数備える等、高水準の配送利便性が確保された先進的物流施設です。
- 常磐自動車道「谷田部IC」より約4.8km、つくばエクスプレス「みらい平」駅より約1.8kmと物流施設として優れたロケーションに立地。周辺には住宅地が広がり、雇用環境にも恵まれています。

取得予定価格	鑑定評価額	NOI利回り	鑑定NOI利回り*1
5,268百万円	6,000百万円	5.7%	5.0%

所在地	茨城県つくばみらい市
延床面積	(既存棟) 37,027㎡ (増築棟) 25,457㎡
アクセス	常磐自動車道「谷田部IC」約4.8km
最寄駅	つくばエクスプレス みらい平駅
建築時期	(既存棟) 2010年6月 (増築棟) 2018年3月

## 三井不動産の顧客ネットワークを活用した柔軟な取得機会の確保

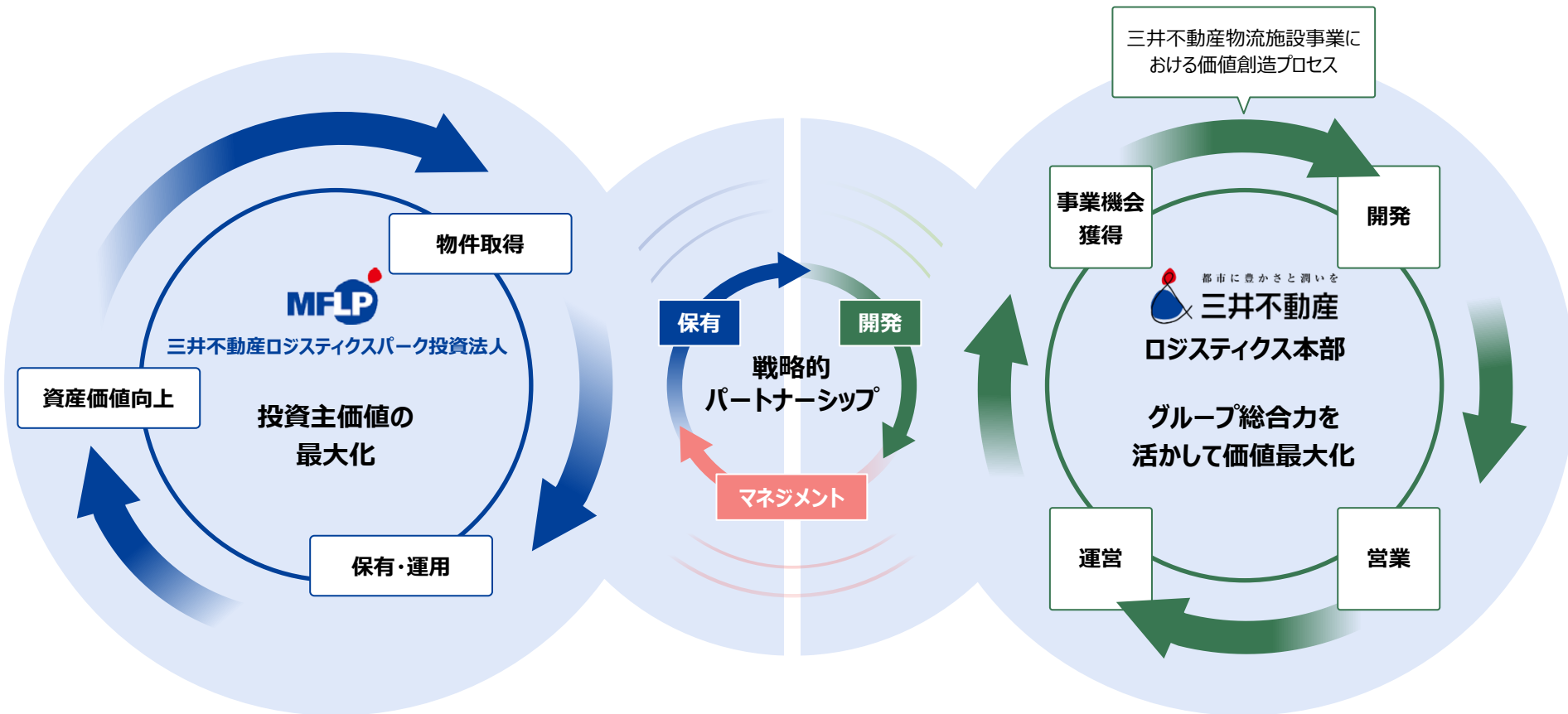


\*1 鑑定評価上のNOIを鑑定評価額で除した値となります。

\*2 MGリースとは三井住友ファイナンス&リース(株)及び丸紅(株)が出資するエムジーリース(株)のことをいいます。

# 1-5 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。





A large, empty rectangular box with rounded corners and a dark blue border, intended for writing a memo.

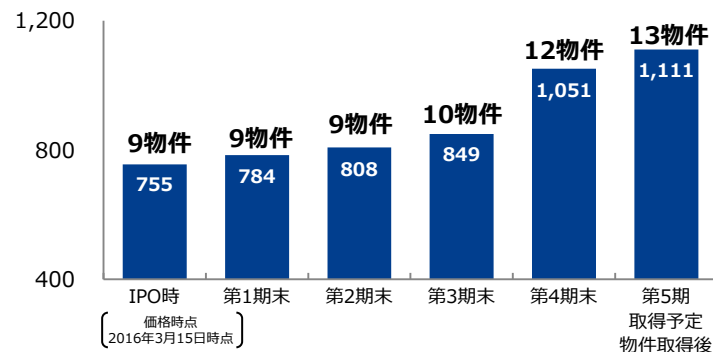
## 2.第4期決算概要及び第5期業績予想

(第4期決算期間 自：2018年2月1日 至：2018年7月31日)

## 2-1 決算ハイライト

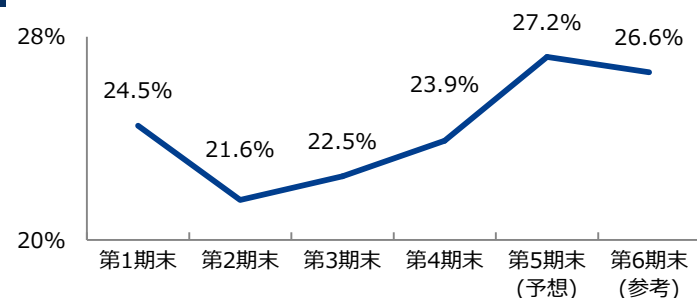
		第4期末実績	第5期取得予定物件取得後
アセット	資産規模 (取得価格総額)	12物件 <b>983</b> 億円	13物件 <b>1,035</b> 億円
	鑑定評価額 (2018年7月31日時点)	12物件 <b>1,051</b> 億円	13物件 <b>1,111</b> 億円
	含み益*1	<b>85</b> 億円	<b>92</b> 億円
	稼働率*2	<b>100%</b>	<b>100%</b>

鑑定評価額 (億円)



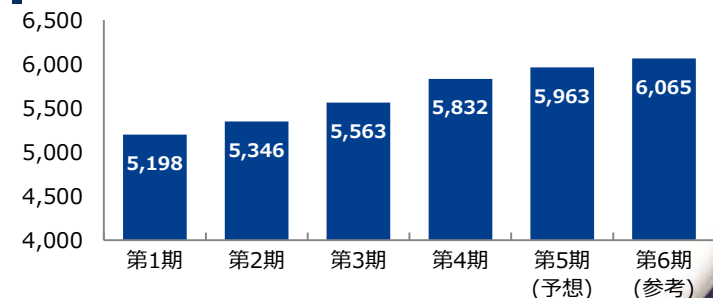
		第4期末実績	第5期末予想
デット	有利子負債残高	<b>240</b> 億円	<b>280</b> 億円
	LTV*3	<b>23.9%</b>	<b>27.2%</b>

LTV



		第4期実績	第5期予想
エクイティ	1口当たり分配金*4	<b>5,832</b> 円	<b>5,963</b> 円
	1口当たりNAV*5	第4期末実績 <b>311,746</b> 円	第5期取得予定物件取得後 <b>314,529</b> 円

1口当たり分配金 (円)



\*1~\*5の詳細につきましては、P.40「決算ハイライトについて」をご参照ください。

## 2-2 第4期（2018年7月期） P/L

(単位：百万円)	第3期実績 (a)	第4期予想 (2018/3/15)	第4期実績 (b)	差異 (b)-(a)
営業収益	2,629	3,140	3,148	519
営業費用	1,390	1,673	1,650	260
うち 減価償却費	595	744	744	149
営業利益	1,239	1,467	1,498	258
営業外収益	0	-	0	0
営業外費用	54	54	53	0
経常利益	1,185	1,413	1,445	260
当期純利益	1,184	1,412	1,444	259

### 差異の主な内訳

#### 営業収益

新規取得「MFLP小牧・日野・平塚」による増収	+512
太陽光発電設備賃料の増加（新規取得物件除く）	+43
その他営業収益の減少	△36

#### 営業費用

新規取得「MFLP小牧・日野・平塚」による増加	+201
その他営業費用の増加	+59

1口当たり分配金 (DPU)(円)	5,563	5,745	5,832	269
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,288	5,373	5,497	209
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	275	372	335	60
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	10.3%	13.1%	11.8%	-

