

第7期 (2020年1月期)

決算説明会資料

2020年3月16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

1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡と 第3回公募増資		P3
--------------------------------------	-------	----

2.本投資法人の基本戦略②

2-1 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡	.....	P6
2-2 4つのロードマップの着実な実行	.....	P7

3.第7期決算概要及び第8期業績予想

3-1 決算ハイライト	.....	P10
3-2 第7期（2020年1月期）P/L	.....	P11
3-3 第8期（2020年7月期）業績予想	.....	P12
3-4 （ご参考）一時効果調整後の分配金	.....	P13

4.本投資法人の運用状況

4-1 ポートフォリオの状況	.....	P15
4-2-1 ロケーション	...	P17
4-2-2 クオリティ	...	P19
4-2-3 バランス	...	P20
4-3 外部成長	.....	P21
4-4 内部成長	.....	P23
4-5 財務戦略	.....	P25
4-6 投資主リレーション	.....	P27

5.マーケット概要

5-1 マーケット概要		P29
-------------	-------	-----

6.Appendix

• 損益計算書及び貸借対照表	.....	P34
• 第7期（2020年1月期）個別物件収支	.....	P35
• 第7期末鑑定評価の概要	.....	P36
• Initiatives for ESG	.....	P37
• ESGへの取組み - 環境理念と環境への取組み	.....	P38
• ESGへの取組み - 社会への取組み	.....	P39
• 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	.....	P40
• 投資口価格推移・投資主の状況	.....	P41
• 三井不動産の主要な開発・運営実績	.....	P42
• 本資料の記載事項に関する注記	.....	P43
• Disclaimer	.....	P45

1.本投資法人の基本戦略①

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

1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡と第3回公募増資 1/2

CREによる開発用地ソーシング力



CRE戦略提案

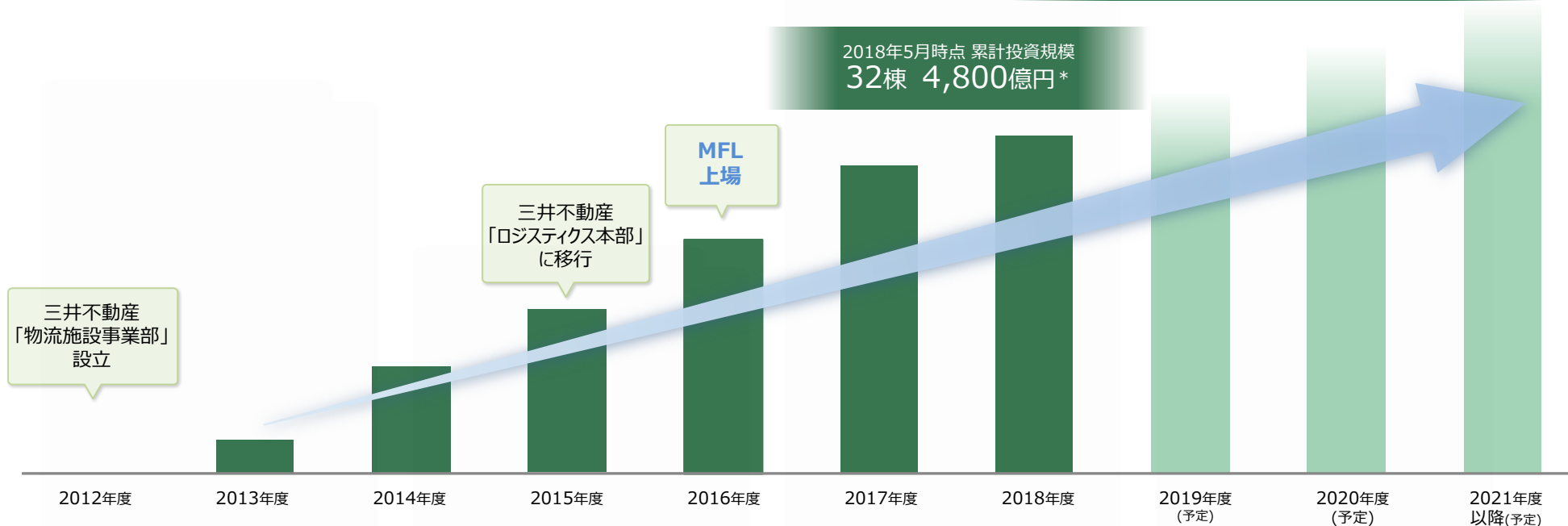
不動産売却等



ロケーションに優れ
クオリティの高い物件開発

三井不動産の開発・運営物件*の伸長イメージ

2019年11月時点 累計投資規模
40棟 5,700億円*



* 詳細につきましては、P.43【三井不動産の主要な開発・運営物件】をご参照ください。

1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡と第3回公募増資 2/2

顧客ネットワークを活用したリーシング力



三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを
最大限活用したリーシング

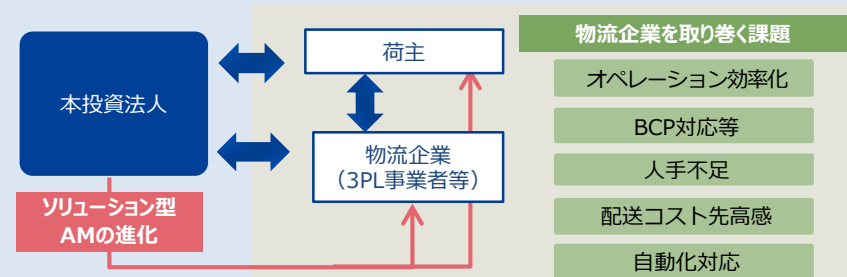
オフィスビル事業
約3,000社※

商業施設事業
約2,300社※

有力3PL事業者との
強固なリレーション

※出所：三井不動産 2019年3月期決算開示資料

ソリューション型アセットマネジメント



リーシング進捗
安定稼働

優先情報提供対象物件*

10物件 118万m²

竣工済76.0万m²



MFLP日野(75%)



MFLP茨木



MFLP船橋Ⅱ



MFLP川口Ⅰ



MFLP平塚Ⅱ



MFLP横浜港北

未竣工42.8万m²



MFLP大阪Ⅰ



MFLP八千代勝田台



MFLP鳥栖



MFLP船橋Ⅲ

優先情報
提供対象
物件の
更なる拡大

本投資法人の資産規模

(第8期取得物件取得後)

18物件 95万m² 2,050億円

ロケーション

クオリティ

バランス

第3回公募増資

新規発行
62,000 □
(297億円)

増資後発行済総数
441,000 □

第8期取得物件

ランプウェイ型



MFLPプロロジスパーク川越 (50%)

スロープ型



MFLP広島Ⅰ

ランプウェイ型



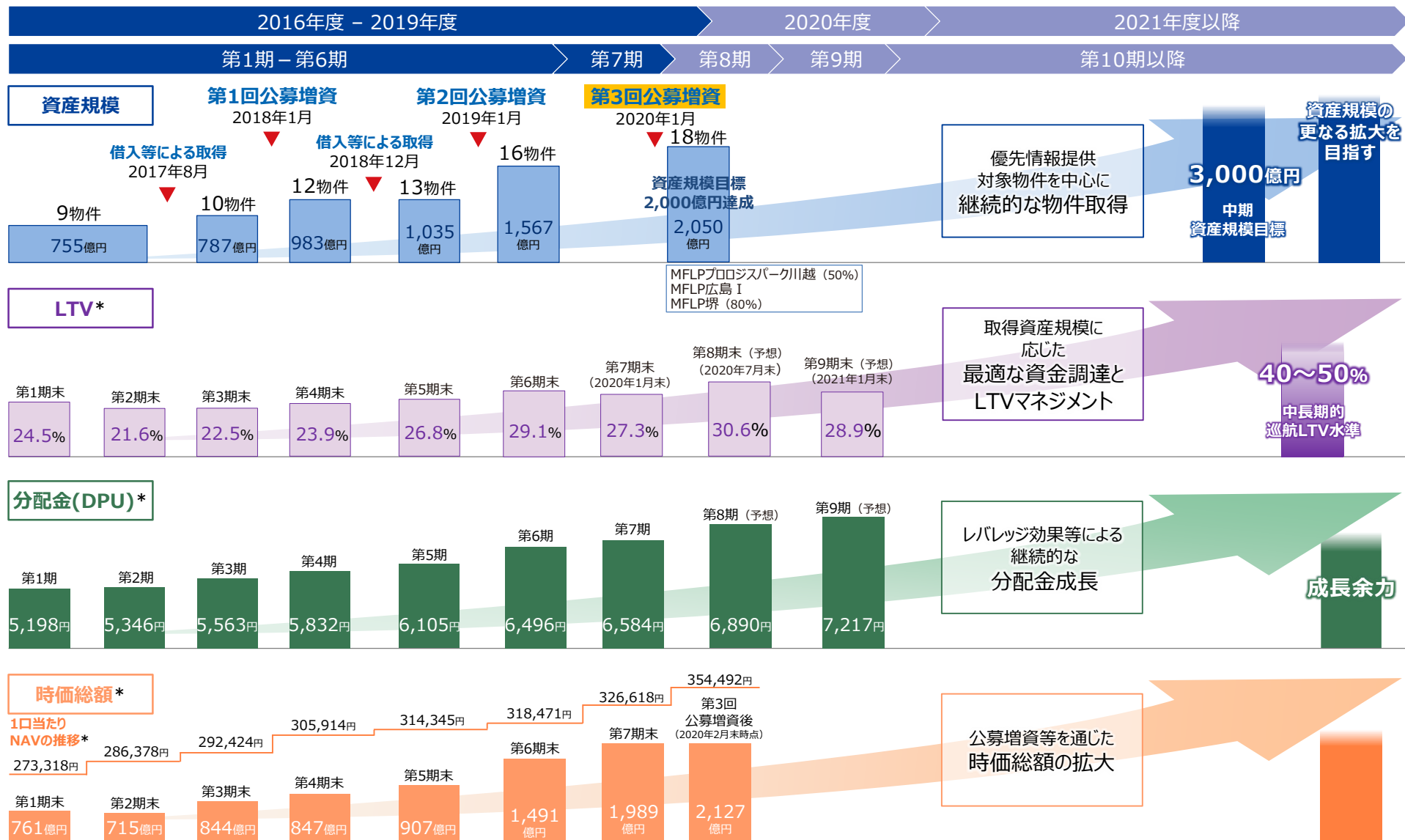
MFLP堺 (80%)

取得金額 483億円

継続的な
外部成長

2.本投資法人の基本戦略②

2-1 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡



* 詳細につきましては、P.43【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】をご参照ください。

2019年9月 EPRA/NAREITインデックス組入れ

2-2 4つのロードマップの着実な実行 1/2

資産規模の拡大 ポートフォリオの質と安定性の向上

	2020年1月期末 (第7期末)	+	第8期取得物件	→	第8期取得物件取得後
物件数/延床面積*	16物件/72万㎡		3物件/22万㎡		18物件/95万㎡
資産規模	1,567億円		483億円		2,050億円
巡航NOI利回り*	5.2%		5.1%		5.2%
平均NOI利回り*	4.9%		4.7%		4.9%
平均築年数*	5.0年		2.8年		4.5年
上位5物件比率*	44.6%		分散の更なる進展		41.2%
上位5テナント比率(物流不動産のみ)*	41.2%				33.5%

