

第2期(2017年7月期) 決算説明会資料

2017年9月14日

三井不動産ロジстикスパーク投資法人



証券コード

3471

1.本投資法人の基本戦略

1-1 投資法人の基本戦略	.....	P4
1-2 三井不動産における物流施設事業の成長の軌跡	.....	P5
1-3 MFLの安定成長に向けたロードマップ	.....	P6
1-4 今後の成長戦略	.....	P7

2.第2期決算概要及び第3期業績予想

2-1 決算ハイライト	.....	P9
2-2 第2期 P/L	.....	P10
2-3 第3期 業績予想	.....	P11
2-4 分配金推移	.....	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	.....	P22
3-4 財務戦略	.....	P25
3-5 投資主リレーション	.....	P27

4.物流マーケット概要

4-1 物流マーケット概要		P29
---------------	-------	-----

5.Appendix

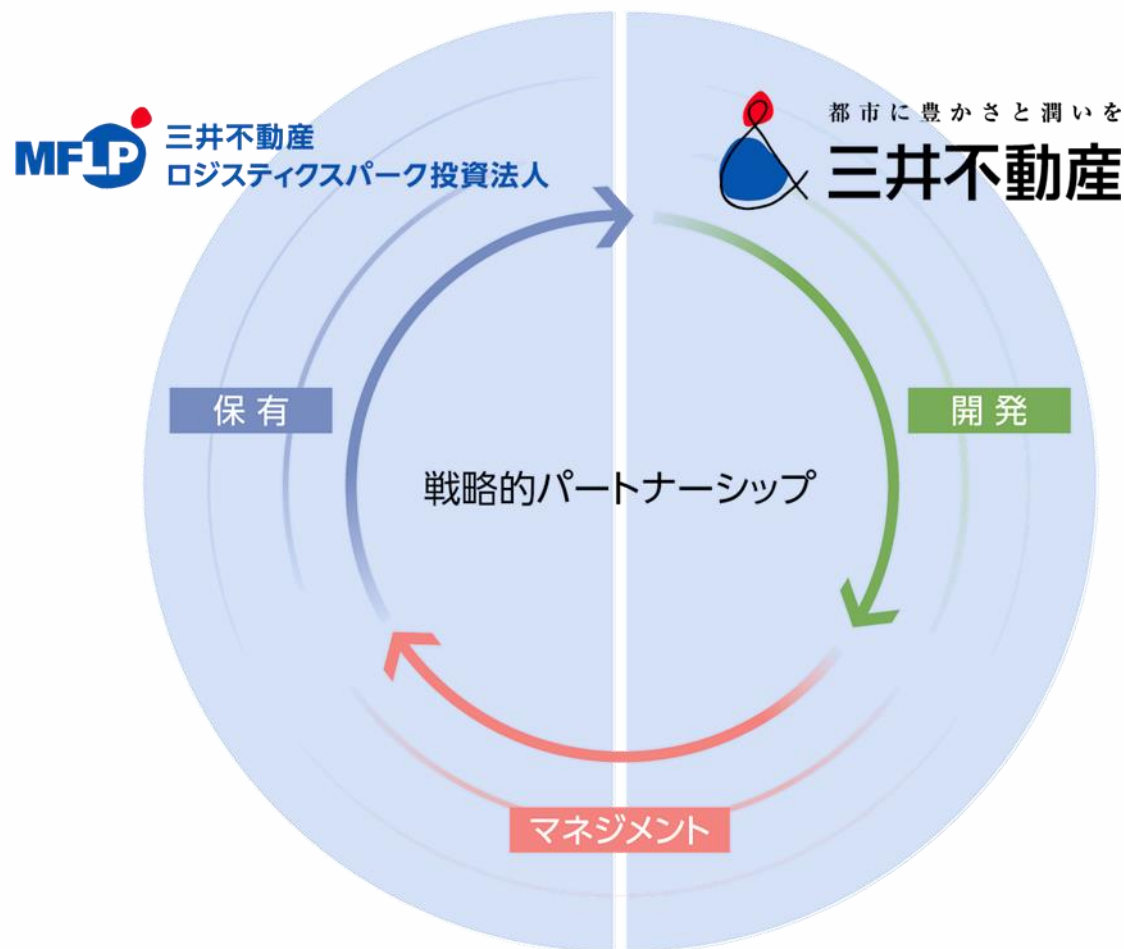
• 損益計算書及び貸借対照表	.....	P34
• 個別物件収支	.....	P35
• 期末鑑定評価の概要	.....	P36
• 三井不動産の主要な開発・運用実績	.....	P37
• 「MFLP小牧」物件概要	.....	P38
• ESGへの取り組み	.....	P39
• 金利マーケットデータ	.....	P41
• 有利子負債の状況	.....	P42
• 投資口価格推移	.....	P43
• 投資主の状況	.....	P44

1.本投資法人の基本戦略

1-1 投資法人の基本戦略

本投資法人は、総合デベロッパーである三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係（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。

■ 三井不動産は主に「開発」の役割を担い、本投資法人は主に「保有」の役割をそれぞれ担います。



1-2 三井不動産における物流施設事業の成長の軌跡

三井不動産の開発・運営物件の伸長イメージ

2017年7月時点 累計投資規模
28棟 4,000億円 (*1)

2016年3月時点 累計投資規模
22棟 3,000億円 (*1)

2015年3月時点 累計投資規模
13棟 1,600億円 (*1)

MFL上場

三井不動産
物流施設事業部から
「ロジスティクス本部」
に移行

三井不動産
商業施設事業本部内に
「物流施設事業部」
設立

2012年度 2013年度 2014年度 2015年度 2016年度 2017年度 (予定) 2018年度 (予定) 2019年度 (予定) 2020年度 (予定)

優先情報提供対象物件 9物件79万㎡*2

竣工済 49万㎡*2



一部取得済



一部取得済



一部取得済



一部取得済



一部取得済



一部取得済



一部取得済



一部取得済



一部取得済

着工済 30万㎡

優先情報提供
物件の拡大

本投資法人
第3期取得物件

「MFLP小牧」 準共有持分40%

取得金額 32億円

2017年8月4日取得

* 単位未満の数値は切り捨て、百分比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同様です。

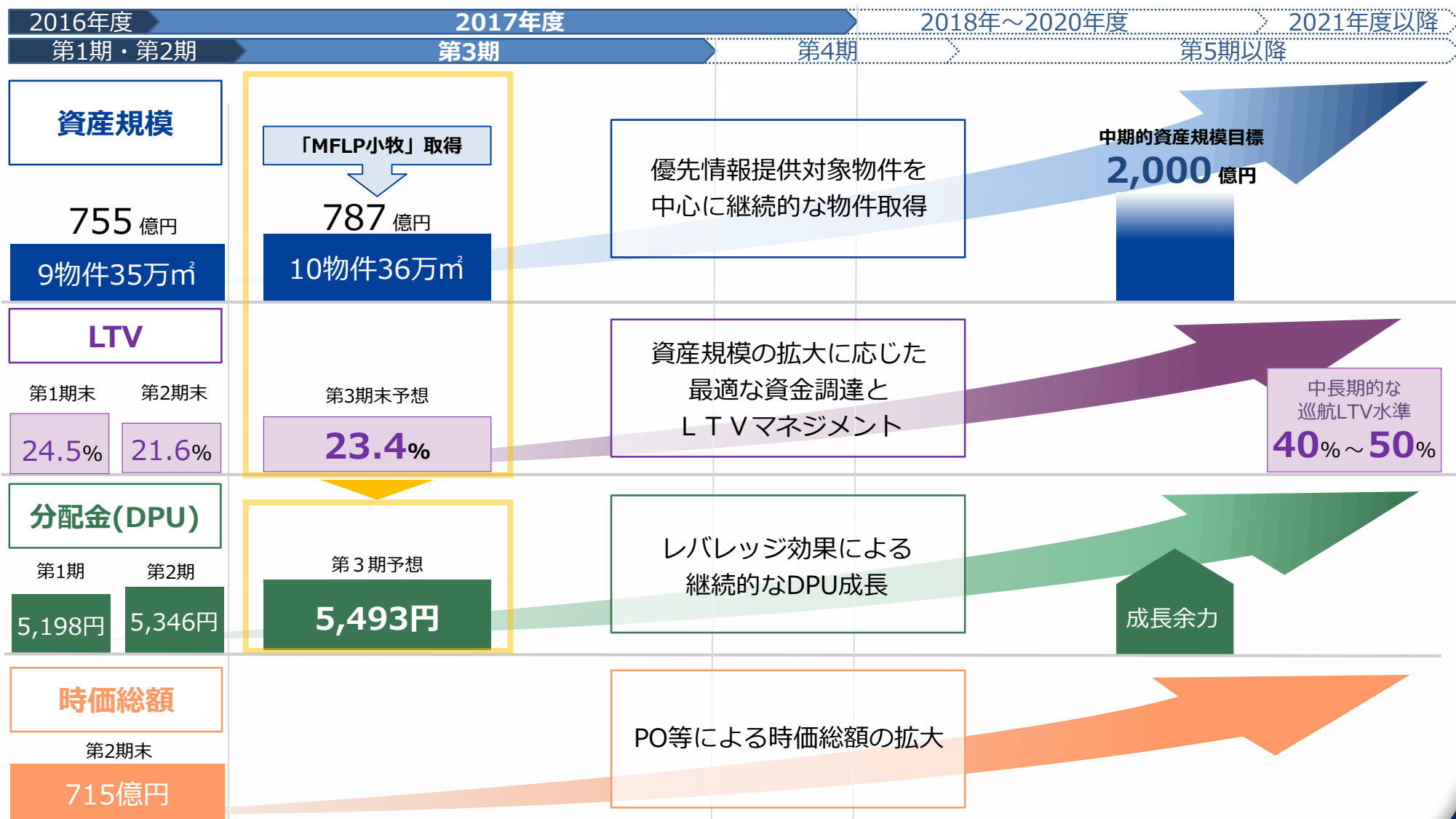
* 1 「累計投資規模」は、各時点において三井不動産が公表した資料に基づいて記載しています。詳細は、P.45「三井不動産の主要な開発運営物件について」をご参照ください。