### <ご参考> FFOベース1口当たり分配金 算定式\*

FFO	=	当期純利益	+	減価償却費等	…①
配当原資	=	① FFO	×	70%	…②
1口当たり 分配金	=	② 配当原資	÷	発行済投資口数	

\* FFOベース1口当たり分配金算定式の詳細については、本資料のP.40「FFOを基準とした金銭分配の算定方法」も合わせてご参照ください。



## 2-3 第5期（2019年1月期）業績予想

(単位：百万円)	第4期実績 (a)	第5期予想 (b)	差異 (b)－(a)	差異の主な内訳	<参考> 第6期予想
営業収益	3,148	3,262	113	営業収益 新規取得「MFLPつくば」による増収 +58 MFLP平塚通期稼働による増収 +57 太陽光発電設備賃料の減少 △48 その他営業収益の増加 +46	3,435
営業費用	1,650	1,753	103	営業費用 新規取得「MFLPつくば」による増加 +21 MFLP平塚通期稼働による増加 +10 その他営業費用の増加 +72	1,921*
うち 減価償却費	744	772	27		811
営業利益	1,498	1,508	10		1,513
営業外収益	0	-	0		
営業外費用	53	41	△12	営業外費用 投資口発行関連費用の剥落 △15 支払利息 +3	1,465
経常利益	1,445	1,467	21		1,465
当期純利益	1,444	1,466	21		1,465
1口当たり分配金 (DPU)(円)	5,832	5,963	131		6,065
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,497	5,580	83		5,575
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	335	383	48		490
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	11.8%	13.0%	-		15.9%

\* MFLP小牧(60%)・日野(15%)・平塚・つくば(60%)に係る固都税80百万円を含みます。

# 3.本投資法人の運用状況

## 3-1 ポートフォリオの状況

3-1-1 ロケーション

3-1-2 クオリティ

3-1-3 バランス

## 3-2 外部成長

## 3-3 内部成長

## 3-4 財務戦略

## 3-5 投資主リレーション

### 3-1 ポートフォリオの状況（一覧）（第5期取得予定物件取得後）

## 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*1		平均鑑定NOI利回り		平均築年数		平均稼働率	
13物件 1,035億円		5.2% (償却後3.7%)		4.7%		4.2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*2 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	延床面積*3 (㎡)	築年数*4 (年)	稼働率*5 (%)
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	16,750	4.3	105,019 (52,509)	4.7	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	13,700	4.8	73,153	4.2	100
	L-3	MFLP横浜大黒（準共有持分50%）	神奈川県横浜市	10,100	10,500	4.8	100,530 (50,265)	9.4	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	10,600	4.7	40,728	4.5	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	8,680	4.8	40,942	3.5	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,520	4.8	30,947	3.6	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	6,900	4.7	31,242	2.8	100
	L-8	MFLP堺（準共有持分20%）	大阪府堺市	4,500	4,910	4.8	125,127 (25,025)	4.0	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,520	4.7	40,597	1.6	100
	L-10	MFLP日野（準共有持分15%）	東京都日野市	7,520	7,570	4.3	205,200 (30,780)	2.9	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,090	4.6	33,061	1.8	100
	L-12	第5期取得予定 MFLPつくば（準共有持分60%）	既存棟 茨城県つくばみらい市	5,268	6,000	5.0	37,027(22,216)	8.2	100
		増築棟				25,457(15,274)	0.5		
小計(平均)		-	-	101,405	108,740	4.7	889,036 (486,745)	4.2	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西（準共有持分20%）	千葉県印西市	2,180	2,440	5.0	40,478 (8,095)	4.5	非開示
合計(平均)		-	-	103,585	111,180	4.7	929,514 (494,840)	4.2	100

#### 参考：第4期末時点

物流不動産（物件番号L-1～L-11）	小計	96,137	102,740	4.6	826,551 (449,254)	4.2	100
合計（物件番号L-1～L-11、I-1）		98,317	105,180	4.7	867,029 (457,350)	4.2	100

\*1 「巡航NOI利回り」は、第5期の業績予想の前提となるNOIから、当該業績予想において費用化されていない固都税(MFLP小牧(60%)・日野(15%)・平塚・つくば(60%))の金額を控除し、MFLPつくば(60%)に関しては、運用日数を184日に補正し、取得価格で除した値となります。

\*2 「鑑定評価額」の記載については2018年7月31日(第4期末)を価格時点としております。

\*3 「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。

\*4 「築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築年月から2018年9月14日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には取得価格に基づく加重平均値を記載しております。

\*5 「稼働率」は2018年9月14日時点における契約締結ベースの稼働率を記載しております。

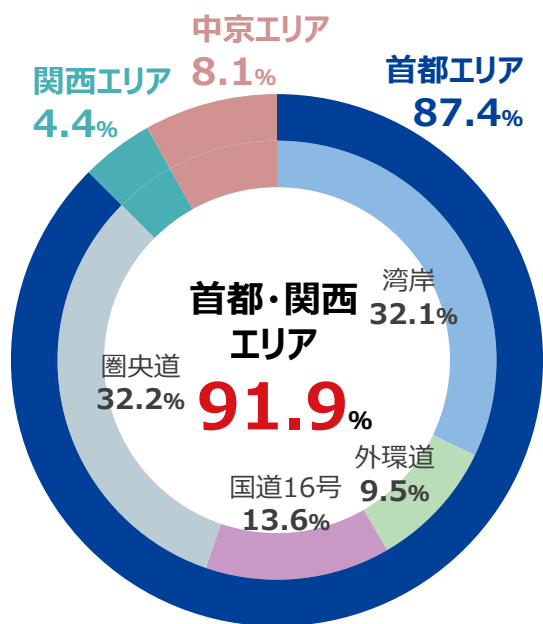




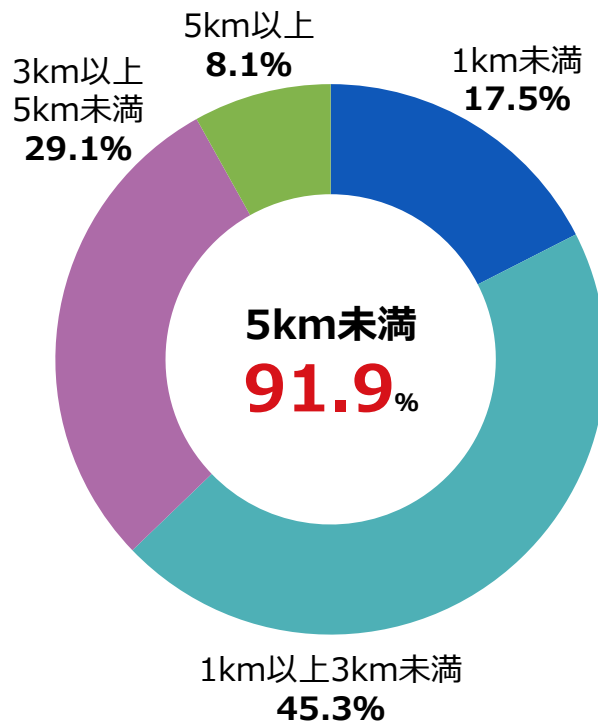
### 3-1-1 ロケーション②

- 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

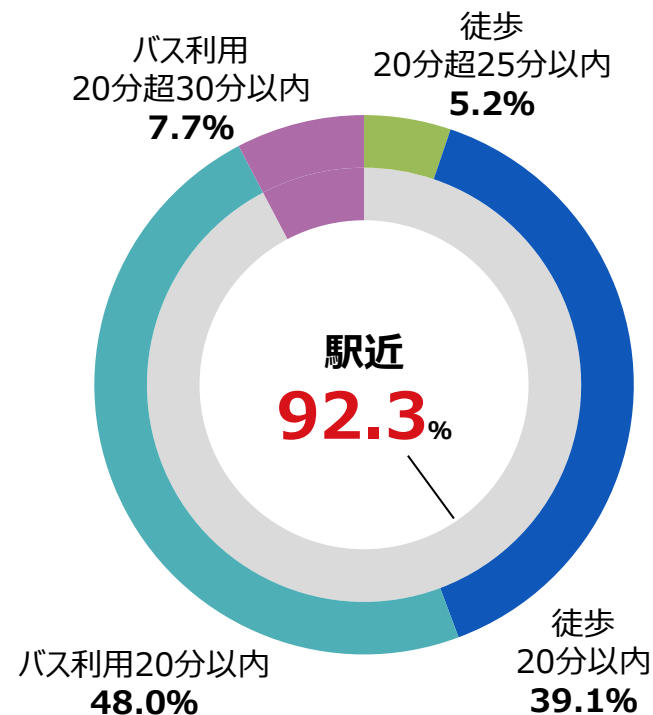
投資エリア



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、取得価格ベースにて算出した第5期取得予定物件取得後の数値を記載しております。

## 3-1-2 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



#### & Tenant



#### & Community



#### & Earth



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

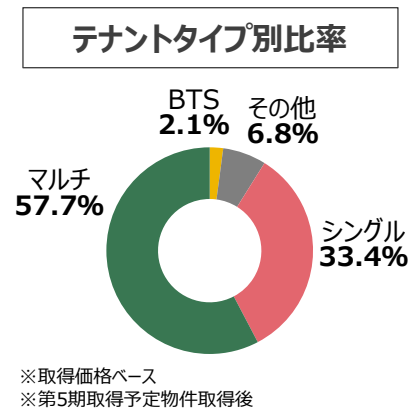
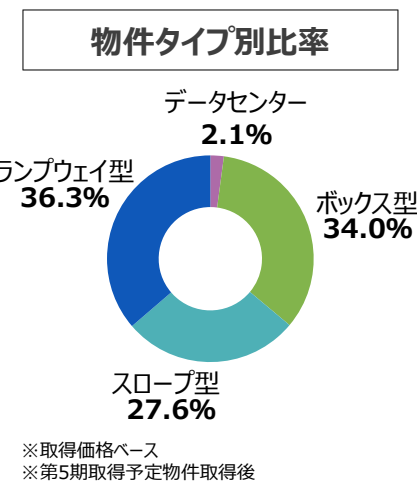
### 3-1-3 バランス