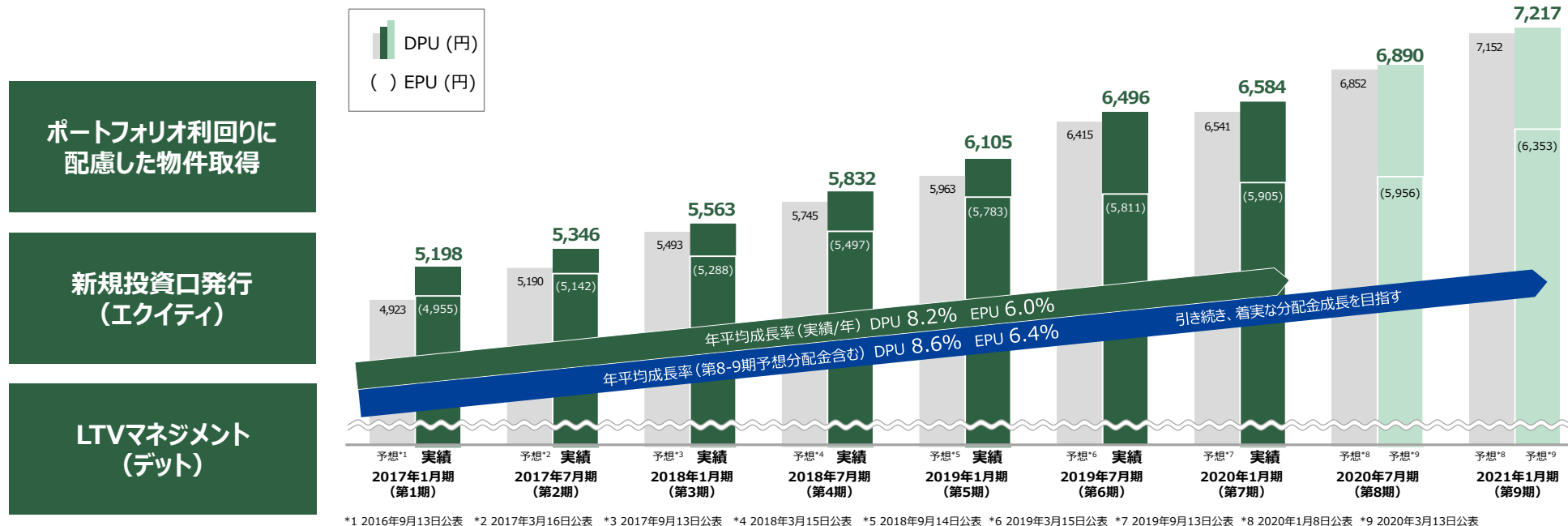
LTVマネジメント 取得余力の拡大

	2019年7月期末 (第6期末)	2020年1月期末 (第7期末)	2020年7月期末 (第8期末)(予想)	2021年1月期末 (第9期末)(予想)
LTV*	29.1%	27.3%	30.6%	28.9%
取得余力* (LTV50%時)	670億円	710億円	800億円	850億円

* 詳細につきましては、P.43の【4つのロードマップの着実な実行】をご参照ください。

2-2 4つのロードマップの着実な実行 ⅓

継続的な分配金* 成長



時価総額の拡大

投資口価格の安定性と流動性の向上

	2019年7月期末（第6期末）	2020年1月期末（第7期末）	第3回公募増資後
時価総額*	1,491億円	1,989億円	2,127億円
1口当たりNAV*	318,471円	326,618円	354,492円
1日当たり平均売買代金	組入れ前 (2018年9月20日から2019年1月31日まで) 2.88億円	FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index 組入れ(2019年9月20日)	組入れ後 (2019年9月20日から2020年1月31日まで) 8.17億円

※2020年2月末時点
※第8期取得物件取得後

* 詳細につきましては、P.43の【4つのロードマップの着実な実行】をご参照ください。

3.第7期決算概要及び第8期業績予想

(第7期決算期間 自：2019年8月1日 至：2020年1月31日)

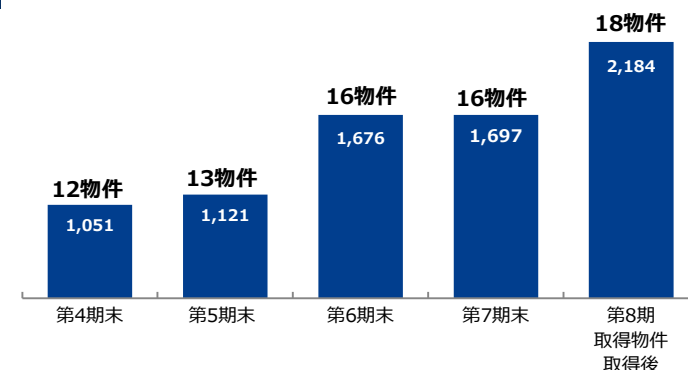
3-1 決算ハイライト

		第7期末実績	第8期取得 物件取得後
アセット	資産規模 (取得価格総額)	16物件 1,567 億円	18物件 2,050 億円
	鑑定評価額 *	16物件 1,697 億円	18物件 2,184 億円
	含み益 *	172 億円	175 億円

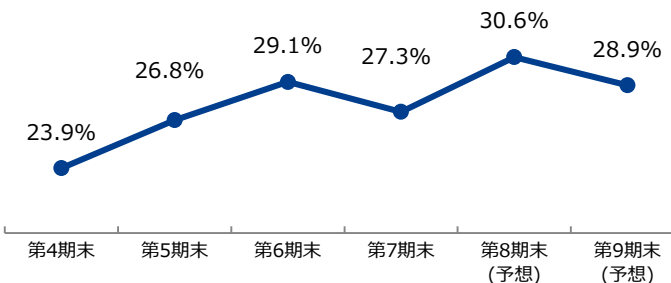
		第7期末実績	第8期末予想
デット	有利子負債残高	429 億円	629 億円
	LTV *	27.3%	30.6%

		第7期実績	第8期予想
エクイティ	1口当たり分配金 *	6,584 円	6,890 円
	1口当たりNAV *	第7期末実績 326,618 円	第8期取得 物件取得後 354,492 円

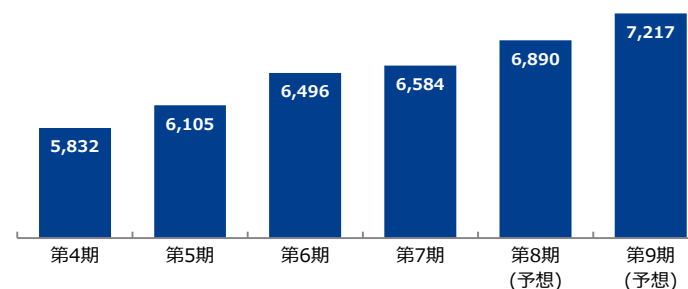
鑑定評価額（億円）



LTV



1口当たり分配金（円）



* 詳細につきましては、P.43【決算ハイライト】をご参照ください。

3-2 第7期（2020年1月期） P/L

(単位：百万円)	第6期実績 (a)	第7期予想 (2019/9/13)	第7期実績 (b)	差異 (b)－(a)
営業収益	4,969	5,077	5,064	94
営業費用	2,650	2,779	2,748	98
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	1,314	1,327	1,326	12
営業利益	2,318	2,298	2,315	△3
営業外収益	3	-	26	23
営業外費用	118	82	103	△15
経常利益	2,203	2,215	2,238	35
当期純利益	2,202	2,214	2,237	35
1口当たり分配金 (DPU)(円)	6,496	6,541	6,584	88
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,811	5,843	5,905	94
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	685	698	679	△6
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	19.7%	19.9%	19.4%	-
期中平均稼働率 ^{※1}	100%	100%	99.4%	-

差異の主な内訳

営業収益

第6期取得物件通期稼働による増収 (MFLP日野(10%)・つくば(40%)・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFI印西(80%))	+154
「GLP・MFLP市川塩浜」テナント退去による受取賃料減	△38
太陽光発電設備賃料の減少 (第6期取得物件を除く)	△34
その他営業収益の増加	+12

営業費用

第6期取得物件通期稼働による増加 (MFLP日野(10%)・つくば(40%)・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFI印西(80%))	+49
資産運用報酬の増加	+42
その他営業費用の増加	+5

営業外収益

受取保険金の増加	+22
----------	-----

営業外費用

投資口公開関連費用の剥落	△32
災害復旧費用の増加	+17

<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	

* 詳細につきましては、本資料のP.44【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】をご参照ください。

※1 各決算期における各月末時点稼働率の単純平均を記載しています。

3-3 第8期（2020年7月期）業績予想

(単位：百万円)	第7期実績 (a)	第8期予想 (b)	差異 (b)－(a)
営業収益	5,064	6,381	1,317
営業費用	2,748	3,600	852
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	1,326	1,714	387
営業利益	2,315	2,780	464
営業外収益	26	33	7
営業外費用	103	186	82
経常利益	2,238	2,627	389
当期純利益	2,237	2,626	389

1口当たり分配金 (DPU)(円)	6,584	6,890	306
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,905	5,956	51
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	679	934	255
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	19.4%	24.0%	-

期中平均稼働率*1	99.4%	99.7%	-
-----------	-------	-------	---

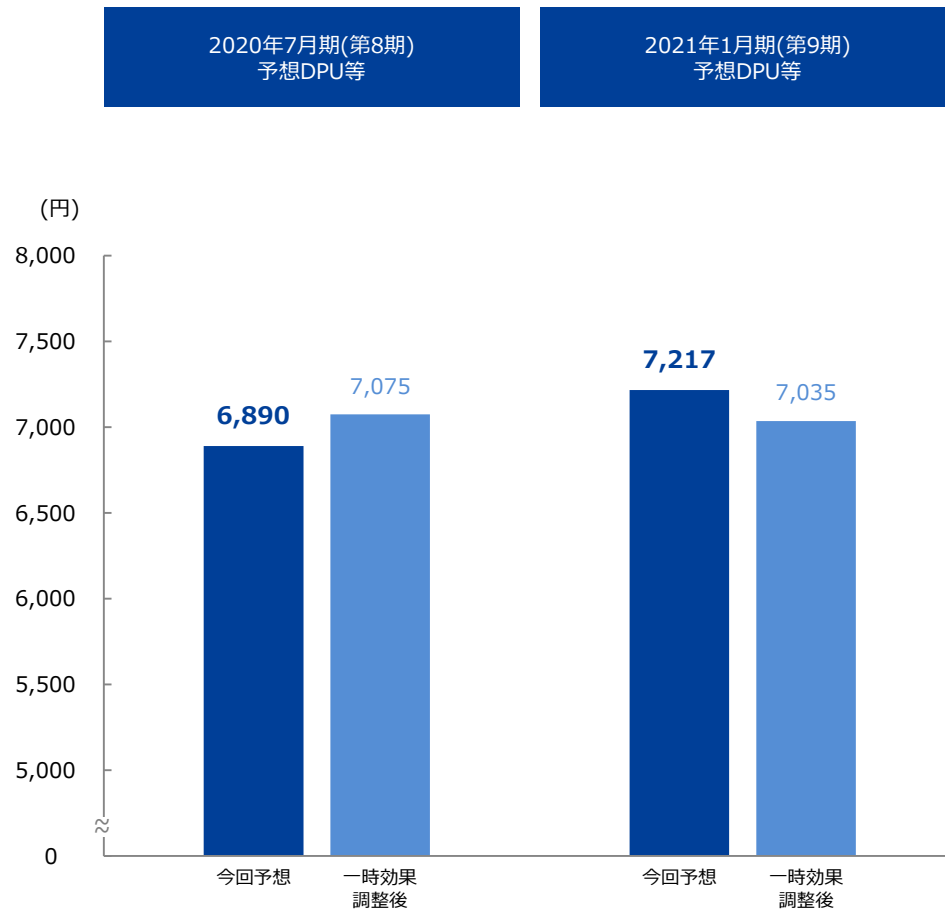
差異の主な内訳	<参考> 第9期予想
営業収益 第8期取得物件による増収 (MFLPプロロジスパーク川越(50%)・広島 I・堺(80%)) +1,291 太陽光発電設備賃料の増加 (第8期取得物件を除く) +42 その他営業収益の減少 △16	6,665 3,735*2 1,745 2,929
営業費用 第8期取得物件による増加 (MFLPプロロジスパーク川越(50%)・広島 I・堺(80%)) +565 第6期取得物件の固都税費用化 (MFLP日野(10%)・つくば(40%)・稲沢・厚木 II・福岡 I・MFLP印西(80%)) +155 資産運用報酬の増加 +79 その他営業費用の増加 +52	- 127 2,802 2,801
営業外費用 支払利息 +24 投資口公開関連費用 +27 投資口交付費償却 +15 その他営業外費用 +16	7,217 6,353 864 21.8%
*1 各決算期における各月末時点稼働率の単純平均を記載しています。 *2 第8期取得物件 (MFLPプロロジスパーク川越50%・MFLP 広島 I・MFLP堺80%) に係る固都税(170百万円)につ いては含まれておらず、第10期以降に計上されます。	100%