* 2 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。

* 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。

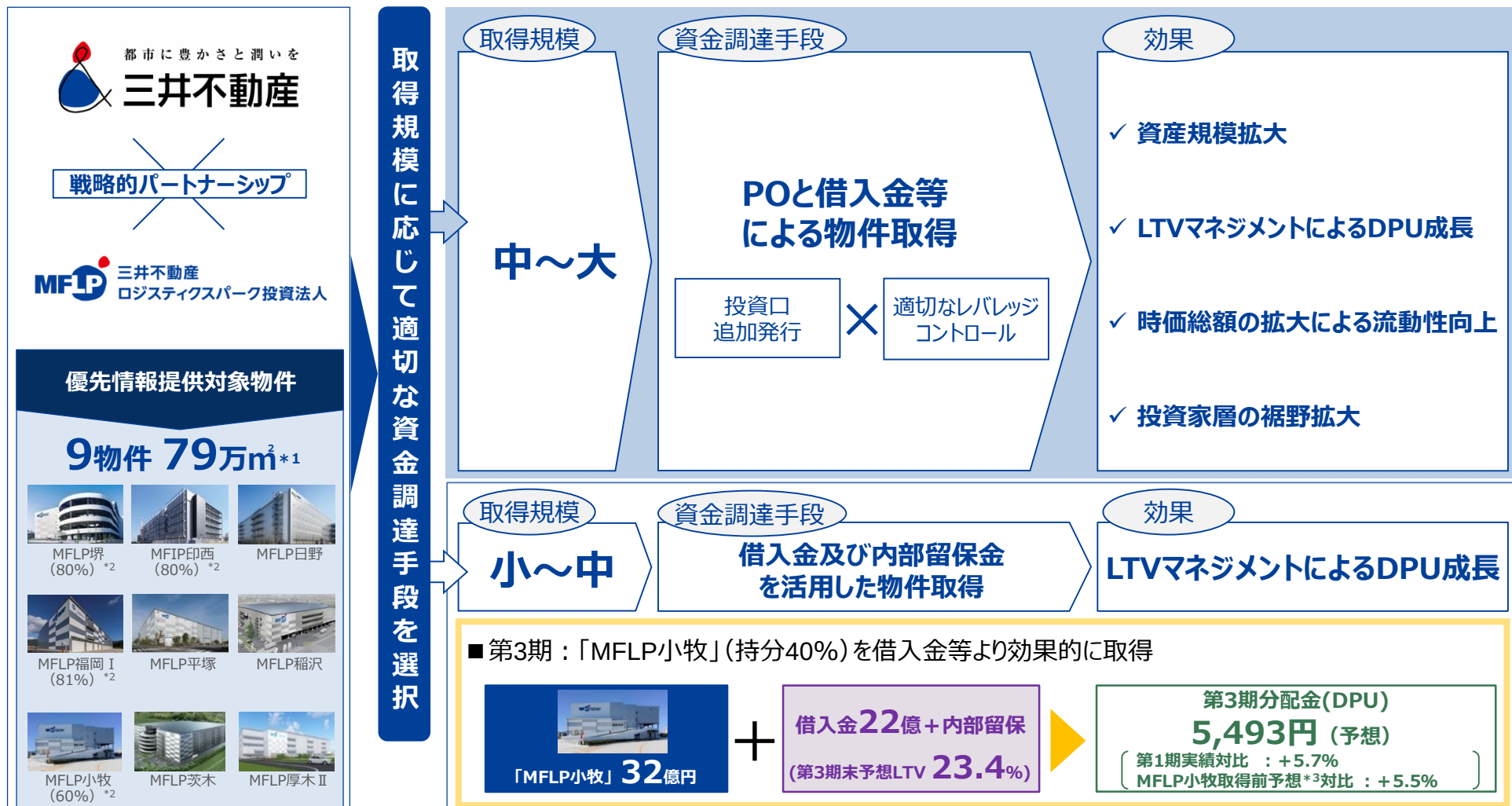
1-3 MFLの安定成長に向けたロードマップ ～第一歩としてMFLP小牧を取得～

資産規模拡大とLTVマネジメントによる投資主価値最大化



1-4 今後の成長戦略

方針 取得規模に応じた適切な資金調達手段を選択し、投資主の利益に即した質の伴う成長



*1 優先情報提供の対象となる面積（準共有持分勘案後）を表しています。

*2 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。

*3 「MFLP小牧取得前予想」とは、2017年3月16日付で公表した本投資法人の平成30年1月期予想をいいます。

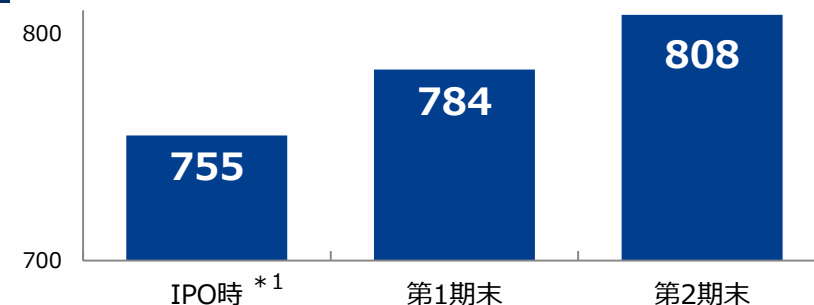
2.第2期決算概要及び第3期業績予想

(第2期決算期間 自：2017年2月1日 至：2017年7月31日)

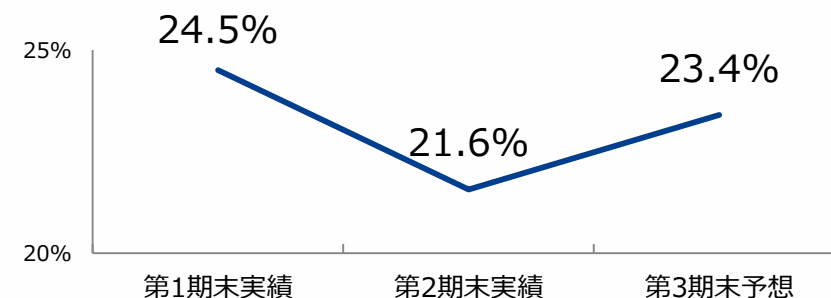
2-1 決算ハイライト

アセット	期末資産規模 (取得価格総額)	9物件 755 億円
	期末鑑定評価額 (2017年7月31日時点)	9物件 808 億円
	保有資産 エリア比率	首都エリア 93.9%
	期末稼働率*2	100%
デット	期末有利子負債残高	170 億円
	期末LTV*3	21.6%
	期末平均借入金利	0.29%
	信用格付 (JCR)	AA- (安定的)
エクイティ	1口当たり分配金*4	5,346 円
	1口当たりNAV*5	291,724 円

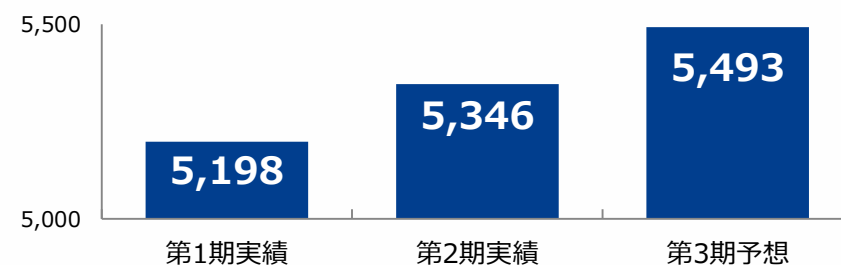
■ 期末鑑定評価額（億円）



■ 期末LTV



■ 1口当たり分配金（円）



*1 IPO時の評価額は、2016年3月31日時点となります。

*2 「期末稼働率」は契約締結ベースの稼働率を記載しています。

*3 期末LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産

*4 利益超過分配金を含みます。

*5 一口当たりNAV = (純資産 + 鑑定評価をベースとした含み益) ÷ 発行済投資口数。
各項目の数値については、「5.Appendix」をご参照ください。

2-2 第2期（2017年7月期） P/L

(単位：百万円)	第1期実績 (a)	2017年 3月16日発表 第2期予想	第2期実績 (b)	差異 (b)－(a)
営業収益	2,383	2,531	2,548	165
営業費用	1,075	1,400	1,367	291
うち 減価償却費	553	560	560	6
営業利益	1,307	1,131	1,181	△126
営業外収益	-	-	1	1
営業外費用	196	30	30	△165
経常利益	1,111	1,101	1,152	40
当期純利益	1,110	1,100	1,151	41

1口当たり分配金 (DPU)(円)	5,198	5,190	5,346	148
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	4,955	4,913	5,142	187
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	243	277	204	△39
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	9.8%	11.1%	8.2%	-

差異の主な内訳

営業収益

全9物件の通期稼働等による増収	+111
太陽光発電設備賃料の増加	+56
その他営業収益の減少	△2

営業費用

固定資産税・都市計画税等の 費用計上化による増加	+246
全9物件の通期稼働等による増加	+26
その他営業費用の増加	+19

営業外収益

消費税還付加算金	+1
----------	----

営業外費用

創業関連費の剥落	△56
投資口発行関連費の剥落	△104
その他営業外費用の減少	△5

<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
一口当たり 分配金	=	② 配当原資	÷	発行済投資口数	

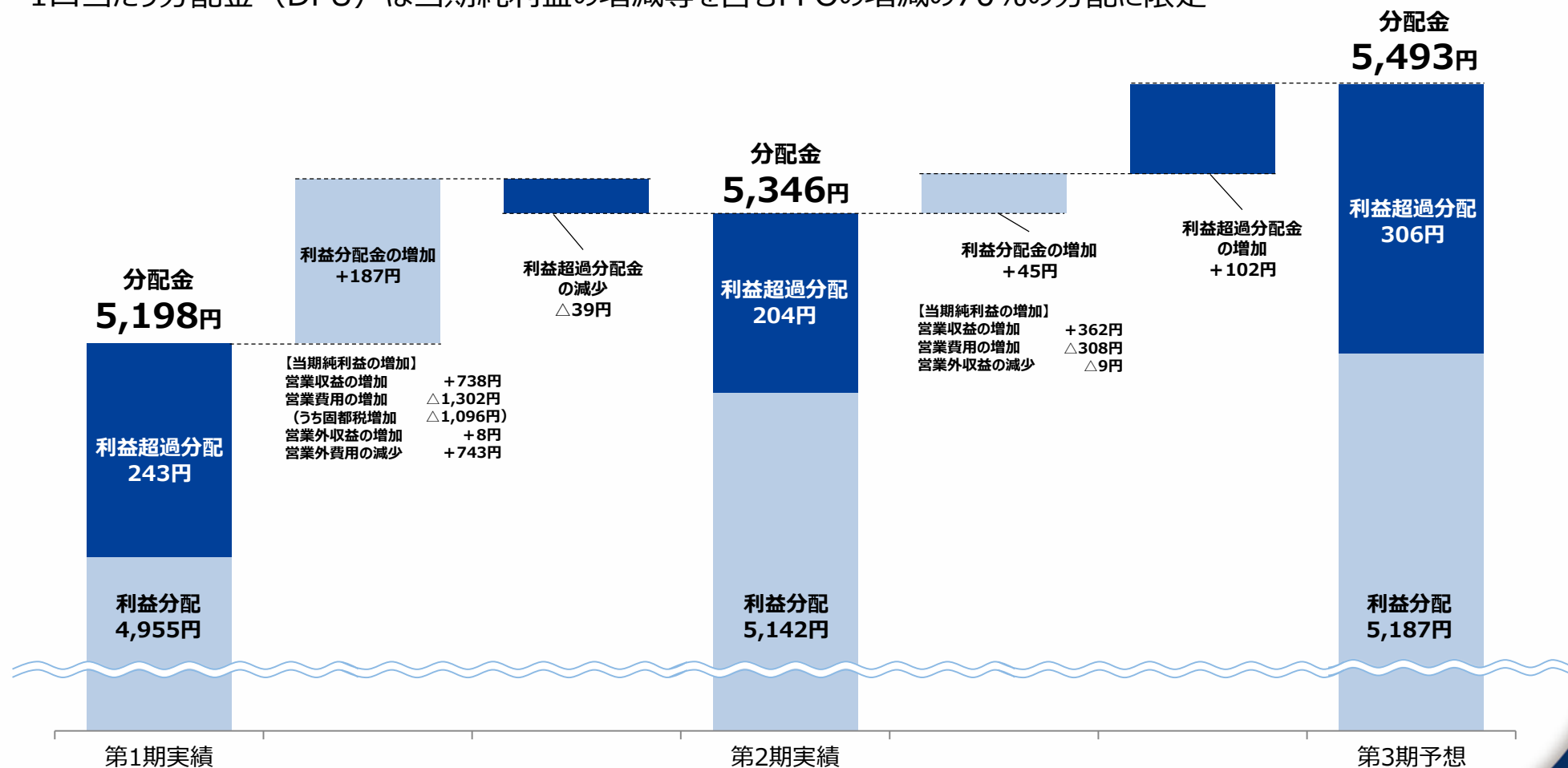
* FFOベース1口当たり分配金算定式の詳細については、本資料のP.45「FFOを基準とした金銭分配の算定方法」も合わせてご参照ください。