## 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

投資比率 <b>80%以上</b>		投資比率 <b>20%以下</b>	
物流不動産		インダストリアル不動産	
物流ニーズ	配送ニーズ	保管ニーズ	
テナントタイプ	マルチテナント対応型	シングルテナント対応型	

<b>ランプウェイ型MFLP</b> MFLP日野 マルチ  GLP・MFLP市川塩浜 マルチ  MFLP堺 マルチ  MFLP横浜大黒 マルチ 	<b>スロープ型MFLP</b> MFLP小牧 シングル  MFLP久喜 マルチ  MFLP厚木 シングル  MFLPつくば*2 シングル 	<b>ボックス型MFLP</b> MFLP平塚 その他*1  MFLP八潮 マルチ  MFLP船橋西浦 シングル  MFLP柏 シングル 	<b>MFIP</b> (三井不動産インダストリアルパーク) MFIP印西 BTS 
---	--	---	--

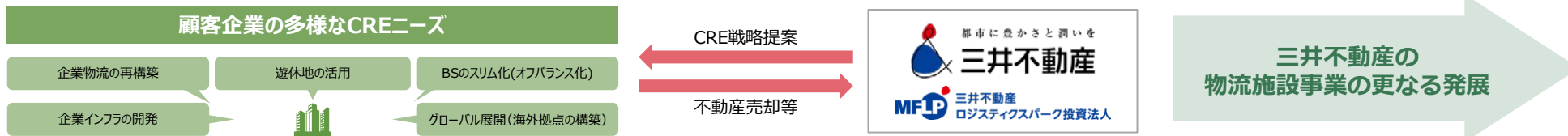


\*1 「その他」は、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本書において、当該物件がマルチ又は単ルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件を言います。  
 \*2 既存棟は、本投資法人の定義する先進的物流施設に求める機能面での標準仕様（柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上かつ床荷重1.5t/m以上）に一部合致していませんが、物件スペックを具体的に検討した上で投資基準を満たしていると判断しています。



## 3-2 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㎡\*1

~2013年度竣工	2014年度竣工	2015年度竣工	2016年度竣工	2017年度竣工	2018年度竣工	2019年度竣工	2020年度以降竣工
MFLP横浜大黒	一部取得済 MFLP堺 (80%) *3	一部取得済 MFLP日野(85%)*3	MFLP福岡 I (81%)*3	MFLP稲沢	MFLP厚木 II	MFLP川口 I	MFLP大阪 I
GLP・MFLP市川塩浜	一部取得済 MFIP印西 (80%) *3	MFLP柏	MFLP平塚	MFLP茨木	MFLP厚木 III	MFLP厚木 III	東京レールゲートEAST
MFLP八潮	MFLP久喜	MFLP小牧	MFLPつくば (40%) *3	MFLPプロロジスパーク川越 (50%) *3	MFIP羽田	MFLP船橋 III	
MFLP厚木	MFLP船橋西浦	MFLP船橋 I		MFLP広島 I	MFLP川崎 I		
					MFLP横浜港北	MFLP船橋 II	
							MFLP立川立飛
							その他データセンター2物件

\* 第5期取得予定物件取得後

\*1 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記載しています。詳細は本資料のP.40「三井不動産の主要な開発・運営実績について」をご参照ください。

\*2 2018年度以降に竣工する物件については、予定につき予告なく変更される場合があります。

\*3 カッコ内の比率は、優先情報提供の対象となる準共有持分の割合を示しています。

本投資法人保有物件

優先情報提供対象物件



## 3-2 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



#### 首都エリア



<p>優先情報提供対象物件 9物件77万㎡* (延床面積)</p>	<p>優先情報提供対象物件の更なる拡大</p>
<p>本投資法人の資産規模 13物件49万㎡ (延床面積) 1,035億円</p>	<p>継続的な外部成長</p>

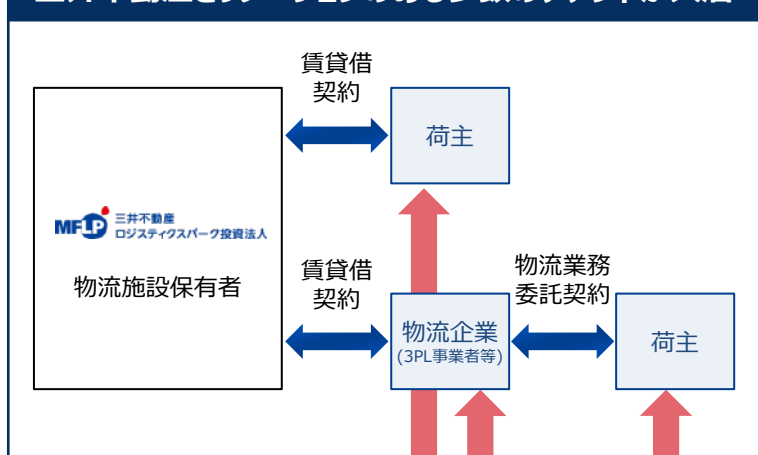
\*優先情報提供の対象となる面積 (準共有持分勘案後) を示しています。

## 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

本投資法人は、三井不動産グループが培ってきた幅広かつ強固なネットワークを活用することで、ポートフォリオの安定した運用を実現できると考えています。

#### 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



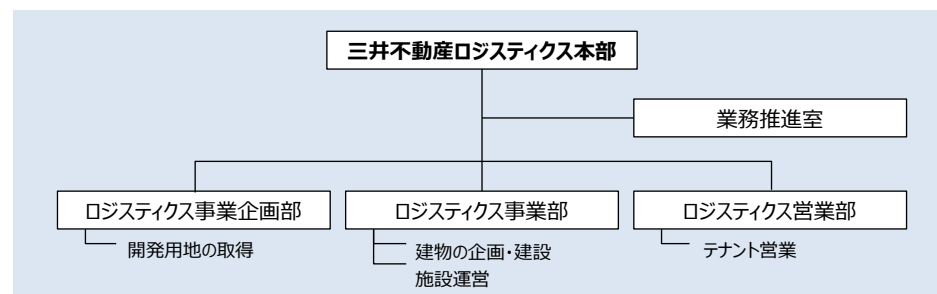
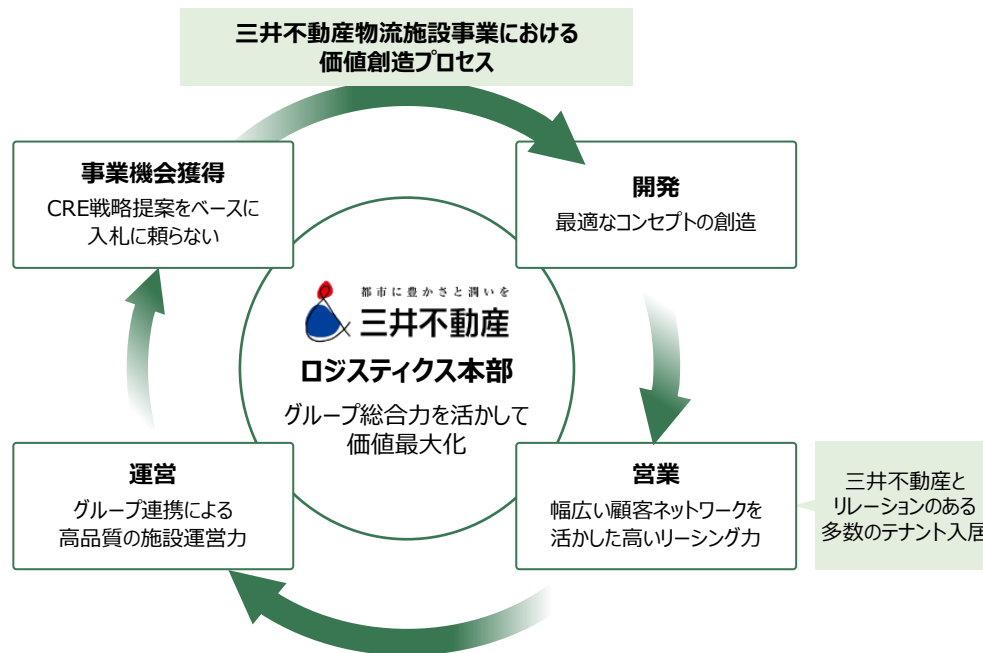
いずれの契約形態であっても、  
物流企業及び荷主に直接営業が可能

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
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------

