

第20期（2026年7月期）

決算説明会資料

2026年9月17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 <https://www.mflp-r.co.jp/>

MEMO

A large, empty rectangular box with rounded corners and a blue border, intended for writing a memo. The box occupies the majority of the page below the 'MEMO' header.

目次

01. 運用ハイライト

運用ハイライト	.....	P3
1-01 戦略方針	.....	P5
1-02 DPU成長	.....	P7
1-03 DPU実績・予想	.....	P8
1-04 内部成長戦略	.....	P9
1-05 資産入替戦略	.....	P11
1-06 譲渡予定資産の概要	.....	P12
1-07 取得予定資産の概要	.....	P13
1-08 外部成長戦略	.....	P18
1-09 財務戦略	.....	P19
1-10 ESGへの取組み	.....	P20
1-11 投資家層拡大に向けた取組み	.....	P21

02. 決算概要及び業績予想

2-01 損益計算書		P23
------------	-------	-----

03. 本投資法人の概要

3-01 合併によるダブルスポンサー体制の構築	.....	P26
3-02 外部成長戦略	.....	P27
3-03 内部成長戦略	.....	P31
3-04 DPU成長	.....	P33

04. ESGへの取組み

4-01 ESGへの取組み		P35
---------------	-------	-----

05. マーケット概要

5-01 マーケット概要		P40
--------------	-------	-----

06. Appendix.

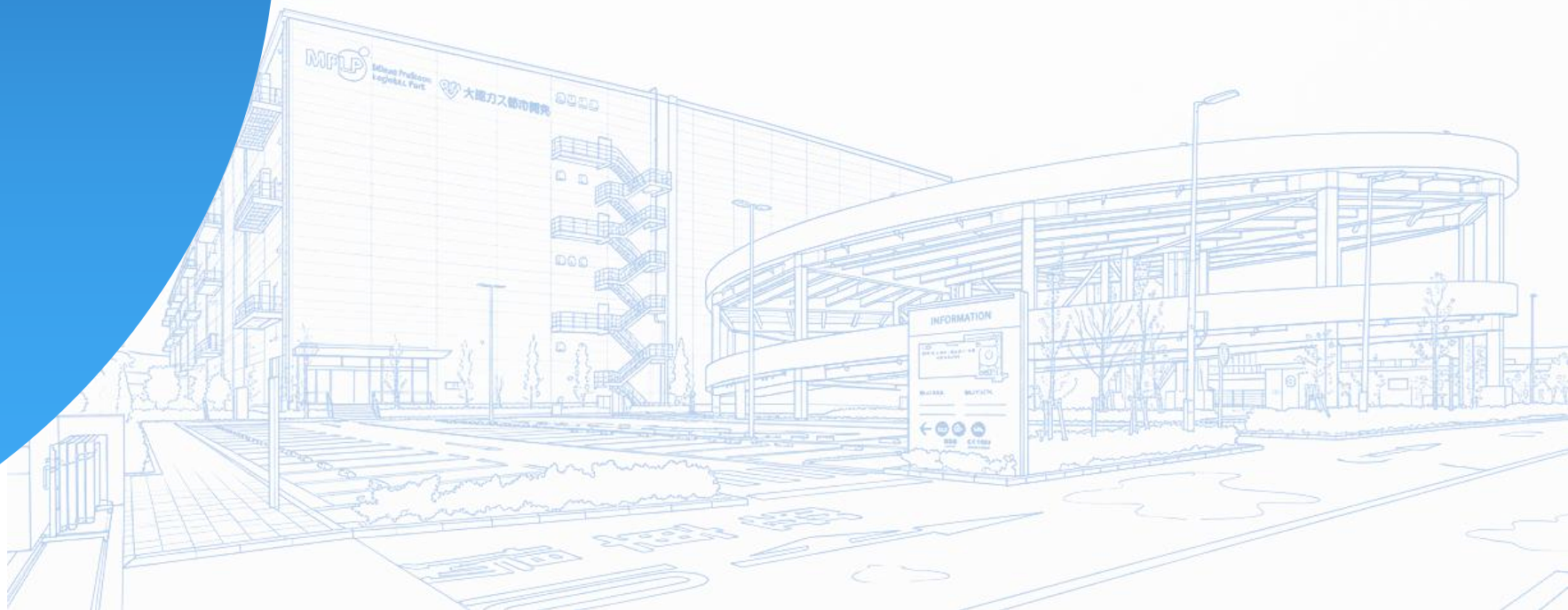
・ポートフォリオ一覧	.....	P46
・第20期末鑑定評価の概要	.....	P49
・損益計算書及び貸借対照表	.....	P52
・外部認証評価取得への取組み	.....	P53
・投資口価格推移・投資主の状況	.....	P54

本資料の記載事項に関する注記

Disclaimer

SECTION 01

運用ハイライト



SUMMARY | 第20期 (2026年7月期) 決算サマリー

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人は、2026年8月に上場10周年を迎えました

1口当たり分配金
(DPU) *
2,503円

鑑定評価額*
6,466億円
(含み益*1,112億円)

NOI
12,851百万円
(前期比+1,066百万円)

FFO*
10,158百万円
(前期比+998百万円)

平均賃料改定率*
(契約更改区画)
+12.7%

期末稼働率*
98.4%
(前期比+2.0pt)

簿価LTV*/鑑定LTV*
39.9% / 33.2%

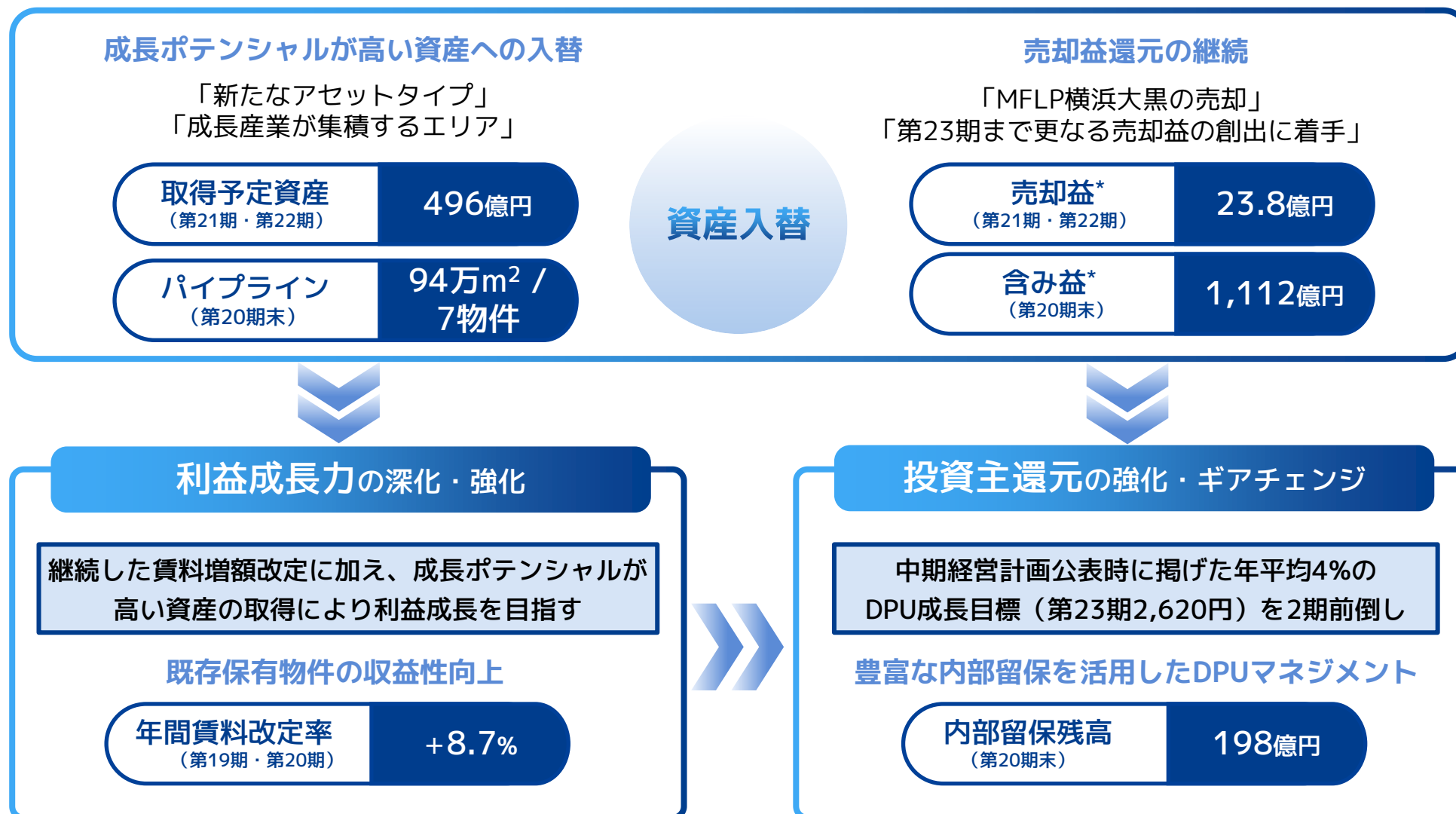
平均調達金利
0.88%
(J-REIT平均値比
*▲0.19pt)

* 詳細につきましては、P.55～56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。

投資主価値向上に向けた戦略の深化・強化・ギアチェンジ

■金利コストの増加が見込まれる当面の間、「利益成長力」と「投資主還元」の深化・強化・ギアチェンジを図る

■中期経営計画期間中の第23期まで、資産入替戦略に注力



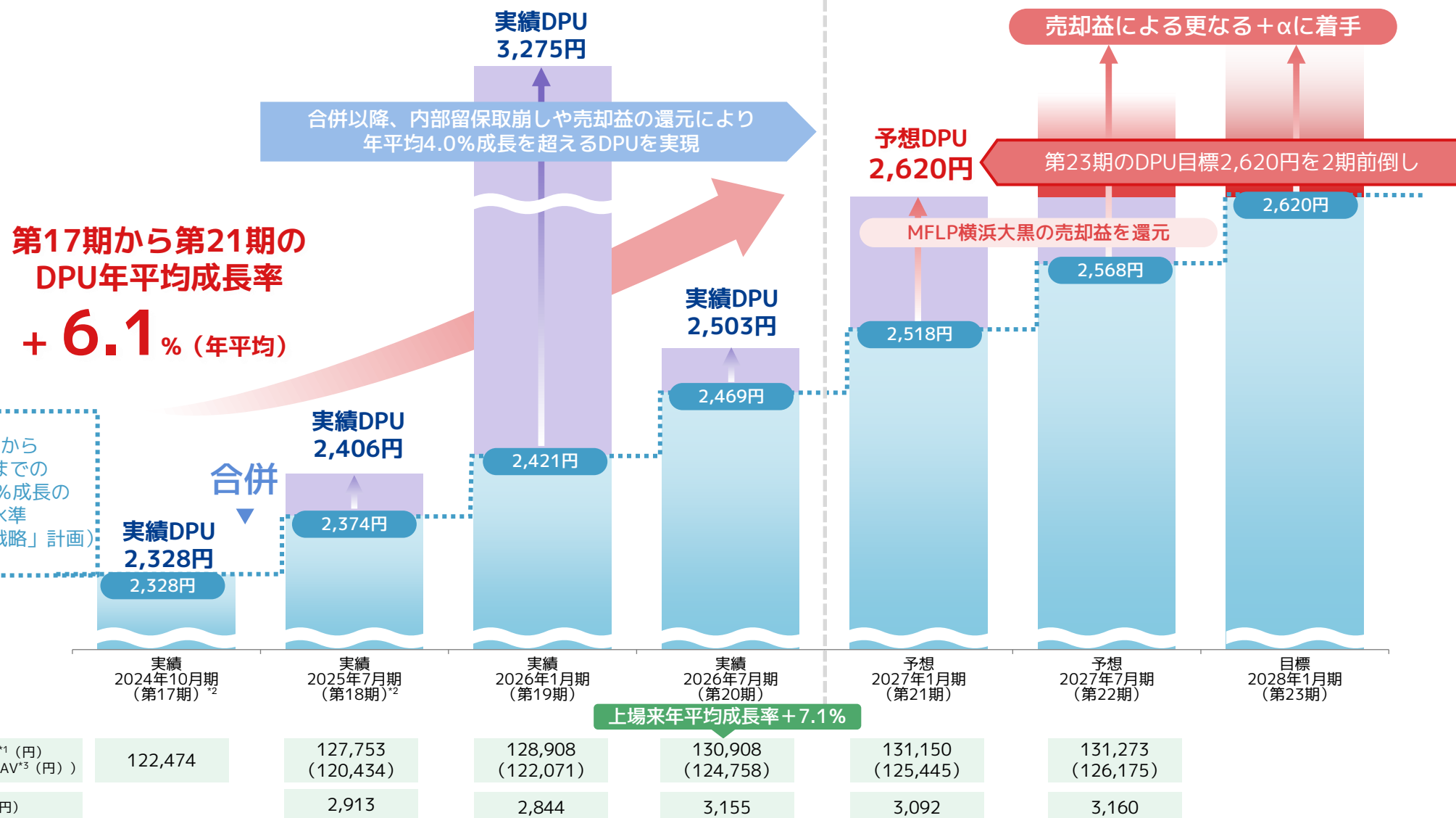
* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。

DPU成長に向けた具体的施策

	戦略方針	第20期～第22期までの取組み
内部成長	継続的な賃料増額 高稼働率の維持	● 第20期の平均賃料改定率：+12.7%（第19期+6.8% 第18期+5.4%） ● テナントニーズに即した戦略的CAPEX投資による大幅な賃料増額実現 ● 第20期末稼働率：98.4%、第21期末稼働率予想：100%
資産入替	計画的な物件売却 成長ポテンシャルが高い資産へ対象拡大	● 両スポンサーより三大都市圏の4物件を取得しポートフォリオを強靱化（第20期） － MFLP新木場II － MFLPつくばみらい － MFLP・OGUD大阪西島 － アイミッションズパーク（IMP）春日井 ● 成長ポテンシャルが高い3物件の取得を決定（第21期・第22期） － on-L旭志伊坂（熊本） － MFLP一宮 － 三井不動産インダストリアルパーク（MFIP）海老名& forest ● IPO時に取得したMFLP横浜大黒を第21期・第22期に売却し含み益を顕在化
財務戦略	金利抑制と財務安定性の維持 受取利息の最大化	● 2026年2月の新規物件の取得に伴う資金調達で新規取引行を拡大（第20期） ● 変動金利活用による支払利息の抑制 － 平均調達金利 0.88%・長期固定金利比率 86.0%（第20期） ● 売却資金活用によりLTV水準をコントロール － 第21期の資産入替後の想定簿価LTV41.2%（第20期末39.9%） ● 期中滞留資金を効率よく定期預金で運用し受取利息を最大化（第20期～第22期）
投資主還元	売却益の計画的還元 キャピタルアロケーションの最適化	● MFLP横浜大黒の売却益23.8億円の実現により、第21期・第22期にわたり1口当たり計739円の売却益を還元。第23期目標のDPU2,620円について2期前倒し。戦略的な追加売却活動に着手 ● 20期分配後の内部留保残高は198億円（1口当たり6,149円/口） ● 売却資金を成長投資、財務健全性、投資主還元（DPU積増しや自己投資口取得）等の最適なバランスで活用

投資主還元の強化

■ 中期成長戦略で掲げたDPU「2028年1月期2,620円（年平均4.0%成長）以上」目標について投資主還元強化により2期前倒し



*1 詳細につきましては、P.55～56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。

*2 第17期と第18期のDPUの実績額は、営業期間が6か月である場合に換算した金額を記載しています。第17期のDPUの金額は投資口分割を実施した後の投資口1口当たりの金額に換算した金額を記載しています。

*3 「調整後1口当たりNAV」はアドバンス・ロジスティクス投資法人（ADL）との合併に伴い発生した内部留保額を除いた数値を記載しています。

*4 第18期の「FFOPU」については、営業期間が6か月である場合に換算した金額を記載しています。

第20期 DPU実績 / 第21期・第22期DPU予想

■ 第20期は、売却益が剥落するものの、外部成長や着実な内部成長を実現

■ 第21期、第22期はMFLP横浜大黒の売却益の実現等により2,620円のDPU目標を前倒しで達成予想

売却益の剥落	△1,229円
物件取得によるNOI増加	+207円
物件売却によるNOI減少	△50円
既存物件の内部成長	+155円
支払利息等の増加（新規借入含む）	△55円
その他の収支の変動	△5円
内部留保取崩額	+206円

売却益（MFLP横浜大黒30%分）	+440円
物件取得によるNOI増加	+38円
既存物件の内部成長	+53円
支払利息等の増加（新規借入含む）	△59円
その他の収支の変動	△111円
内部留保取崩額	△244円

売却益（MFLP横浜大黒20%分）	△141円
物件取得によるNOI増加	+298円
物件売却によるNOI減少	△49円
既存物件の一時減収	△26円
支払利息等の増加（新規借入含む）	△180円
その他の収支の変動	△66円
内部留保取崩額	+164円

実績DPU
3,275円

売却益
1,229円

-772

第20期取得資産
MFLP新木場II
MFLPつくばみらい(41%)
MFLP・OGUD大阪西島(50%)
アイミSSIONズパーク春日井

実績DPU
2,503円

+117

第21期取得資産
MFLPつくばみらい(59%)
on-L旭志伊坂

予想DPU
2,620円

売却益
440円

±0

第22期取得資産
MFLP一宮
MFIP海老名&forest

予想DPU
2,620円

売却益
299円

第23期の
DPU目標
2,620円を
2期前倒し

2026年1月期（第19期）
実績

2026年7月期（第20期）
実績

2027年1月期（第21期）
今回予想

2027年7月期（第22期）
今回予想

期末時点
内部留保残高

220億円

198億円

183億円

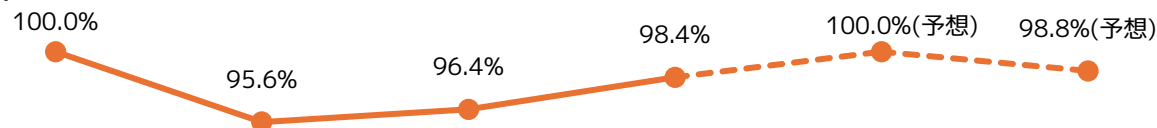
* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。