2-3 第3期（2018年1月期）業績予想

(単位：百万円)	第2期実績 (a)	第3期予想 (b)	差異 (b)－(a)	差異の主な内訳	<参考> 第4期予想
営業収益	2,548	2,629	81	営業収益 新規取得「MFLP小牧」による増収 +98 太陽光発電設備賃料の減少 △48 その他営業収益の増加 +31	2,623
営業費用	1,367	1,435	68	営業費用 新規取得「MFLP小牧」による増加 +39 その他営業費用の増加 +29	1,434
うち 減価償却費	560	595	35		596
営業利益	1,181	1,193	12		1,189
営業外収益	1	-	△1	営業外収益 消費税還付加算金 △1	-
営業外費用	30	30	0		29
経常利益	1,152	1,163	10		1,160
当期純利益	1,151	1,162	10		1,159
1口当たり分配金 (DPU)(円)	5,346	5,493	147		5,486
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,142	5,187	45		5,177
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	204	306	102		309
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	8.2%	11.5%	-		11.6%

2-4 分配金推移

- 第2期は、第1期対比 + 148円となる5,346円の1口当たり分配金を達成
- 第3期は、第2期対比 + 147円となる5,493円の一〇口当たり分配金を予定
- 1口当たり利益分配金（EPU）は当期純利益の増減を100%分配する一方、
1口当たり分配金（DPU）は当期純利益の増減等を含むFFOの増減の70%の分配に限定



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）（2017年8月末時点）

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

取得資産合計		巡航NOI利回り*1		平均築年数*2		平均稼働率*3		
10 物件/ 787 億円		5.4%(償却後3.9%)		3.6年		100%		
区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額*4 (百万円)	延床面積*5 (㎡)	築年数*2 (年)	稼働率*3 (%)
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	16,600	105,019 (52,509)	3.6	100
	L-2	MFLP 久喜	埼玉県久喜市	12,500	13,400	73,153	3.2	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	100,530 (50,265)	8.4	100
	L-4	MFLP 八潮	埼玉県八潮市	9,650	10,400	40,728	3.4	100
	L-5	MFLP 厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	8,350	40,942	2.5	100
	L-6	MFLP 船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,490	30,947	2.6	100
	L-7	MFLP 柏	千葉県柏市	6,300	6,710	31,242	1.8	100
	L-8	MFLP 堺 (準共有持分20%)	大阪府堺市	4,500	4,930	125,127 (25,025)	3.0	100
	L-9	MFLP 小牧 (準共有持分40%)	愛知県小牧市	3,249	3,260	40,597 (16,239)	0.6	100
小計または平均			-	76,579	81,640	588,289 (361,053)	3.6	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	40,478 (8,095)	3.5	非開示
合計または平均			-	78,759	84,080	628,767 (369,149)	3.6	100

参考：第2期末時点（MFLP小牧取得前）

物流不動産（物件番号L-1～L-8）	小計	-	73,330	78,380	547,691(344,814)	-	-
合計（物件番号L-1～L-8、I-1）		-	75,510	80,820	588,170(352,910)	-	-

*1 巡航NOI利回りは、第3期の業績予想の前提となるNOIから、MFLP小牧の取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の金額を控除し、取得価格で除した値を表示しております。

*2 「築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築年月から2017年8月31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。

*3 「稼働率」は2017年8月31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。

*4 「鑑定評価額」の記載の数値のうち、MFLP小牧は2017年6月30日を価格時点とし、その他の物件については2017年7月31日（第2期末）を価格時点としております。

*5 「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。

3-1-1 ロケーション①

保有物件



ランプウェイ型MFLP



スロープ型MFLP



ボックス型MFLP



MFIP

優先情報提供対象物件



ランプウェイ型MFLP



スロープ型MFLP



ボックス型MFLP

三井不動産開発物件



ランプウェイ型MFLP



スロープ型MFLP



ボックス型MFLP



アクセスポイント

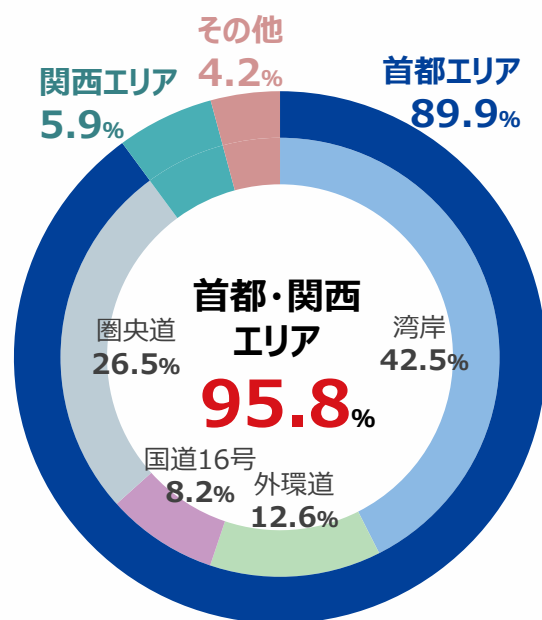
三井不動産の 戦略エリア



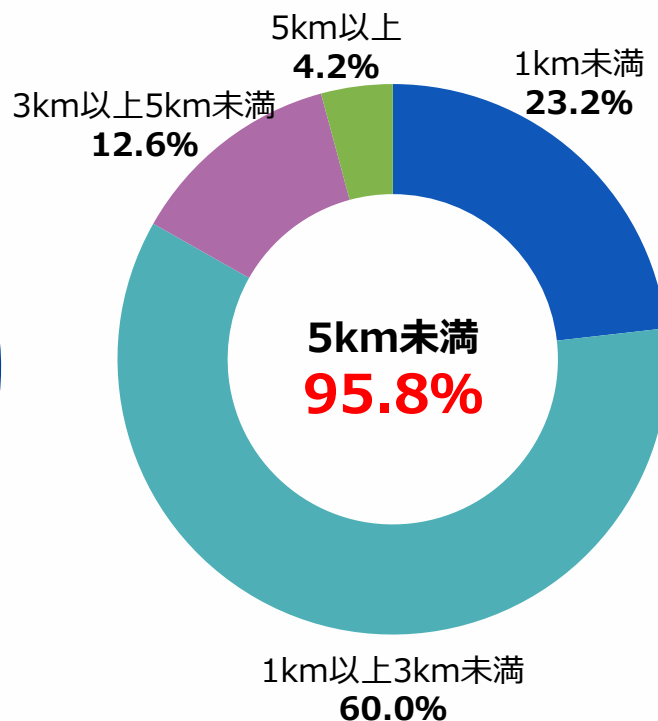
3-1-1 ロケーション②

- 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

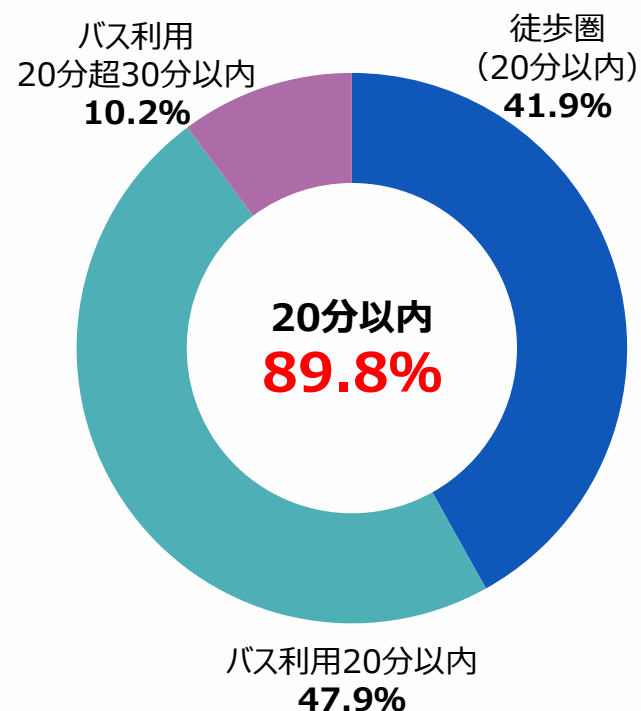
■ 投資エリア



■ 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



カフェテリア・売店



宅配ロッカー



レンタサイクル



ららぽーと割引券

& Tenant



通勤用シャトルバス



カーシェアリング



BCP対策



人材派遣会社常駐

& Community



交流空間の創出



保育施設



近隣店舗の利用促進

& Earth



太陽光パネル



LED照明

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

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

物流不動産

投資比率 80%以上

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

ランプウェイ型MFLP

GLP・MFLP市川塩浜

マルチ



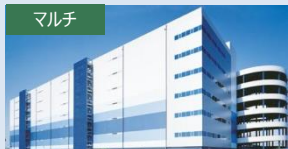
MFLP堺

マルチ



MFLP横浜大黒

マルチ



スロープ型MFLP

MFLP久喜

マルチ



MFLP厚木

シングル



MFLP小牧

シングル



ボックス型MFLP

MFLP八潮

マルチ



MFLP船橋西浦

シングル



MFLP柏

シングル



インダストリアル不動産

投資比率 20%以下

データセンター等

長期BTS型中心

MFIP

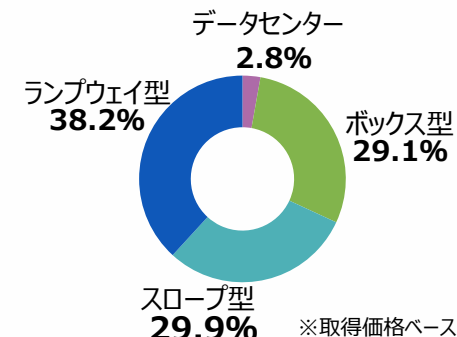
(三井不動産インダストリアルパーク)

MFIP印西

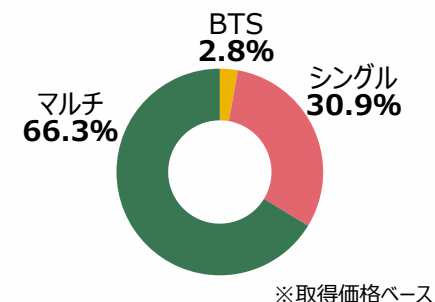
BTS



物件タイプ別比率



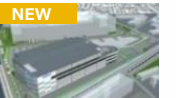
テナントタイプ別比率



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 **28棟4,000億円** 総延床面積**240万㎡**^{*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
 MFLP横浜大黒  GLP・MFLP市川塩浜  MFLP八潮  MFLP厚木	一部取得済  MFLP堺 (80%) ^{*3} 一部取得済  MFLP印西 (80%) ^{*3}  MFLP久喜  MFLP船橋西浦	 MFLP日野  MFLP柏	 MFLP福岡 I (81%) ^{*3}  MFLP平塚 一部取得済  MFLP小牧 (60%) ^{*3}  MFLP船橋 I	 MFLP稲沢  MFLP茨木 NEW  MFLPつくば	 MFLP厚木 II  MFLP厚木 III  MFLPプロロジスパーク川越 その他データセンター2物件	NEW  MFLP川口 I NEW  MFLP羽田 NEW  MFLP川崎 I NEW  MFLP船橋 II	NEW  MFLP大阪 I  東京レールゲート EAST ...