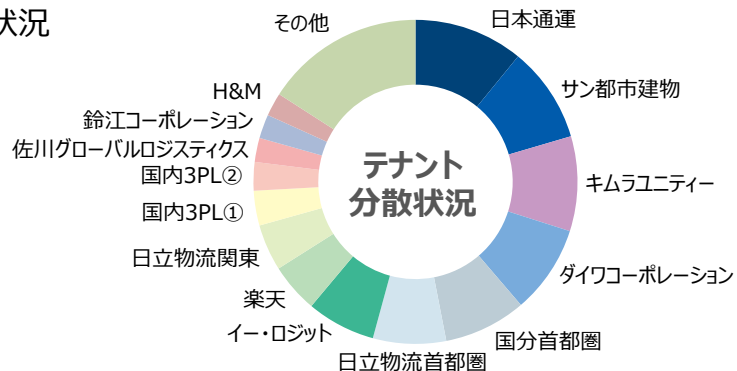
\*出所：三井不動産2018年3月期決算開示資料

#### 三井不動産物流施設事業における 価値創造プロセス

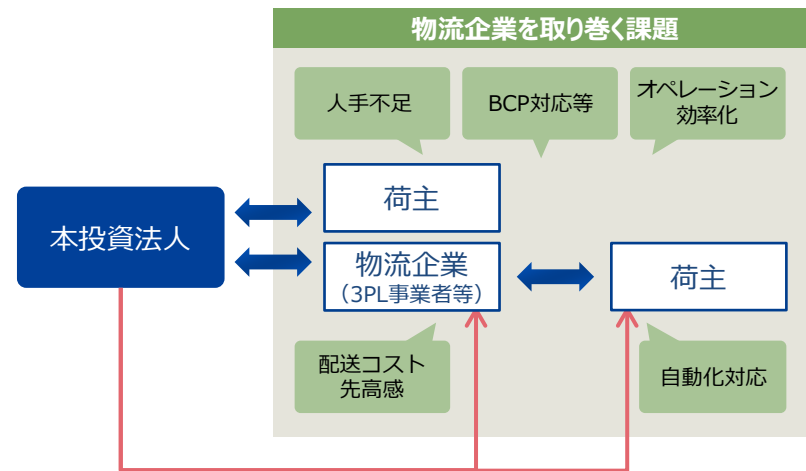


## ソリューション型アセットマネジメントと、中長期的なテナントリレーションによる、着実な内部成長

### テナントの分散状況



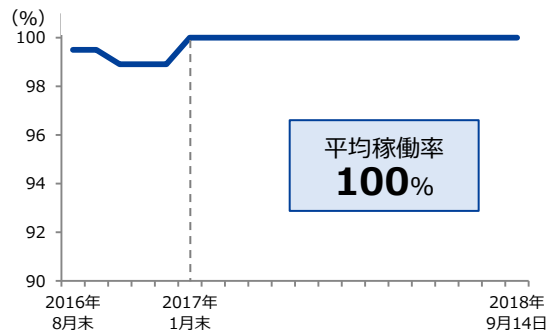
### 今後のアセットマネジメントプランのポイント



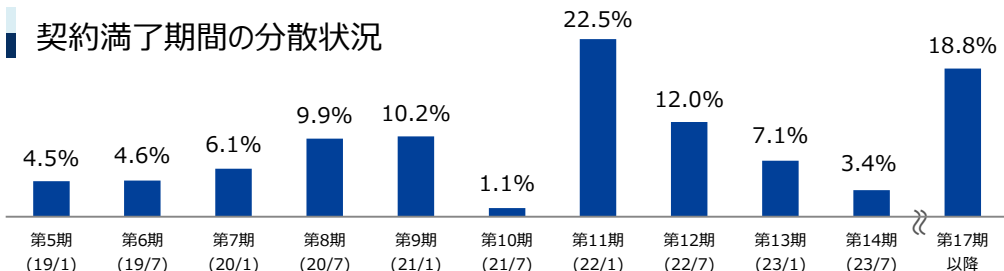
### 賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間	<b>6.1年</b>
残存賃貸借契約期間	平均 <b>3.4年</b>

### 稼働率の状況



### 契約満了期間の分散状況



### 三井不動産グループによるソリューション型AMの具体例

- 効率化・省力化等に関する先進的なICT関連商品のコンサルティングサービス
- 入居企業の人員確保に向けたコンサルティングサポート
- 3PL事業者と荷主のマッチング
- 館内従業員の快適な労働環境整備



ICT LABO

\* 上記各グラフ及び数表については、2018年9月14日時点の締結済契約書の賃貸面積ベースです。また「平均賃貸借期間」は加重平均して算出しておりますが、詳しくはp40の「平均賃貸借期間の算出について」をご参照ください。なお第5期取得予定物件のMFLPつくば（60%）は含みません。

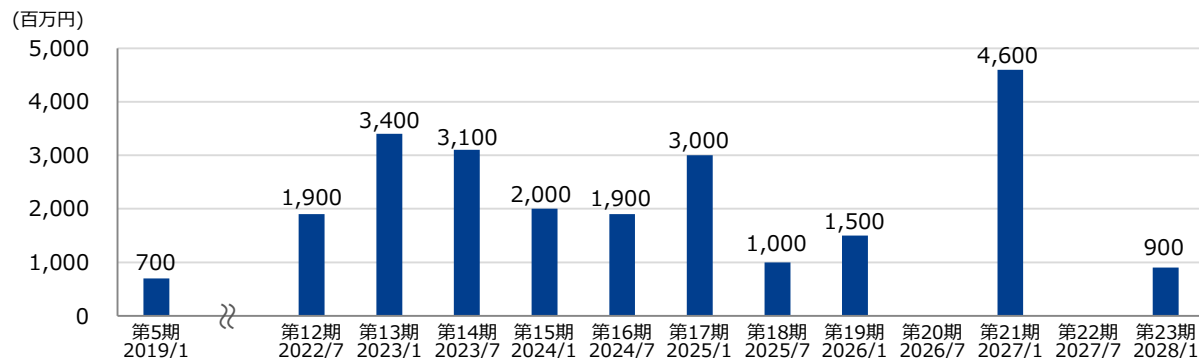
## 安定性を重視した財務運営

### 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
240億円	5.8年	0.29%

### 有利子負債の返済期限



### LTVの状況

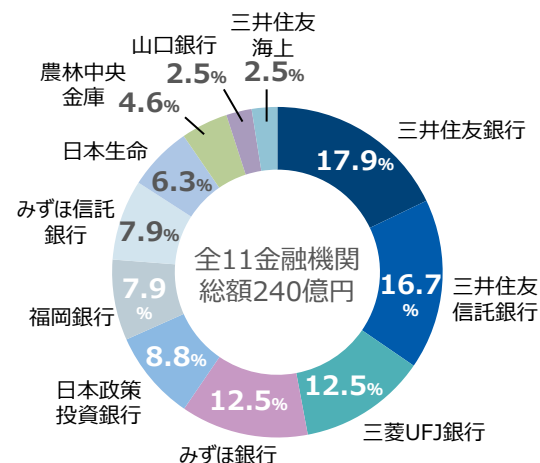
第4期末	第5期末予想	第6期末参考	中長期的な巡航水準
23.9%	27.2%	26.6%	40~50%