3-4 (ご参考) 一時効果調整後の分配金

右図は、2020年3月13日に公表した2020年7月期（第8期）及び2021年1月期（第9期）の予想数値を基に、主に以下の調整を行って試算した一時効果調整後分配金の試算値を比較したグラフになります。

1. 第8期取得物件に関する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、すべて2020年7月期（第8期）及び2021年1月期（第9期）に通期稼働したものと仮定しています。
2. 第8期取得物件に関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、2020年7月期（第8期）期初より発生すると仮定し、2020年7月期（第8期）に170百万円及び2021年1月期（第9期）に170百万円が費用計上されることを前提にしています。
3. 第3回公募増資に伴い2020年7月期（第8期）に臨時的に発生する新投資口発行に係る費用27百万円については営業外費用から除外しています。
4. 第8期取得物件の運用期間調整に伴って変動する借入金の支払利息等については営業外費用に加算しています。
5. 上記の調整によって変動する営業利益・当期純利益などの要素に連動する費用、具体例としては、運用報酬が2020年7月期（第8期）においては21百万円増加し、2021年1月期（第9期）においては28百万円減少することなどを前提としています。

なお、これらの一時効果調整後1口当たり分配金（試算）は、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における分配金等の予想としての意味を有するものでもありません。一時効果調整後1口当たり分配金（試算）は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に、一時効果調整後1口当たり分配金は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。2020年7月期（第8期）及び2021年1月期（第9期）の計算期間の実際の1口当たり分配金が、一時効果調整後1口当たり分配金（試算）と大きく異なる場合があることにご留意ください。



*偶数期と奇数期とは季節要因による収益差異が生じます。なお、季節要因の主たる要素である太陽光発電設備賃料については、2020年7月期(第8期)と2021年1月期(第9期)とで47百万円程度の差異が生じるものと想定しています。

4.本投資法人の運用状況

4-1 ポートフォリオの状況

4-1-1 ロケーション

4-1-2 クオリティ

4-1-3 バランス

4-2 外部成長

4-3 内部成長

4-4 財務戦略

4-5 投資主リレーション

4-1 ポートフォリオの状況（一覧）^{1/2}（第8期取得物件取得後）

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 18 物件 2,050 億円	巡航NOI利回り* 5.2 %（償却後3.5%）	平均鑑定NOI利回り* 4.6 %	平均築年数* 4.5 年	稼働率* 99.3 %
--	------------------------------------	-----------------------------	------------------------	-----------------------

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積※1 (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	17,900	4.9	4.7	4.1	105,019 (52,509)	6.0	87.6
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	14,300	5.8	5.3	4.6	73,153	5.6	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	10,900	5.1	5.0	4.6	100,530 (50,265)	10.8	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	11,100	5.4	5.1	4.5	40,728	5.9	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	9,140	5.8	5.5	4.7	40,942	4.9	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,890	5.3	5.2	4.6	30,947	5.0	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	7,110	5.3	5.2	4.6	31,242	4.2	100
	L-8	第8期追加取得（準共有持分80%） MFLP堺	大阪府堺市	23,600	24,060	5.2	4.7	4.6	125,127	5.4	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,570	5.1	4.9	4.7	40,597	3.0	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	12,600	4.6	4.3	4.3	205,200 (51,300)	4.3	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,150	4.9	4.7	4.6	33,061	3.2	100

4-1 ポートフォリオの状況（一覧）^{2/2}（第8期取得物件取得後）

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積※1 (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-12	MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,100	6.1※2 (5.8)	5.8	5.0	37,027	9.6	100
		既存棟 増築棟							25,457	1.8	
	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	16,500	5.2	4.8	4.7	72,883	2.7	100
	L-14	MFLP厚木 II	神奈川県 伊勢原市	13,100	13,500	4.8	4.5	4.4	48,976	1.8	100
	L-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	5,430	5.6	5.1	5.0	32,199	3.3	100
	L-16	第8期取得 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	14,800	4.7	4.4	4.4	117,337 (58,668)	1.3	100
	L-17	第8期取得 MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	14,600	5.4	5.1	5.0	68,427	0.4	100
小計(平均)			-	192,874	205,650	5.2	4.9	4.6	1,228,860 (913,516)	4.4	99.3
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	12,800	5.0	5.0	4.7	40,478	5.9	非開示
合計(平均)			-	205,094	218,450	5.2	4.9	4.6	1,269,338 (953,994)	4.5	99.3

参考：第7期末時点

物流不動産（物件番号L-1～L-15）※3	小計	144,494	156,950	5.2	4.9	4.5	1,043,095 (686,318)	4.9	99.1
合計（物件番号L-1～L-15、I-1）※3		156,714	169,750	5.2	4.9	4.6	1,083,574 (726,796)	5.0	99.1

* 詳細につきましては、P.43【ポートフォリオの状況（一覧）】をご参照ください。

※1 「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

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

※3 第7期末時点におけるL-8「MFLP堺」の本投資法人の準共有持分は20%となります。

MFIP

ボックス型MFLP

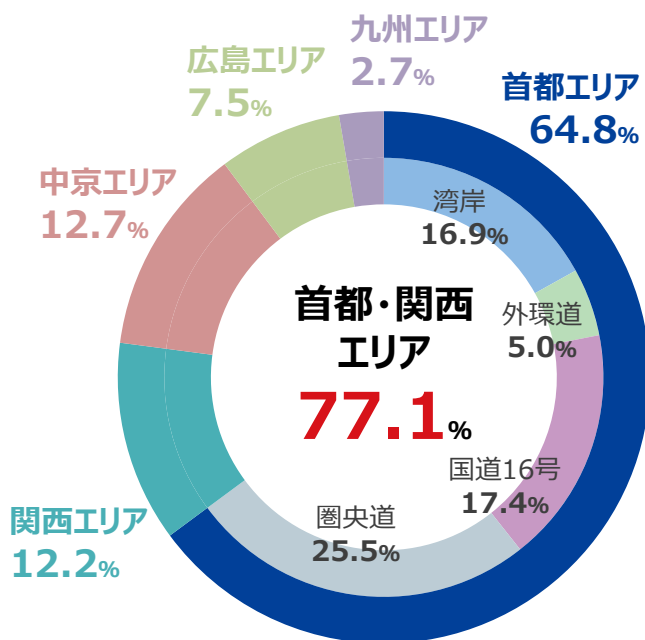
MFIP

17

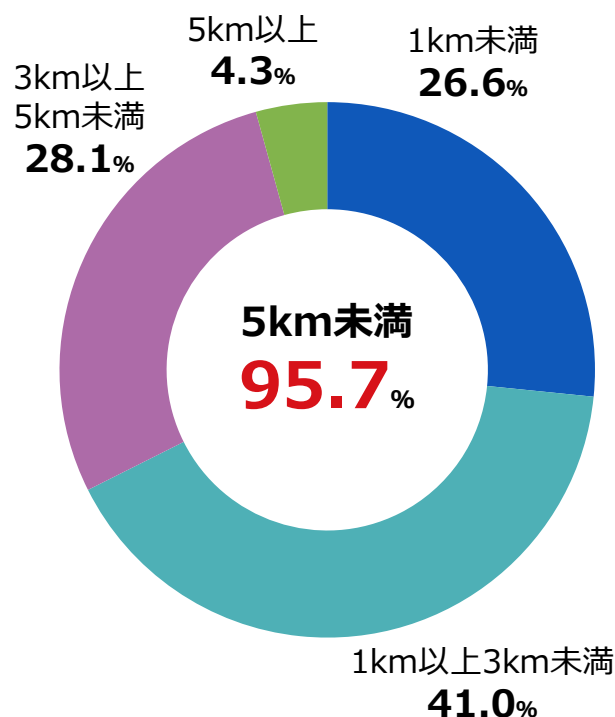
4-2-1 ロケーション②

- 立地の分散が効いたポートフォリオ
- 交通結節点へのアクセスに優れた立地
- 従業員の通勤利便性を考慮した立地

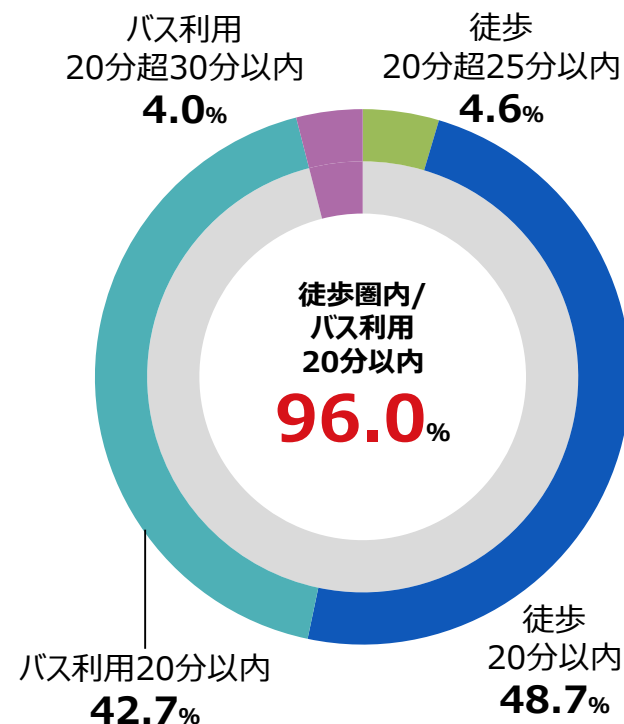
■ 投資対象エリア



■ 高速ICまでのアクセス距離



■ 最寄駅へのアクセス時間



*上記円グラフは、取得価格ベース（MFIP物件は除く）にて算出した第8期取得物件取得後のポートフォリオの数値です。



4-2-2 クオリティ

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

三井不動産クオリティ

先進的物流施設の基本スペック

大規模

[延床面積]
10,000㎡以上



高機能

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

防災

・**免震**
・**耐震**
・**非常用発電**
等対応

免震構造の採用



非常用発電機



& Worker



カフェテリア



無人売店



季節装飾

& Tenant



通勤用シャトルバス



シェアサイクル

& Community



公開空地



保育施設



記念碑

& 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を含む場合があります。

4-2-3 バランス

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

投資比率 **80%以上**

物流不動産

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

ランプウェイ型MFLP



マルチ

MFLP
ブロッジスパーク
川越



マルチ

MFLP堺



マルチ

MFLP日野



マルチ

GLP・MFLP
市川塩浜



マルチ

MFLP横浜黒

スロープ型MFLP



マルチ

MFLP広島 I



マルチ

MFLP厚木 II



マルチ

MFLP稲沢



シングル

MFLP小牧



マルチ

MFLP久喜



シングル

MFLP厚木

ボックス型MFLP



シングル

MFLP福岡 I



シングル

MFLPつくば



その他*1

MFLP平塚



マルチ

MFLP八潮



シングル

MFLP船橋西浦



シングル

MFLP柏

投資比率 **20%以下**

インダストリアル不動産

データセンター等

長期BTS型中心

MFIP

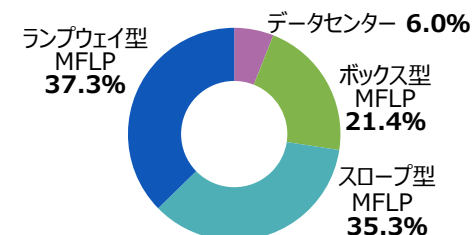
(三井不動産インダストリアルパーク)