優先情報提供対象物件 **9物件 79万㎡**^{*4} <うち 安定稼働物件**39万㎡**^{*4}> 優先情報提供対象物件の更なる拡大

本投資法人の保有物件 **10物件 36万㎡ 787億円** 継続的な外部成長

三井不動産の物流施設事業の更なる発展

^{*1} 三井不動産が2017年7月20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.45「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} 2017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。

^{*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。

本投資法人保有物件

優先情報提供対象物件

NEW

2017年7月20日付で三井不動産が新たに公表した物件

3-2 外部成長②

優先情報提供対象物件の具体事例：MFLP日野



所在地	東京都日野市
延床面積	213,435㎡
アクセス	中央自動車道「八王子IC」約3.5km
最寄駅	JR中央線「豊田駅」から徒歩圏内
竣工年月	2015年10月

高い物件競争力

- 1 国内最大級の物流施設（竣工時 日本最大規模）
- 2 需要に応じ柔軟に分割可能なフロア
- 3 人材派遣会社常駐に加え、JR中央線「豊田駅」至近による労働力確保の優位性
- 4 三井不動産クオリティを備えた高いテナント利便性・従業員利便性



三井不動産によるリーシング

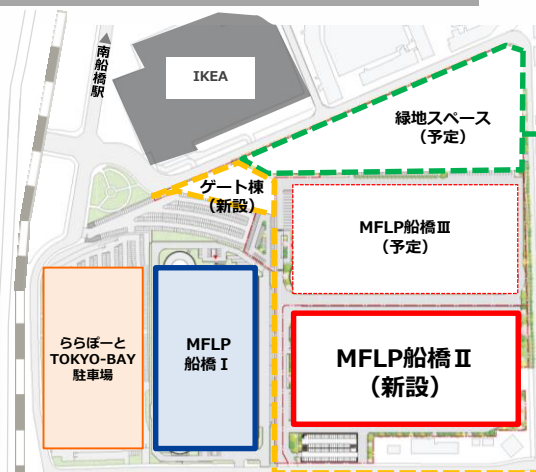


安定稼働中

三井不動産による物流施設開発の具体事例



MFLP船橋Ⅱ 完成予想図



MFLP船橋Ⅱ（延床面積約225,000㎡）の開発を2017年7月20日付で公表

～街づくり型ロジスティクスパークを開発し、「経年優化」の街づくりへ～

- ららぽーとTOKYO-BAYをはじめ、三井不動産が長きに渡り開発を行ってきた船橋エリア
- 総敷地面積約184,000㎡規模の次世代型ロジスティクスパークを実現
- 住む人・働く人に多くのスペースを提供
 - ・ 約20,000㎡（テニスコート約76個分）の広大な緑地スペース
 - ・ ゲート棟には、カフェテリア・託児所等を整備予定



緑地スペース



ゲート棟（託児所）



ゲート棟（カフェテリア）

三井不動産の総合力を活かしMFLPとMFIPをバランス良く取得

三井不動産によるCRE戦略提案等を通じた物件取得

三井不動産は、顧客企業における不動産に関する潜在的ニーズを掘り起こし、かかる顧客企業のニーズに適合した不動産開発又は不動産売却等のソリューションを提供するといったCRE戦略の助言サービスに取り組んでいます。本投資法人は三井不動産と緊密な連繋を図ることによって、REITの外部成長並びにポートフォリオの更なる多様化、安定化につなげることが出来ると考えています。

海外不動産への投資

本投資法人は、中長期的なグローバルニーズに対応出来る様に、規約上は海外不動産も取得可能としています。

第三者が開発した物流不動産の取得

本投資法人は、三井不動産が開発するMFLPに加えて、三井不動産グループのネットワーク及び本資産運用会社の独自のルートを活用して、第三者が開発した物流施設についても積極的に取得を行う予定です。

MFIP（三井不動産インダストリアルパーク）への投資

本投資法人は、物流不動産を主たる投資対象としますが、ITが物流不動産及びインダストリアル不動産の発展を急速に後押ししているという時代の流れを取り込むため、三井不動産の顧客ネットワークからもたらされる不動産開発又は不動産売却等に関する物件情報を活用してインダストリアル不動産にも投資し、ポートフォリオの分散及び成長性を高めていきます。第一弾として、本投資法人は、三井不動産が開発した、データセンターである「MFIP印西」を取得・運用しています。

顧客企業の多様なCREニーズ

企業物流の再構築

遊休地の活用

BSのスリム化

企業インフラの開発



海外拠点の構築

CRE戦略提案

不動産売却等



都市に豊かさと潤いを

三井不動産



三井不動産
ロジスティクスパーク投資法人

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

プロパティ・マネジメント業務における三井不動産グループのノウハウ活用

本投資法人は、原則として保有資産におけるプロパティ・マネジメント業務を三井不動産グループに委託します。

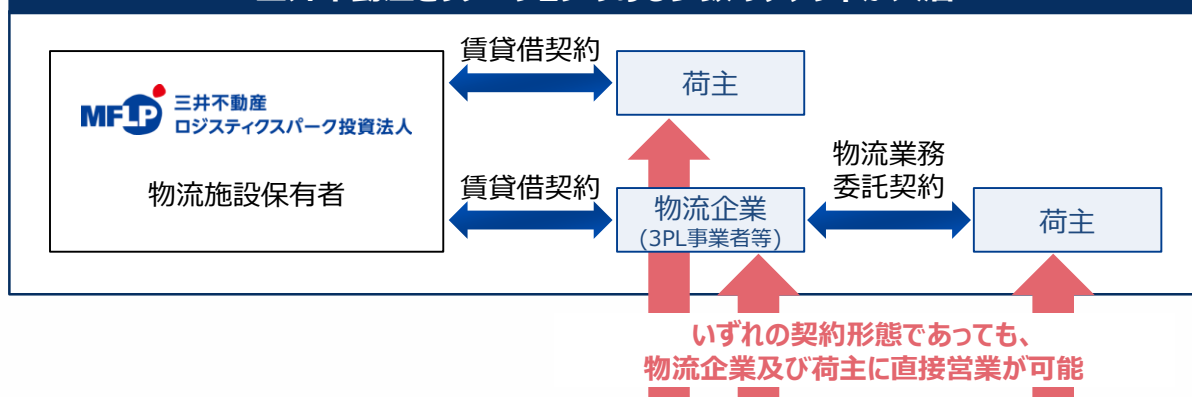
リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

本投資法人は、三井不動産グループが培ってきた幅広く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。



強固なテナントリレーションの構築を図るため、三井不動産がMFLPのテナント企業を対象に実施した「MFLP Thanks Party」の様子

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2,300社*

有力3PL事業者との
強固なリレーション

3PL事業者



商業テナント・Eコマース



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具体事例

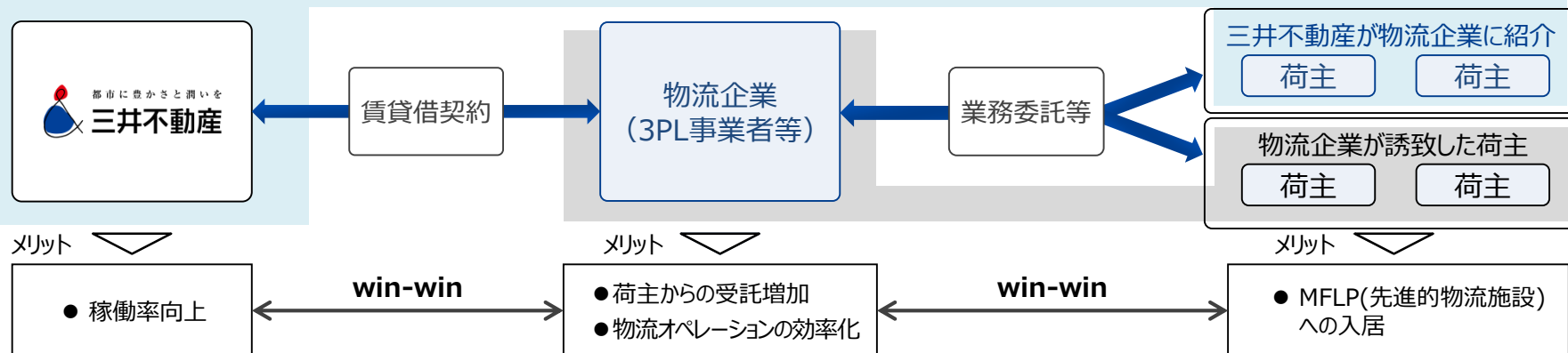
第2期の具体事例

プロパティ・マネジメント

- 既存テナントとの再契約締結合意
- 電気受給契約の見直しによる電気料金削減
- 大口テナントとの契約の前倒し更改合意
- 照明のLED化実施
- 稼働率100%の維持