### 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

\* 上記の各グラフ、数表及び格付は、2018年7月31日時点のものです。

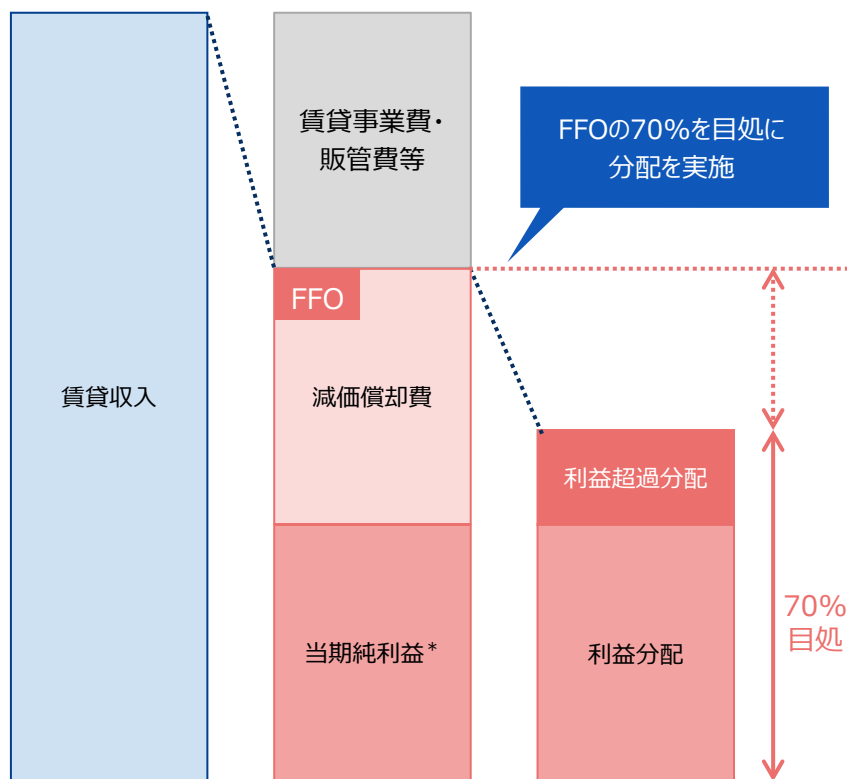
### 借入金状況



### 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

##### 分配金の水準

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

##### 長期的な建物維持管理支出の確保

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

##### 財務安定性の確保

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

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



### 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იმボート出資

本投資法人は、三井不動産から11.0%の出資を受けています。（2018年7月末時点）

一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

11.0%

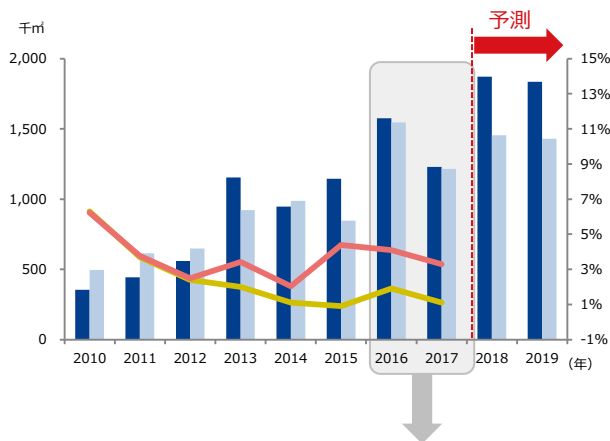
## 4. 物流マーケット概要

# 4-1 物流マーケット概要①

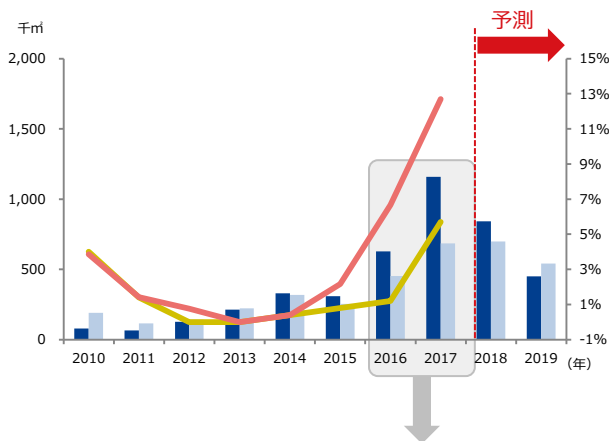
## 需給バランスと空室率

■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（施工1年以上）

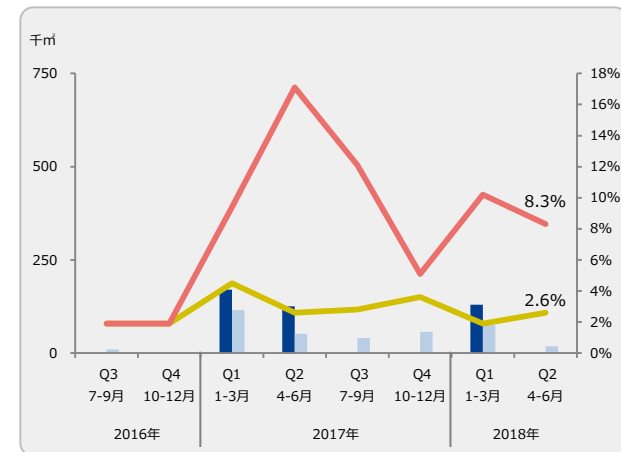
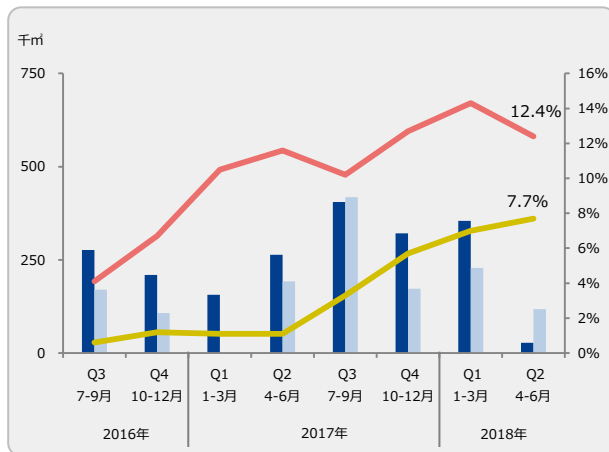
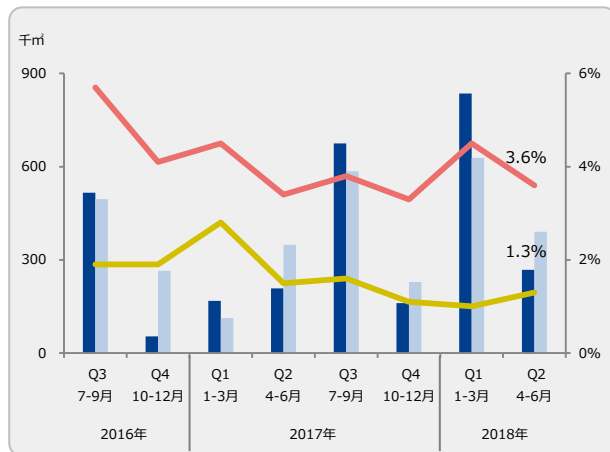
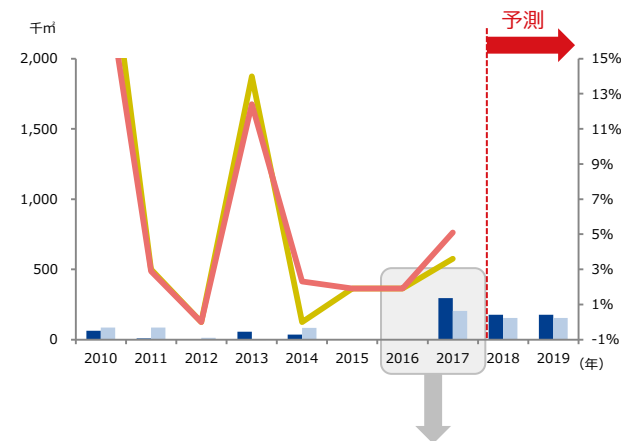
### 首都圏



### 大阪圏



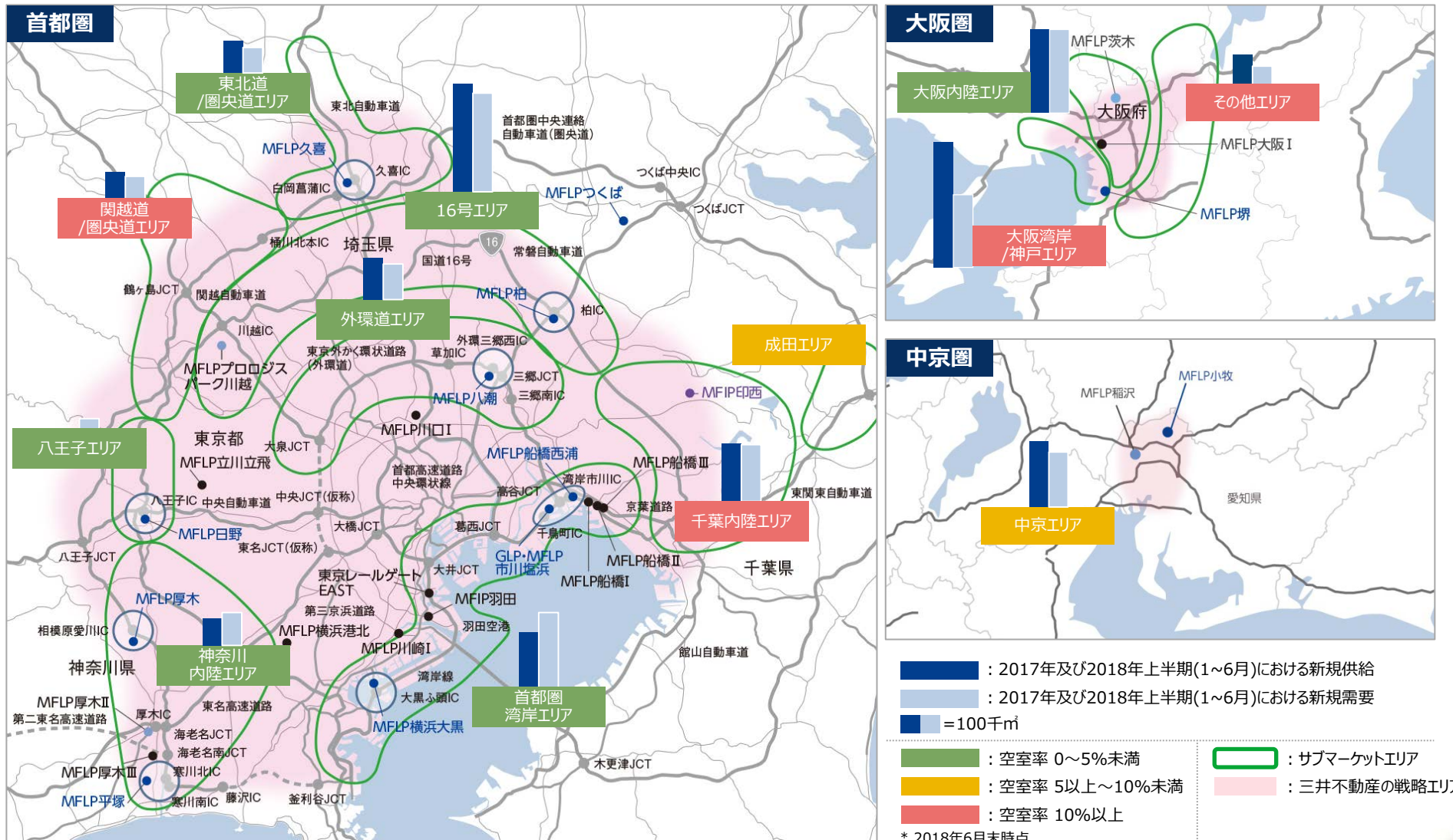
### 中京圏



\* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む）。時点：2018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 物流マーケット概要②