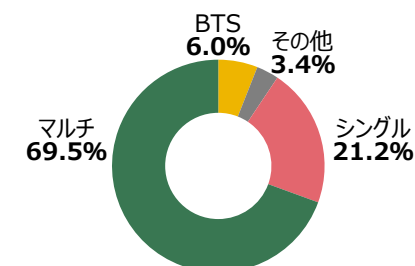
BTS

MFIP伊西

物件タイプ別比率*2



テナントタイプ別比率*2



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

*2 取得価格ベースにて算出した第8期取得物件取得後のポートフォリオの数値です。

4-3 外部成長①

三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した安定的成長

顧客企業の多様なCREニーズ

企業物流の再構築

遊休地の活用

BSのスリム化(オフバランス化)

企業インフラの開発



グローバル展開(海外拠点の構築)

CRE戦略提案

不動産売却等



三井不動産の
物流施設事業の更なる発展

三井不動産の主要な開発・運用実績* 40棟5,700億円 総延床面積360万㎡

既保有物件及び第8期取得物件



MFLP横浜大黒



MFLP厚木



MFLP稲沢



MFLP堺



GLP・MFLP市川塩浜



MFLP柏



MFLPつくば



MFLPプロロジスパーク川越



MFLP八潮



MFLP福岡 I



MFLP厚木 II



MFLP広島 I



MFLP久喜



MFLP平塚



MFIP印西



MFLP日野



MFLP船橋西浦



MFLP小牧



MFLP日野

優先情報提供対象物件*



MFLP茨木



MFLP大阪 I



MFLP船橋 II



MFLP八千代勝田台



MFLP川口 I



MFLP鳥栖



MFLP平塚 II



MFLP船橋 III



MFLP横浜港北

三井不動産開発・運営物件



MFLP船橋 I



MFLP大阪交野



MFIP羽田



(仮称)市川塩浜物流施設開発計画



MFLP川崎 I



MFLP海老名



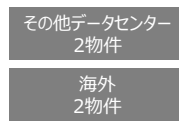
MFLP立川立飛



東京レールゲート EAST



MFLP所沢



その他データセンター
2物件

海外
2物件

*詳細につきましては、P.43【三井不動産の主要な開発・運営実績】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

4-3 外部成長②

エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築

関西エリア



中京エリア

MFLP小牧
MFLP稲沢

広島エリア

MFLP福岡Ⅰ MFLP広島Ⅰ

九州エリア

MFLP鳥栖

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

* 第8期取得物件取得後

首都エリア



優先情報提供対象物件*
10物件118万㎡ (延床面積)

優先情報提供対象物件の更なる拡大

本投資法人の資産規模
18物件95万㎡ (延床面積) 2,050億円

継続的な外部成長

* 詳細につきましては、P.43【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

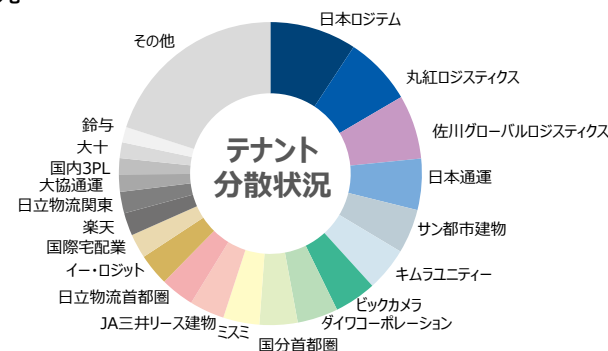
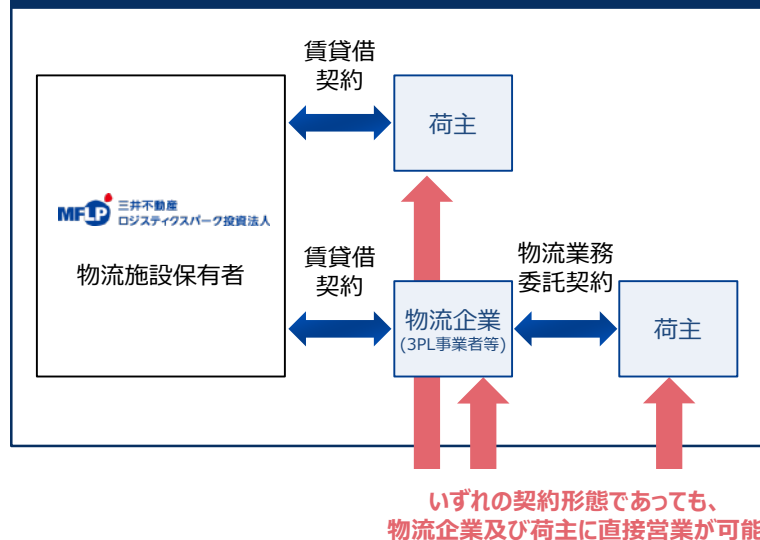
4-4 内部成長①

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

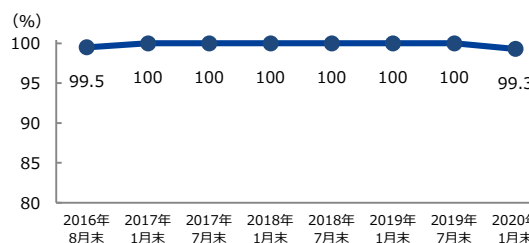
リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

テナントの分散状況

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



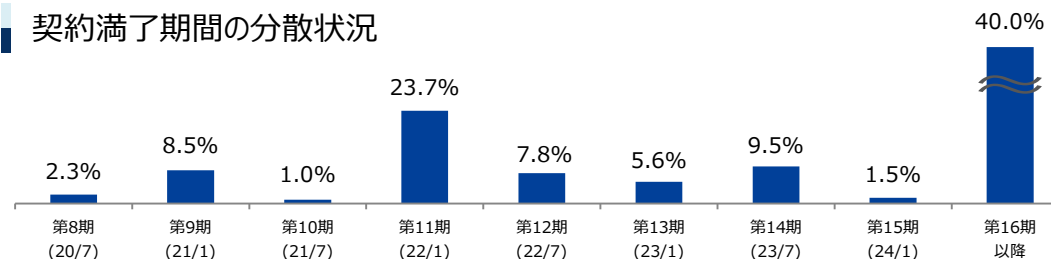
稼働率の状況



賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間 *	7.2年
残存賃貸借契約期間	平均4.1年

契約満了期間の分散状況



※ 上記各グラフ及び数表については、第8期取得物件取得後のポートフォリオにおける2020年1月31日時点締結賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。テナント分散状況については、MFIPを除きます。

* 「平均賃貸借期間」の算出の詳細につきましてはP44の【平均賃貸借期間の算出】をご参照ください。



三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

オフィスビル事業
顧客ネットワーク
約3,000社*

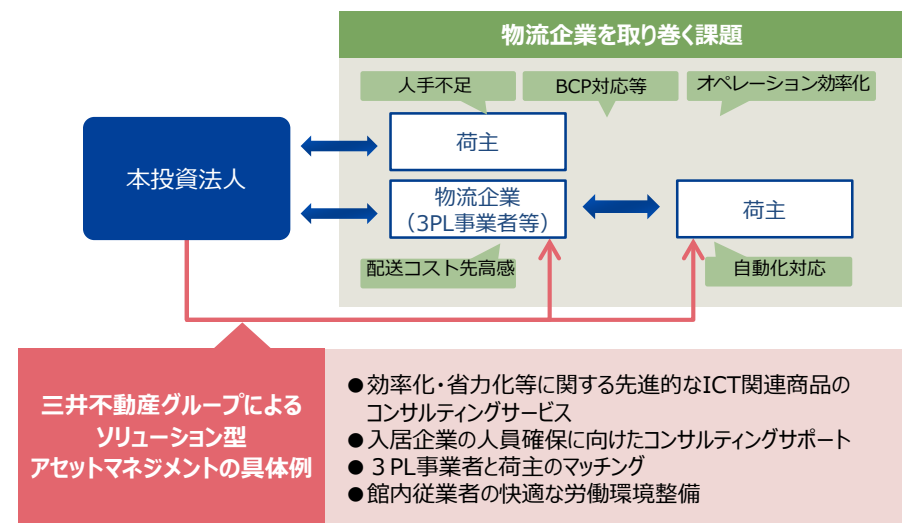
商業施設事業
顧客ネットワーク
約2,300社*

有力3PL事業者との
強固なリレーション

*出所：三井不動産2019年3月期決算開示資料

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

アセットマネジメントプランのポイント



入居企業さま及び従業員満足度の向上への取り組み

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



サンクスパーティー



CS調査



無人コンビニ

入居企業さまのニーズに対応する専門ソリューション提案力の強化

MFLP船橋 I / ICT LABO



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

MFLP船橋 & GATE (共用施設棟) に拡大移転

MFLP ICT LABO 2.0 (2020年2月オープン)



ドライバー不足やトラックの低積載率など
配送環境の改善を目指し、
株式会社Hacobuと業務提携

Hacobu × MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park

今後の内部成長へ向けた取り組み方針

契約更改等による賃料増額交渉

受給契約見直しによる水光熱費の削減

4-5 財務戦略①

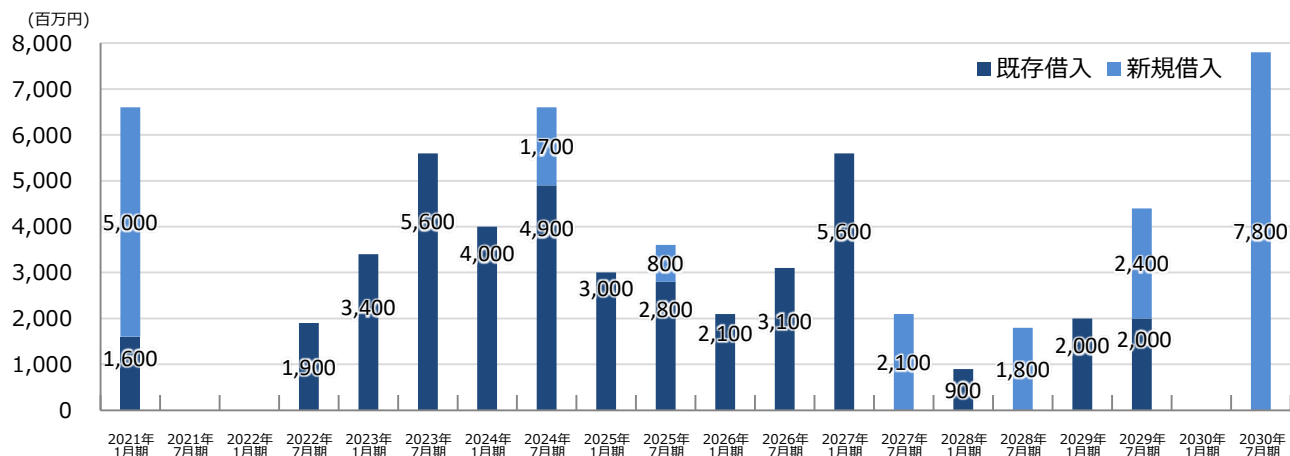
安定性を重視した財務運営

借入およびLTVの状況

	第7期末	第8期末（予想）	第9期末（予想）
有利子負債合計 （うち短期）	429 億円 （16億円）	629 億円 （50億円）	584 億円 （5億円）
LTV	27.3%	30.6%	28.9%
平均残存借入年限 （長期のみ）	4.9 年	5.4 年	4.9 年
平均借入金利	0.27%	-	-