着実かつ安定的な物件運営と継続的な内部成長

契約更改の状況及び期末稼働率の推移

空室物件のリーシングが進捗し、第20期末の稼働率は前期比+2.0ptの上昇
21期末は100%稼働を見込み、引き続き高稼働を維持

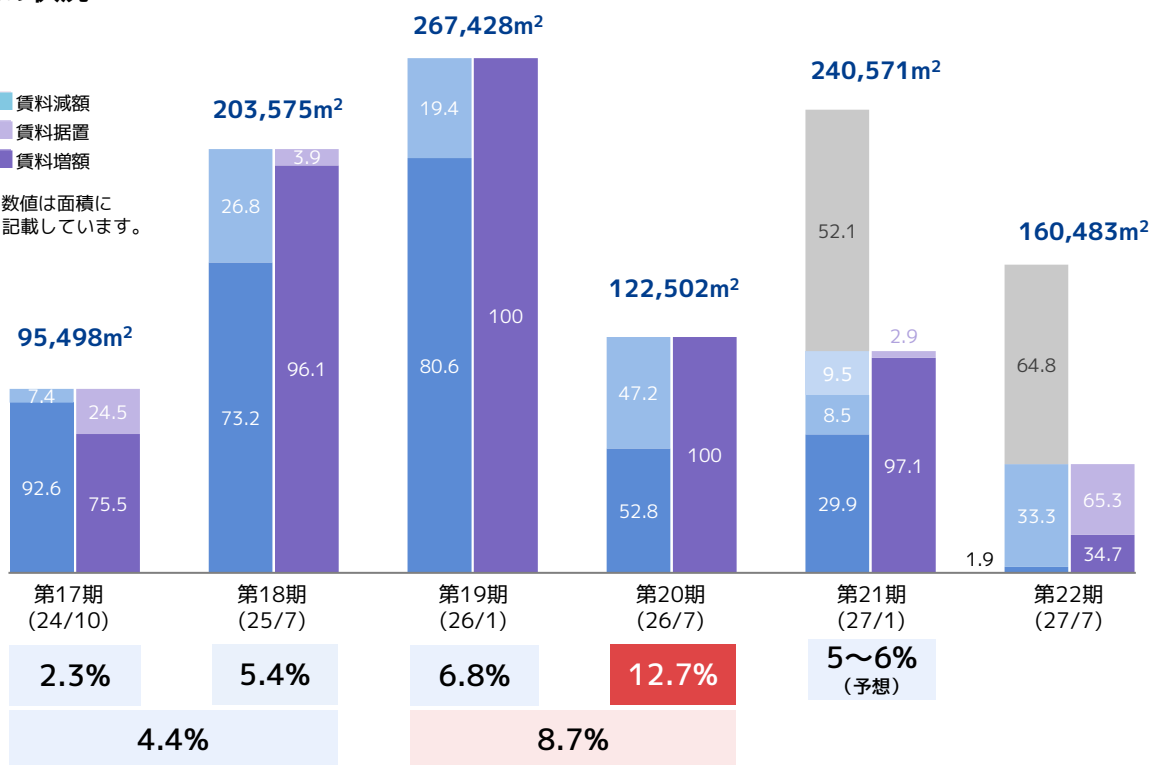
期末稼働率



契約更改の状況

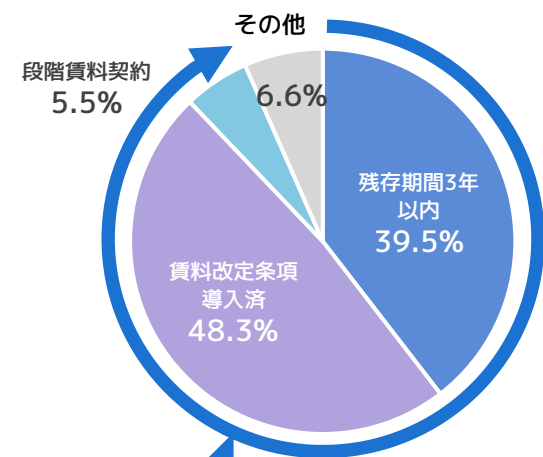
■ 未更改
■ 内定済
■ 新規契約
■ 再契約
■ 賃料減額
■ 賃料据置
■ 賃料増額

* 棒グラフ上の数値は面積に対する比率を記載しています。



* 上記グラフは、2026年7月31日時点の賃貸面積に基づき、1年以下の短期契約については含めずに記載しています。

インフレに対応したポートフォリオ



インフレを捉えた賃料上昇が可能な賃貸借契約の比率 **93.4%**

今後の内部成長に向けた施策

段階賃料契約・CPI連動条項の推進

インフレの進む環境を踏まえて、
賃貸借期間の後半に賃料が上昇する契約や
CPIに連動して賃料が上昇する契約の導入拡大

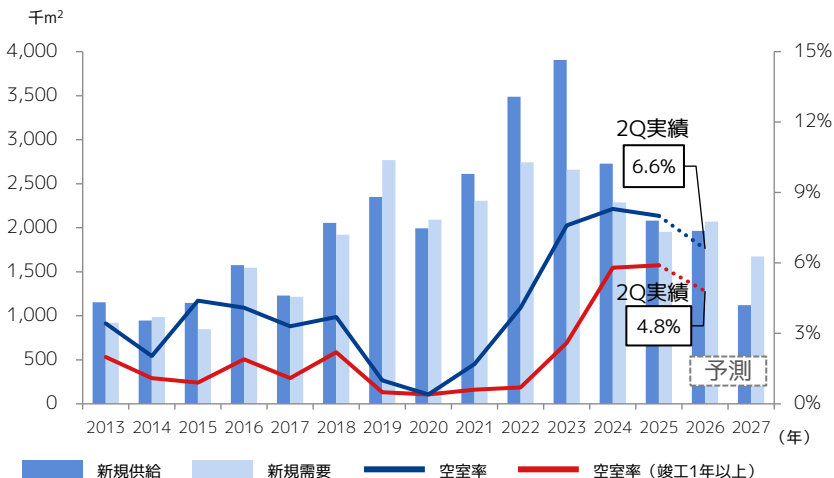
NOI向上に資する戦略的CAPEX投資

テナントのニーズに寄与する
空調や非常用発電機等の設備投資を行い、
収受賃料を引き上げ、償却後NOI利回りを向上

首都圏の物流不動産マーケット

需給バランスと空室率

首都圏



今後の賃貸市場の見通し

需要と供給の反転

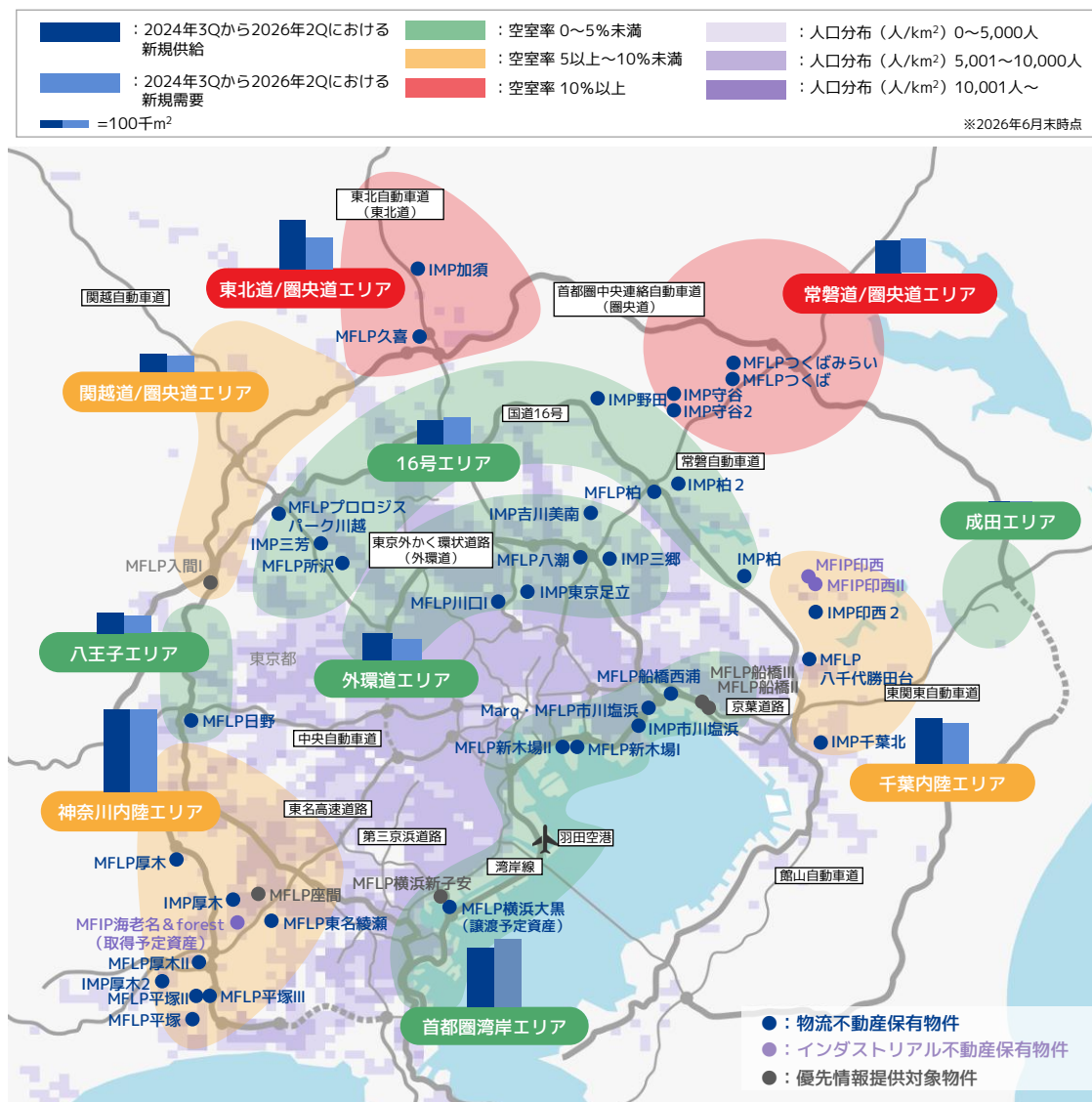
- 建築費の高騰により、2027年の新規供給は、2023年のピーク時から約3割程度へ減少の見込み
- 3PL事業者やEC事業者、製造業を中心に需要は堅調

空室率は下落基調

- 需要と供給の反転により、空室率は下落基調を継続する見通し

市場賃料の更なる上昇期待

ポートフォリオの賃料上昇加速へ



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(2026年Q2)」(2026年8月)

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

※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(令和6年国政推計)データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

取得売却のスケジュール

■IPO時に取得した「MFLP横浜大黒（準共有持分50%・築17.3年）」を2期にわたり売却

■売却資金及びLTV余力を活用し、成長ポテンシャルが高い物件を取得



売却益還元の実施

■ 23.8億円の売却益を2期にわたり投資主へ還元、簿価相当分は投資主価値向上に資する施策へ充当

■ 築年数の経過した物件を売却し、ポートフォリオ全体のリバランスを実施

譲渡予定資産



MFLP横浜大黒
(準共有持分50%)

取得価格	10,100百万円 (50%)
延床面積	100,530m ² *1
築年数	17.3年
譲渡価格	11,900百万円 (50%)
鑑定評価額	11,700百万円 (50%)
譲渡予定日	2027年1月29日 (30%) 2027年7月30日 (20%)

売却益
23.8億円

手元資金*2
(簿価相当分)
94.5億円

投資主への還元

2027年1月期、
2027年7月期の2期にわたり
23.8億円を投資主に還元予定

物件取得

豊富なパイプラインを活用し、
成長ポテンシャルが高い物件や、
ポートフォリオの強靱化に寄与する物件を取得

借入金返済

LTVの引き下げや支払利息の抑制に活用

自己投資口取得

投資口価格の水準を勘案し検討

*1 本投資法人は準共有持分50%を譲渡しますが、物件全体の数値を記載しています。

*2 売却コスト控除後の金額を記載しています。



所在地	熊本県菊池市
建築時期	2025年5月27日
取得予定日*	2026年10月1日
取得予定価格	2,200百万円
鑑定評価額	2,450百万円
巡航NOI利回り	4.4%（償却後3.5%）
鑑定NOI利回り	4.1%
土地	所有権
建物	所有権
延床面積	6,210m ²
賃貸可能面積*	6,530m ²
構造	鉄骨造2階建
テナント数	1
主なテナント	佐川グローバルロジスティクス株式会社

- Japan Advanced Semiconductor Manufacturing(TSMC)、東京エレクトロン九州、ソニーセミコンダクタマニュファクチャリング等の半導体関連企業が立地する国内有数の産業集積エリアに立地
- 今後の半導体関連工場の新增設計画が発表されており、賃貸マーケットは堅調に推移する見込み

半導体産業の集積



半導体関連工場の新增設計画

（2026年8月 当社調べ）

東京エレクトロン九州 新開発棟	合志市	2025年10月竣工
三菱電機 新工場	菊池市	2025年10月竣工
ソニーセミコンダクタ マニュファクチャリング 新工場	合志市	2026年3月竣工
JASM (TSMC) 第二工場	菊陽町	2028年 稼働予定

三井不動産においても、熊本県・合志市と基本協定を締結し、「くまもとサイエンスパークイノベーション創発エリア」の開発予定を公表

賃貸マーケットの状況

- 熊本空港周辺エリア～旭志伊坂エリアにおける賃貸倉庫については、低位な空室率が継続しており、非常に堅調な賃貸マーケット。今後の賃料成長も期待される

エリアの特性

TSMC進出周辺地域の平均地価変動率（単位：%）

区分	全用途		
	2024年	2025年	2026年
菊池市	+0.9	+1.2	+1.3
合志市	+10.0	+9.0	+5.7
大津市	+17.8	+20.0	+11.5
菊陽町	+13.0	+14.5	+6.9

出典：2025年・2026年熊本県地価公示

- 2025年大津市の変動率は全国の全市町村の中で2位、菊陽町も同6位
- 本物件の位置する菊池市も地価の上昇は継続しており、上昇幅も前年を上回って推移

～令和8年熊本地震の影響について～

令和8年熊本地震によりお亡くなりになった方々に謹んでお悔やみ申し上げますとともに、被災された皆様、そのご家族の皆様に心よりお見舞い申し上げます。
本物件の位置する熊本県菊池市においては、震度5強を観測しましたが本物件に特段の影響はございませんでした。
本投資法人の運用会社では、熊本県の復興事業に対し、企業版ふるさと納税を実施しております。



- 愛知県の南北を縦断する主要幹線道に近接し、首都圏から関西圏までをカバーする広域配送拠点
- 先進的物流施設としての特徴を備えており、優れた通勤利便性から雇用確保に優位な立地環境

アクセス

- 一宮西ICと一宮稲沢北ICに近く、名神高速道路、東海北陸自動車道、名古屋高速、さらにその先の中央自動車道、東名高速道へアクセス可能な施設
- 名古屋鉄道尾西線の苅安賀駅から徒歩8分という交通利便性から、雇用確保に優位性のある立地

物件の特徴

物件スペック

1-2階倉庫は3.0t/m²の重量に対応でき、重量物の保管が可能。2階トラックパースは低床パースを採用し、重量物の取扱いにおける作業効率が向上

ESGに配慮した施設運営

ラウンジ

ソファ席やリクライニングチェア、カウンター席などに加えて個室の会議スペースも用意

太陽光発電

屋上部分に太陽光パネルを設置。館内消費で利用予定



雇用の確保

- 有効求人倍率^{*2}（求人数÷求職者数）でみると、周辺の物流集積地と比較して雇用確保に優位性あり

一宮	1.02倍
春日井（小牧）	1.52倍
名古屋南	1.21倍
名古屋中	2.13倍
名古屋東	1.43倍

中京圏内陸の優位な立地

- 各高速道路への優れたアクセス性を有する、中京圏内陸に位置する物流適地



*1 詳細につきましては、P.55～56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。

*2 ハローワーク（一宮他）業務月報告 2025年12月時点

MFIP海老名&forest

インダストリアル

圏央道

ICから
約2.8km

BELS（『ZEB』）6つ星

DBJ Green Building認証 5つ星

MFLP
Mitsui Fudosan
Logistics Park

- 街づくりの進む「海老名市役所周辺地区」に位置し、物流用途に加え、建物全体の約半分がオフィス・研究施設・ラボ等のマルチユーススペースで構成。テナント企業の新産業創造を支援
- マルチテナント型物流用途を含む施設としては国内で初めて建物構造の一部に木材を採用

アクセス

- 圏央道「海老名IC」から約2.8km、東名高速道路「綾瀬スマートIC」からもアクセス可能な、関東圏広域配送に適した好立地
- 小田急小田原線・相鉄本線「海老名駅」徒歩9分、JR相模線「海老名駅」徒歩11分と交通利便性に優れ、人材確保にも優位性のある立地
- 神奈川県海老名市の海老名市役所周辺区域に位置

テナントの状況

MFIP（三井不動産インダストリアルパーク）はテナント企業の新たな拠点創造を支援



新日本空調株式会社

- 研究開発拠点を本施設に移転。環境・エネルギー分野を中心とした研究開発や技術展示、地中熱をはじめとした未利用エネルギーの活用や検証に加え、異業種との共創によるイノベーション創出を推進する「SNK EBINA Innovation X HIVE®」を開設予定。



YOKOGAWA ◆

横河レンタ・リース株式会社

- 利便性の高い本施設に拠点を集約し、国内最大級となるPCのライフ・サイクル・マネジメントサービスの拠点となるテクニカルセンターを新たに開設。



FASMACK

株式会社ファスマック

- 食の安心・安全を支える検査・分析機能の強化や、ライフサイエンス分野における研究開発・品質管理を支える拠点として食品遺伝子検査等を実施するラボを開設予定。



- 海老名市では、都市計画に関する基本的な方針である「海老名市都市マスタープラン」などにに基づき、海老名駅・厚木駅周辺のまちづくりを推進。
- 海老名市役所周辺地区（約39.4ha）は従前の市街化調整区域から2024年3月に市街化区域に編入され、今後街づくりの本格化が期待されている



所在地	神奈川県海老名市
建築時期	2026年6月30日
取得予定日*	2027年2月1日
取得予定価格	14,490百万円
鑑定評価額	14,600百万円
巡航NOI利回り	4.3%（償却後2.2%）
鑑定NOI利回り	4.6%
土地	定期借地権/一部所有権
（借地期間）	～2074年7月30日
建物	所有権
延床面積	39,290m ²
賃貸可能面積*	37,631m ²
構造	鉄骨造4階
テナント数	3
主なテナント	横河レンタ・リース株式会社ほか

* 詳細につきましては、P.55～56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。掲載の写真はイメージです。

MFIP海老名&forest

エリア全体の街づくり

海老名市役所周辺地区では、新市街地の形成をはかるため、土地区画整理事業や開発行為等、各ブロックの特性に応じた事業手法を組み合わせ、官民相互に連携・協力して地区全体が一体感あふれるまちとなることが目指されています。

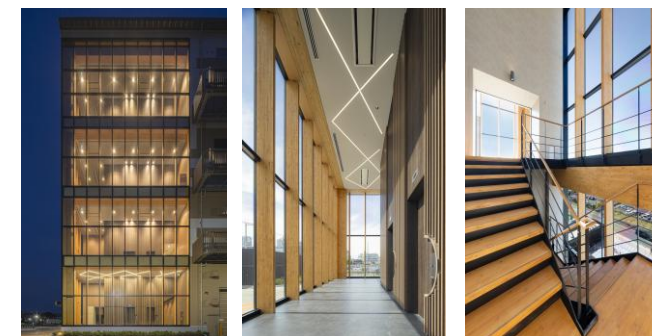
（※海老名市役所ホームページを基に資産運用会社にて作成）



物件の特徴

木造建築ブランド「&forest」

- マルチテナント型物流用途を含む施設としては国内で初めて一部木造を採用
- 木造とした部分は鉄骨造で建築した場合と比較し、CO₂排出量も低減され、環境面にも貢献



施設利用者の利便性

新たなアイデアや共創が生まれる環境づくり

Forest Lounge

木質感あふれ、三井不動産グループの保有林の自然音を再現。一人ひとりのワーカーのリラックスを促し、快適な環境を整備



マルチユーススペースについて

物流用途に加え、建物の約半分をオフィス・研究施設・ラボ等のマルチユーススペースで構成



EBINA HUB

プロジェクター等を完備し、入居ワーカーの交流・休憩空間として利用できるほか、入居企業による社内イベントやプレゼンテーション等にも活用可能



DPU成長に資するポートフォリオ

取得予定資産の概要

物件数/資産規模*	平均巡航NOI利回り	平均鑑定NOI利回り*	平均築年数*	平均賃貸借期間* / 平均残存賃貸借期間*	グリーンビルディング認証 取得比率*
4物件/ 496億円	4.1% (償却後2.6%)	4.2%	0.9年	6.8/5.8年	96.2 %