## サブマーケット毎の需給バランスと空室率

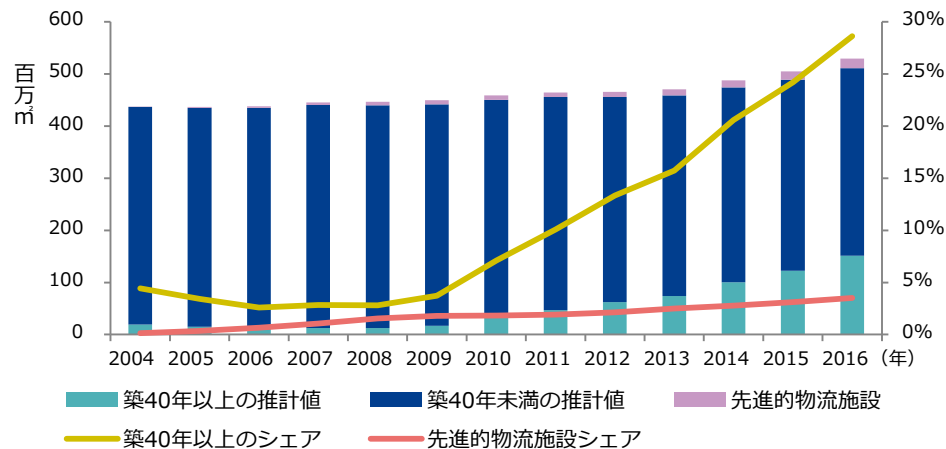
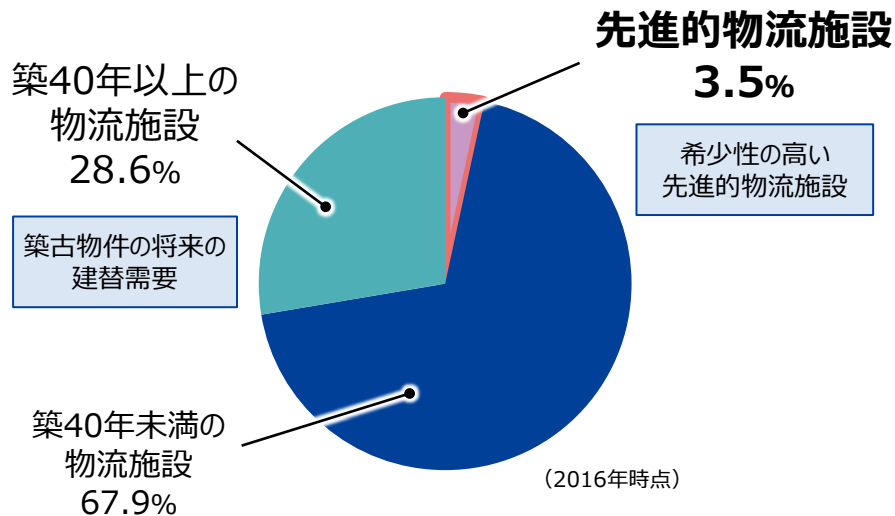


\* 出所：シービーアールイー株式会社（数値のみ）

\* 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。

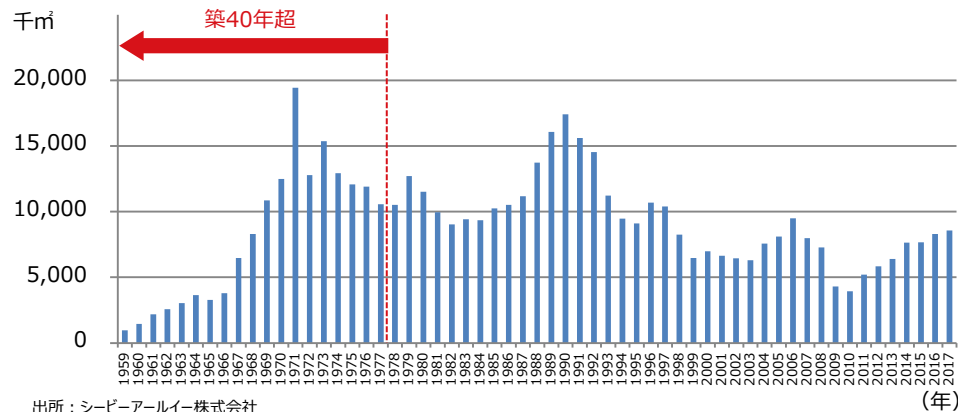
# 4-1 物流マーケット概要③

## 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て推計したものです。詳細については本資料のP.41「我が国の物流施設のストック分析」をご参照ください。

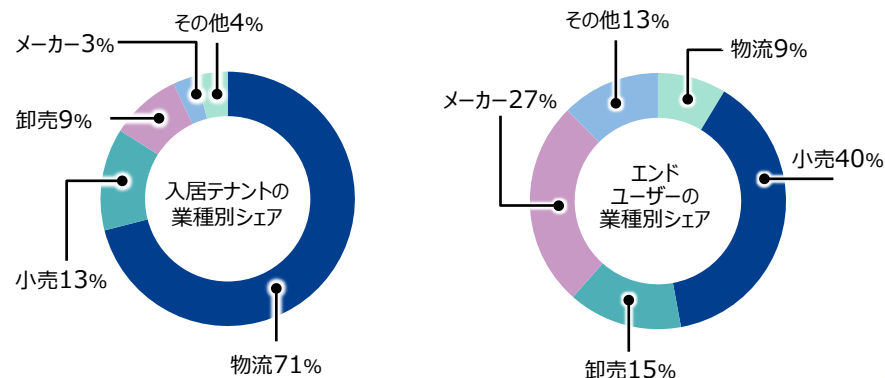
## 物流施設の長期着工データ (全国)



出所：シービーアールイー株式会社

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

## 物流施設のテナント・エンドユーザー



出所：シービーアールイー株式会社

\* 数値は小数点第一位を四捨五入しています。

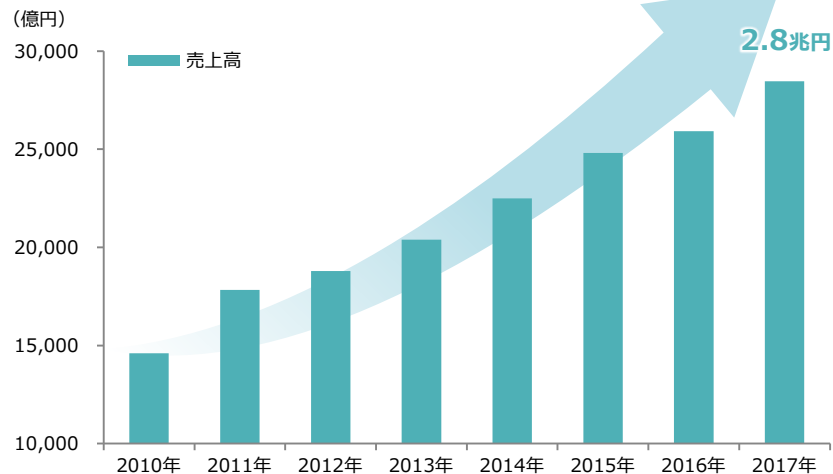
\* 2017年12月末時点において不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が調査対象です。



# 4-1 物流マーケット概要④

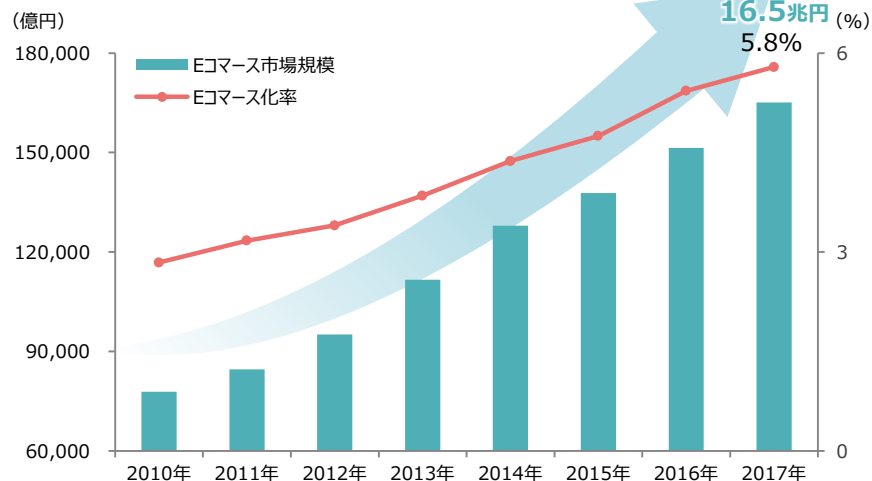
## 3PL事業とEコマースの市場規模拡大による需要の高まり

### 安定成長する3PL市場



\*月刊ロジスティクスビジネスのデータをもとにシービーアールイー株式会社にて集計 (2018年8月時点)

### 拡大するEコマースの市場規模

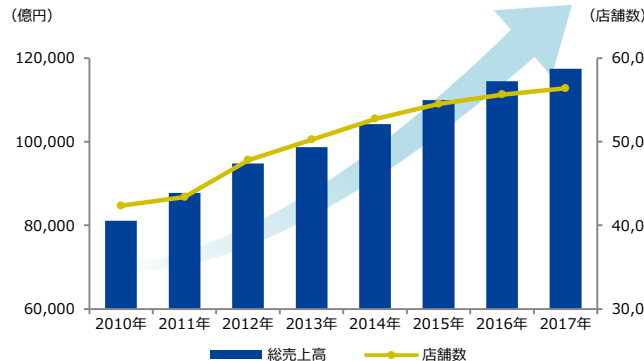


出所：経済産業省『電子商取引実態調査』(2018年4月25日公表)