*各期末時点

有利子負債の返済期限



*第7期末の借入に、第3回公募増資に伴う新規借入を加えた返済期限を記載しております。

第3回公募増資に伴う新規借入

	新規借入
有利子負債合計 （うち短期）	216 億円 （50億円）
平均借入期間 （長期のみ）	8.4 年
平均借入金利*	0.29%

*2020年2月末時点の試算値

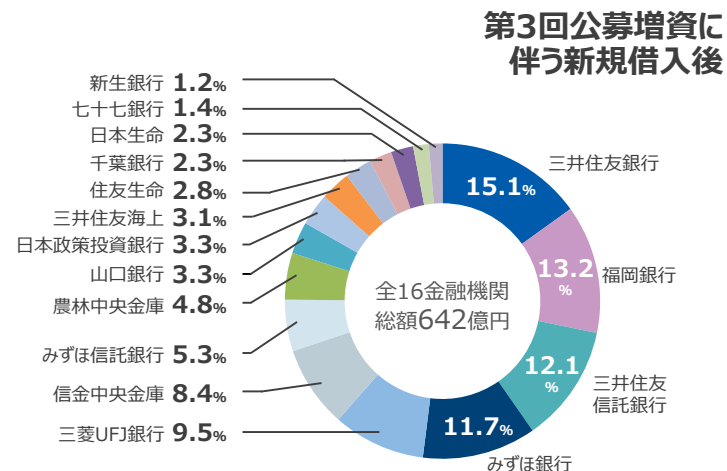
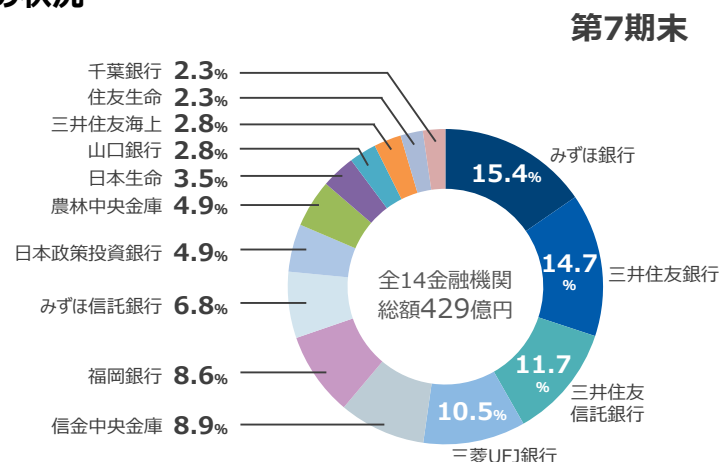
格付の状況

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

*2020年1月末時点

4-5 財務戦略②

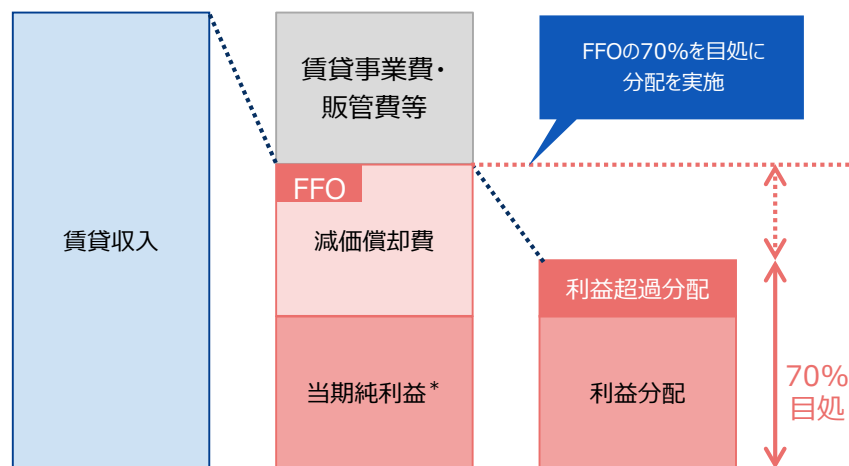
借入金の状況



効率的なキャッシュマネジメント

一般的に、土地価格に比べて建物価格の比率が高い等の物流施設の特性を踏まえ、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させる観点から、利益超過分配を含む金銭の分配を原則として毎期継続的に行う方針です。

FFOを基準とした金銭分配のイメージ



*上図において、「当期純利益」に不動産売却損益等は含まれません。

利益を超える金銭の分配のポイント

分配金の水準

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)



4-6 投資主リレーション

投資主との強固なリレーションシップ（信頼関係）構築による投資主価値の最大化

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6.6%の出資を受けています。（2020年3月13日時点）

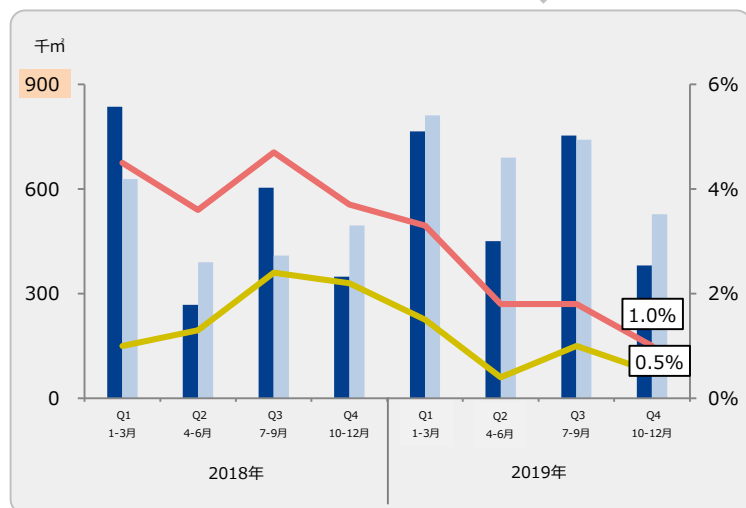
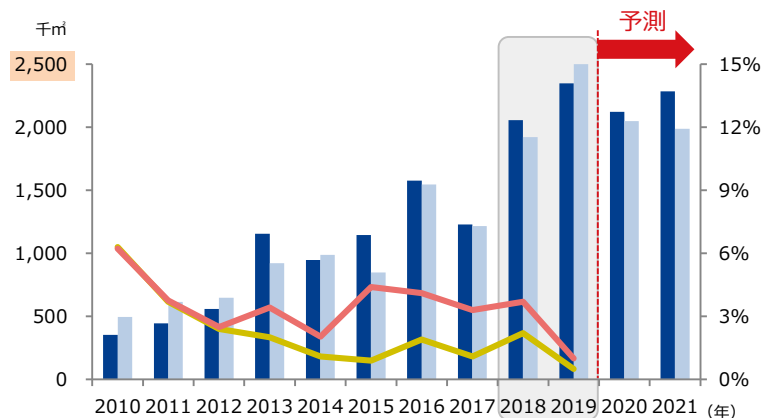
一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

6.6%

5.マーケット概要

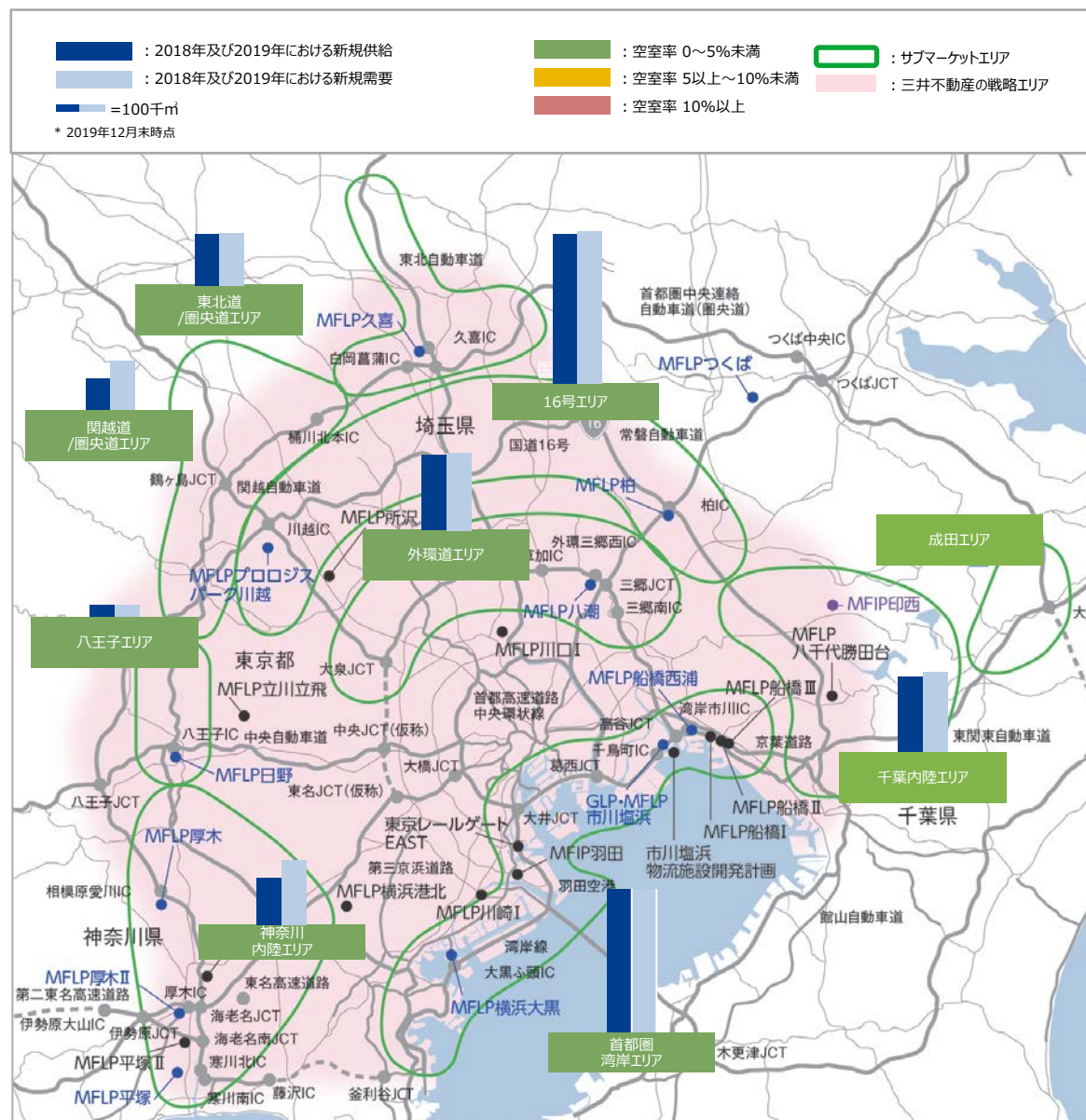
需給バランスと空室率 $\frac{1}{2}$

■ 首都圈



* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） *2019年12月末時点

* 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。



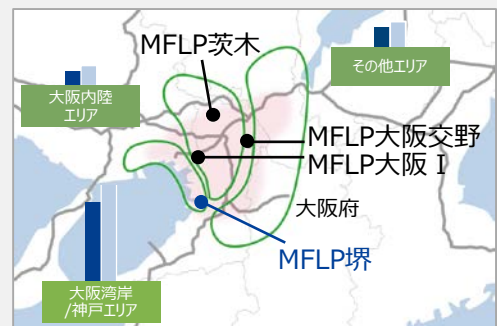
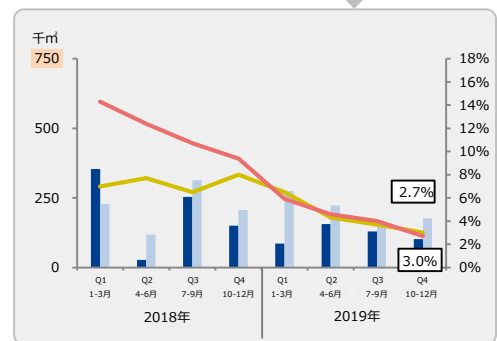
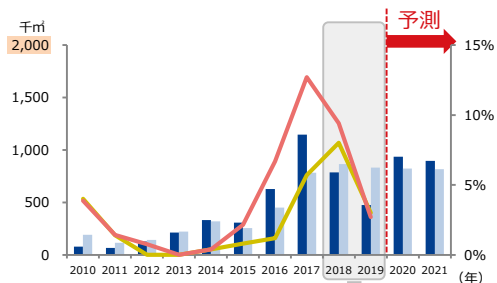