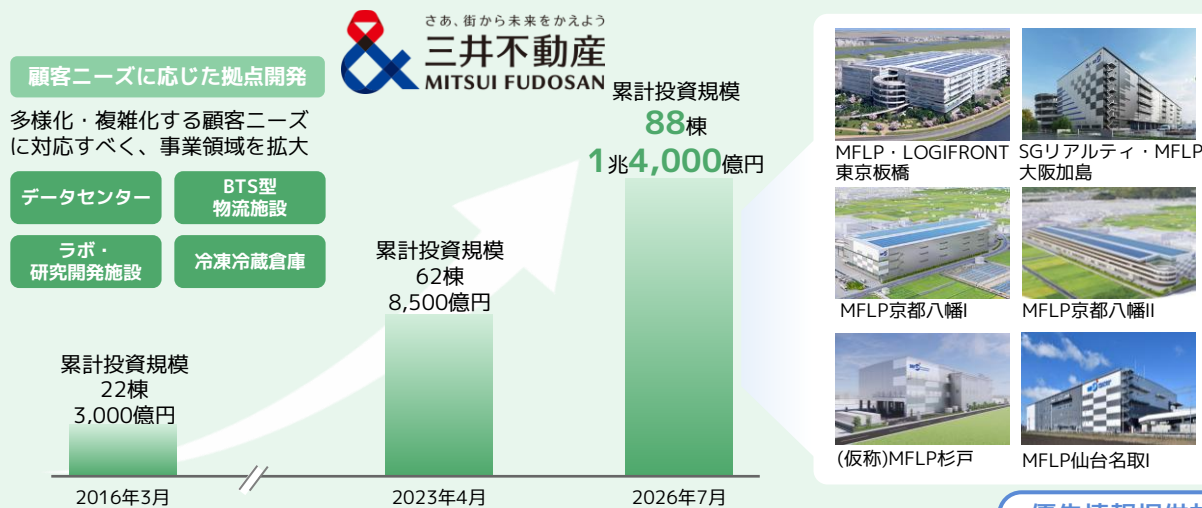
ポートフォリオの概要

	20期末時点 (2026年7月31日時点)	取得予定資産及び 譲渡予定資産譲渡後
物件数/資産規模	49物件/5,725億円	51物件/6,120億円
平均巡航NOI利回り	4.5% (償却後3.0%)	4.4% (償却後2.9%)
平均鑑定NOI利回り	4.0%	4.0%
巡航NOI*	255億円	270億円
平均築年数	8.7年	8.0年
平均賃貸借期間/ 平均残存賃貸借期間	7.3年/3.6年	7.3年/3.8年
グリーンビルディング 認証取得比率	97.9%	98.0%
上位5物件比率*	28.8%	27.6%

* 詳細につきましては、P.55～56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。

豊富なパイプラインを活用し、市場環境に応じたポートフォリオ強靱化

スポンサーの
主な開発・
運営物件*





優先情報提供対象物件は今後も追加予定

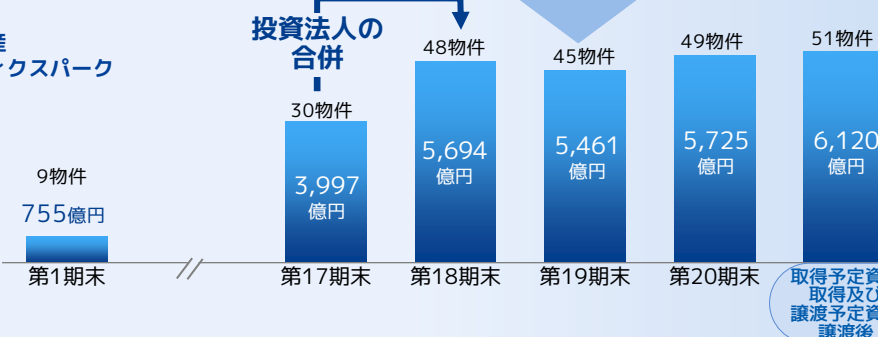
優先情報提供
対象物件*
7物件
94万m²



優先情報提供対象物件等より取得

本投資法人
資産規模
51物件
6,120億円
231万m²

MFLP
三井不動産
ロジスティクスパーク
投資法人



市場環境に応じ、
ポートフォリオの
強靱化を目指す

* 詳細につきましては、P.55～56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。

LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

主な財務指標の変化

	2026年1月期末 (第19期末)	2026年7月期末 (第20期末)	2027年1月期末 (第21期末予想)
有利子負債合計	2,102億円	2,222億円	2,354億円
簿価LTV	38.1%	39.9%	41.2%
取得余力(LTV50%時)	1,312億円	1,130億円	1,011億円
平均調達金利	0.75%	0.88%	-
平均調達期間 (長期のみ)	8.2年	8.2年	-
金利固定化比率 (長期のみ)	88.3%	86.0%	-
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	47.4%	51.3%	-

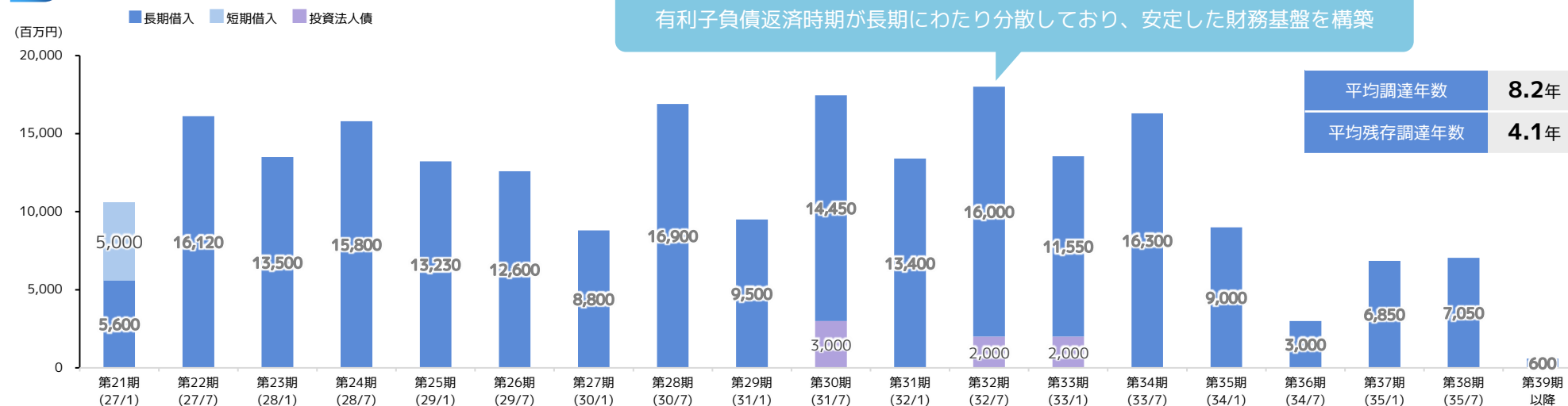
金利上昇局面における財務戦略

新規取引行の拡大

変動金利の活用

受取利息の最大化

有利子負債返済時期の分散状況



* 上記グラフは2026年7月31日時点の数値を記載しています。

持続可能な社会の実現に向けたESGへの取組み

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。

CO₂排出原単位 (t-CO₂/m²)

	2021年（基準年）	2025年
建物全体（Scope1・2・3）	0.016 2030年までに30%削減	0.014 (12.5%削減)
オーナー管理分（Scope1・2）	0.048 2030年までに100%削減	0.002 (95.8%削減)
テナント管理分（Scope3）	0.014 2030年までに24%削減	0.014 (0%削減)

水使用原単位 (m³/m²)

	2021年（基準年）	2025年
物流不動産	0.07 原単位0.07m ³ /m ² 以下	0.06

グリーンビルディング認証比率

	目標値	2026年7月31日時点
物流不動産	95%以上を維持	98.3%

LED照明の導入比率

	目標値	2026年7月31日時点
オーナー管理分	100%を維持	100% ^{*1*2}
テナント管理分	2030年までに100%	95.0% ^{*1*2}

グリーンリース導入比率

	目標値	2026年7月31日時点
物流不動産	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	85.3% ^{*2}

*1 各物件（物流不動産に限ります。）の（準）共有持分を考慮した延床面積ベースで算出した数値です。

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

グリーン適格資産の取得

MFLP新木場II



BELS（『ZEB』）
★★★★★
DBJ Green Building
★★★★★

MFLPつくばみらい



BELS（『ZEB』）
★★★★★
DBJ Green Building
★★★★★

MFLP・OGUD 大阪西島



BELS（『ZEB』）
★★★★★
DBJ Green Building
★★★★★

アイミSSIONズ パーク春日井



CASBEEあいち
Aランク

2026年2月に取得した4物件についても、既にグリーンビルディング認証を取得済みであり、今後も保有物件に対して、環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けた対応を進めてまいります。

TNFDフォーラムへの参加

2026年7月、自然関連の課題に関する分析を深めるため、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）の考え方に賛同し、TNFDフォーラムに加盟しました。



地域コミュニティへの取組み

施設付近の清掃活動

より良い地域環境の実現に寄与できるよう施設近隣の清掃活動に取り組んでいます



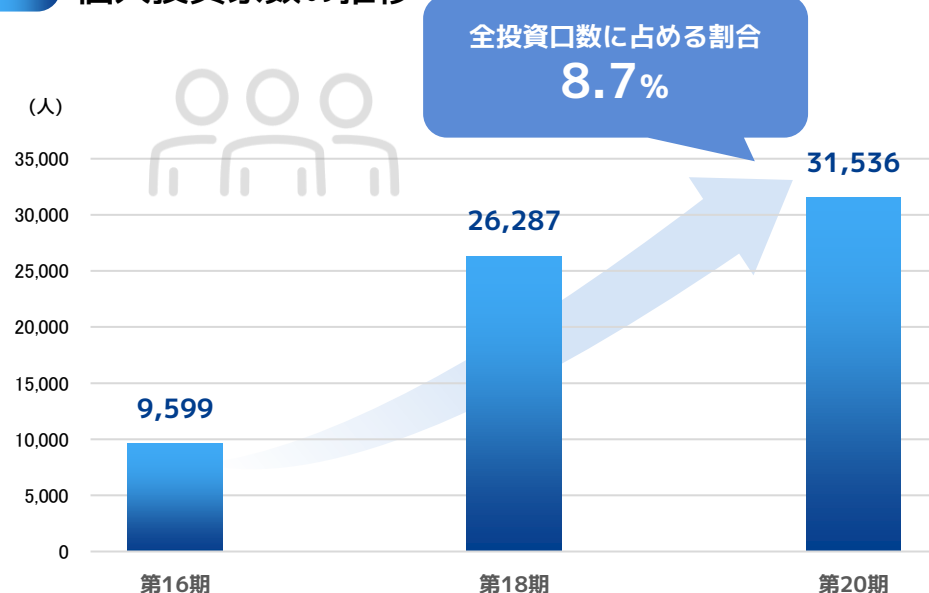
障がい者支援団体との連携

障がい者支援団体と連携し、保有物件にてアート展示販売イベントを実施しました



投資家層の拡大と情報発信活動

個人投資家数の推移



- ・ アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併、1:4の割合で実施した投資口分割を経て、個人投資家数が大幅に拡大
- ・ 第20期も個人投資家数は30,000人超を継続

AIアバターによる決算説明会動画

AIアバター

決算説明会動画に生成AIを活用し、業務効率化を推進するとともに、英語版の動画についても、社長本人の音声による動画公開を実現

→ [開示資料](#) | [IR情報](#) | [三井不動産ロジスティクスパーク投資法人](#)

「馬淵磨理子のJリートクラブ」への参加



2026年6月15日、
本投資法人として初めて、
「馬淵磨理子のJリートクラブ」に参加

150名超の個人投資家の皆様にご参加いただき、経済アナリストの馬淵氏との対談を通じて、本投資法人の魅力をご説明



→ [【馬淵磨理子のJリートクラブ 第8回】2026年06月15日\(月\)開催](#)

大学講義

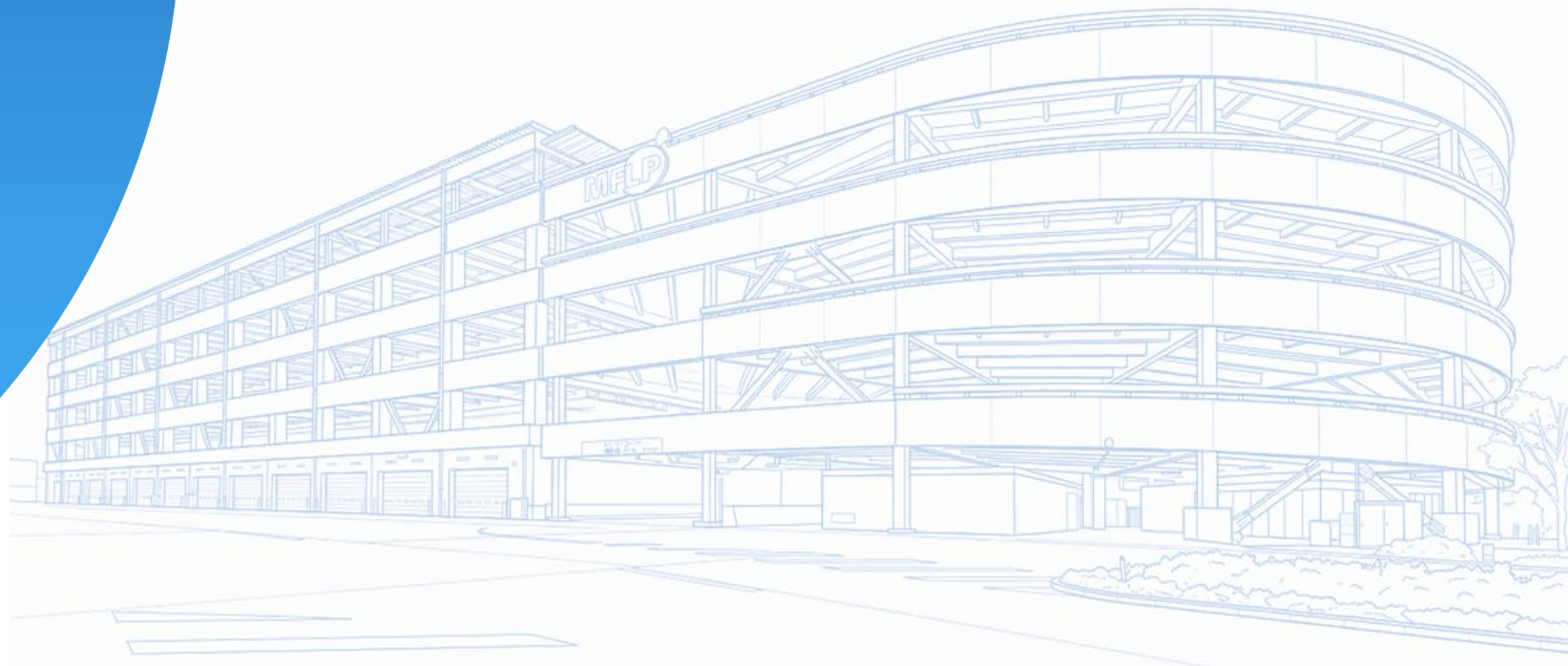
J-REITの認知度拡大

将来のJリート業界への人材資源開発に資する活動として、資産運用会社から大学への外部講師派遣によりJ-REITに関する講義を実施



SECTION 02

決算概要及び業績予想



第20期（2026年7月期）実績

(単位：百万円)	第19期実績 (a)	第20期実績 (b)	差異 (b)-(a)	第20期予想 (2026/3/17)
賃貸事業収益	15,780	16,679	899	16,703
賃貸事業費用(償却費除く)	3,994	3,827	△166	3,934
NOI	11,785	12,851	1,066	12,768
不動産等売却損益	3,957	—	△3,957	—
減価償却費	4,123	4,314	191	4,314
一般管理費等	1,888	1,777	△110	1,795
営業利益	9,731	6,759	△2,972	6,658
営業外収益	35	35	△0	15
営業外費用	773	950	177	942
経常利益	8,994	5,844	△3,150	5,730
当期純利益	8,993	5,843	△3,150	5,729
1口当たりFFO(FFOPU*)	2,844円	3,155円	311円	3,119円
FFOペイアウトレシオ	115.1%	79.3%	△35.8pt	80.2%
1口当たり分配金(DPU)	3,275円	2,503円	△772円	2,503円
期末投資口数	3,219,699口	3,219,699口	±0口	3,219,699口

差異の主な内訳

(単位：百万円)

賃貸事業収益

物件取得*1による増収	+915
物件売却*2による減収	△193
既存物件の賃料収入	+497
太陽光発電設備賃料	+29
水道光熱費収入	△146
解約金等	△194
その他営業収益	△7

賃貸事業費用

物件取得*1による費用の増加	+248
物件売却*2による費用の減少	△31
外注委託費	△117
水道光熱費用	△115
修繕費	△132
その他賃貸事業費用	△17

一般管理費等

資産運用報酬の減少	△ 27
その他一般管理費（控除対象外消費税等）の減少	△ 82

営業外収益/費用

物件取得に伴う支払利息の増加	+100
その他支払利息の増加	+74
その他営業外費用の増加	+2

*1 MFLPつくばみらい(41%)、MFLP新木場II、MFLP・OGUD大阪西島(50%)、アイミッションズパーク春日井

*2 アイミッションズパーク印西、LOGITRES佐野

* 詳細につきましては、P.55～56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。

第21期（2027年1月期）・第22期（2027年7月期）業績予想

	第20期実績 (a)	第21期予想 (b)	差異 (b)-(a)	第22期予想 (c)	差異 (c)-(b)
(単位：百万円)					
賃貸事業収益	16,679	17,249	570	18,316	1,066
賃貸事業費用(償却費除く)	3,827	4,279	452	4,536	256
NOI	12,851	12,970	118	13,779	809
不動産等売却損益	—	1,415	1,415	961	△453
減価償却費	4,314	4,365	50	4,654	289
一般管理費等	1,777	1,908	131	1,922	13
営業利益	6,759	8,111	1,351	8,163	52
営業外収益	35	28	△7	15	△13
営業外費用	950	1,133	182	1,697	564
経常利益	5,844	7,006	1,161	6,480	△525
当期純利益	5,843	7,005	1,161	6,479	△525
1口当たりFFO(FFOPU)	3,155円	3,091円	△64円	3,159円	68円
FFOペイアウトレシオ	79.3%	84.7%	5.4pt	82.9%	△1.8pt
1口当たり分配金(DPU)	2,503円	2,620円	117円	2,620円	±0円
期末投資口数	3,219,699口	3,219,699口	±0口	3,219,699口	±0口

差異の主な内訳			(単位：百万円)	
	(b)-(a)	(c)-(b)		
賃貸事業収益				
21期取得物件による増収	+126	+278		
22期取得物件による増収	-	+876		
物件売却（MFLP横浜大黒）による減収	-	△233		
既存物件の賃料収入	+170	+13		
既存物件の空室に伴う一時的減少	-	△98		
太陽光発電設備賃料	△25	+42		
水道光熱費収入	+256	△157		
解約金等	+45	+343		
その他営業収益	△2	△0		
賃貸事業費用				
21期取得物件による費用の増加	+3	+74		
22期取得物件による費用の増加	-	+120		
物件売却（MFLP横浜大黒）による費用の減少	-	△76		
外注委託費	+101	△132		
水道光熱費用	+172	△99		
修繕費	+179	+281		
20期取得物件の固定資産税費用化	-	+41		
その他賃貸事業費用	△4	+46		
一般管理費等				
資産運用報酬	+50	+6		
その他一般管理費（控除対象外消費税等）	+80	+6		
営業外収益/費用				
預金利息	△7	△13		
21期取得物件に伴う支払利息の増加	+53	+130		
22期取得物件に伴う支払利息の増加	-	+308		
その他支払利息の増加	+126	+134		
その他営業外費用の増加	+2	△8		