\*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。

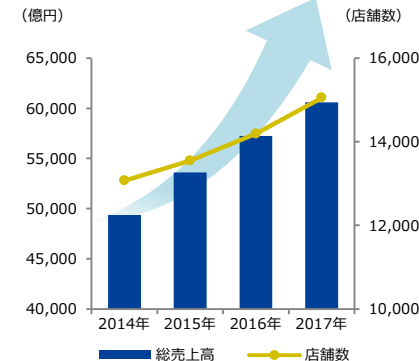
## 裾野広がる先進的物流施設に対する需要

### コンビニエンスストアの伸長

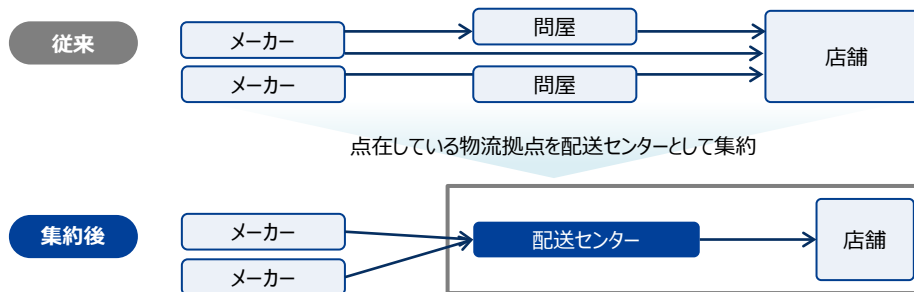


出所：経済産業省『商業動態統計』(2018年3月14日公表)

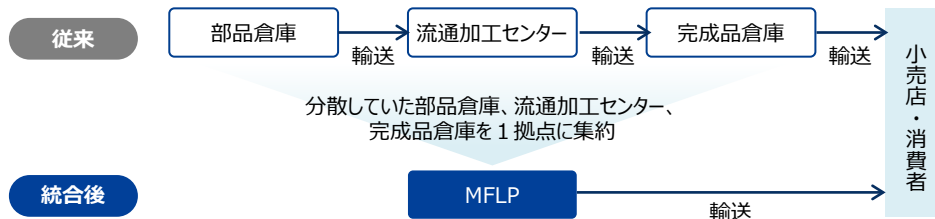
### ドラッグストアの伸長



## 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



# 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3期実績 (2018年1月期)	第4期実績 (2018年7月期)
<b>営業収益</b>	<b>2,629</b>	<b>3,148</b>
賃貸事業収入	2,523	3,037
その他賃貸事業収入	106	111
<b>営業費用</b>	<b>1,390</b>	<b>1,650</b>
賃貸事業費用	1,086	1,306
資産運用報酬	232	278
資産保管・一般事務手数料	17	17
役員報酬	5	5
その他営業費用	47	42
<b>営業利益</b>	<b>1,239</b>	<b>1,498</b>
<b>営業外収益</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>営業外費用</b>	<b>54</b>	<b>53</b>
支払利息	26	32
投資口交付費	23	-
投資口公開関連費用	-	12
その他	4	8
<b>経常利益</b>	<b>1,185</b>	<b>1,445</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,185</b>	<b>1,445</b>
法人税等	0	0
<b>当期純利益</b>	<b>1,184</b>	<b>1,444</b>
<b>当期末処分利益</b>	<b>1,184</b>	<b>1,444</b>

## 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第3期実績 (2018年1月期)	第4期実績 (2018年7月期)
<b>流動資産</b>	<b>2,176</b>	<b>3,526</b>
現金及び預金	344	953
信託現金及び信託預金	1,670	1,803
未収消費税等	102	613
その他の流動資産	58	156
<b>固定資産</b>	<b>77,691</b>	<b>96,724</b>
有形固定資産	77,633	96,664
投資その他の資産	58	59
<b>資産合計</b>	<b>79,868</b>	<b>100,250</b>
<b>流動負債</b>	<b>888</b>	<b>1,655</b>
営業未払金	164	92
短期借入金	-	700
未払金	317	322
未払法人税等	0	0
前受金	404	538
その他流動負債	1	1
<b>固定負債</b>	<b>19,544</b>	<b>25,191</b>
長期借入金	18,000	23,300
信託預り敷金及び保証金	1,544	1,891
<b>負債合計</b>	<b>20,433</b>	<b>26,846</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>59,434</b>	<b>73,403</b>
出資総額	58,350	72,120
出資総額控除額	△100	△161
出資総額（純額）	58,250	71,958
剰余金	1,184	1,444
<b>純資産合計</b>	<b>59,434</b>	<b>73,403</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>79,868</b>	<b>100,250</b>

# 第4期（2018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	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*	180日	139日	181日	-		
賃貸事業 収益	賃貸事業収入	458	444	332	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	160	204	3,037
	その他の 賃貸事業収入	28	33	17									9	11	111
	合計	487	477	349									169	216	3,148
賃貸事業 費用	外注委託費	36	32	24	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	14	16	179
	水道光熱費	17	23	13									4	9	78
	修繕費	4	6	8									5	2	32
	公租公課	37	43	39									17	0	257
	その他 賃貸事業費用	1	2	1									0	0	13
	合計	97	108	88									-	-	-
減価償却費	79	107	85	62	63	50	49	43	88	52	42	18	744		
賃貸事業損益	309	261	176	200	163	138	94	84	142	133	94	42	1,842		
賃貸NOI (賃貸事業損益+ 減価償却費)	389	368	261	263	227	188	144	127	230	186	136	61	2,587		

\* 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。

\* MFLP小牧の準共有持分60%は2018年2月2日の取得ですが、持分40%が2017年8月4日の取得の為181日としています。

# 第4期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第4期末 帳簿価額	第3期末 (2018年1月末) (a)		第4期末 (2018年7月末) (b)		増減 (b)-(a)		主な増減要因	
				鑑定 評価額	CR*1	鑑定 評価額	CR*1	鑑定 評価額	CR*1	CR*1	その他
GLP・MFLP 市川塩浜	2016年9月	15,500	15,283	16,650	4.2%	16,750	4.2%	+100	0	-	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	12,151	13,500	4.8%	13,700	4.7%	+200	△0.1	○	-
MFLP 横浜大黒	2016年8月	10,100	9,871	10,500	4.6%	10,500	4.6%	0	0	-	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,456	10,600	4.5%	10,600	4.5%	0	0	-	-
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,615	8,620	4.6%	8,680	4.6%	+60	0	-	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,807	7,490	4.6%	7,520	4.6%	+30	0	-	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	6,149	6,870	4.6%	6,900	4.6%	+30	0	-	○
MFLP 堺	2016年8月	4,500	4,374	4,930	4.7%	4,910	4.7%	△20	0	-	○
MFIP 印西	2016年8月	2,180	2,142	2,440	4.8%	2,440	4.8%	0	0	-	-
MFLP 小牧*2	2017年8月	8,260	8,219	8,430	4.7%	8,520	4.6%	+90	△0.1	○	-
MFLP 日野*3	2018年2月	7,520	7,543	7,570	4.2%	7,570	4.2%	0	0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	7,049	7,070	4.5%	7,090	4.5%	+20	0	-	○
第4期末時点 合計/平均	-	98,317	96,664	104,670	4.5%	105,180	4.5%	+510	0	-	-

## 参考

MFLP つくば**4	2018年12月 (予定)	5,268	5,268	差額 = 含み益 9,246百万円		6,000	4.9%	-	-	-	-
第5期取得予定物件取得後 合計/平均	-	103,585	101,933	-	-	111,180	4.5%	-	-	-	-

\*1 CR=直接還元法上の還元利回り (NCFベース)。

\*2 「MFLP小牧」の第3期末鑑定評価額は、準共有持分の40%については2018年1月31日を、同60%については2017年11月30日を価格時点とする鑑定評価額を合算し、またCRは両者を加重平均して記載しております。  
「MFLP小牧」の取得年月は同40%の取得年月を記載しています。

\*3 「MFLP日野」、「MFLP平塚」の第3期末鑑定評価額には、2017年11月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しております。

\*4 「MFLPつくば」の第4期末帳簿価額には取得予定価格を、第4期末鑑定評価額には2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しております。



## 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、様々な主体との多用な連携・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。



## テナント・地域コミュニティへの取組み

スポンサーである三井不動産のノウハウを生かし、本投資法人が保有する物件では、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。



カフェテリア・売店



美化活動（清掃）実施



通勤用シャトルバス



津波避難ビル指定（MFLP堺）

## 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CO<sub>2</sub>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

下記の10物件でCASBEE及びDBJ Green Building 認証を取得しており、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*1
MFLP 久喜	CASBEE-新築認証 A ランク*1
MFLP 八潮	CASBEE-新築認証 A ランク*1
MFLP 厚木	CASBEEかながわ A ランク*2 DBJ Green Building 認証 4スター
MFLP 船橋西浦	CASBEE-新築認証 A ランク*1
MFLP 柏	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 堺	CASBEE-新築認証 S ランク*1 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 横浜大黒	DBJ Green Building 認証 5スター
MFLP 小牧	CASBEEあいち A ランク*2
MFLP 平塚	CASBEEかながわ A ランク*2