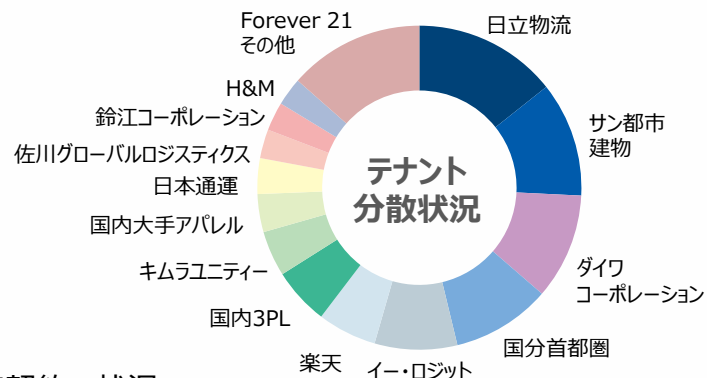
優先情報提供対象物件における三井不動産の事例

顧客ネットワークの活用



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

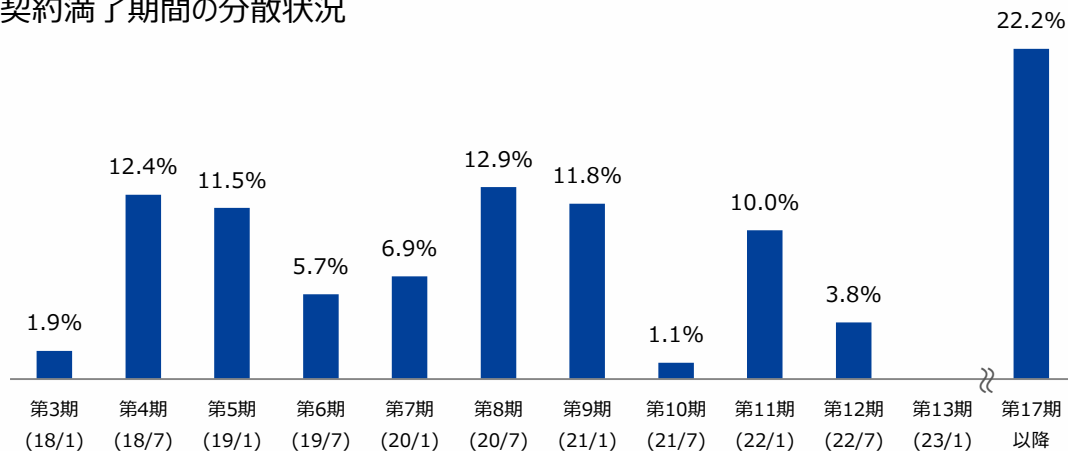
テナントの分散状況



賃貸借契約の状況

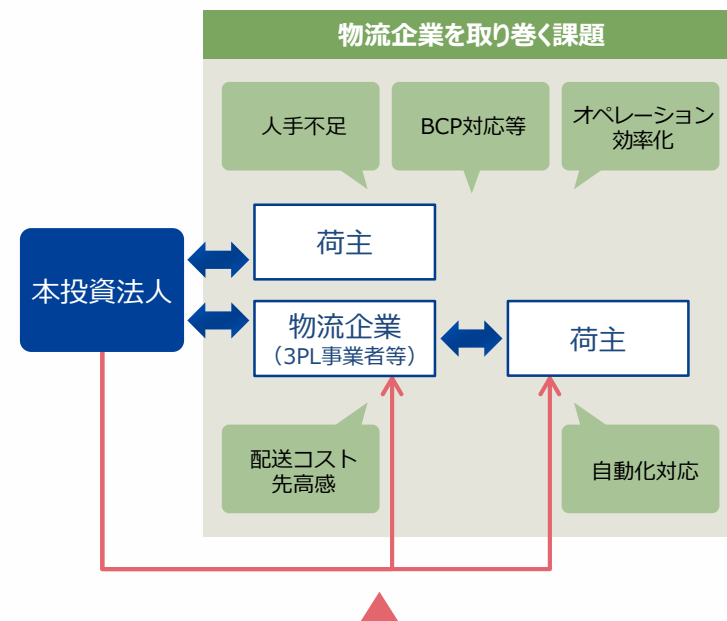
平均契約期間	残存賃貸借契約期間	定期借家契約比率
5.7年	平均3.5年	100%

契約満了期間の分散状況



* 上記各グラフについては2017年8月31日時点における賃貸面積ベース。

今後のアセットマネジメントプランのポイント



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

- 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（アメニティの更なる充実、三井不動産商業施設特典付与等）
- 倉庫内の設備投資提案

安定性を重視した財務運営

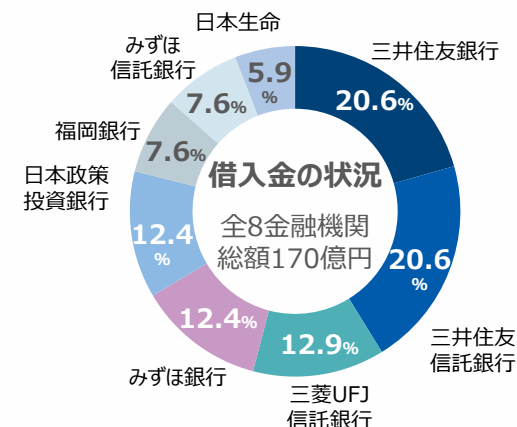
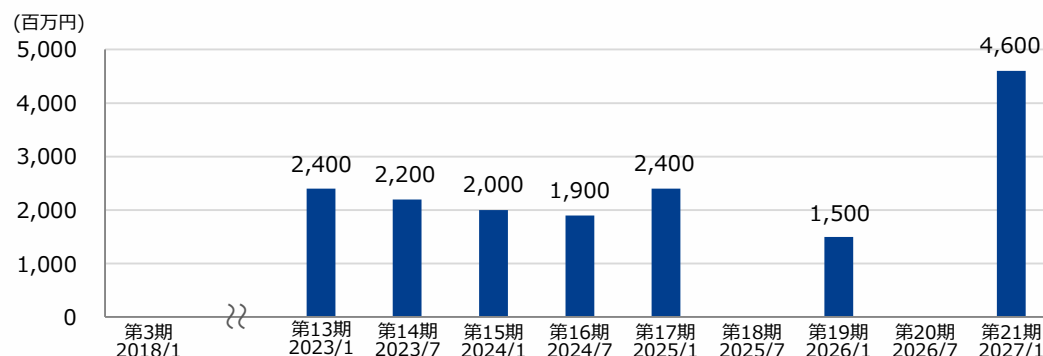
借入の状況

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	平均借入金利
170億円	7.0年	0.29%

* 2017年7月31日時点

有利子負債の返済期限



LTVの状況

第2期末	第3期末予想	中長期的な巡航水準
21.6%	23.4%	40~50%

格付の取得

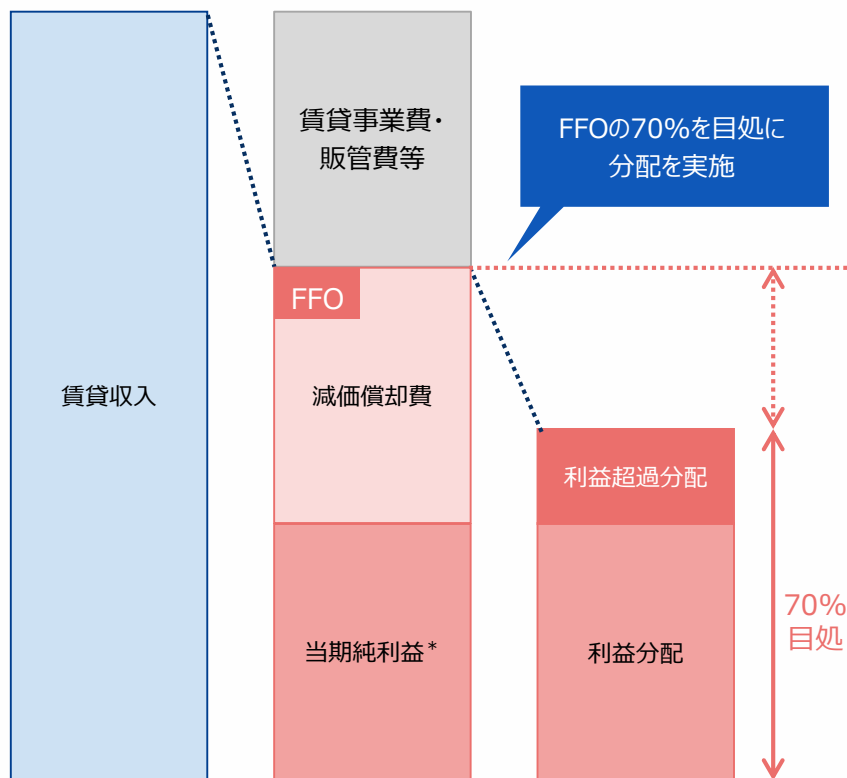
* 2017年7月31日時点

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

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。

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)

投資主との強固なリレーションシップ（信頼関係）構築による投資主価値の最大化

投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

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

三井不動産による本投資法人へのセイムボート出資

本投資法人は、三井不動産から12.9%の出資を受けています。（2017年7月31日時点）

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

12.9%

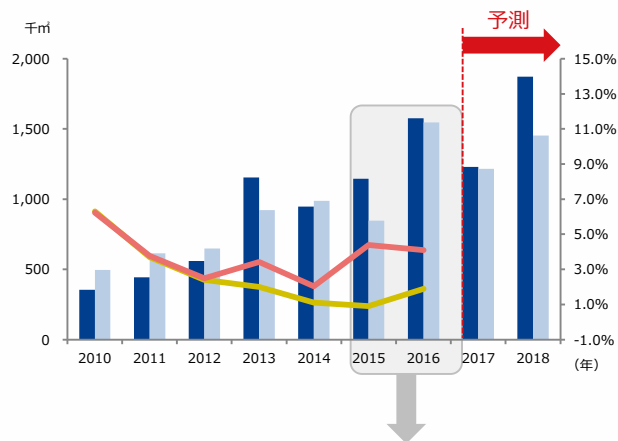
4. 物流マーケット概要

4-1 物流マーケット概要①

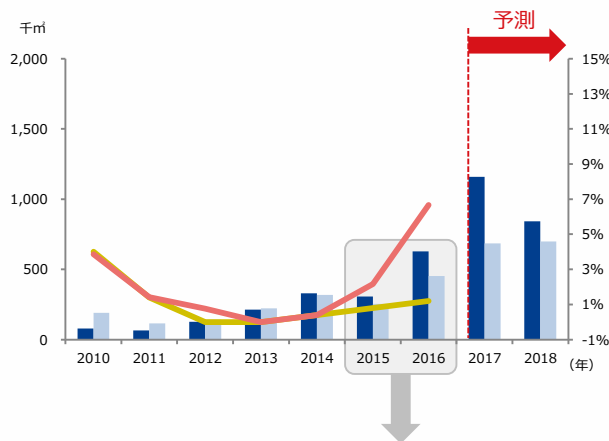
需給バランスと空室率

■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（施工1年以上）

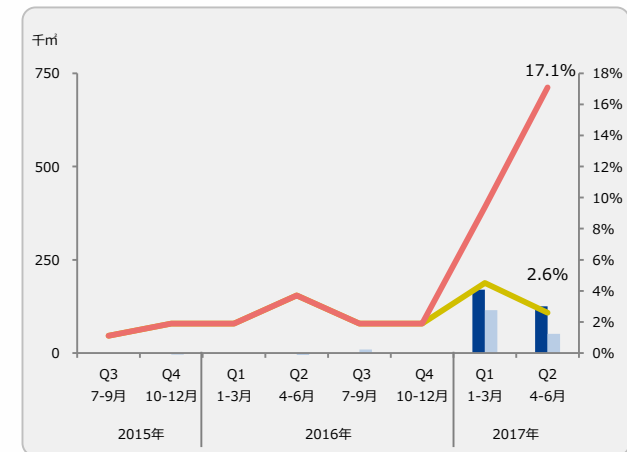
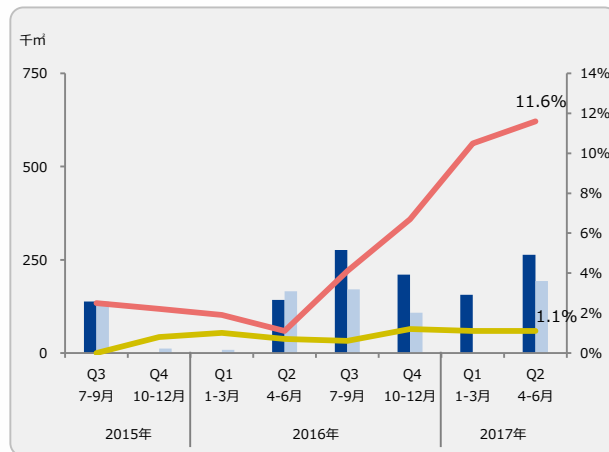
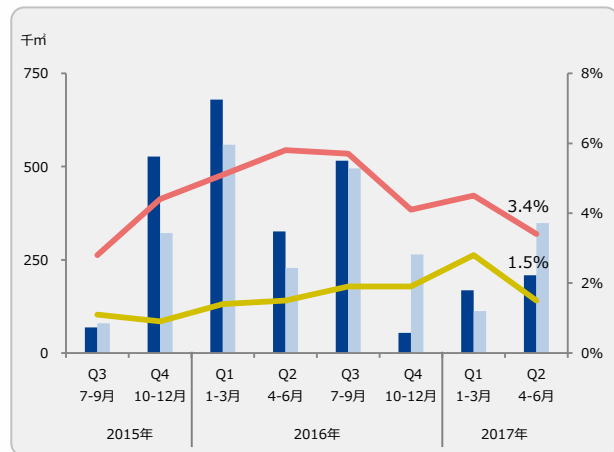
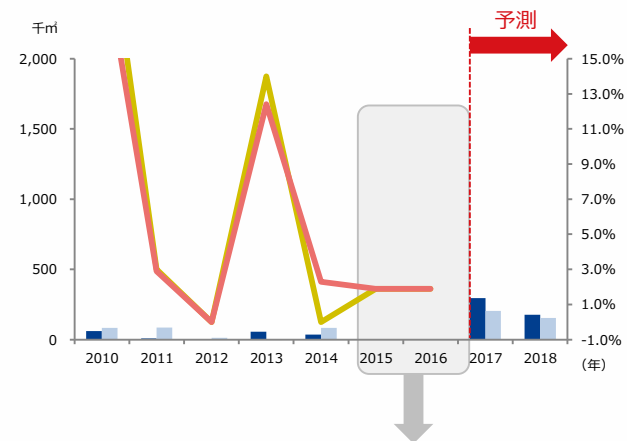
■ 首都圏