5-1 マーケット概要①

需給バランスと空室率 $\frac{2}{2}$

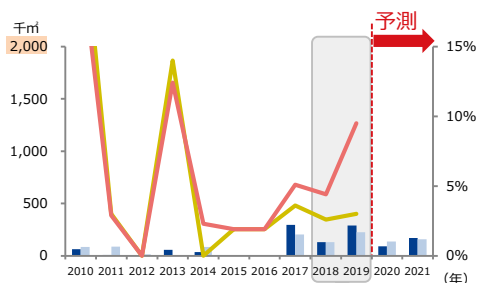
【グラフ凡例】 ■ 新規供給 ■ 新規需要 ■ 空室率 ■ 空室率（竣工1年以上）

大阪圏



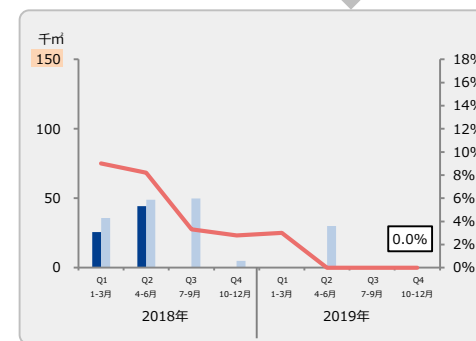
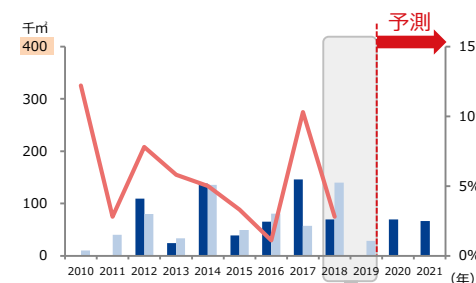
【地図凡例】 ■ 2018年及び2019年における新規供給 ■ 2018年及び2019年における新規需要

中京圏



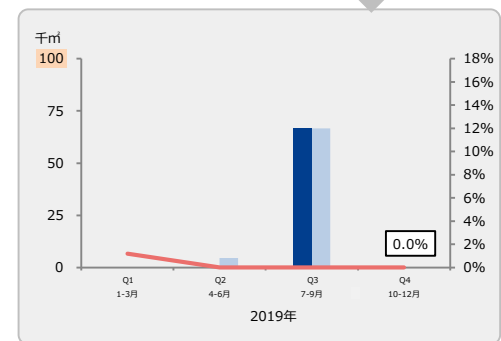
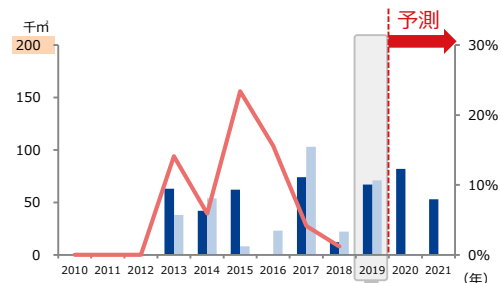
■ =100千㎡ ■ 空室率 0~5%未満 ■ 空室率 5以上~10%未満

九州圏



■ 空室率 10%以上 ■ サブマーケットエリア ■ 三井不動産の戦略エリア

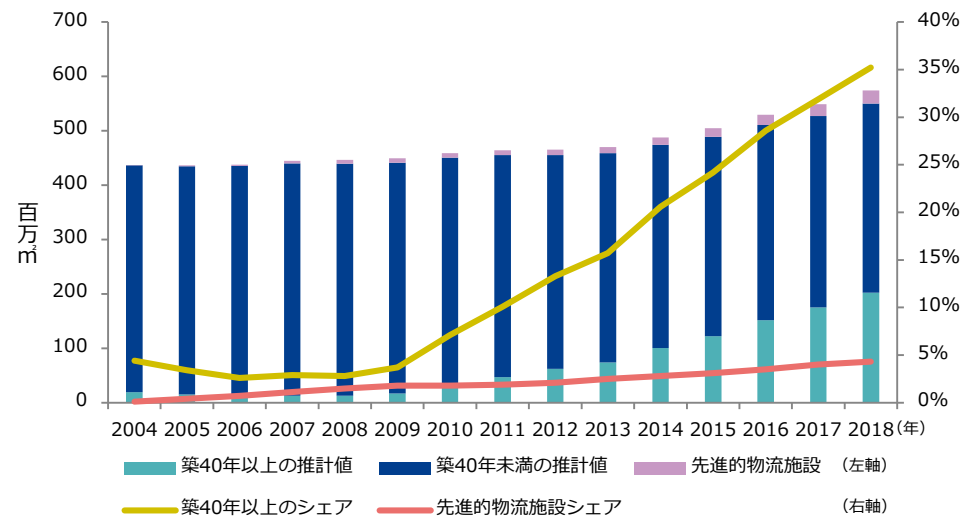
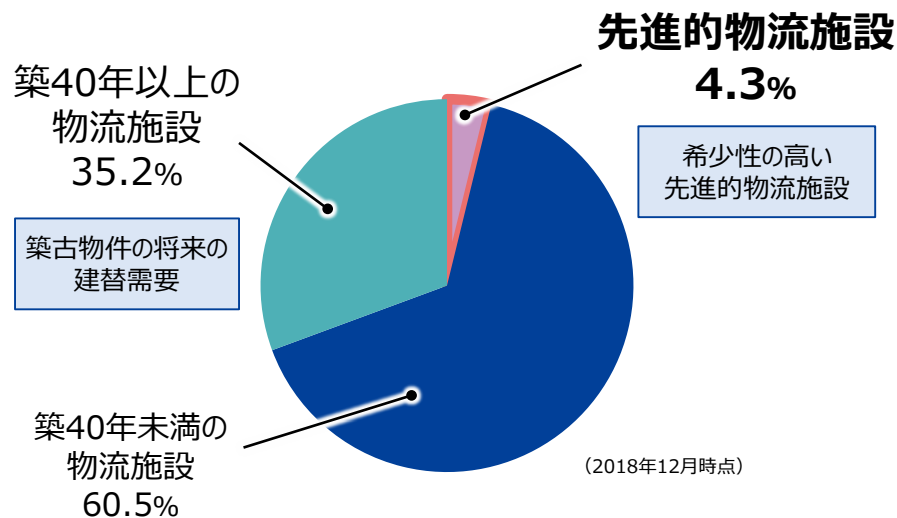
中国圏



* 2019年12月末時点

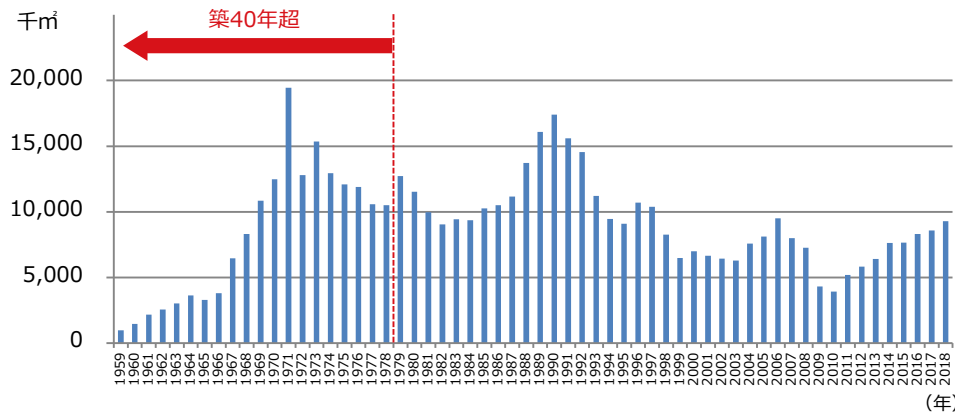
5-1 マーケット概要②

我が国の物流施設のストック分析



*「建築着工統計調査」(国土交通省)及び、「固定資産概要調査」(総務省)を基にシービーアールイー株式会社にて推計したものです。詳細については本資料のP.44【我が国の物流施設のストック分析】をご参照ください。

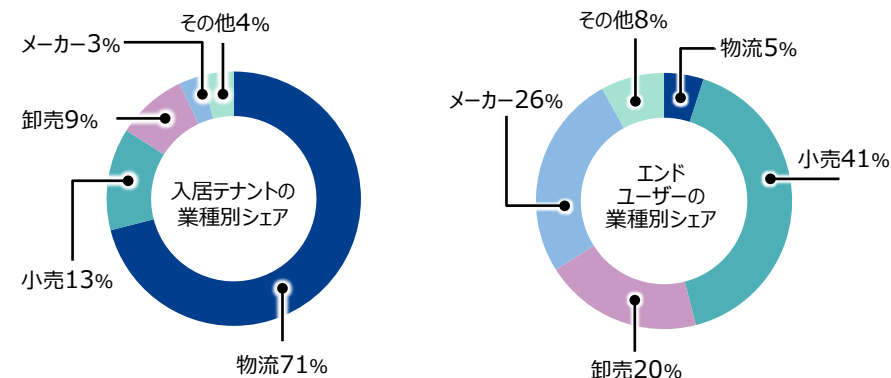
物流施設の長期着工データ (全国)



出所：シービーアールイー株式会社

* 使用別分類が「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

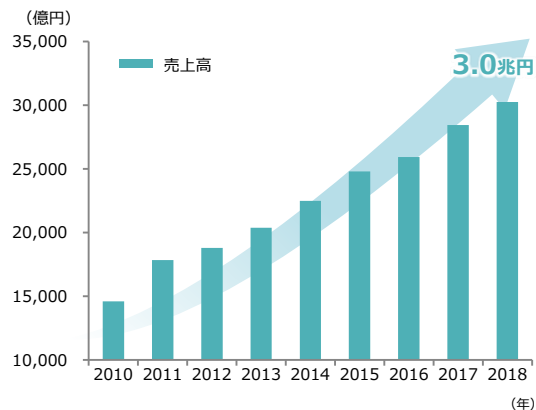
* 数値は小数点第一位を四捨五入しています。

* 2019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。

5-1 マーケット概要③

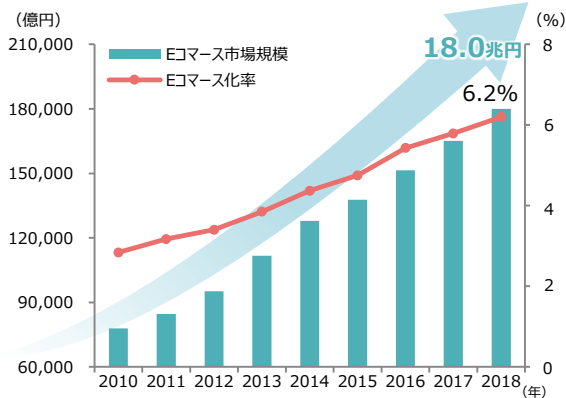
3PL事業とEコマースの市場規模拡大による
需要の高まり

安定成長する3PL市場



出所：月刊ロジスティクスビジネス
(2019年9月号)

拡大するEコマースの市場規模

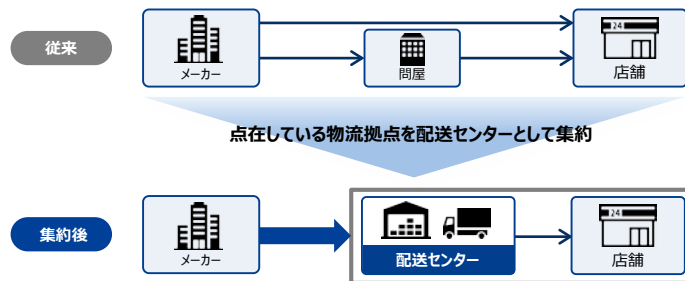


出所：経済産業省『電子商取引実態調査』(2019年5月16日公表)