SECTION 03

本投資法人の概要



総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートを強化

本投資法人は、2024年11月の合併により、総合デベロッパーである三井不動産と大手総合商社である伊藤忠グループとのダブルスポンサー体制を構築し、スポンサーサポート体制を強化します。両スポンサーの強固な開発力を背景とした潤沢なパイプラインからの物件取得や、総合デベロッパーと総合商社のプラットフォーム及びネットワークを活用したテナントリーシングにより、投資主価値の最大化を目指します。



三井不動産ロジスティクスパーク投資法人



両スポンサーのプラットフォームや幅広い顧客ネットワークを活用、
外部成長及び内部成長を戦略的に推進し、投資主価値の最大化を図る



外部成長

- スポンサーの幅広い顧客ネットワークを活用した、開発用地ソーシング力による豊富なパイプライン
- 総合デベロッパー・総合商社として培ったノウハウを応用し開発された、プラスアルファの施設仕様を備えた先進的物流施設の取得
- 冷凍冷蔵倉庫・複合用途施設・データセンターといった新たなアセットタイプへの投資拡大

内部成長

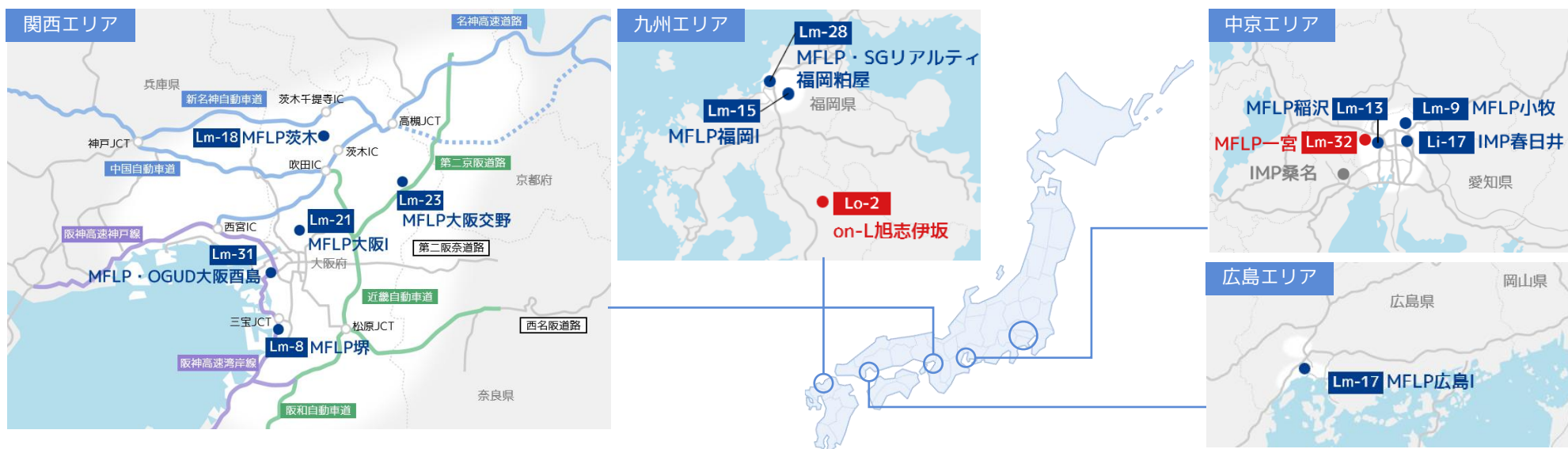
- 総合デベロッパー・総合商社として培ったノウハウを、物流施設の管理・運営及びリーシングに有効活用
- 幅広い顧客ネットワークを活用し、荷主となるテナント企業、物流企業（3PL事業者等）に仲介業者を介さない直接営業が可能
- テナントが抱える物流における課題解決に向けた提案を実施し、長期的なリレーションを強化

エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築

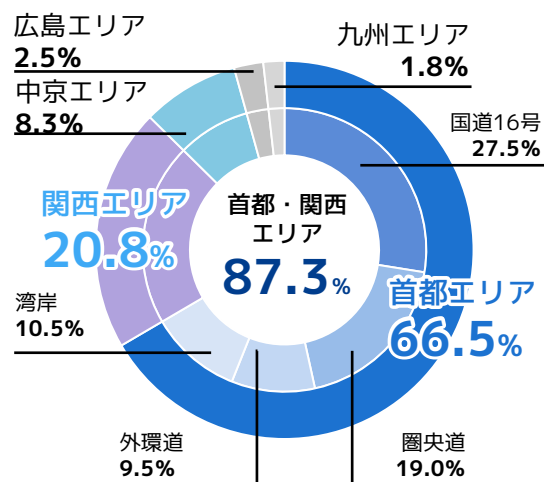


* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【インダストリアル不動産】をご参照ください。

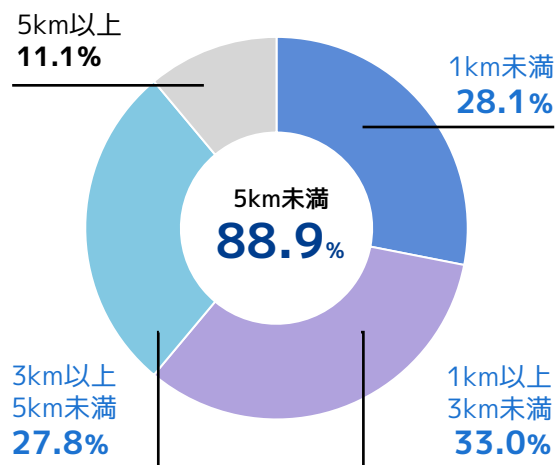
エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



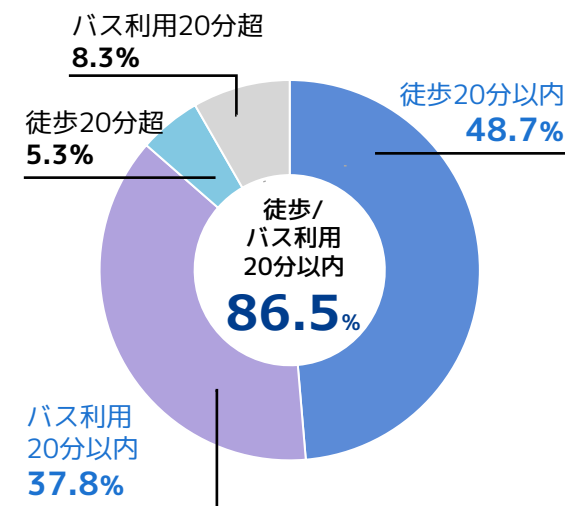
**立地の分散が効いたポートフォリオ
エリア別比率**



**交通結節点へのアクセスに優れた立地
高速に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、取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有物件（物流施設に限ります。）について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

「先進的物流施設」であり「ステークホルダーに配慮した追加仕様」を兼ね備えた MFLP・IMPへの重点投資

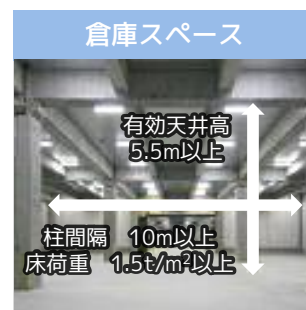
先進的物流施設の基本スペック

大規模

延床面積
概ね**10,000m²**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/m²** 以上

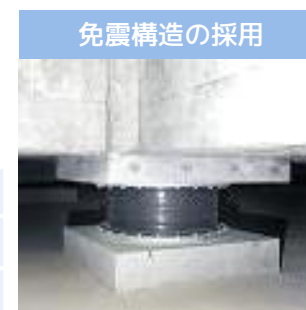


MFLP堺

防災

免震 / 耐震
非常用発電
被災度判定システム

等対応



MFLP堺

非常用発電機



MFLP柏

施設利用者への取り組み

無人売店



MFLP稲沢

カフェテリア



MFLP八千代勝田台

通勤用シャトルバス



MFLP茨木

シェアサイクル



MFLP広島I

地域コミュニティへの取り組み

保育施設



MFLP日野

災害時用かまどベンチ



MFLP川口I

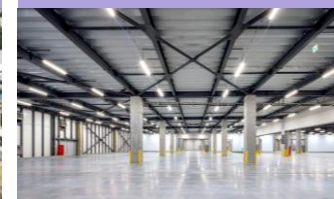
ESGへの取り組み

太陽光パネル



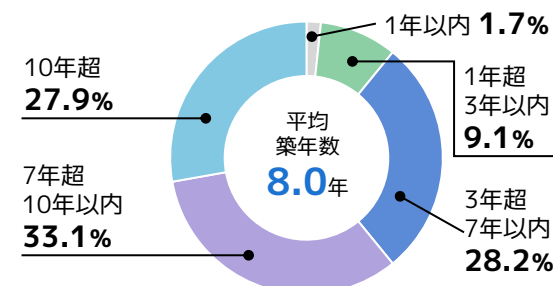
IMP三郷

LED照明

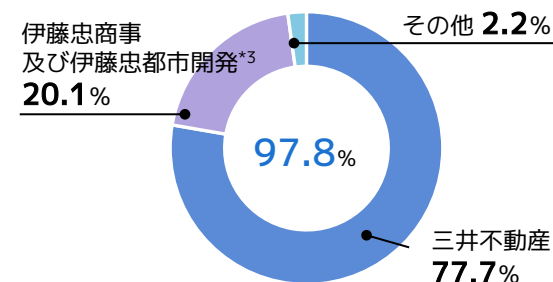


MFLP大阪I

築浅のポートフォリオ*2



ポートフォリオに占める スポンサー開発物件*2

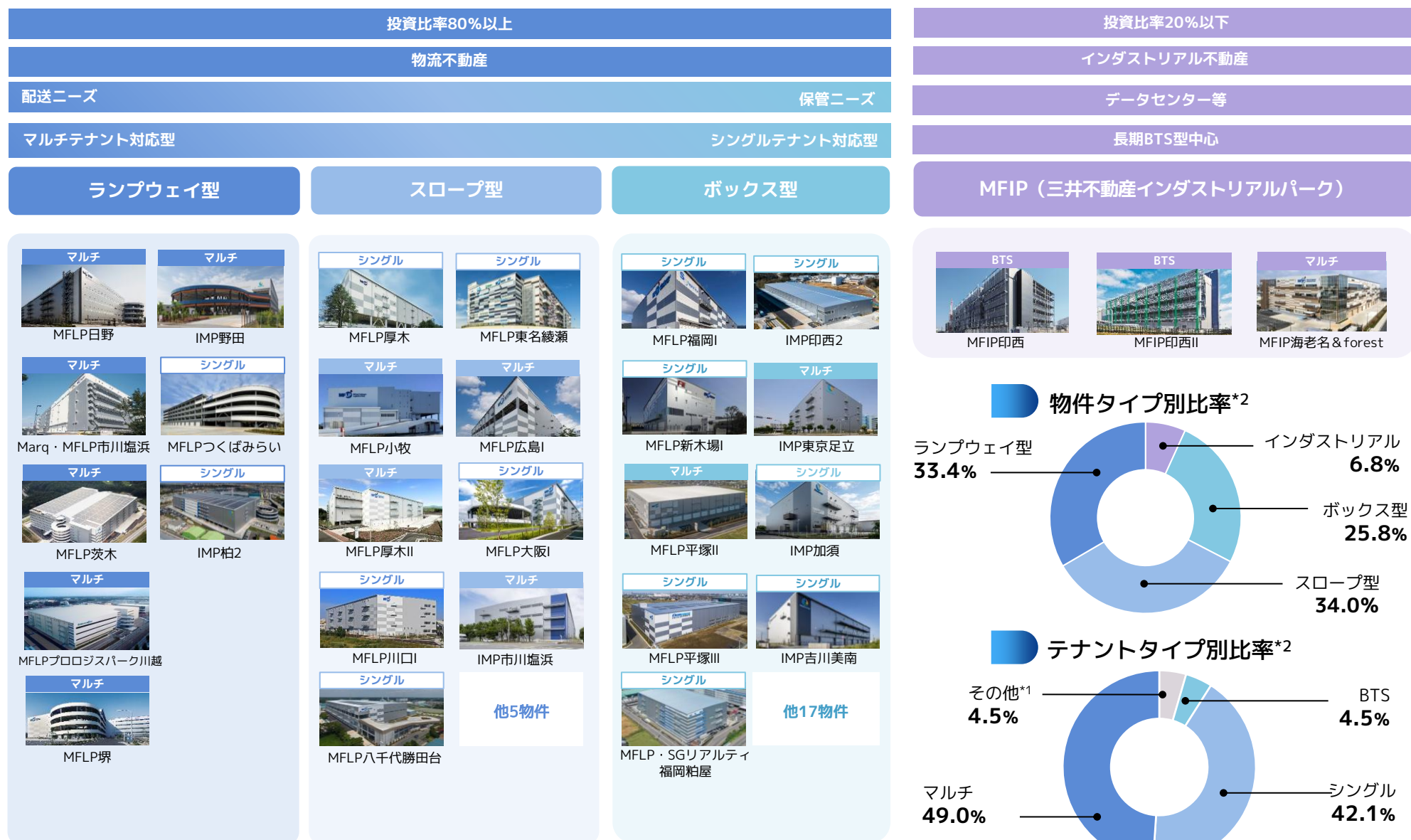


*1 写真はイメージであり、各保有物件は上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

*2 上記各円グラフに記載の比率は、取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡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。

*3 伊藤忠都市開発は、2026年10月1日付でJR東日本不動産株式会社と合併することによりJR東日本伊藤忠不動産開発株式会社と商号変更する予定です。

両スポンサーが展開する多様なタイプの先進的物流施設の取得により 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。

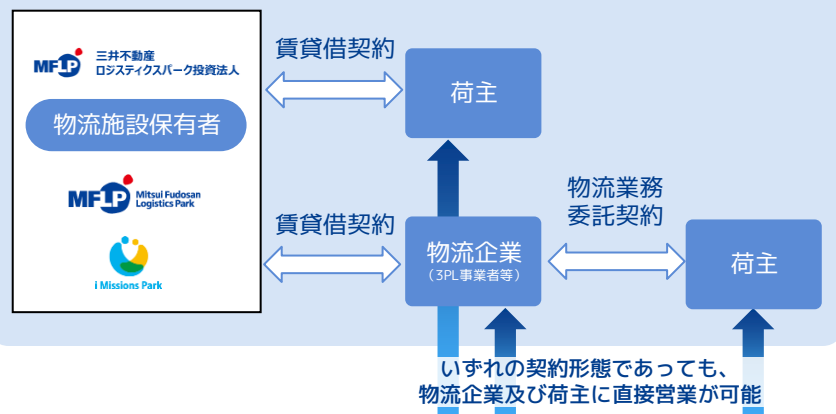
*2 上記各円グラフに記載の比率は、取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有物件について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

両スポンサーのリレーションを活用したリーシングにより内部成長力を強化

内部成長力の強化

両スポンサーのリレーション*を活用したリーシングによって、内部成長力を強化

三井不動産及び伊藤忠グループ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2,500社

有力3PL事業者との
強固なリレーション

両社の幅広い顧客ネットワークを
最大限活用



総合商社である伊藤忠グループのプラットフォームを活用

10万社に及び
豊富な取引顧客網

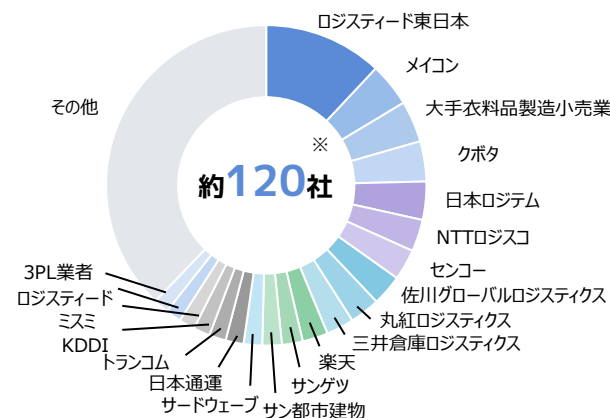
商流の川上から
川下までをカバーする
広い事業領域

生活消費関連ビジネス
における高いプレゼンス

* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【両スポンサーのリレーション】をご参照ください。

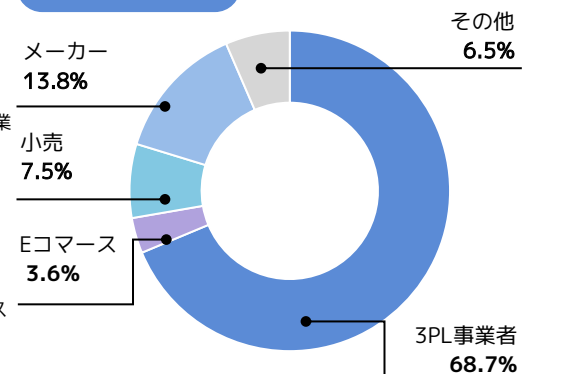
テナントの分散状況

テナント別



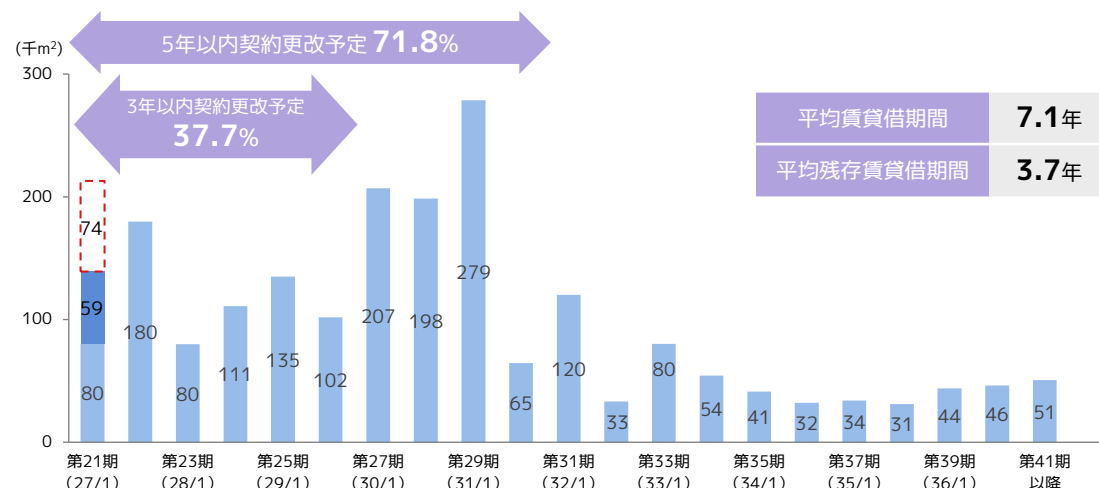
※ テナント数は賃貸借契約の合計を記載しており、MFLPは含みません。

テナント業種別



賃貸借契約満了時期の分散状況

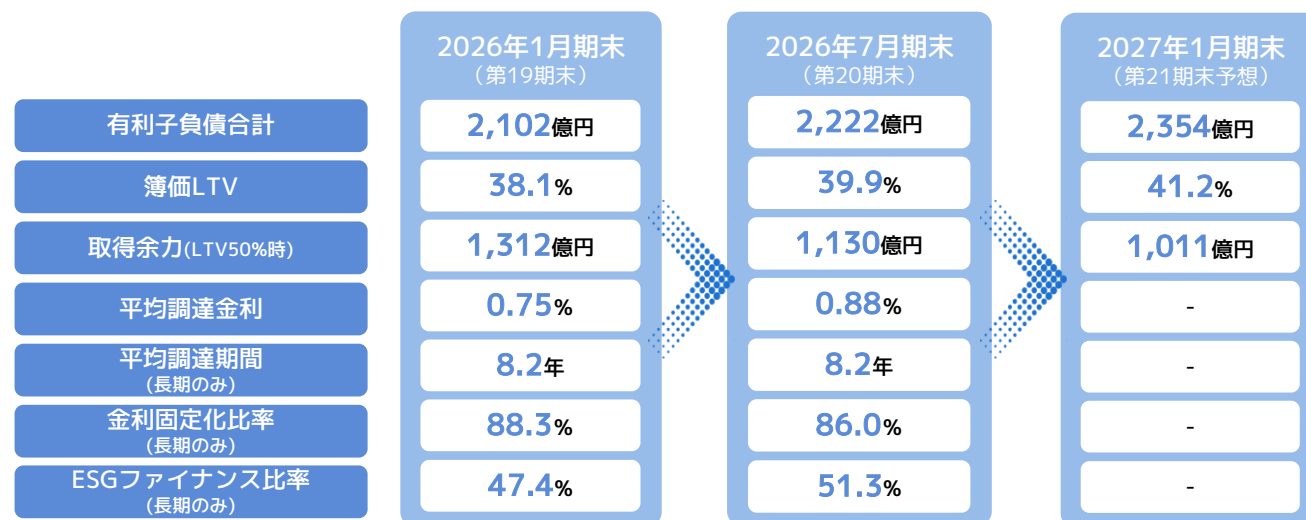
更改済 内定済 未更改



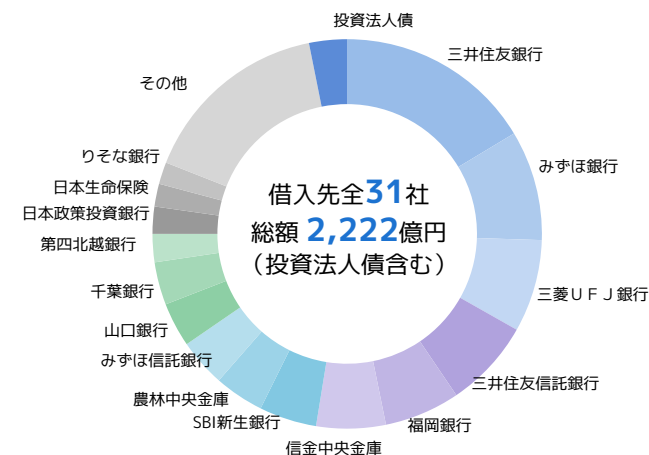
* 取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有物件について、2026年7月31日時点の賃貸面積に基づいて記載しています。

LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

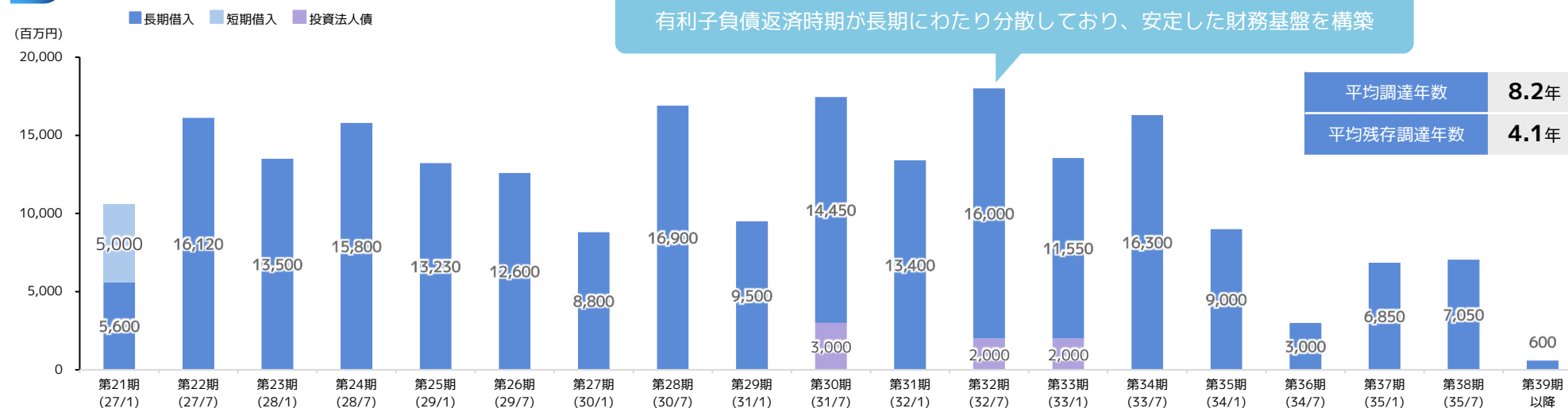
主な財務指標の変化



レンダーフォーメーション (2026年7月31日時点)

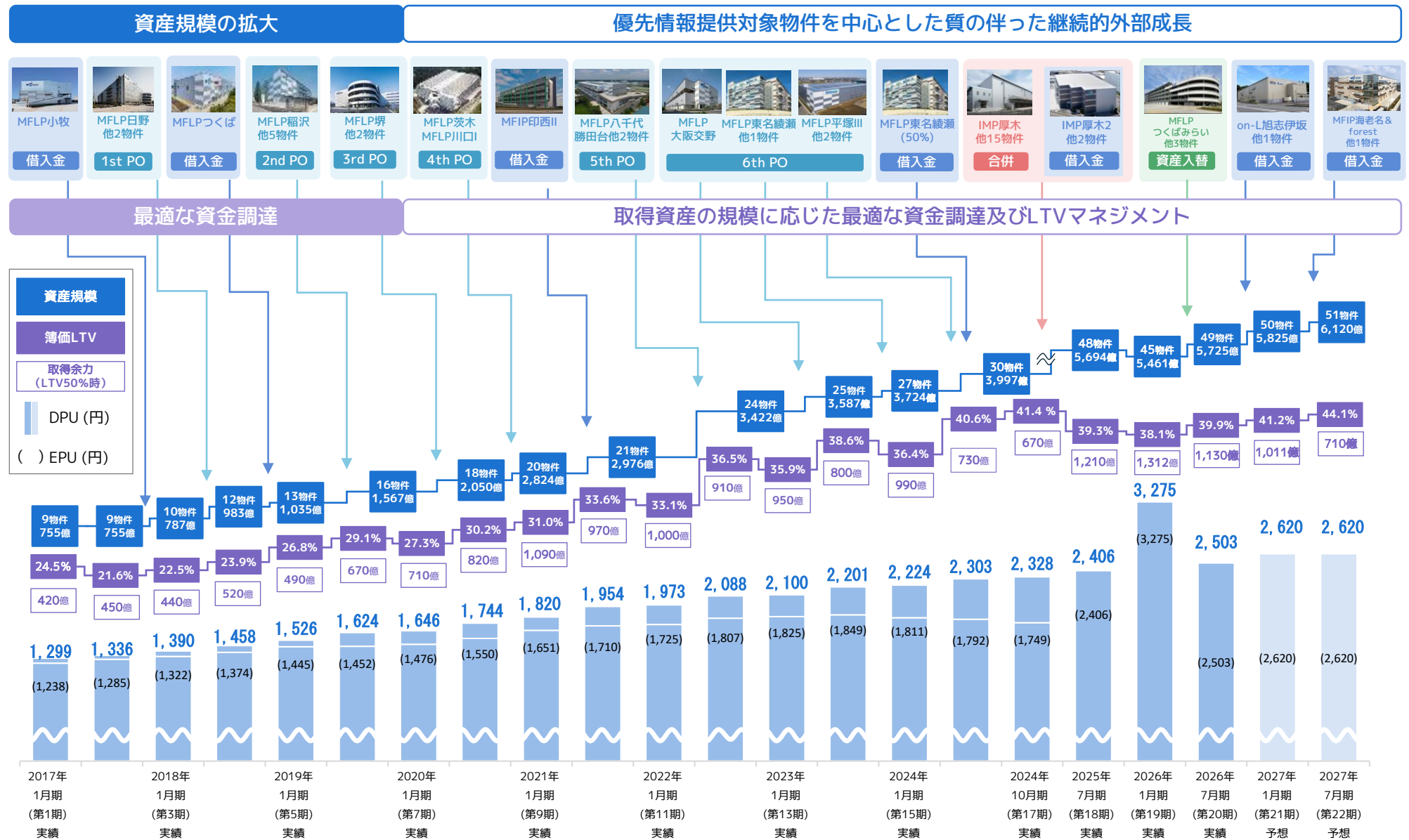


有利子負債返済時期の分散状況



* 上記グラフは2026年7月31日時点の数値を記載しています。

外部成長をメインドライバーとした安定的な分配金成長のトラックレコード



* 第17期と第18期の分配金の実績額は、営業期間が6か月である場合に換算した金額を記載しています。また、第1期から第17期までの分配金の金額は、投資口分割を実施した後の投資口1口当たりの金額に換算した金額を記載しています。

SECTION 04

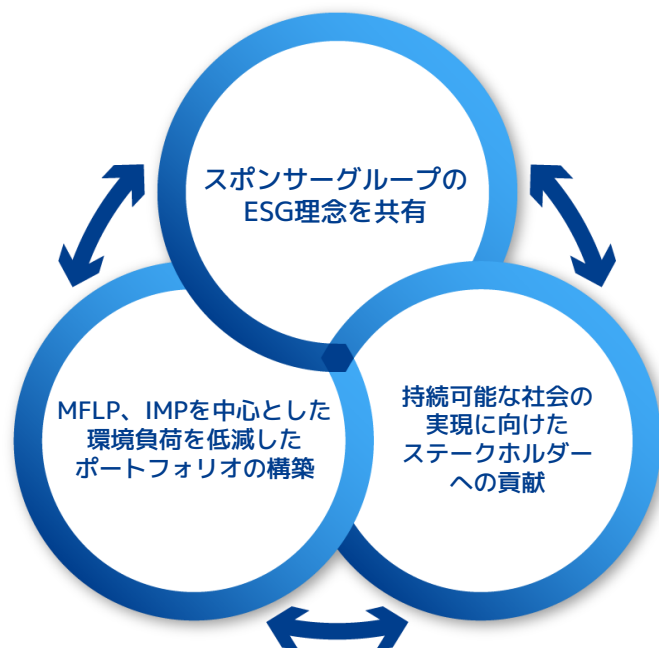
ESGへの取組み



スポンサーグループとESG理念を共有し、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献

スポンサーグループとのESG理念の共有

本資産運用会社は三井不動産及び伊藤忠グループの一員として、スポンサーグループのESG理念を共有するとともに、MFLP・IMPを中心に環境負荷を低減したポートフォリオを構築しながら、持続可能な社会の実現に向け、ステークホルダーの皆様に貢献してまいります。



ESG(環境・社会・ガバナンス)に関する方針

本資産運用会社は「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、スポンサー連携のもと、ESG課題への取組みを日々実践しています。

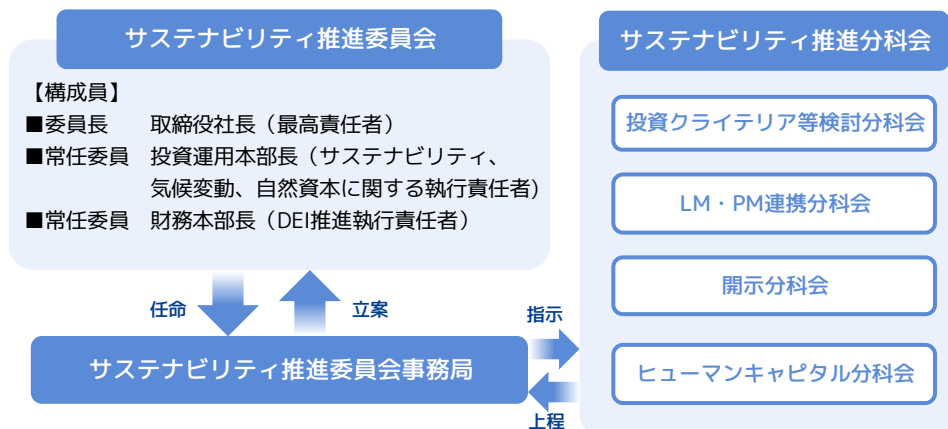
Environment
環境への配慮と対応

Social
社会への配慮と対応

Governance
ガバナンスへの配慮と対応

本資産運用会社のESG推進

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

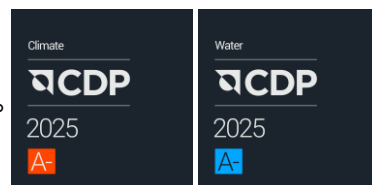
GRESBリアルエステイト評価

2025年のGRESBリアルエステイト評価にて最高位である「5Star」を4年連続で取得するとともに、5年連続で「Green Star」の評価を獲得しました。ESG情報開示の充実度を測る開示評価においても、最高位の「Aレベル」を5年連続で取得しています。



CDPスコアの取得

CDPによる2025年の評価において、質問書を通じて開示したデータに基づき、気候変動分野にて「A-」スコアを取得しました。また初めて回答した水セキュリティ分野でも、「A-」スコアを取得しました。



FTSE4Good Index Series

ESGへの取組みが評価され、環境、社会、ガバナンス（ESG）に関して優れた対応を行う企業のパフォーマンスを測定するために設計された「FTSE4Good Index Series」の構成銘柄に選定されています。



環境負荷の低減への取組み

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



MFLP茨木

太陽光パネル年間発電量^{*1}
(2025年 実績)

25.8 GWh
(20 物件)

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。

CO₂排出原単位 (t-CO₂/m²)

	2021年（基準年）	2025年
建物全体（Scope1・2・3）	0.016 2030年までに30%削減	0.014 (12.5%削減)
オーナー管理分（Scope1・2）	0.048 2030年までに100%削減	0.002 (95.8%削減)
テナント管理分（Scope3）	0.014 2030年までに24%削減	0.014 (0%削減)

水使用原単位 (m³/m²)

	2021年（基準年）	2025年
物流不動産	0.07 原単位0.07m ³ /m ² 以下	0.06

グリーンビルディング認証比率

	目標値	2026年7月31日時点
物流不動産	95%以上を維持	98.3%

LED照明の導入比率

	目標値	2026年7月31日時点
オーナー管理分	100%を維持	100% ^{*2*}
テナント管理分	2030年までに100%	95.0% ^{*2*}

グリーンリース導入比率

	目標値	2026年7月31日時点
物流不動産	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	85.3% ^{*2}

*1 詳細につきましては、P.55～56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。

*2 各物件（物流不動産に限りません。）の（準）共有持分を考慮した延床面積ベースで算出した数値です。

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

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

両スポンサー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。

施設利用者への取組み

シェアサイクル

テナント従業員の交通利便性向上のためシェアサイクルをご用意しています。



通勤用シャトルバス

テナント従業員の通勤を支援するために、シャトルバスをご用意し、地域の公共交通機関の混雑緩和にも貢献しています。



地域貢献活動

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



無人販売

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



カフェテリア

テナント従業員の快適な就労環境を提供するため、施設内のカフェテリアでは多様な食事メニューを用意しています。



災害備蓄品寄付

IMP野田の災害備蓄品を野田市に寄付したことに、感謝状が贈られました。



地域コミュニティへの取組み

保育施設の併設



被災時における対応



交流空間の創出



DEI推進活動

障がい者支援団体との連携



国際女性デーイベント



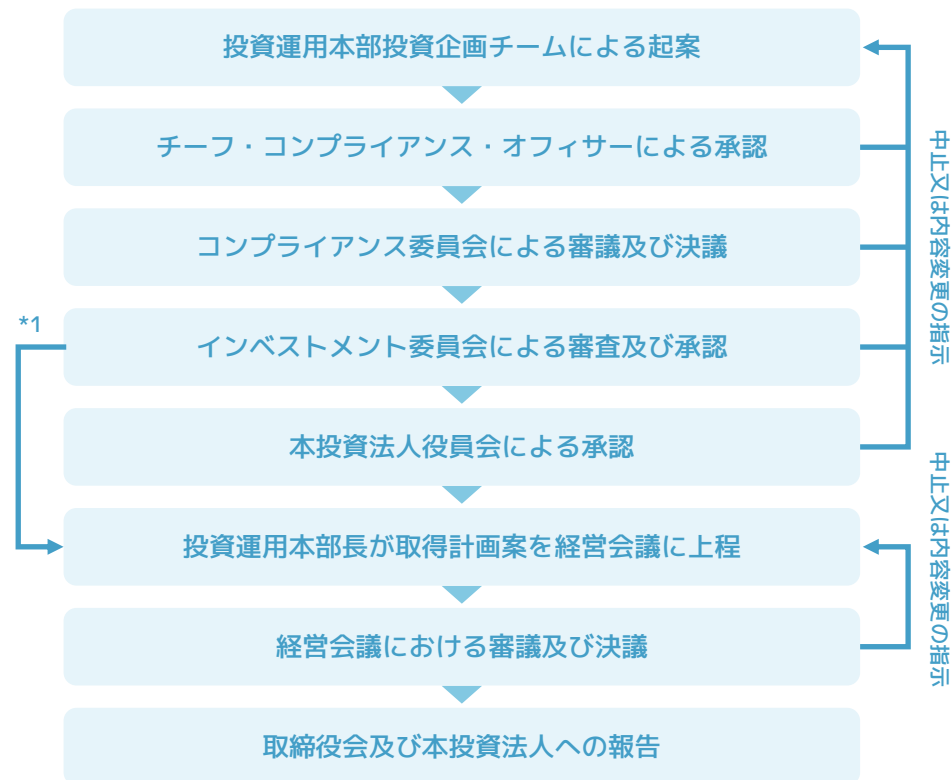
* 写真はイメージであり、各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

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。



※ 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。

*1 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）

両スポンサーによるセიმボート出資

2024年11月の合併以降、両スポンサーからのセიმボート出資を継続しております。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両スポンサーの利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