■ 大阪圏



■ 中京圏

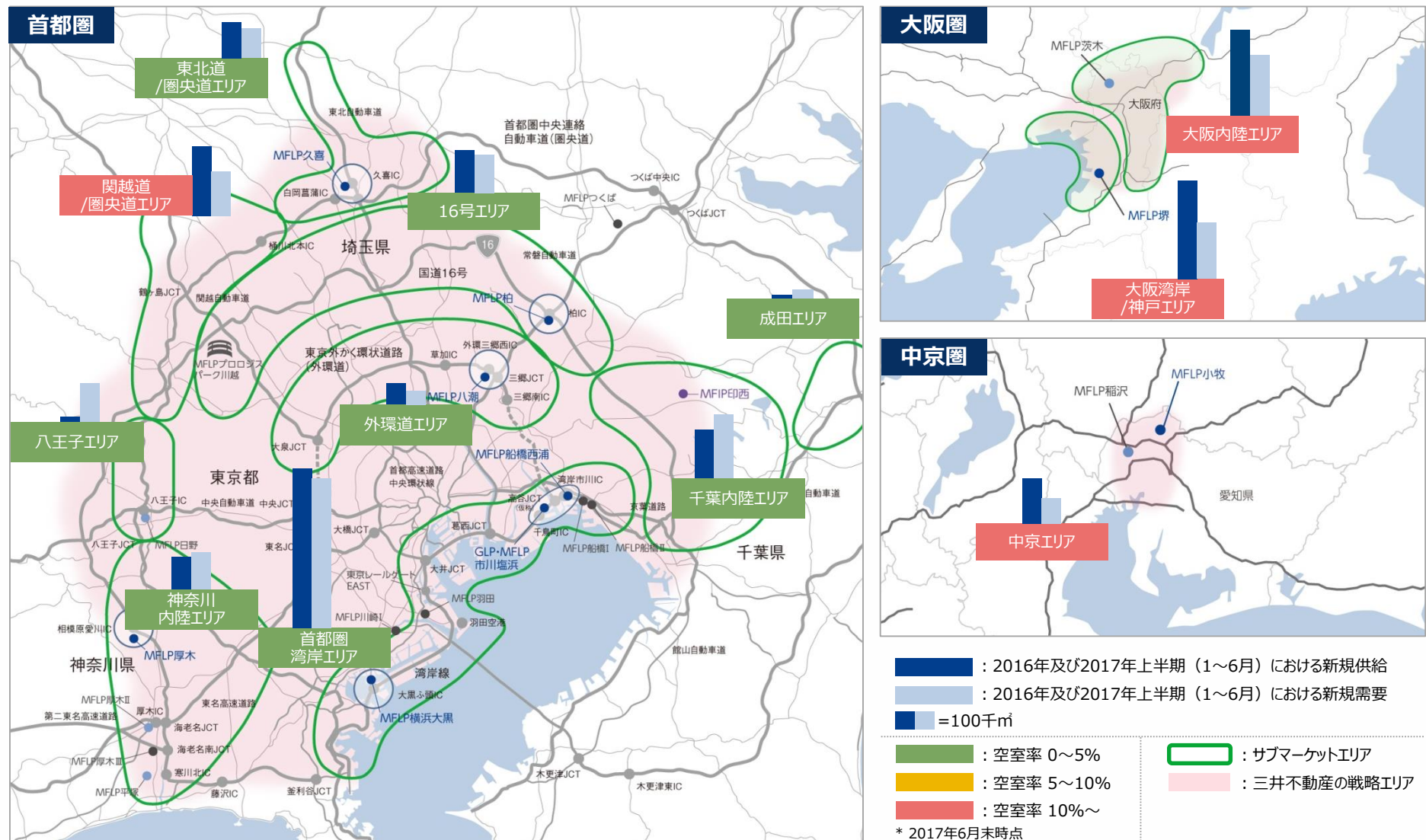


*1 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む）

*2 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



*1 出所：シービーアールイー株式会社（数値のみ）

*2 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。

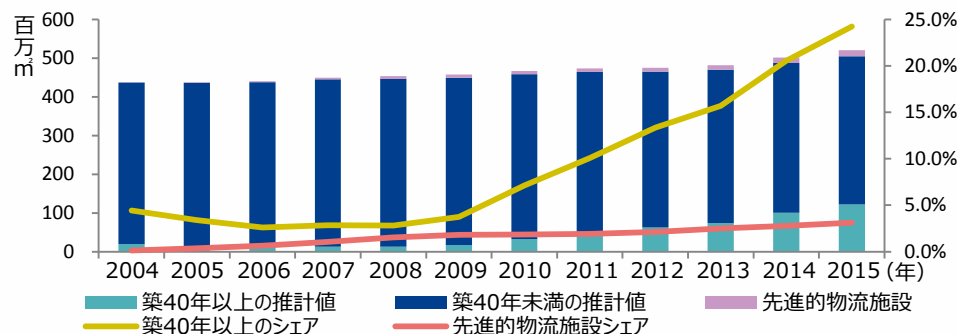
4-1 物流マーケット概要③

我が国の物流施設ストック

2015年における物流施設のストック

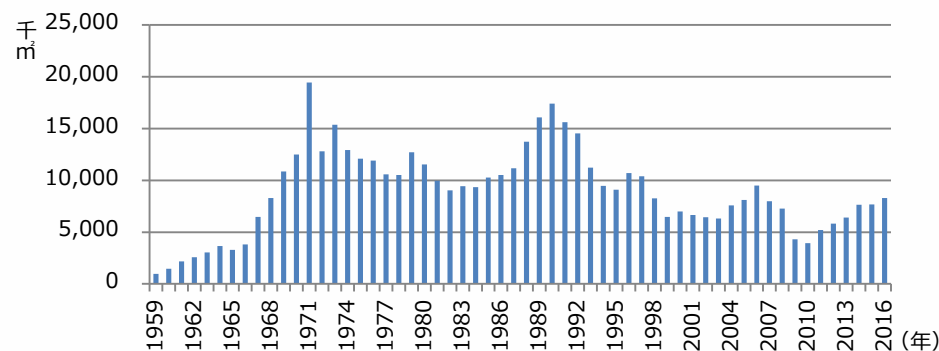
先進的物流施設 約**3.1%** 築40年超の物流施設 約**24.2%**

我が国の物流施設のストック分析



*「建築着工統計調査」(国土交通省)及び、「固定資産概要調査」(総務省)を基にシービーアールイー株式会社にて推計したものです。詳細については本資料のP.45「我が国の物流施設のストック分析」をご参照ください。

物流施設の長期着工データ (全国)

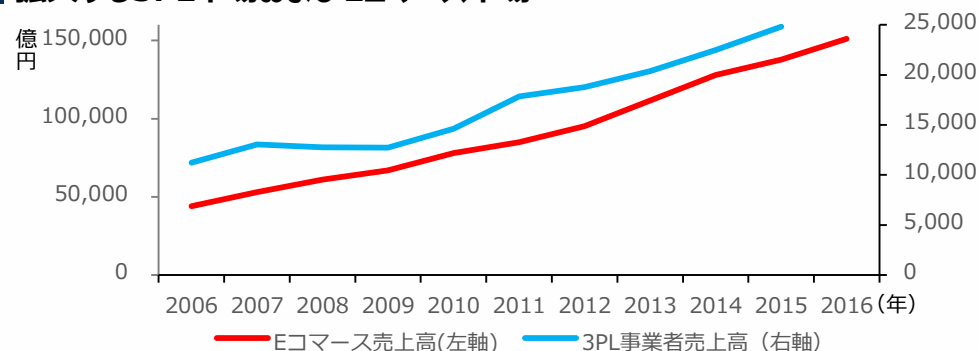


出所：シービーアールイー株式会社

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

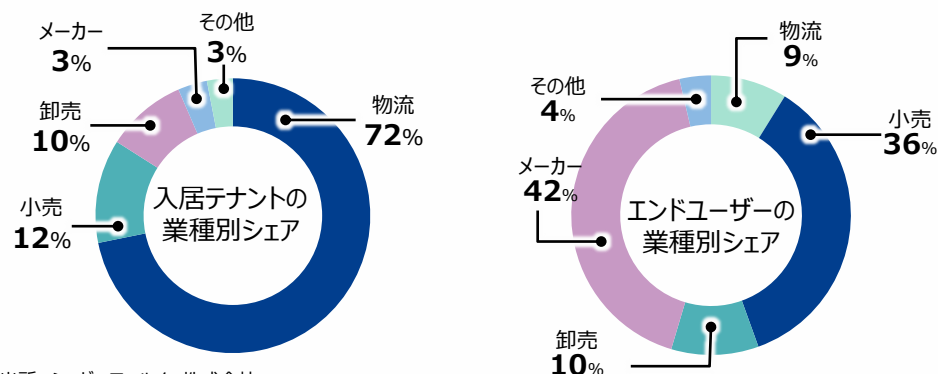
3PL事業とEコマースの市場規模拡大による需要の高まり

拡大する3PL市場およびEコマース市場



*月刊ロジスティクスビジネス及び経済産業省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した数値です。