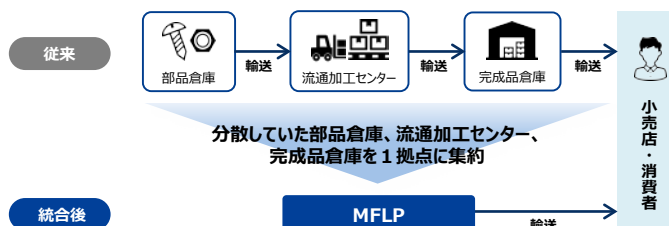
*金額及びパーセンテージは、Eコマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。
うち、Eコマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

裾野広がる先進的物流施設に対する需要

小売り（コンビニエンスストア/ドラッグストア）の配送拠点誘致



メーカーの物流拠点の統合

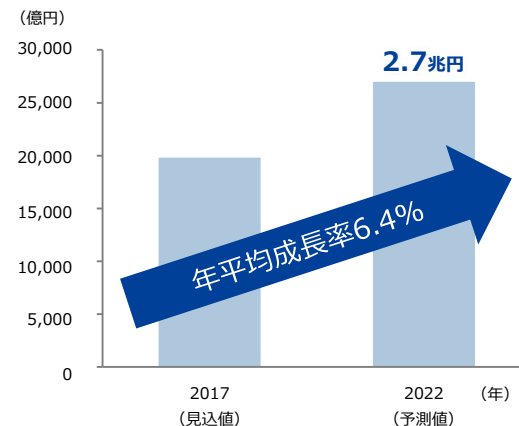


物流施設の複合用途としての活用



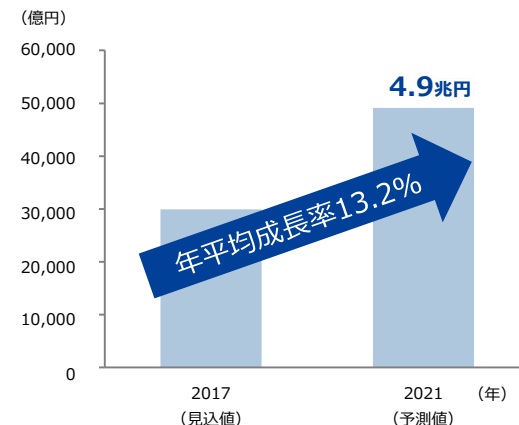
データセンター市場の規模拡大

成長著しいデータセンター市場（国内）



出所：株式会社富士キメラ総研
『データセンタービジネス市場調査総覧2018年版 上巻：市場編』
(2018年2月21日刊)

拡大するクラウドサービス市場（国内）



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



6.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6期実績 (2019年7月期)	第7期実績 (2020年1月期)
営業収益	4,969	5,064
賃貸事業収入	4,766	4,815
その他賃貸事業収入	202	248
営業費用	2,650	2,748
賃貸事業費用	2,134	2,175
資産運用報酬	439	482
資産保管・一般事務手数料	22	28
役員報酬	5	5
その他営業費用	48	55
営業利益	2,318	2,315
営業外収益	3	26
営業外費用	118	103
支払利息	59	59
投資口交付費償却	18	18
投資口公開関連費用	32	-
その他	8	25
経常利益	2,203	2,238
税引前当期純利益	2,203	2,238
法人税等	0	0
当期純利益	2,202	2,237
当期末処分利益	2,202	2,238

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第6期実績 (2019年7月期)	第7期実績 (2020年1月期)
流動資産	6,745	4,332
現金及び預金	1,085	877
信託現金及び信託預金	3,074	3,281
未収消費税等	2,261	-
その他の流動資産	324	173
固定資産	153,842	152,615
有形固定資産	153,761	152,546
その他固定資産	81	68
繰延資産	93	74
資産合計	160,681	157,023
流動負債	7,081	3,639
営業未払金	228	266
短期借入金	5,500	1,600
未払金	502	580
未払法人税等	0	0
前受金	849	851
その他流動負債	0	341
固定負債	44,315	44,322
長期借入金	41,300	41,300
信託預り敷金及び保証金	3,015	3,022
負債合計	51,397	47,962
投資主資本合計	109,284	109,060
出資総額	107,416	107,416
出資総額控除額	△ 334	△ 593
出資総額（純額）	107,081	106,822
剰余金	2,202	2,238
純資産合計	109,284	109,060
負債純資産合計	160,681	157,023

第7期（2020年1月期）個別物件収支

(単位：百万円)

	GLP・MFLP 市川塩浜	MFLP 久喜	MFLP 横浜大黒	MFLP 八潮	MFLP 厚木	MFLP 船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP 小牧	MFLP 日野	MFLP 平塚	MFLP つくば	MFLP 稲沢	MFLP 厚木II	MFLP 福岡I	MFIP 印西	全体 合計
資産運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	-
賃貸事業 収益	賃貸事業収入	411	437	332				135		355							4,815
	その他 賃貸事業収入	35	37	19				29		29							248
	合計	447	475	352				164		385							5,064
賃貸事業 費用	外注委託費	39	30	25	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	287
	水道光熱費	19	27	16													171
	修繕費	1	0	15													36
	公租公課	38	42	39													332
	その他 賃貸事業費用	1	2	1													20
	合計	100	104	98													848
減価償却費	80	107	86	63	63	50	50	43	88	87	51	95	181	113	56	107	1,326
賃貸事業損益	266	263	167	191	156	133	121	84	119	214	120	182	290	239	107	227	2,888
賃貸NOI (賃貸事業損益+減価償却費)	346	370	254	254	220	183	171	128	207	302	171	277	472	353	163	335	4,215

* 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。

第7期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第7期末 帳簿価額	第6期末 (2019年7月末) (a)		第7期末 (2020年1月末) (b)		増減 (b)-(a)		主な増減要因	
				鑑定 評価額	CR ^{*1}	鑑定 評価額	CR ^{*1}	鑑定 評価額	CR ^{*1}	CR ^{*1}	その他
GLP・MFLP 市川塩浜 (50%)	2016年9月	15,500	15,047	17,350	4.1%	17,900	4.0%	550	△ 0.1	○	-
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,843	14,000	4.6%	14,300	4.5%	300	△ 0.1	○	-
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,770	10,600	4.5%	10,900	4.4%	300	△ 0.1	○	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,284	10,900	4.4%	11,100	4.3%	200	△ 0.1	○	-
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,426	8,720	4.6%	9,140	4.5%	420	△ 0.1	○	-
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,656	7,740	4.5%	7,890	4.4%	150	△ 0.1	○	-
MFLP 柏	2016年8月	6,300	6,000	6,960	4.6%	7,110	4.5%	150	△ 0.1	○	-
MFLP 堺 (20%)	2016年8月	4,500	4,253	4,880	4.6%	4,760	4.6%	△120	0.0	-	○
MFLP 小牧	2017年8月 ^{*2}	8,260	7,954	8,540	4.6%	8,570	4.6%	30	0.0	-	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月 ^{*2}	12,533	12,380	12,600	4.2%	12,600	4.2%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,896	7,150	4.5%	7,150	4.5%	0	0.0	-	-
MFLP つくば	2018年12月 ^{*2}	8,781	8,792	10,100	4.9%	10,100	4.9%	0	0.0	-	-
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	15,997	16,400	4.6%	16,500	4.6%	100	0.0	-	○
MFLP 厚木Ⅱ	2019年2月	13,100	12,987	13,500	4.3%	13,500	4.3%	0	0.0	-	-
MFLP 福岡Ⅰ	2019年2月 ^{*2}	5,263	5,209	5,400	4.8%	5,430	4.8%	30	0.0	-	○
MFIP 印西	2016年8月 ^{*2}	12,220	12,026	12,800	4.6%	12,800	4.6%	0	0.0	-	-
合計/平均	-	156,714	152,526	167,640	4.5%	169,750	4.4%	2,110	△0.0	-	-

参考 (2020年3月13日時点) ^{*3}

MFLP プロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	14,800	-	-	14,800	4.3%	-	-	-	-
MFLP 広島Ⅰ	2020年3月	14,480	14,480	-	-	14,600	4.9%	-	-	-	-
MFLP 堺 (70%)	2020年2月	16,710	16,710	-	-	16,900	4.6%	-	-	-	-
MFLP 堺 (10%)	2020年4月 (予定)	2,390	2,390	-	-	2,400					
第8期取得物件取得後 合計/平均	-	205,094	200,906	-	-	218,450	4.4%	-	-	-	-

差額 = 含み益 17,543百万円

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

*2 「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLPつくば」「MFLP福岡Ⅰ」「MFIP印西」は取得時期が2回に分かれておりますが、初回の取得年月 (小牧：準共有持分40%取得時、日野：同15%取得時、つくば：同60%取得時、福岡Ⅰ：同81%取得時、印西：同20%取得時) を記載しております。

*3 2020年3月13日時点における第7期末帳簿価額には取得 (予定) 価格を、第7期末鑑定評価額には2019年11月30日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しております。

Initiatives for ESG

三井不動産グループのESGビジョン

& EARTH

三井不動産グループは
人々と地球が共生していける社会を目指しています。

Environment

Social

Governance

持続可能な社会の実現
継続的な利益成長の推進

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
世界を変えるための17の目標



三井不動産グループの環境政策



街づくりを通した
超スマート社会の実現

E S



多様な人材が活躍できる
社会の実現

S



健やか・安全・安心な
くらしの実現

E S



日本橋の清掃活動
(毎年7月に実施)



オープンイノベーション
による新産業の創造

E S



環境負荷の低減と
エネルギーの創出

E



三井不動産グループの森林による二酸化炭素の
吸収・固定量
約 5,343t / 年



コンプライアンス・ガバナンスの
継続的な向上

G

コーポレートガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

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。



環境負荷の低減への取組み

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



環境に配慮したグリーンビルディング

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



物件名	評価・受賞歴等
GLP・MFLP 市川塩浜	CASBEE-不動産認証 S ランク CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 久喜	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 横浜大黒	DBJ Green Building 認証 5 スター
MFLP 八潮	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 厚木	CASBEEかながわ A ランク* DBJ Green Building 認証 4 スター
MFLP 船橋西浦	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 柏	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 堺	CASBEE-新築認証 S ランク H27年度 おおさか環境にやさしい建築賞(商業その他部門賞)
MFLP 小牧	CASBEEあいち A ランク*
MFLP 平塚	CASBEEかながわ A ランク*
MFLP 稲沢	CASBEE-新築認証 A ランク CASBEEあいち A ランク*
MFLP 厚木Ⅱ	CASBEEかながわ A ランク*
MFLP 福岡Ⅰ	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP プロロジスパーク川越	CASBEE-新築認証 A ランク BELS 5 スター
MFLP 広島Ⅰ	CASBEE広島 A ランク*