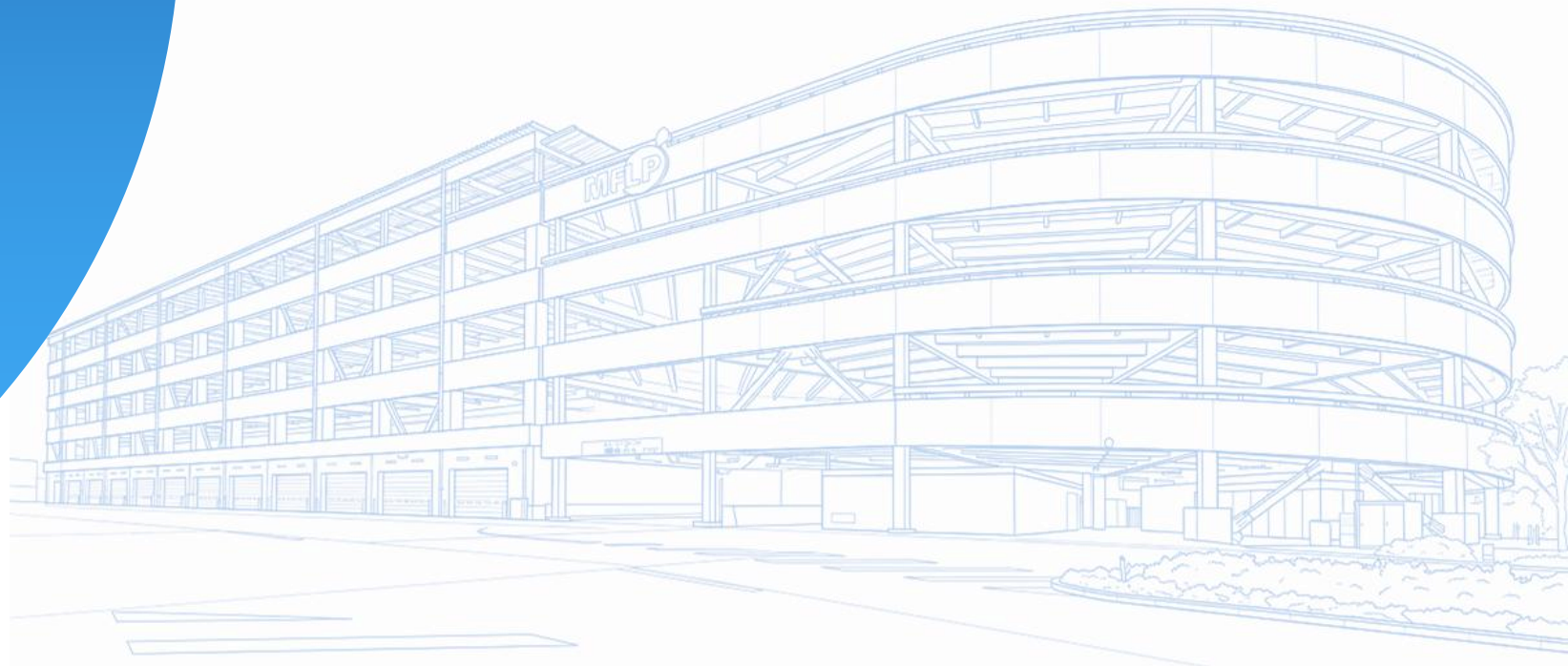


適時・適切な情報開示、透明性の確保

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。

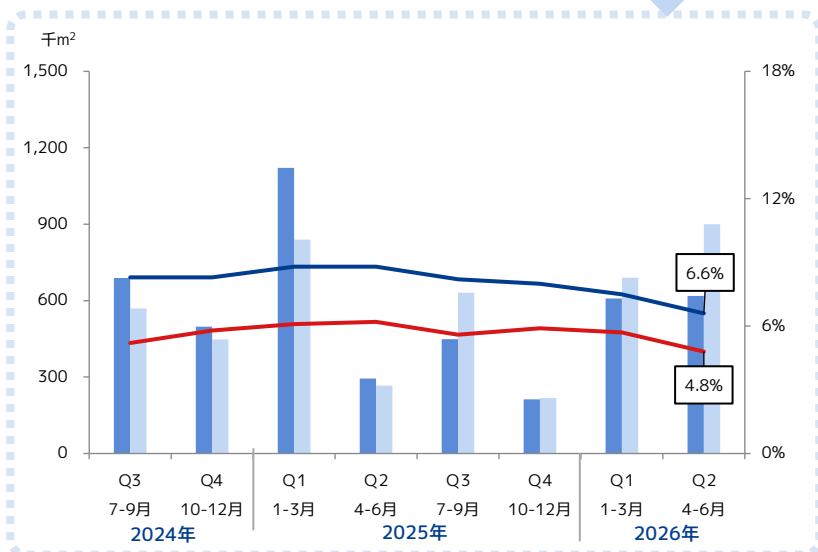
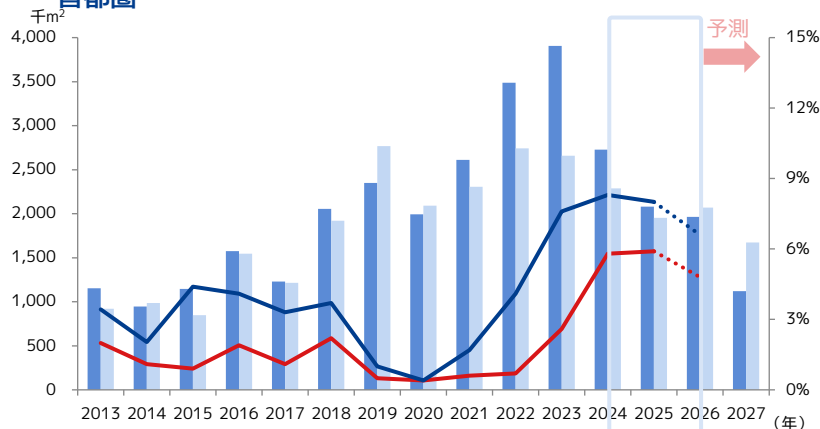
SECTION 05

マーケット概要

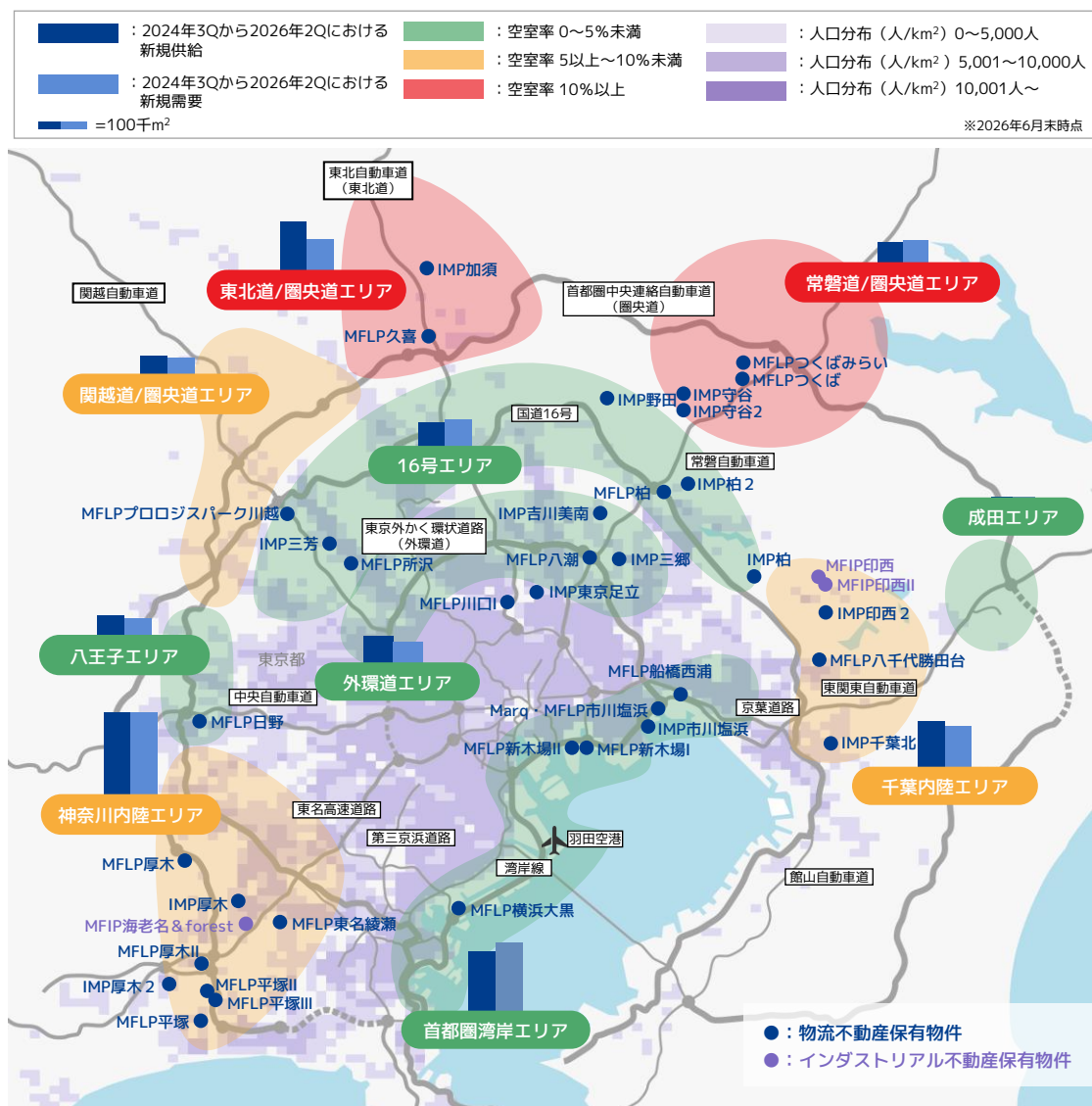


需給バランスと空室率 1/3

首都圈



■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（竣工1年以上）



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(2026年Q2)」(2026年8月)

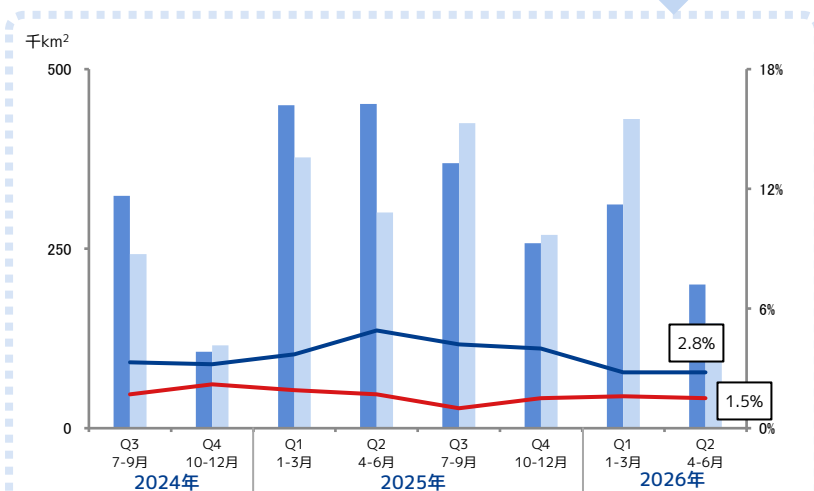
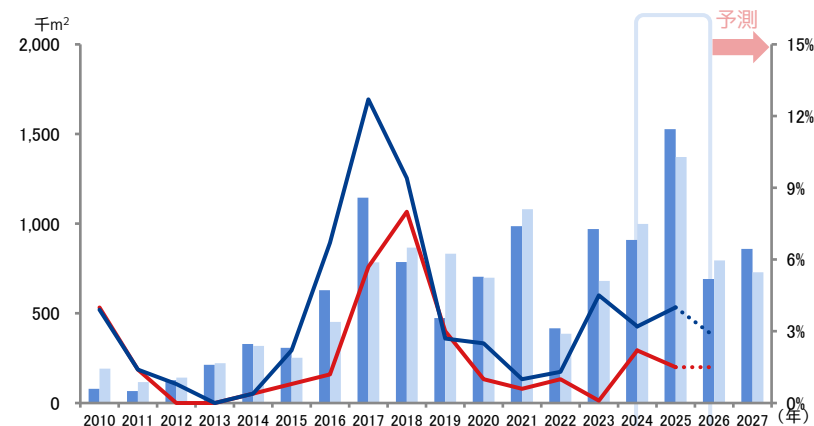
※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(令和6年国政局推計)データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

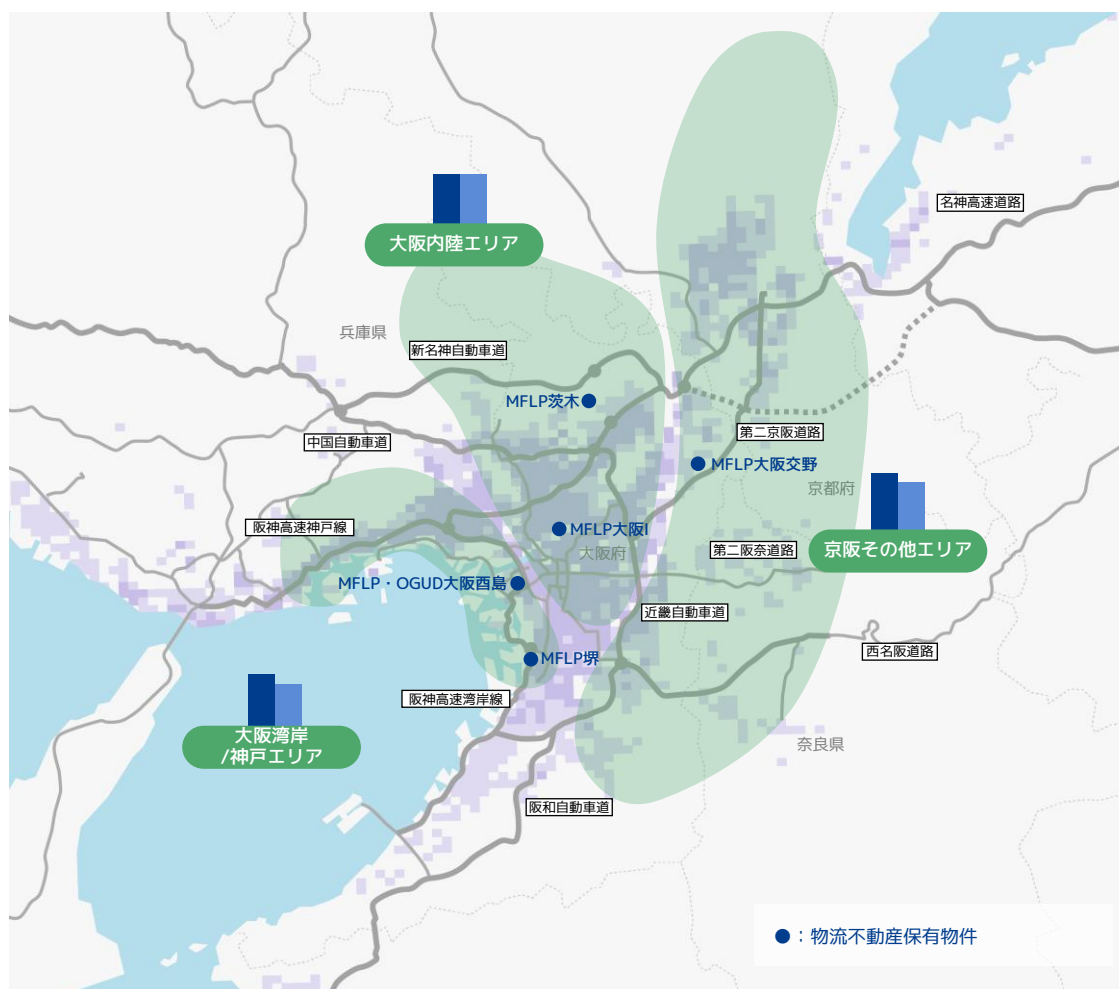
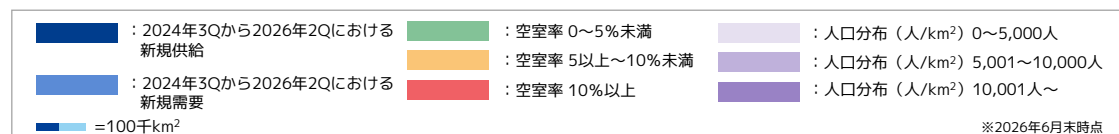
マーケット概要①

需給バランスと空室率 2/3

大阪圏



■ 新規供給 ■ 新規需要 ■ 空室率 ■ 空室率（竣工1年以上）



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(2026年Q2)」(2026年8月)

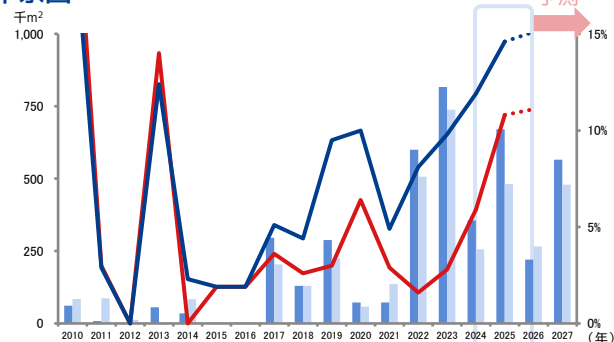
※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000m²以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(令和6年国政局推計)データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

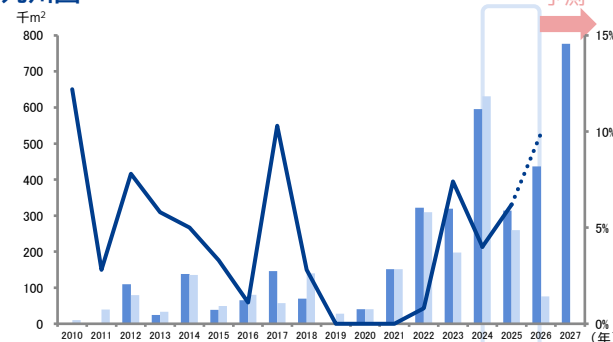
マーケット概要①

需給バランスと空室率 3/3

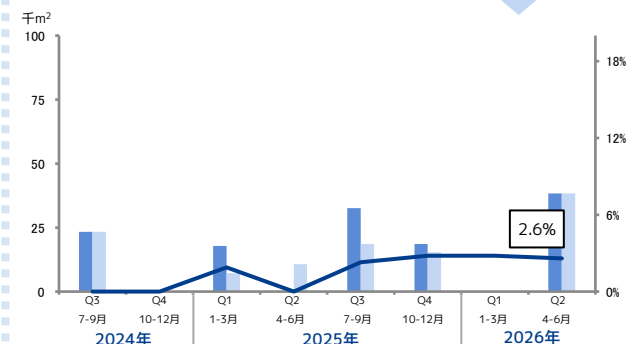
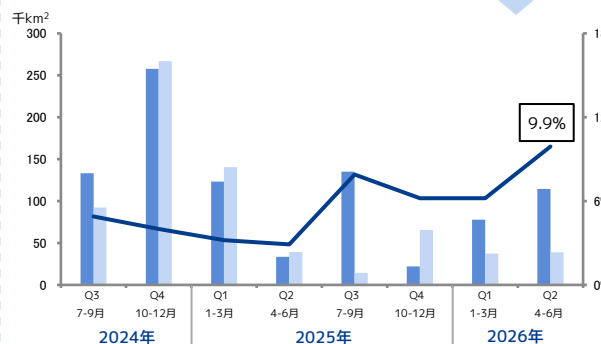
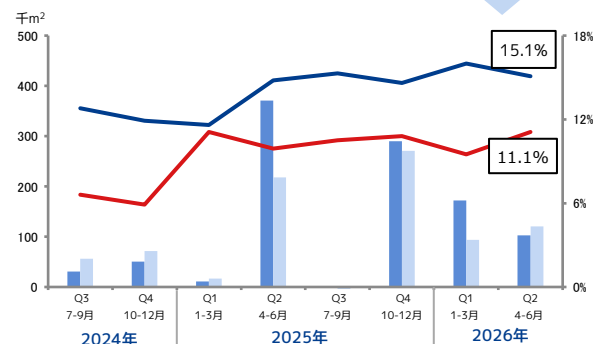
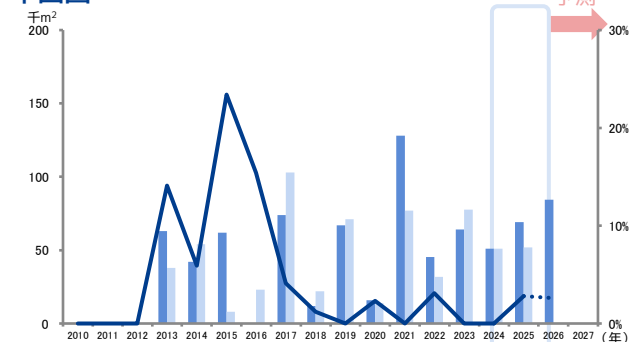
中京圏