物流施設のテナント・エンドユーザー

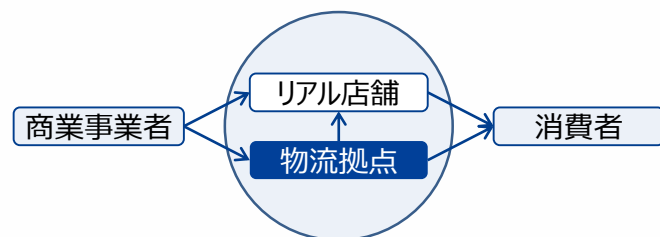


出所：シービーアールイー株式会社

*2016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。

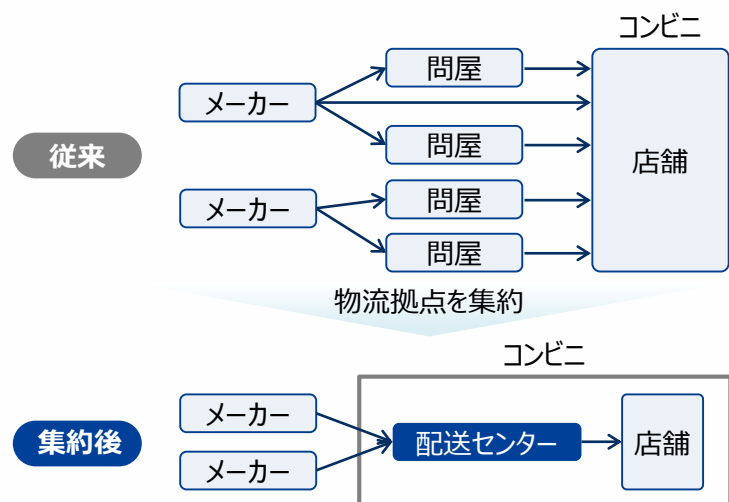
[参考]裾野広がる先進的物流施設に対する需要の具体事例（優先情報提供対象物件含む）

商業事業者におけるオムニチャネルの台頭



コンビニエンスストアの配送拠点誘致

物流拠点を集約し物流施設内に小分けおよび
店別の仕分け機能・チルド設備を有した配送センター誘致事例



ドラッグストアの多角化による物流需要の獲得

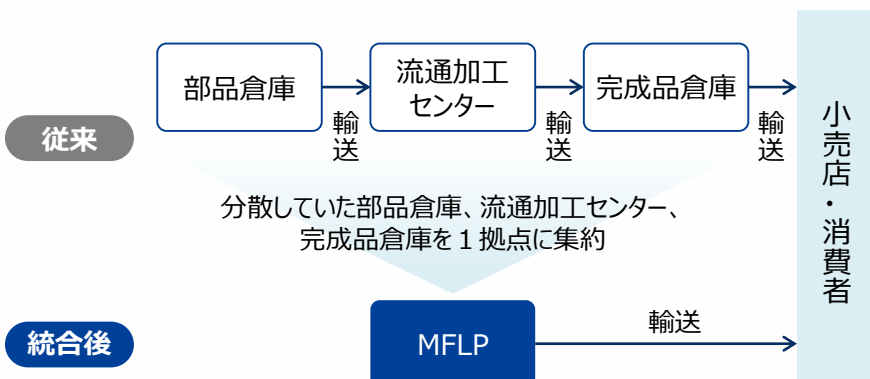
従来 薬品のみの取扱い

近年の傾向 生鮮、飲料等ドラッグ以外の商品の多角化
→ 一定の在庫を持った大型拠点型物流施設の必要性

物流拠点の統合

統合による
メリット

- 輸送時間およびコストの削減
- スペース効率化によるライン増設
- ワンフロアへの集約による作業効率の向上
- 必要労働人員の削減 等



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1期実績 (2017年1月期)	第2期実績 (2017年7月期)
営業収益	2,383	2,548
賃貸事業収入	2,308	2,456
その他賃貸事業収入	74	91
営業費用	1,075	1,367
賃貸事業費用	801	1,071
資産運用報酬	219	223
資産保管・一般事務手数料	13	19
役員報酬	9	5
その他営業費用	30	47
営業利益	1,307	1,181
営業外収益	-	1
営業外費用	196	30
支払利息	24	24
創立費	56	-
投資口交付費	47	-
投資口公開関連費用	56	-
その他	11	6
経常利益	1,111	1,152
税引前当期純利益	1,111	1,152
法人税等	1	0
当期純利益	1,110	1,151
当期末処分利益	1,110	1,151

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第1期実績 (2017年1月期)	第2期実績 (2017年7月期)
流動資産	6,204	3,860
現金及び預金	1,066	2,365
信託現金及び信託預金	2,018	1,415
未収消費税等	3,076	-
その他の流動資産	43	79
固定資産	75,494	74,951
有形固定資産	75,472	74,930
投資その他の資産	21	20
資産合計	81,698	78,811
流動負債	3,796	913
営業未払金	131	58
短期借入金	3,000	-
未払金	262	272
未払法人税等	1	0
未払消費税等	-	159
前受金	400	421
固定負債	18,441	18,450
長期借入金	17,000	17,000
信託預り敷金及び保証金	1,441	1,450
負債合計	22,238	19,363
投資主資本合計	59,460	59,447
出資総額	58,350	58,350
出資総額控除額	-	▲54
出資総額（純額）	58,350	58,296
剰余金	1,110	1,151
純資産合計	59,460	59,447
負債純資産合計	81,698	78,811

第2期（2017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	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	-
賃貸事業収益	賃貸事業収入	458	449	311	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	160	非開示*	2,456
	その他の 賃貸事業収入	29	28	16					9		91
	合計	487	478	327					169		2,548
賃貸事業費用	外注委託費	35	32	22					10		146
	水道光熱費	16	20	15					8		68
	修繕費	2	2	32					0		41
	公租公課	37	43	39					17		245
	その他 賃貸事業費用	1	2	1					0		10
	合計	92	101	111					36		511
減価償却費		79	107	84	62	63	50	49	43	18	560
賃貸事業損益		315	269	131	201	165	138	123	89	42	1,477
賃貸NOI (賃貸事業損益+減価償却費)		395	376	215	264	229	189	173	132	61	2,037

* 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。

期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第2期末 帳簿価額	第1期末 (2017年1月末) (a)		第2期末 (2017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
GLP・MFLP 市川塩浜	2016年9月	15,500	15,443	15,800	4.4%	16,600	4.2%	+800	△0.2	○	
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	12,363	13,200	4.9%	13,400	4.8%	+200	△0.1	○	
MFLP 横浜大黒	2016年8月	10,100	10,005	10,300	4.7%	10,500	4.6%	+200	△0.1	○	
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,581	9,990	4.7%	10,400	4.5%	+410	△0.2	○	
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,743	8,120	4.8%	8,350	4.7%	+230	△0.1	○	
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,908	7,210	4.8%	7,490	4.6%	+280	△0.2	○	
MFLP 柏	2016年8月	6,300	6,249	6,570	4.7%	6,710	4.6%	+140	△0.1	○	
MFLP 堺	2016年8月	4,500	4,447	4,810	4.8%	4,930	4.7%	+120	△0.1	○	
MFIP 印西	2016年8月	2,180	2,179	2,400	4.9%	2,440	4.8%	+40	△0.1	○	
合計/平均	-	75,510	74,921	78,400	4.7%	80,820	4.6%	+2,420	△0.1	-	-

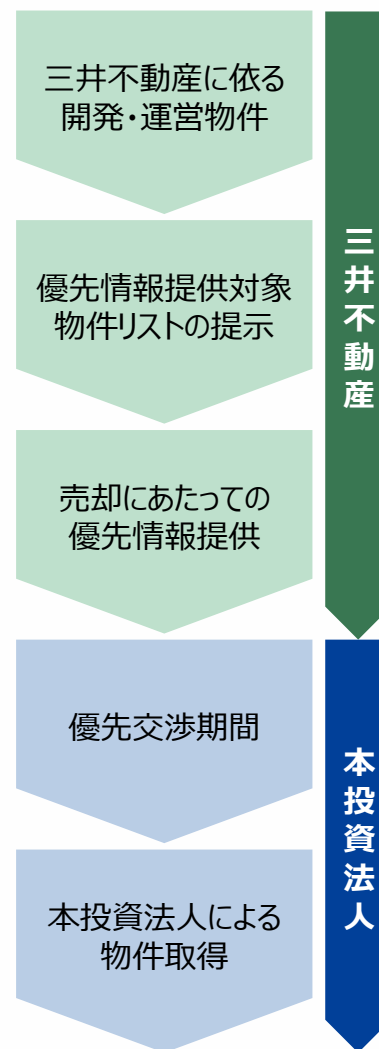
* CR = 直接還元法上の還元利回り (NCFベース)。

差額 = 含み益
5,898百万円

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 *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㎡	●	—
	MFLP印西	千葉県印西市	40,478㎡	● (20%)	● (80%)
2015年度	MFLP日野	東京都日野市	213,435㎡	—	●
	MFLP柏	千葉県柏市	31,242㎡	●	—
2016年度	MFLP船橋I	千葉県船橋市	198,390㎡	—	—
	MFLP福岡I	福岡県糟屋郡	32,477㎡	—	● (81%)
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	33,106㎡	—	●
	MFLP小牧	愛知県小牧市	42,514㎡	● (40%)	● (60%)
2017年度	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	73,364㎡	—	●
	MFLP茨木	大阪府茨木市	241,952㎡	—	●
	MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	25,458㎡	—	—
2018年度	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	54,812㎡	—	●
	MFLP厚木Ⅲ	神奈川県平塚市	約 43,400㎡	—	—
	MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市	131,298㎡	—	—
	MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市	約54,100㎡	—	—
2019年度	MFLP羽田	東京都大田区	約84,400㎡	—	—
	MFLP川崎Ⅰ	神奈川県川崎市	A棟：約26,900㎡ B棟：約14,600㎡	—	—
	MFLP船橋Ⅱ	千葉県船橋市	約225,000㎡	—	—
2020年度	MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市	約48,300㎡	—	—
2021年度	東京レールゲート EAST*5	東京都品川区	約161,000㎡	—	—
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・運営実績については、三井不動産が公表した資料に基づいて記載しています。

*2 「MFLP横浜大黒」については運営開始年度を記載しています。なお、当該物件の竣工年度は2009年度です。

*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。

*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。

*5 「東京レールゲートEAST」は三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、現時点で当該物件の取得予定はありません。

「MFLP小牧」物件概要

三井不動産と締結した優先情報提供契約の対象物件である「MFLP小牧」



地上4階建てのスロープ型MFLP。1階と2階にトラックバースが設置されており、高い配送効率を有する先進的物流施設です。

名古屋中心部に伸びる国道19号や、東西に伸びる国道155号へのアクセス至便であり、東名自動車道「小牧IC」（約5.3km）に乗り入れることにより、名古屋市街地及び中部圏全域、さらに首都圏、近畿圏の中継拠点としても機能することができます。

取得価格	鑑定評価額	NOI利回り
3,249百万円	3,260百万円	巡航*1 / 鑑定*2
		5.2% / 4.9%

*1 巡航NOI利回りとは、第3期の業績予想の前提となるNOIから、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の金額を控除し、取得価格で除した値を表示しております。

*2 鑑定NOI利回りとは、鑑定評価書に記載の直接還元法におけるNOIを、鑑定評価額で割り戻した値を表示しております。

ESGへの取組み — 環境理念と環境・社会への取組み

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、快適性の向上およ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り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り組み

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

本投資法人は、保有する全10物件中下記の9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-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 NEW
MFLP 船橋西浦	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 柏	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 堺	CASBEE-新築認証 S ランク H27年度 おおさか環境にやさしい建築賞（商業その他部門賞）
MFLP 横浜大黒	DBJ Green Building 認証 5スター NEW
MFLP 小牧	CASBEEあいち A ランク*2