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

太陽光パネル発電設備 (2019年実績)	
設置物件数	年間発電量
10物件	15 GWh*

* 詳細につきましては、P.44【太陽光パネル年間発電量】をご参照ください。

ESGへの取組み - 社会への取組み

Social

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

快適な 労働環境の 提供



無人コンビニ



食堂



カフェテリア



季節装飾



テラス

安心・ 安全への 取組



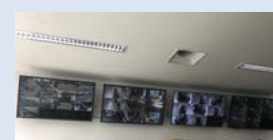
免震構造の採用



非常用発電機



BCP対策



ITVによる遠隔監視



防災備蓄

地域 コミュニティへ の取組み



美化活動（清掃）実施



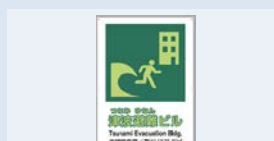
非常用仮設トイレ



交流空間の創出



保育施設



津波避難ビル指定

テナントへの 取組み



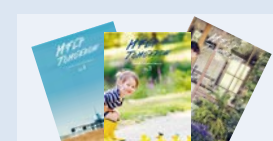
通勤用シャトルバス



ICT LABO



従業員向け三井不動産SC
割引サービス



季刊誌の発行



サンクスパーティー

従業員への取組み

資産運用会社：
三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

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

コミュニケーションスペース



人材育成



ワークライフバランス・福利厚生

弾力的労働時間制度導入

確定拠出年金(DC)制度

カフェテリアプランの提供

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）

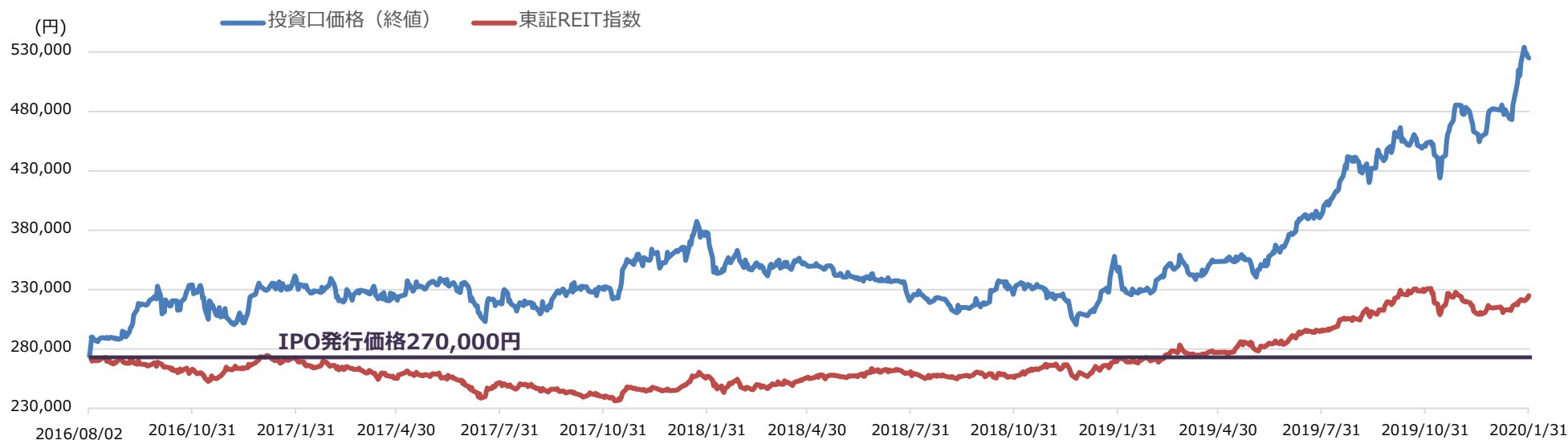
三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人は、三井不動産から**6.6%**の出資を受けています。（2020年3月13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ます。

上場以降、投資口価格は堅調に推移



*投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。

*東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

第7期末（2020年1月末）時点の投資主状況

所有者別投資主数・投資口数

	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	6,164名	92.3%	21,693口	5.7%
金融機関	134名	2.0%	208,569口	55.0%
その他国内法人	144名	2.2%	34,320口	9.1%
外国人	213名	3.2%	101,773口	26.9%
証券会社	25名	0.4%	12,645口	3.3%
合計	6,680名	100.0%	379,000口	100.0%

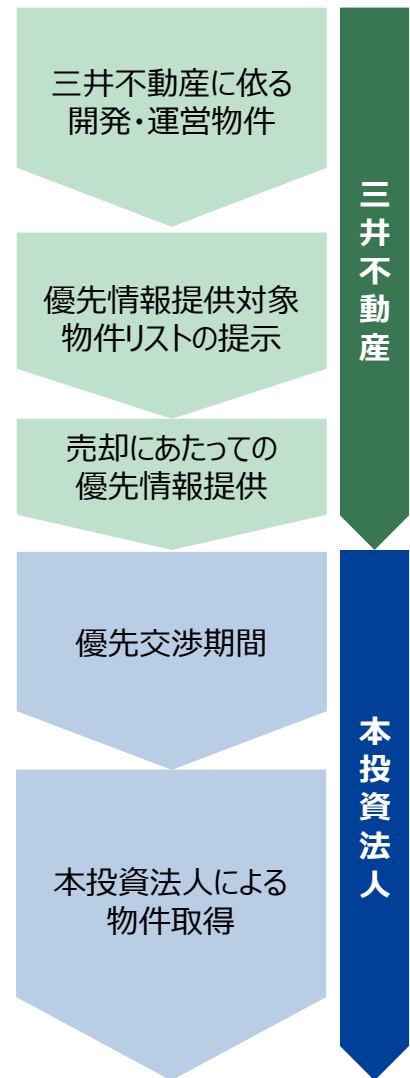
主な投資主

	投資口数	比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	77,973口	20.6%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	46,748口	12.3%
三井不動産株式会社	28,900口	7.6%
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,797口	3.4%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	11,737口	3.1%
合計	178,155口	47.0%

三井不動産の主要な開発・運営実績*

竣工年度	開発・運営物件	延床面積	本投資法人による取得（予定）*	優先情報提供対象物件
2013年度	MFLP横浜大黒	100,530㎡	● (50%)	—
	GLP・MFLP 市川塩浜	105,019㎡	● (50%)	—
	MFLP八潮	40,728㎡	●	—
2014年度	MFLP久喜	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	125,127㎡	●	—
	MFLP船橋西浦	30,947㎡	●	—
	MFLP厚木	40,942㎡	●	—
	MFLP印西	40,478㎡	●	—
2015年度	MFLP日野	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
	MFLP柏	31,242㎡	●	—
	MFLP船橋I	197,746㎡	—	—
2016年度	MFLP福岡I	32,199㎡	●	—
	MFLP平塚	33,061㎡	●	—
	MFLP小牧	40,597㎡	●	—
	MFLP稲沢	72,883㎡	●	—
2017年度	MFLP茨木	230,435㎡	—	●
	MFLPつくば	62,484㎡	●	—
	MFLP厚木Ⅱ	48,976㎡	●	—
2018年度	MFLPプロロジスパーク川越	117,337㎡	● (50%)	—
	MFLP羽田	80,334㎡	—	—
2019年度	MFLP広島Ⅰ	68,427㎡	●	—
	MFLP船橋Ⅱ	227,003㎡	—	●
	MFLP川口Ⅰ	49,838㎡	—	●
	MFLP平塚Ⅱ	48,141㎡	—	●
	MFLP横浜港北	50,667㎡	—	●
	MFLP川崎Ⅰ	A棟：36,188㎡ B棟：13,583㎡	—	—
	MFLP立川立飛	約67,000㎡	—	—
2020年度	MFLP大阪Ⅰ	49,009㎡	—	● NEW
	MFLP八千代勝田台	75,802㎡	—	● NEW
	MFLP鳥栖	35,274㎡	—	● NEW
	MFLP所沢	約21,300㎡	—	—
2021年度	MFLP船橋Ⅲ	268,392㎡	—	● NEW
	MFLP大阪交野	約72,000㎡	—	—
	(仮称)市川塩浜物流施設開発計画	約183,800㎡	—	—
2022年度以降	MFLP海老名	約124,400㎡	—	—
	東京レールゲートEAST	約175,000㎡	—	—
未定	その他データセンター2物件	—	—	—
	海外2物件	—	—	—

優先情報提供に関するフロー



* 詳細につきましては、P.43【三井不動産の主要な開発・運営物件】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

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

※2 カッコ内の比率は保有資産に係る準共有持分割合を示しています。

※3 三井不動産が2019年11月5日付けで公表した資料に基づいています。

本資料の記載事項に関する注記

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

＊特に記載のない限り、下記を前提にしております。

【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2018年5月21日付及び2019年11月5日付で公表した資料に基づいています。竣工済物件は登記簿面積または検査済証記載面積、未竣工物件のうち、優先情報提供対象物件については確認済証記載面積、それ以外の物件については三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は予定面積であり、変更されることがあります。

「累計投資規模」には、各公表時点で開発中及び開発予定の物件及びその投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。

加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

「東京レールゲート EAST」は棟数、延床面積には含みますが、金額には含みません。また、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

【優先情報提供対象物件】

優先情報提供対象物件とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うにあたり三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づき提示された情報提供対象不動産にかかる情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。なお、「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するものをいいます。

対象となる物件（数）及び比率・延床面積は、共有持分割合（又は準共有持分割合）考慮後の数値を記載しています。

【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】【4つのロードマップの着実な実行】【決算ハイライト】【ポートフォリオの状況（一覧）（第8期取得物件取得後）】

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます（発行済投資口数：第5期末：262,774口/第6期末・第7期末：379,000口/第8期末・第9期末：441,000口）。

「時価総額」

「2019年7月期（第6期末）」：2019年7月期末時点の本投資口の終値(393,500円)×2019年7月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(379,000口)

「2020年1月期（第7期末）」：2020年1月期末時点の本投資口の終値(525,000円)×2020年1月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(379,000口)

「第3回公募増資後」：2020年2月28日時点の本投資口の普通取引の終値(482,500円)×2020年2月28日時点における本投資法人の発行済投資口数(441,000口)

「延床面積」

登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。

「鑑定評価額」

各物件の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。第7期末保有物件については2020年1月31日（第7期末）を、第8期取得物件については2019年11月30日を価格時点とする評価額を記載しております。

MFLP界については、各取得準共有持分毎の鑑定評価額（第8期取得物件（準共有持分80％）については100％保有による増分価値を加算しています。）の合計値を記載しております。ただし、第7期末時点の鑑定評価額には含みません。

「巡航NOI利回り」

第8期・第9期の業績予想の前提となるNOIから、第8期取得物件に係る固定資産税および都市計画税を控除し特殊要因を補正し、取得価格の合計で除したうえで、年率に換算しています。

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

「NOI利回り」

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

「鑑定NOI利回り」

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

「築年数」

取得物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2020年1月31日までの築年数を記載しています。

「平均築年数」及び小計（平均）欄・合計（平均）欄には各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。

「上位5物件比率」

取得価格の合計に対する、上位5物件の取得価格の合計の割合を記載しています。

「上位5テナント比率(物流不動産のみ)」

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

「取得余力」

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

「1口当たりNAV」

「2019年7月期末（第6期末）」：（2019年7月期末純資産額＋鑑定評価額をベースとした含み益－分配金総額）（＝2019年7月期末NAV）÷発行済投資口数（379,000口）

「2020年1月期末（第7期末）」：（2020年1月期末純資産額＋鑑定評価額をベースとした含み益－分配金総額）（＝2020年1月期末NAV）÷発行済投資口数（379,000口）

「第3回公募増資後」及び「第8期取得物件取得後」：（2020年1月期末（第7期末）NAV＋第8期取得物件の鑑定評価額をベースとした含み益（※）＋第3回公募増資における発行価額の総額

（29,727,512,000円））÷第3回公募増資後の本投資法人の発行済投資口数(441,000口)

※「第8期取得物件の鑑定評価額をベースとした含み益」：第8期取得物件の鑑定評価額（合計）-第8期取得物件の取得価格（合計）

「含み益」

第7期末時点の保有物件は期末帳簿価格を、第8期取得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。

「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。2020年1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 ⑤において決定した利益超過分配を、①において決定した利益分配に加えて、原則として每期継続的に行います。

【平均賃貸借期間の算出】

2020年1月31日時点において締結済の賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。なお、対象賃貸借契約について、同一の賃借人と対象賃貸借契約の契約満了日の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。

【太陽光パネル年間発電量】

本投資法人が2020年1月31日時点で保有している、太陽光パネル設備を有する10物件の、2019年1月から12月末までの発電実績を記載しております。
なお、本投資法人の保有割合に関わらず物件全体の発電量の合計値を記載しております。

【我が国の物流施設のストック分析について】

- ①「我が国の物流施設のストック分析」グラフは、国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」及び総務省「固定資産概要調書」を基にシービーアールイー株式会社に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。