九州圏



中国圏

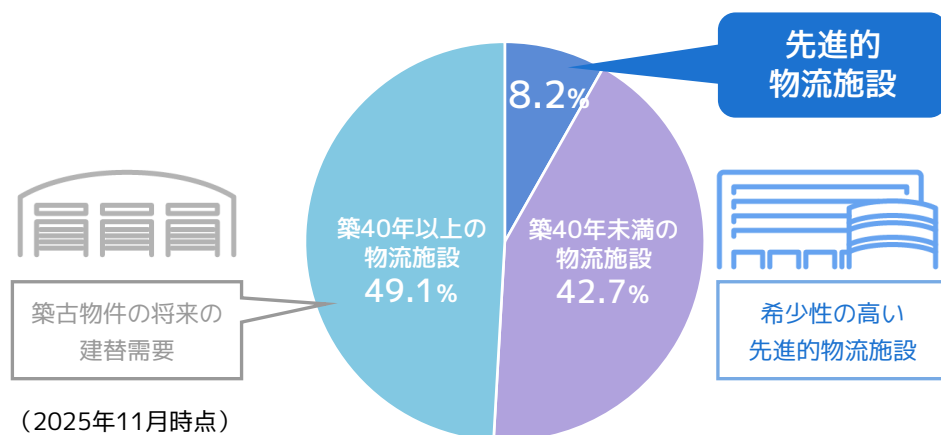


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2026年Q2)」(2026年8月)

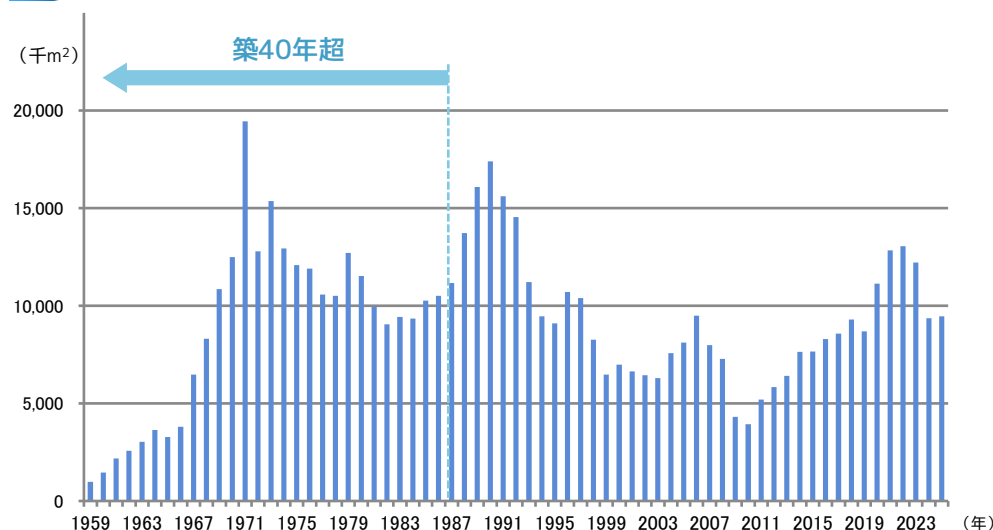
※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000m²以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

マーケット概要②

我が国の物流施設のストック分析*

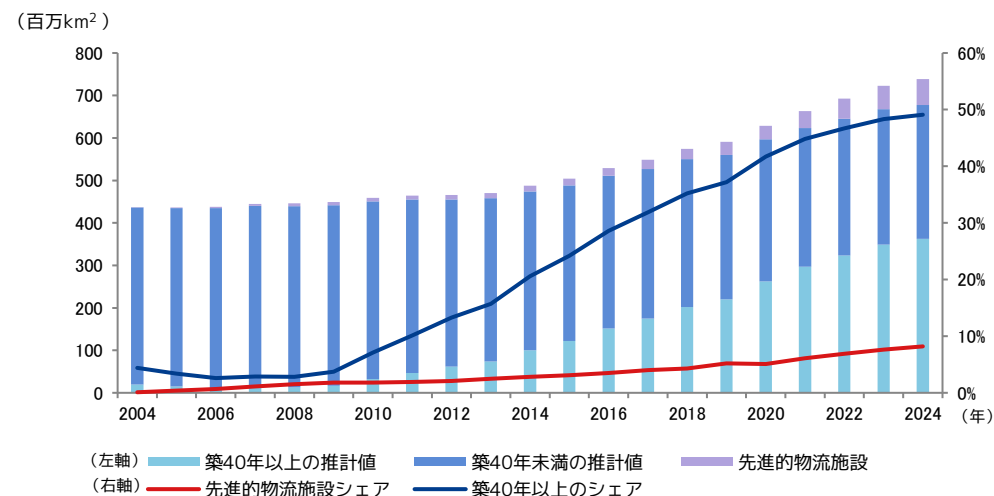


物流施設の長期着工データ（全国）



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2026年Q2)」(2026年8月)

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

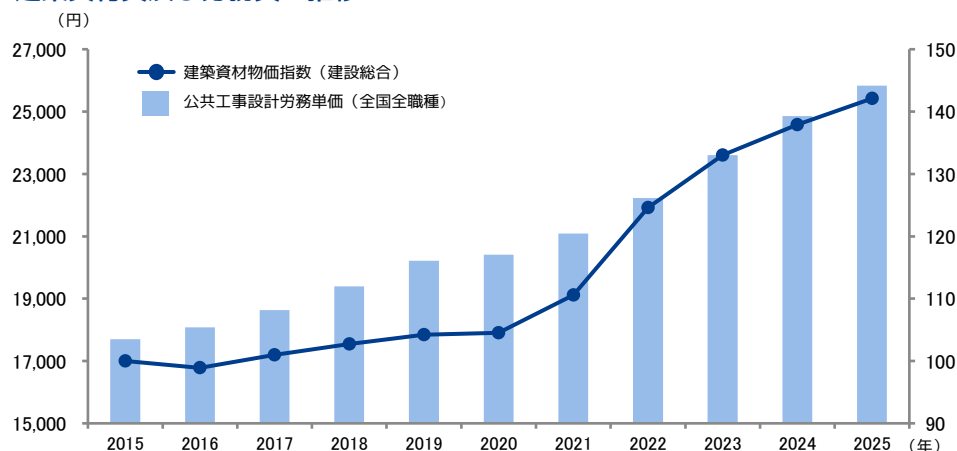


※上図(棒グラフ)は、国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」及び総務省「固定資産概要調査」に基づいてシービーアールイー株式会社に推計したものです。左図(円グラフ)は、上図を基に本資産運用会社にて作成したものです。

* 詳細につきましては、P.55～56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。

建築コストの高騰

建築資材費及び労務費の推移



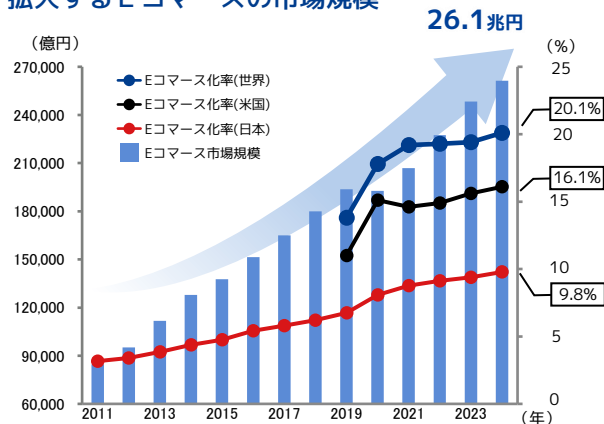
出所：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数（2015年基準）」（2026年2月2日公表）

国土交通省「令和8年3月から適用する公共工事設計労務単価について」（2026年2月17日公表）

マーケット概要③

Eコマースの市場規模拡大による需要の高まり

拡大するEコマースの市場規模

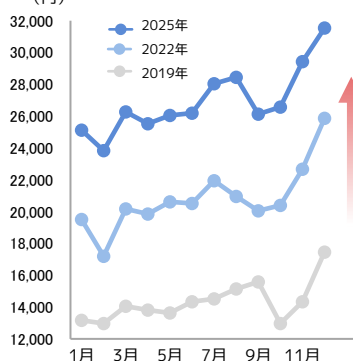


出所：経済産業省「電子商取引実態調査」（2025年9月1日公表）

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

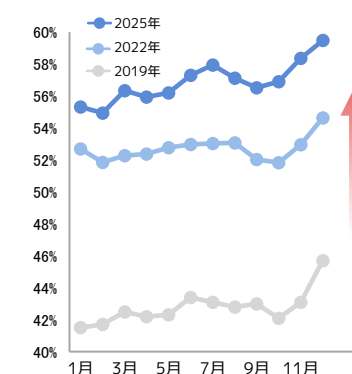
消費形態としてのEコマースの浸透

ネットショッピングの支出額推移

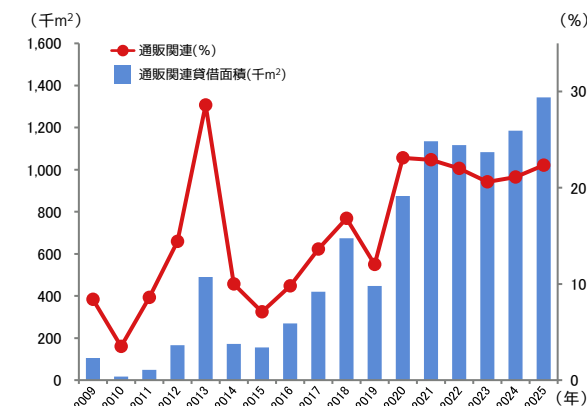


出所：総務省「家計消費状況調査」[インターネットを利用した1世帯当たり1か月間の支出]
全国・地方・都市階級別（2026年2月6日付）

ネットショッピングの利用世帯割合の推移



増加する通販関連（Eコマース）事業者の賃貸面積・割合

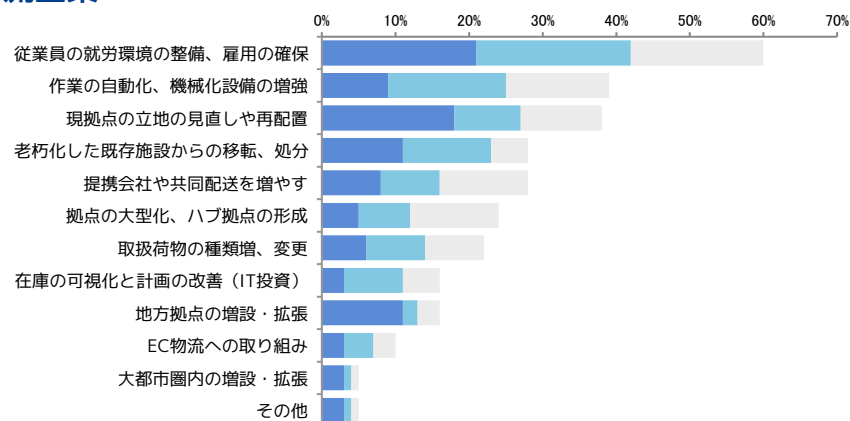


出所：株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

物流施設のテナント増床ニーズ

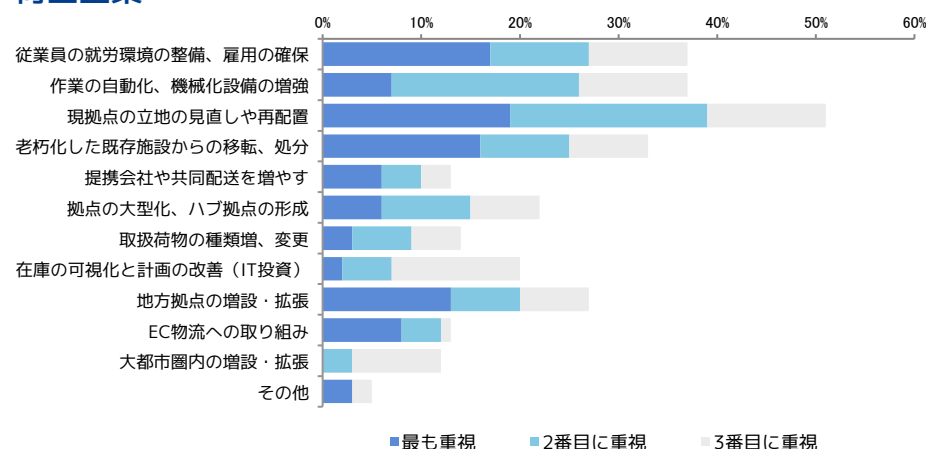
アンケート「今後2年間に優先又は重視する課題(2026年)」

物流企業



出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2026」（2026年5月）

荷主企業



SECTION 06

Appendix.

ポートフォリオ一覧、第20期末鑑定評価の概要はデータブックにも記載しています。

<https://www.mflp-r.co.jp/ja/ir/library.html>

ポートフォリオ一覧 1/3 (取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後)

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
51物件 6,120億円	4.4% (償却後2.9%)	4.0%	8.0年	98.5%

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 (m ²)		賃貸可能面積* (m ²)	築年数 (年)	稼働率 (%)
									持分勘案前	持分勘案後			
物流不動産	Lm-1	Marq・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	21,250	5.1	4.9	3.5	105,019	52,509	50,813	12.5	100
	Lm-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	16,600	5.9	5.1	3.8	73,153	73,153	67,925	12.1	100
	Lm-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,200	5.4	5.1	4.0	40,728	40,728	39,692	12.4	100
	Lm-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	11,100	6.2	5.7	4.0	40,942	40,942	40,958	11.4	100
	Lm-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	9,150	5.6	5.4	4.1	30,947	30,947	31,034	11.5	100
	Lm-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,060	5.5	5.3	4.2	31,242	31,242	31,291	10.7	100
	Lm-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	28,500	5.6	5.0	4.1	125,127	125,127	112,148	11.9	100
	Lm-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	9,400	4.0	4.7	4.2	40,597	40,597	38,806	9.5	100
	Lm-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	14,200	4.7	4.2	3.7	205,200	51,300	46,801	10.8	100
	Lm-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,340	4.5	4.8	4.0	33,061	33,061	33,055	9.7	100
	Lm-12	MFLPつくば 既存棟 増築棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,700	4.3	5.6	4.6	37,027	37,027	37,938	16.1	100
									25,457	25,457	25,600	8.3	
	Lm-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	18,500	4.2	4.7	4.1	72,883	72,883	68,922	9.2	100
	Lm-14	MFLP厚木II	神奈川県伊勢原市	13,100	15,800	4.8	4.6	3.8	48,976	48,976	48,032	8.3	100
	Lm-15	MFLP福岡I	福岡県糟屋郡	5,263	6,760	5.3	5.5	4.3	32,199	32,199	32,216	9.8	100
	Lm-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	18,050	4.5	4.7	3.8	117,337	58,668	56,723	7.8	93.4
	Lm-17	MFLP広島I	広島県広島市	14,480	17,100	5.2	4.9	4.2	68,427	68,427	66,665	6.9	100
	Lm-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	69,300	4.7	4.5	3.8	230,435	230,435	208,811	8.9	91.6
	Lm-19	MFLP川口I	埼玉県川口市	18,500	20,600	4.0	4.1	3.7	49,838	49,838	48,119	6.8	100

* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【ポートフォリオ一覧】をご参照ください。

※「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。

ポートフォリオ一覧 2/3 (取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後)

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 (m ²)		賃貸可能面積 (m ²)	築年数 (年)	稼働率 (%)	
									持分勘案前	持分勘案後				
物流不動産	Lm-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	19,300	4.1	4.3	4.0	74,624	74,624	69,830	5.9	100	
	Lm-21	MFLP大阪I	大阪府大阪市	13,900	15,400	4.3	4.1	3.7	43,919	43,919	43,880	6.0	100	
	Lm-22	MFLP平塚II	神奈川県平塚市	12,700	13,700	3.7	4.2	3.9	48,141	48,141	46,525	6.8	72.8	
	Lm-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500	16,200	5.0	4.9	5.0	68,528	68,528	67,264	4.9	100	
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	19,530	20,400	3.7	3.7	3.5	56,764	56,764	54,148	4.0	100	
	Lm-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.9	4.7	4.7	21,721	21,721	21,725	5.2	100	
	Lm-26	MFLP平塚III	神奈川県平塚市	8,410	8,510	4.0	4.0	4.0	29,474	29,474	28,327	3.4	100	
	Lm-27	MFLP新木場I	東京都江東区	5,940	6,140	3.5	3.6	3.4	9,584	9,584	9,585	3.4	100	
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%)	福岡県糟屋郡	3,040	3,070	4.8	4.9	4.8	35,626	17,813	18,061	3.8	100	
	Lm-29	MFLPつくばみらい	茨城県 つくばみらい市	23,600	25,100	4.4	4.2	4.0	96,212	96,212	84,577	1.3	100	
	Lm-30	MFLP新木場II	東京都江東区	7,090	6,960	4.6	4.2	4.3	27,078	27,078	25,938	3.3	100	
	Lm-31	MFLP・OGUD大阪西島 (準共有持分50%)	大阪府大阪市	5,780	5,730	4.7	4.3	4.3	53,856	26,928	26,075	2.4	100	
	Lm-32	MFLP一宮	愛知県一宮市	19,000	19,000	3.9	3.9	3.9	62,343	62,343	62,363	1.2	100	
	Li-1	IMP厚木	A棟	神奈川県厚木市	6,560	6,520	4.1	4.1	4.1	3,909	3,909	4,120	13.9	100
			B棟							15,387	15,387	16,456	13.9	
	Li-2	IMP柏	千葉県柏市	8,390	8,400	3.8	4.3	4.3	31,976	31,976	31,999	11.4	100	
	Li-3	IMP野田	千葉県野田市	17,100	17,900	3.9	4.2	4.0	62,750	62,750	61,278	10.5	100	
	Li-4	IMP守谷	茨城県 つくばみらい市	4,330	4,390	4.3	4.4	4.3	18,680	18,680	18,111	9.3	100	
	Li-5	IMP三郷	埼玉県三郷市	7,570	8,850	4.1	4.4	3.8	22,506	22,506	22,664	9.0	100	
	Li-6	IMP千葉北	千葉県千葉市	3,050	3,070	4.5	4.2	4.2	9,841	9,841	10,478	8.7	100	

ポートフォリオ一覧 3/3

(取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後)