*1 2017年9月14日時点で既に認証期限が到来しております。

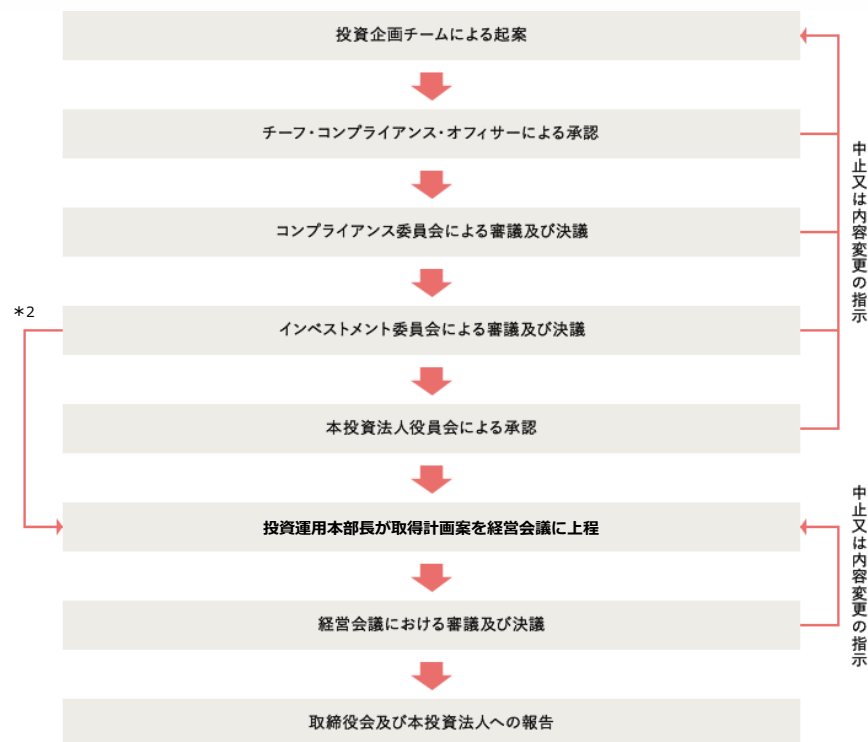
*2 CASBEEかながわ及びあいちは第三者認証ではなく、自己申告による評価制度です。

ESGへの取組み — 投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

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

運用における利益相反対策

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



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

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

投資主とのリレーションシップ（信頼関係）の重視

投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

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

三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人は、三井不動産から**12.9%**の出資を受けています。（2017年7月31日時点）一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

適時・適切な情報開示、透明性の確保

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

10年国債利回り及び指標金利の推移



長期借入金

*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。

(2017年7月31日現在)

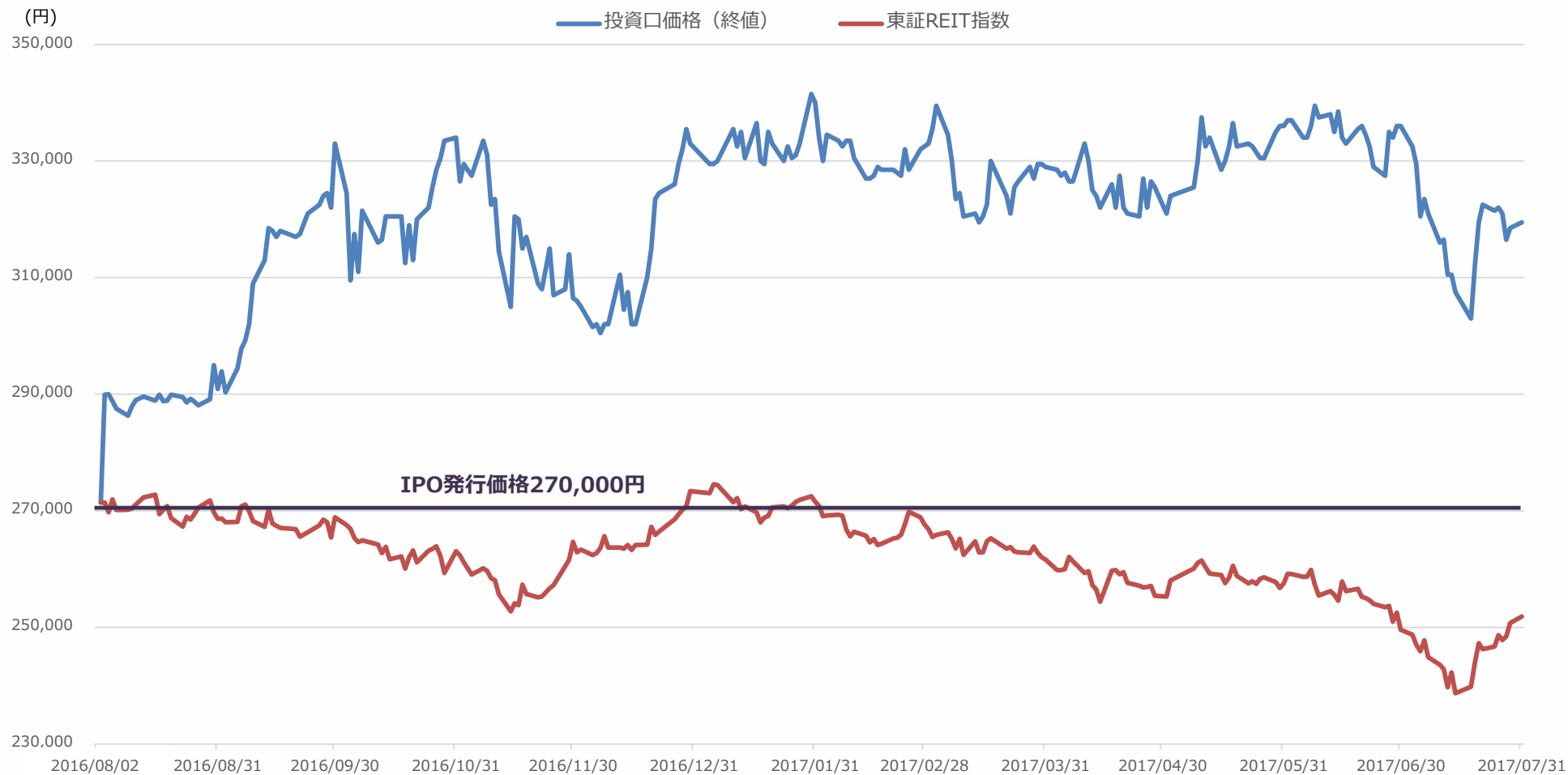
	借入先	借入額 (百万円)	借入利率*1	借入実行日	返済期限*2	借入期間	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000	0.2713%	2016/9/1	2022/9/1	6年	無担保/ 無保証
		1,500	0.4213%	2016/9/1	2026/9/1	10年	
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.3050%	2016/9/1	2023/9/1	7年	
		1,500	0.3813%	2016/9/1	2025/9/1	9年	
	株式会社みずほ銀行	400	0.1425%	2016/8/2	2022/8/2	6年	
		1,700	0.2113%	2016/8/2	2024/8/2	8年	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,200	0.1826%	2016/9/1	2023/3/1	6.5年	
	みずほ信託銀行株式会社	600	0.3237%	2016/9/1	2024/3/1	7.5年	
		700	0.3425%	2016/9/1	2024/9/2	8年	
	株式会社日本政策投資銀行	2,100	0.3125%	2016/8/2	2026/8/3	10年	
	株式会社福岡銀行	1,300	0.2169%	2016/8/2	2024/2/2	7.5年	
	日本生命保険相互会社	1,000	0.3125%	2016/8/2	2026/8/3	10年	
長期借入金合計		17,000					

コミットメントライン

(2017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
株式会社三井住友銀行	3,000	0	2016/8/2	2020/8/3	無担保/無保証
三井住友信託銀行株式会社	3,000	0	2016/9/1	2020/8/31	無担保/無保証

上場以降、投資口価格は堅調に推移



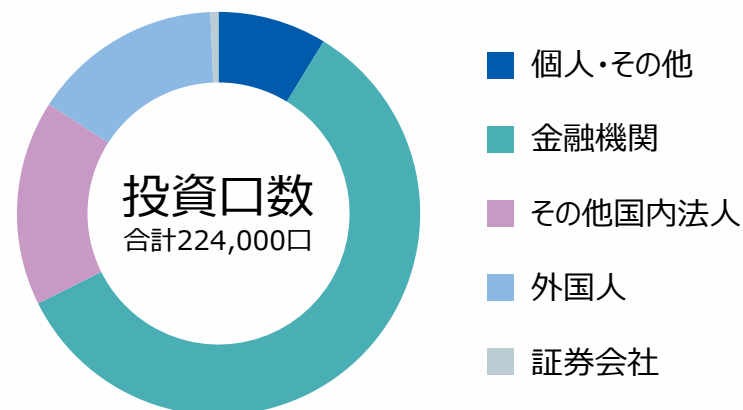
*投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。

*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2期末（2017年7月末）時点の投資主状況

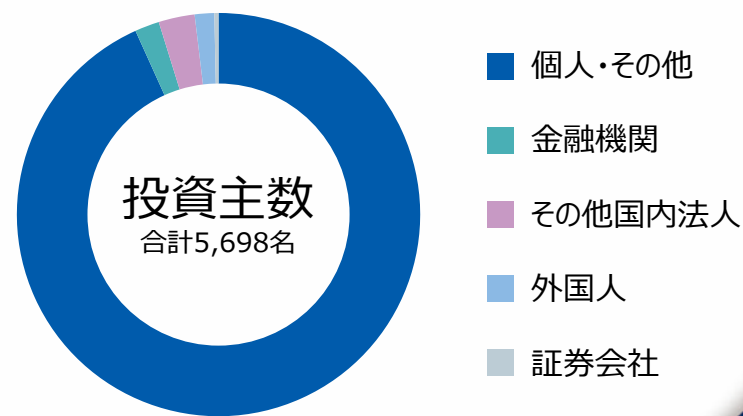
所有者別投資主数・投資口数

	第2期末（2017年7月末時点）			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	5,313名	93.2%	19,211口	8.6%
金融機関	112名	2.0%	129,687口	57.9%
その他国内法人	165名	2.9%	36,227口	16.2%
外国人	89名	1.6%	37,876口	16.9%
証券会社	19名	0.3%	999口	0.4%
合計	5,698名	100.0%	224,000口	100.0%



第2期末の主な投資主

	投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	37,516口	16.7%
三井不動産株式会社	28,900口	12.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	26,885口	12.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	17,537口	7.8%
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,574口	3.8%
JP MORGAN CHASE BANK 385632	8,027口	3.6%
合計	127,439口	56.9%



【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2017年7月20日付で公表した資料に基づいています。「28棟 4,000億円 240万㎡」には、同日時点で開発中及び開発予定の13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。「28棟4,000億円 240万㎡」には、「東京レールゲート EAST」を含めて記載していますが、2017年9月14日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】

1. 当該営業期間の当期純利益に基づき利益分配を決定します。
2. 当該営業期間の当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に減価償却費を加算することにより、当該営業期間のFFOを算定します。
3. 当該営業期間のFFOの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「固定資産概要調書」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（注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стик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。