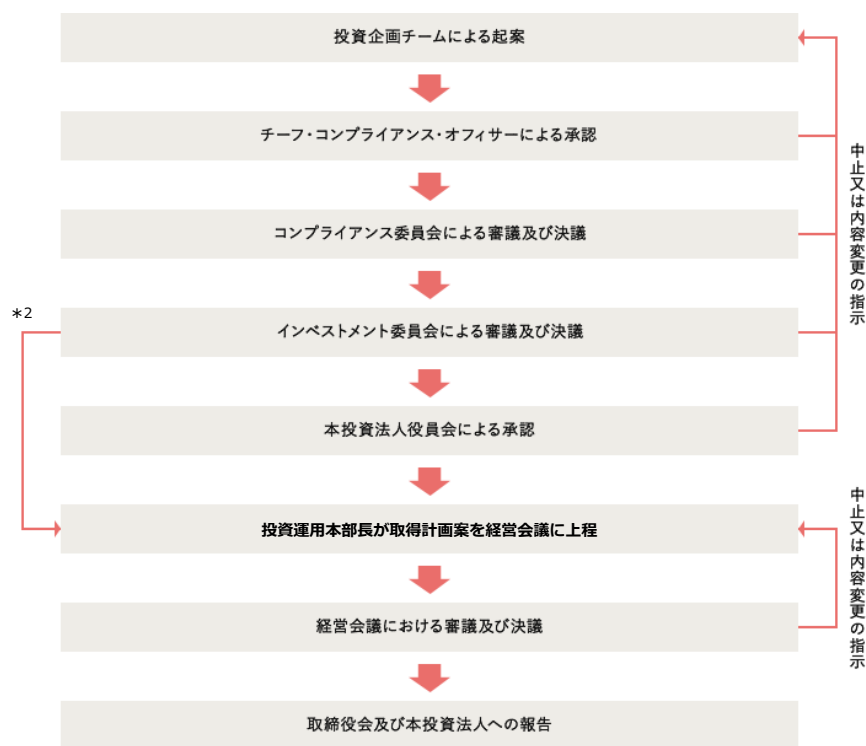
\*1 2018年9月14日時点で既に認証期限が到来しております。

\*2 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。

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イムポート出資

本投資法人は、三井不動産から**11.0%**の出資を受けています。（2018年7月末時点）一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

## 適時・適切な情報開示、透明性の確保

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

## 10年国債利回り及び指標金利の推移



## コミットメントライン

(2018年7月31日現在)

契約先	借入枠 (百万円)	借入残高 (百万円)	契約開始日	契約期限	摘要
三井住友銀行	3,000	0	2016/8/2	2021/8/2	無担保/ 無保証
三井住友信託銀行	3,000	0	2016/9/1	2021/8/31	無担保/ 無保証

## 借入金

(2018年7月31日現在)

	借入先	借入額 (百万円)	借入利率*1	返済期限*2	借入期間	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行	500	0.09818%	2018/9/18	2か月	無担保/ 無保証
	福岡銀行	200	0.10364%	2018/9/18	3か月	
	<b>短期借入金合計</b>	<b>700</b>				
長期借入金		2,000	0.2713%	2022/9/1	6年	無担保/ 無保証
	三井住友銀行	1,500	0.4213%	2026/9/1	10年	
		800	0.24%	2022/3/15	4年	
	三井住友信託銀行	2,000	0.3050%	2023/9/1	7年	
		1,500	0.3813%	2025/9/1	9年	
	みずほ銀行	400	0.1425%	2022/8/2	6年	
		1,700	0.2113%	2024/8/2	8年	
		900	0.48949%	2027/9/15	9.5年	
		2,200	0.1826%	2023/3/1	6.5年	
	三菱UFJ銀行	800	0.24%	2022/3/31	4年	
		600	0.3237%	2024/3/1	7.5年	
	みずほ信託銀行	700	0.3425%	2024/9/2	8年	
		300	0.2188%	2022/3/15	4年	
		300	0.2613%	2023/3/15	5年	
		日本政策投資銀行	2,100	0.3125%	2026/8/3	
福岡銀行	1,300	0.2169%	2024/2/2	7.5年		
	400	0.3563%	2025/3/14	7年		
日本生命保険相互会社	1,000	0.3125%	2026/8/3	10年		
	500	0.2575%	2022/8/4	5年		
農林中央金庫	500	0.2575%	2022/8/4	5年		
	600	0.2613%	2023/3/15	5年		
山口銀行	600	0.3319%	2024/9/13	6.5年		
三井住友海上火災保険	600	0.3563%	2025/3/14	7年		
	<b>長期借入金合計</b>	<b>23,300</b>				

\*1 長期借入金は全て固定金利による借入です。

\*2 返済方法は全て期限一括返済です。

## 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4期末（2018年7月末）時点の投資主状況

### 所有者別投資主数・投資口数

	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	6,654名	93.3%	24,851口	9.5%
金融機関	140名	2.0%	158,954口	60.5%
その他国内法人	198名	2.8%	34,822口	13.3%
外国人	124名	1.7%	42,370口	16.1%
証券会社	19名	0.3%	1,777口	0.7%
合計	7,135名	100.0%	262,774口	100.0%

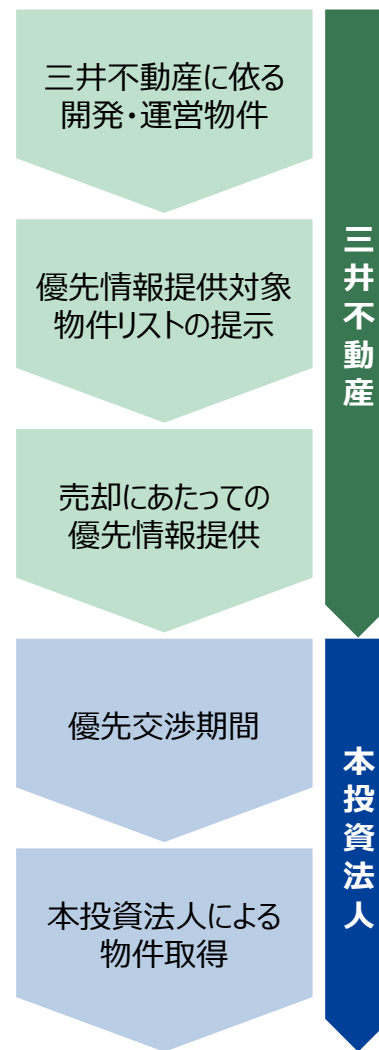
### 主な投資主

	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）	50,215口	19.1%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	33,401口	12.7%
三井不動産株式会社	28,900口	11.0%
野村信託銀行株式会社（投信口）	11,987口	4.6%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	10,545口	4.0%
合計	135,048口	51.4%

# 三井不動産の主要な開発・運営実績

竣工年度*2	開発・運営物件	所在	延床面積	本投資法人による取得(予定)*3	優先情報提供対象物件*4
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㎡	● (20%)	● (80%)
2015年度	MFLP日野	東京都日野市	205,200㎡	● (15%)	● (85%)
	MFLP柏	千葉県柏市	31,242㎡	●	—
2016年度	MFLP船橋I	千葉県船橋市	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡I	福岡県糟屋郡	32,199㎡	—	● (81%)
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	33,061㎡	●	—
	MFLP小牧	愛知県小牧市	40,597㎡	●	—
2017年度	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	72,883㎡	—	●
	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㎡	● (60%)	● (40%)
2018年度	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	48,976㎡	—	●
	MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市	131,298㎡	—	● (50%)
2019年度	MFIP羽田	東京都大田区	約80,900㎡	—	—
	MFLP厚木Ⅲ	神奈川県平塚市	約47,500㎡	—	—
	MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市	約54,100㎡	—	—
	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	約71,800㎡	—	—
	MFLP川崎Ⅰ	神奈川県川崎市	A棟: 約34,000㎡ B棟: 約16,000㎡	—	—
	MFLP船橋Ⅱ	千葉県船橋市	約224,200㎡	—	—
	MFLP横浜港北	神奈川県横浜市	約50,300㎡	—	—
2020年度	MFLP立川立飛	東京都立川市	約67,000㎡	—	—
	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㎡	—	—
2021年度以降	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	千葉県市川市	約183,800㎡	—	—
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



\*1 三井不動産の主要な開発・運営実績の詳細については、P.40をご参照ください。

\*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。なお、MFLPつくばは2018年12月3日取得予定です。

\*4 カッコ内の比率は、優先情報提供の対象となる準共有持分の割合を示しています。



### 【決算ハイライトについて】

- \*1 第4期末時点の保有物件は期末帳簿価格を、第5期取得予定物件は取得価格を合計して、鑑定評価額から控除した値を記載しています。
- \*2 契約締結ベースの稼働率を記載しています。なお、第5期物件取得後の稼働率は2018年9月14日付となります。
- \*3  $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産}$
- \*4 利益超過分配金を含みます（発行済投資口数：第4期末・第5期末・第6期末 262,774口）。
- \*5 一口当たりNAV  
「第4期末実績」： $(\text{純資産} + \text{鑑定評価をベースとした含み益}) \div \text{発行済投資口数} (262,774口)$ 。  
「第5期取得予定物件取得後」： $(\text{第4期末時点のNAV} + \text{第5期取得予定物件の鑑定評価をベースとした含み益}) \div \text{発行済投資口数} (262,774口)$ 。

### 【三井不動産の主要な開発・運営物件について】

本資料における三井不動産の主要な開発・運営物件に関する記載については、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。

「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。P.39に記載の「(仮称)市川塩浜物流施設開発計画」は、三井不動産が2018年8月6日付けで公表した資料に基づいています。

### 【優先情報提供対象物件について】

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が、本書においては、エムジーリース（株）との準共有者間協定により優先交渉権を有する「MFLPつくば」の準共有持分40%を含むものとします。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抛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。

### 【平均賃貸借期間の算出について】

「平均賃貸借期間」は、2018年9月14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。

### 【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. 前記5. において決定した利益超過分配を、前記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。

### 【我が国の物流施設のストック分析について】

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

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。