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 (%)
									持分勘案前	持分勘案後			
物流不動産	Li-8	IMP守谷 2	茨城県 つくばみらい市	1,170	1,160	5.4	4.9	4.9	6,779	6,779	7,727	31.6	100
	Li-9	IMP柏 2	千葉県柏市	38,600	38,200	3.5	3.8	3.9	117,435	117,435	116,883	7.9	100
	Li-10	IMP印西 2	千葉県印西市	6,120	6,470	4.5	4.6	4.3	26,938	26,938	27,007	7.4	100
	Li-11	IMP東京足立	東京都足立区	12,500	13,100	3.6	4.0	3.8	27,872	27,872	27,828	8.2	100
	Li-12	IMP三芳	埼玉県入間郡	2,910	2,990	3.7	4.1	4.0	10,300	10,300	10,320	6.9	100
	Li-13	IMP市川塩浜	千葉県市川市	24,300	24,300	3.5	3.6	3.6	57,724	57,724	54,311	7.0	100
	Li-14	IMP厚木 2	神奈川県伊勢原市	4,712	5,020	4.2	4.2	3.9	15,530	15,530	15,513	4.1	100
	Li-15	IMP加須	埼玉県加須市	3,031	3,200	4.3	4.4	4.2	11,173	11,173	11,173	3.9	100
	Li-16	IMP吉川美南	埼玉県吉川市	6,039	6,100	3.8	3.9	3.9	17,852	17,852	18,685	2.9	100
	Li-17	IMP春日井	愛知県春日井市	3,820	3,900	4.4	4.4	4.3	14,306	14,306	14,343	3.5	100
	Lo-2	on-L旭志伊坂	熊本県菊池市	2,200	2,450	4.4	4.5	4.1	6,210	6,210	6,530	1.2	100
小計 (平均)			-	570,157	635,130	4.4	4.4	4.0	2,517,224	2,207,404	2,119,295	8.0	98.4
インダスト リアル 不動産	Im-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	17,300	5.3	5.6	4.0	40,478	40,478	非開示	12.4	非開示
	Im-2	MFIP印西II	千葉県印西市	15,150	18,700	4.8	4.8	3.9	27,268	27,268	30,906	6.2	100
	Im-3	MFIP海老名 & forest	神奈川県海老名市	14,490	14,600	4.3	4.6	4.6	39,290	39,290	37,631	0.1	100
	小計 (平均)			-	41,860	50,600	4.8	5.0	4.1	107,037	107,037	非開示	6.3	非開示
合計 (平均)			-	612,017	685,730	4.4	4.4	4.0	2,624,262	2,314,442	非開示	8.0	98.5

参考：第20期（2026年7月期）末時点

物流不動産 (物件番号Lm-1~31, Li-1~6,8~17)			-	545,133	610,671	4.4	4.4	4.0	2,545,636	2,128,785	2,048,425	8.7	98.3
合計 (物件番号Lm-1~31, Li-1~6,8~17, Im-1~2)			-	572,503	646,671	4.5	4.5	4.0	2,613,382	2,196,532	非開示	8.7	98.4

第20期末鑑定評価の概要 1/3

(単位：百万円)

物件名称	取得年月	取得価格	第20期末 帳簿価額	第19期末 (2026年1月末) (a)		第20期末 (2026年7月末) (b)		増減 (b) - (a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	CR	その他
Marq・MFLP市川塩浜 (50%)	2016年9月	15,500	14,135	20,800	3.4%	21,250	3.4%	450	0.0	-	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,129	16,100	3.9%	16,600	3.9%	500	0.0	-	○
MFLP横浜大黒	2016年8月	10,100	9,480	11,300	4.1%	11,700	4.1%	400	0.0	-	○
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	8,574	12,100	3.8%	12,200	3.8%	100	0.0	-	○
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	6,652	11,000	3.8%	11,100	3.8%	100	0.0	-	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,074	9,290	3.9%	9,150	3.9%	△140	0.0	-	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,379	7,880	3.9%	8,060	4.0%	180	0.1	○	○
MFLP 堺	2016年8月*	23,600	21,334	27,900	4.0%	28,500	4.0%	600	0.0	-	○
MFLP 小牧	2017年8月*	8,260	6,854	9,350	4.0%	9,400	4.0%	50	0.0	-	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月*	12,533	11,380	14,100	3.7%	14,200	3.7%	100	0.0	-	○
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,258	8,380	3.9%	8,340	3.9%	△40	0.0	-	○
MFLP つくば	2018年12月*	8,781	7,876	10,800	4.4%	10,700	4.4%	△100	0.0	-	○
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	13,751	19,000	4.0%	18,500	4.0%	△500	0.0	-	○
MFLP 厚木II	2019年2月	13,100	11,551	15,600	3.7%	15,800	3.7%	200	0.0	-	○
MFLP 福岡I	2019年2月*	5,263	4,525	6,710	4.1%	6,760	4.1%	50	0.0	-	○
MFLPプロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	13,549	17,700	3.7%	18,050	3.7%	350	0.0	-	○
MFLP 広島I	2020年3月	14,480	12,974	16,800	4.2%	17,100	4.1%	300	△ 0.1	○	-
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	54,585	68,900	3.6%	69,300	3.6%	400	0.0	-	○

* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【第20期末鑑定評価の概要】をご参照ください。

※CR=直接還元法上の還元利回り(NCFベース)の数値です。なお、「MFLP大阪交野」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」及び「MFLP・OGUD大阪西島」については、有期還元法修正インウッド式割引率を記載しています。

第20期末鑑定評価の概要 2/3

(単位：百万円)

物件名称	取得年月	取得価格	第20期末 帳簿価額	第19期末 (2026年1月末) (a)		第20期末 (2026年7月末) (b)		増減 (b) - (a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	CR	その他
MFLP 川口I	2020年10月	18,500	17,537	20,600	3.6%	20,600	3.6%	0	0.0	-	-
MFLP 八千代勝田台	2022年2月	18,000	16,849	19,200	3.9%	19,300	3.9%	100	0.0	-	○
MFLP 大阪I	2022年2月	13,900	13,209	15,400	3.7%	15,400	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚II	2022年2月	12,700	12,090	13,800	3.8%	13,700	3.8%	△100	0.0	-	○
MFLP 大阪交野	2023年2月	16,500	14,789	16,300	4.3%	16,200	4.4%	△100	0.1	○	○
MFLP 東名綾瀬	2023年8月*	19,530	19,069	20,600	3.5%	20,400	3.5%	△200	0.0	-	○
MFLP 所沢	2023年8月	4,090	3,770	4,090	4.6%	4,090	4.6%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚III	2024年2月	8,410	8,212	8,480	4.0%	8,510	3.9%	30	△ 0.1	○	-
MFLP 新木場I	2024年2月	5,940	5,895	6,140	3.3%	6,140	3.3%	0	0.0	-	-
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋 (50%)	2024年2月	3,040	2,994	3,080	4.5%	3,070	4.6%	△10	0.1	○	○
MFLP つくばみらい (41%)	2026年2月	9,676	9,730	9,676	4.0%	10,291	3.9%	615	△ 0.1	○	-
MFLP 新木場II	2026年2月	7,090	7,073	7,180	4.2%	6,960	4.2%	△220	0.0	-	○
MFLP・OGUD 大阪西島 (50%)	2026年2月	5,780	5,792	5,780	3.9%	5,730	4.0%	△50	0.1	○	-
IMP 厚木	2018年9月	6,560	6,457	6,540	4.0%	6,520	4.0%	△20	0.0	-	○
IMP 柏	2018年9月	8,390	8,243	8,400	4.0%	8,400	4.0%	0	0.0	-	-
IMP 野田	2018年9月	17,100	16,618	17,800	3.9%	17,900	3.9%	100	0.0	-	○
IMP 守谷	2018年9月	4,330	4,185	4,370	4.2%	4,390	4.2%	20	0.0	-	○
IMP 三郷	2018年9月	7,570	7,435	8,380	3.7%	8,850	3.7%	470	0.0	-	○
IMP 千葉北	2018年9月	3,050	2,990	3,060	4.1%	3,070	4.1%	10	0.0	-	○

第20期末鑑定評価の概要 3/3

(単位：百万円)

物件名称	取得年月	取得価格	第20期末 帳簿価額	第19期末 (2026年1月末) (a)		第20期末 (2026年7月末) (b)		増減 (b) - (a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	CR	その他
IMP 守谷 2	2019年4月	1,170	1,132	1,170	4.4%	1,160	4.4%	△10	0.0	-	○
IMP 柏 2	2020年2月*	38,600	37,862	38,700	3.8%	38,200	3.8%	△500	0.0	-	○
IMP 印西 2	2020年11月	6,120	6,000	6,330	4.2%	6,470	4.2%	140	0.0	-	○
IMP 東京足立	2021年4月	12,500	12,424	13,000	3.6%	13,100	3.6%	100	0.0	-	○
IMP 三芳	2021年4月	2,910	2,855	2,910	3.9%	2,990	3.9%	80	0.0	-	○
IMP 市川塩浜	2022年10月*	24,300	24,017	24,300	3.5%	24,300	3.5%	0	0.0	-	-
IMP 厚木 2	2024年11月	4,712	4,645	5,030	3.9%	5,020	3.9%	△10	0.0	-	○
IMP 加須	2024年11月	3,031	2,969	3,200	4.1%	3,200	4.1%	0	0.0	-	-
IMP 吉川美南	2024年11月*	6,039	5,993	6,090	3.8%	6,100	3.8%	10	0.0	-	○
IMP 春日井	2026年2月	3,820	3,842	3,890	4.2%	3,900	4.2%	10	0.0	-	○
MFIP 印西	2016年8月*	12,220	10,795	15,500	3.7%	17,300	3.8%	1,800	0.1	○	○
MFIP 印西II	2021年3月	15,150	13,865	18,700	3.8%	18,700	3.8%	0	0.0	-	-
合計/平均	-	572,503	535,420	641,406	-	646,671	-	5,265	-	-	-

参考 (2027年7月31日時点見込)

on-L旭志伊坂	2026年10月	2,200	2,200	-	-	2,450	4.0%	-	-	-	-
MFLP つくばみらい (59%)	2026年12月	13,924	13,924	-	-	14,809	3.9%	-	-	-	-
MFLP 一宮	2027年2月	19,000	19,000	-	-	19,000	4.2%	-	-	-	-
MFIP 海老名 & forest	2027年2月	14,490	14,490	-	-	14,600	3.9%	-	-	-	-

差額 = 含み益 111,250百万円

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19期実績 (2026年1月期)	第20期実績 (2026年7月期)
営業収益	19,737	16,679
賃貸事業収入	14,763	16,000
その他賃貸事業収入	1,016	679
不動産等売却収入	3,957	-
営業費用	10,006	9,920
賃貸事業費用	8,117	8,142
資産運用報酬	1,622	1,594
資産保管・一般事務手数料	61	65
役員報酬	6	6
その他営業費用	197	111
営業利益	9,731	6,759
営業外収益	35	35
営業外費用	773	950
支払利息	731	905
投資法人債利息	20	20
投資法人債発行費償却	2	2
投資口交付費償却	4	4
融資関連費用	13	13
その他	1	4
経常利益	8,994	5,844
税引前当期純利益	8,994	5,844
法人税等	0	0
当期純利益	8,993	5,843
当期末処分利益	8,993	5,843

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第19期実績 (2026年1月期)	第20期実績 (2026年7月期)
流動資産	39,019	21,702
現金及び預金	25,844	6,830
信託現金及び信託預金	12,096	11,080
未収消費税等	-	1,978
その他の流動資産	1,078	1,813
固定資産	512,654	535,860
有形固定資産	510,147	529,134
その他固定資産	2,506	6,726
繰延資産	29	23
資産合計	551,703	557,586
流動負債	18,963	32,196
営業未払金	1,205	797
短期借入金	-	5,000
1年以内返済長期借入金	11,500	21,720
未払金	1,972	1,869
未払消費税等	1,642	-
前受金	2,606	2,775
その他流動負債	36	33
固定負債	209,743	207,095
投資法人債	7,000	7,000
長期借入金	191,750	188,530
信託預り敷金及び保証金	10,821	11,394
資産除去債務	164	166
その他固定負債	7	4
負債合計	228,706	239,291
投資主資本合計	322,935	318,234
出資総額	218,093	218,093
出資総額控除額	△7,670	△7,670
出資総額（純額）	210,423	210,423
剰余金	112,511	107,811
評価・換算差額等合計	61	60
純資産合計	322,996	318,294
負債純資産合計	551,703	557,586

外部認証評価取得への取組み

認証取得実績（取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後）

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*
Marq・MFLP市川塩浜		Aランク*	Sランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP久喜	★★★★	Aランク*		★★★★	
MFLP八潮	★★★★	Aランク*			
MFLP厚木	★★★		Aランク*		
MFLP船橋西浦	★★★	Aランク*			
MFLP柏		Aランク*			
MFLP堺*	★★★★★	Sランク*		★★★★★	ZEB Ready
MFLP小牧	★★★★		Aランク*		
MFLP日野	★★★★★			★★★★★	ZEB Ready
MFLP平塚			Aランク*		
MFLPつくば（既存棟）				★★★★	
MFLPつくば（増築棟）				★★★★★	ZEB Ready
MFLP稲沢	★★★★★	Aランク*	Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP厚木II			Aランク*	★★★★★	『ZEB』
MFLP福岡I		Aランク*			
MFLPプロロジスパーク川越	★★★★★	Aランク*		★★★★★	
MFLP広島I	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP茨木	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP川口I	★★★★		Sランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八千代勝田台	★★★★★			★★★★★	Nearly ZEB
MFLP大阪I			Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP平塚II	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP大阪交野	★★★★★	Aランク*		★★★★★	『ZEB』

物件名	DBJ Green Building 認証	CASBEE 新築認証	CASBEE 不動産認証	BELS評価	ZEB認証
MFLP東名綾瀬	★★★★		Aランク*	★★★★★	
MFLP所沢			B+ランク*		
MFLP平塚III	★★★★★		Aランク*	★★★★★	Nearly ZEB
MFLP新木場I	★★★★★			★★★★★	『ZEB』
MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	★★★★	Aランク*		★★★★★	『ZEB』
MFLPつくばみらい	★★★★★			★★★★★	『ZEB』
MFLP新木場II	★★★★★			★★★★★	『ZEB』
MFLP・OGUD大阪西島	★★★★			★★★★★	『ZEB』
MFLP一宮	★★★★★			★★★★★	Nearly ZEB
MFIP海老名&forest	★★★★★			★★★★★	Nearly ZEB
IMP柏	★★★★				
IMP野田	★★★★				
IMP守谷	★★★★			★★★★★	
IMP三郷	★★★★			★★★★	
IMP千葉北				★★★★★	
IMP柏2			Sランク	★★★★★	ZEB Ready
IMP印西2	★★★★			★★★★★	
IMP東京足立	★★★★			★★★★★	
IMP三芳	★★★★			★★★★★	
IMP市川塩浜			Sランク	★★★★★	ZEB Ready
IMP厚木2			Aランク*	★★★★★	
IMP加須			Aランク*		
IMP春日井			Aランク*		
取得実績合計数	31件	11件	19件	33件	23件

* 詳細につきましては、P.55～56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】【ZEB認証】をご参照ください。

※「MFLP堺」は本表記載のグリーンビルディング認証に加え、「平成27年度おおさ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います。

また、2024年11月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を実施しており、2024年10月31日以前の投資口価格及びIPO発行価格については4分の1に換算した数値を記載しています。

※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20期末（2026年7月31日）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	31,536名	96.3%	279,926口	8.7%
金融機関	190名	0.6%	1,820,776口	56.6%
その他国内法人	544名	1.7%	216,698口	6.7%
外国人	443名	1.3%	833,562口	25.9%
証券会社	23名	0.1%	68,737口	2.1%
合計	32,736名	100.0%	3,219,699口	100.0%

主な投資主

	投資口数	比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	693,431口	21.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	496,985口	15.4%
野村信託銀行株式会社（投信口）	166,070口	5.2%
三井不動産株式会社	115,600口	3.6%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 511010	76,193口	2.4%
合計	1,548,279口	48.1%

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】 【ポートフォリオ一覧】

「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます。

「鑑定評価額」

2026年7月31日（第20期末）を価格時点とする評価額を記載しております。

（準）共有持分のある物件については、（準）共有持分割合に相当する数値を記載しています。

「含み益」

期末時点の鑑定評価額から帳簿価額を控除した値を記載しています。

「FFO」

各期の当期純利益に減価償却費及び固定資産除却損を加算し不動産等売却損益を調整して算出した数値を記載しています。

「FFOPU」

各期のFFOPU算出については各期のFFO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。

「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。2026年7月31日（第20期末）時点における稼働率を記載しています。

「平均賃料改定率」

各期中に契約更改した倉庫区画における、契約更改前後の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して算出しています（1年以下の短期契約を除きます）。

第21期以降の予想については、2026年7月31日時点でテナントと契約締結済の区画及び経済条件について合意した区画における、契約更改前後の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して算出しています（1年以下の短期契約を除きます）。

「簿価LTV」

有利子負債残高÷総資産

「鑑定LTV」

有利子負債残高÷（総資産＋鑑定評価額－期末帳簿価額）

「J-REIT平均」

みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター（7月）」を基にした数値を記載しています。

「売却益」

資産の譲渡価格から帳簿価額及び譲渡に直接要した諸費用を控除した金額を記載しています。

「譲渡価格」「取得予定価格」

譲渡資産及び取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

但し、ADLとの合併に伴い本投資法人が受け入れた物件（物件番号Li-1～6,8～13）の取得価格は、合併に際しての本投資法人の受入価格である、2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

「1口当たりNAV」

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

「取得余力」

簿価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。

「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。

「取得予定日」

取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された予定年月日を記載しています。なお、予定年月日は、本投資法人及び売主との間で合意の上、変更されることがあります。

「巡航NOI利回り」

第21期・第22期の想定NOIから、固定資産税及び都市計画税を控除し、1年間に換算した数値（以下「巡航NOI」）の取得価格に対する比率を記載しています。

「平均巡航NOI利回り」は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

「資産規模」

取得価格の合計を記載しています。

「鑑定NOI利回り」

不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（以下「鑑定NOI」）の鑑定評価額に対する比率を記載しています。

「平均鑑定NOI利回り」は、鑑定評価額に基づく加重平均値を記載しています。

「築年数」

保有物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2026年7月31日（第20期末）までの築年数を記載しています。

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

「平均賃貸借期間」

2026年7月31日時点の賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。

「残存賃貸借契約期間」

2026年7月31日以後の賃貸借期間の残存期間を賃貸面積で加重平均して算出しています。

「グリーンビルディング認証比率」

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

「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。

「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」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」

2026年7月31日（第20期末）時点の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

本資料の記載事項に関する注記

【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2016年3月24日付、2023年4月18日付及び2026年7月23日付で公表した資料に基づいています。
「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。
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。

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

【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。

【両スポンサーのリレーション】

三井不動産が公表した2026年3月期第1四半期決算説明資料及び伊藤忠商事が2018年3月13日付で公表したプレスリリースに基づいています。

【太陽光パネル年間発電量】

本投資法人の保有物件について、太陽光パネル設備を有する20物件の、2025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」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し、竣工時点を基準に推計しています。そのため、延床面積は、確認済証、竣工図面又は登記簿上の面積と一致しない場合があります。

【第20期末鑑定評価の概要】

（準）共有持分を有する物件の鑑定評価額については、（準）共有持分割合に相当する評価額を記載しています。
「MFLP堺」「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLPつくば」「MFLP福岡」「MFLP東名綾瀬」「MFLPつくばみらい」「IMP柏2」「IMP市川塩浜」「IMP吉川美南」「MFIP印西」は取得時期が複数回に分かれていますが、初回の取得年月を記載しています。
ADLとの合併に伴い本投資法人が受け入れた物件の取得年月はADLが当初取得した際の年月を記載しています。
「MFLPつくばみらい」「MFLP新木場II」「MFLP・OGUD大阪西島」「IMP春日井」の第19期末時点の鑑定評価額及びCRは2025年10月31日を価格時点とする数値を記載しています。

【グリーンビルディング認証】

「CASBEE 新築認証」については全ての物件の認証期限が到来しています。
「CASBEE 不動産認証」については、第三者評価機関が建築物の環境性能を総合的に評価する第三者評価と、政令指定都市を中心に活用されている「建築物環境性能評価制度」としての自治体届出制度による評価の2種類があり、「Marq・MFLP市川塩浜」「MFLP横浜大黒」「IMP柏2」「IMP市川塩浜」を除き、自治体届出制度による評価です。「Marq・MFLP市川塩浜」は認証期限が到来しています。

【ZEB認証】

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

Disclaimer

本資料の主たる目的は三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の決算に係る情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

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

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその判断に基づいて仮定した、又は前提とした将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

[illegible]

