

第**18**期（2025年7月期）

# 決算説明会資料

2025年9月17日



三井不動産ロジстикspark投資法人

証券コード：3471



**MEMO**

A large, empty rectangular box with rounded corners and a blue border, occupying most of the page below the 'MEMO' header. It is intended for writing the content of the memo.

# 目次

## 1. 合併 / 中期成長戦略の公表

1 合併 / 中期成長戦略の公表	……	P4
------------------	----	----

## 2. 運用ハイライト

2 運用ハイライト	……	P6
2-1 分配金成長	……	P7
2-2 内部成長戦略	……	P8
2-3 資産入替	……	P12
2-4 1口当たりの分配金の実績・予測	……	P13
2-5 ESGへの取組み	……	P15
2-6 投資家層拡大に向けた取組み	……	P16

## 3. 決算概要および業績予想

3-1 損益計算書	……	P19
-----------	----	-----

## 4. 本投資法人の概要

4-1 合併によるダブルスポンサー体制の構築	……	P22
4-2 外部成長戦略	……	P23
4-3 内部成長戦略	……	P27
4-4 分配金マネジメント	……	P29
4-5 分配金成長	……	P30

## 5. ESGへの取組

5-1 ESGへの取組み	……	P32
--------------	----	-----

## 6. マーケット概要

6-1 マーケット概要	……	P37
-------------	----	-----

## 7. Appendix

• ポートフォリオの状況	……	P43
• 第17期末鑑定評価の概要	……	P46
• 損益計算書及び貸借対照表	……	P49
• 外部認証評価取得への取組み	……	P50
• 投資口価格推移・投資主の状況	……	P51

## 本資料の記載事項に関する注記

### Disclaimer

# 1. 合併 / 中期成長戦略の公表

## 合併により資産規模が大幅に拡大し、新たなステージへ

### 合併の概要



- 資産規模5,000億円超への大幅な拡大、時価総額拡大に伴い、投資口流動性も向上
- 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築
- 合併により259億円の負ののれんが発生

### 中期成長戦略の概要

2028年1月期（第23期）までの3年間の中期成長戦略

期間中の分配金水準  
年平均4%を上回る  
成長を目指す

- ① 着実な賃料上昇を実現し、デットコストを上回る内部成長を推進
- ② 資産入替による、ポートフォリオの強靱化・持続的な成長
- ③ 合併により発生した内部留保の分配金安定化への活用

## 2. 運用ハイライト

## 第18期（2025年7月期）運用ハイライト

## 第18期決算概要

1口当たり分配金* 3,629円	鑑定評価額* 6,363億円 (含み益973億円)	期末稼働率* 95.6%	簿価LTV* / 鑑定LTV* 39.3% / 33.5%
NOI 18,807百万円	時価総額* 3,264億円 (2025年7月末日時点)	平均賃料改定率* (契約更改区画) +5.2%	平均調達金利 0.70%

## エクゼクティブサマリー

- ・第18期は契約更改面積22万㎡に対し、平均賃料改定率5.2%を達成
- ・一部大型区画の空室化で稼働率は低下したものの、大部分の後継テナントが内定済み

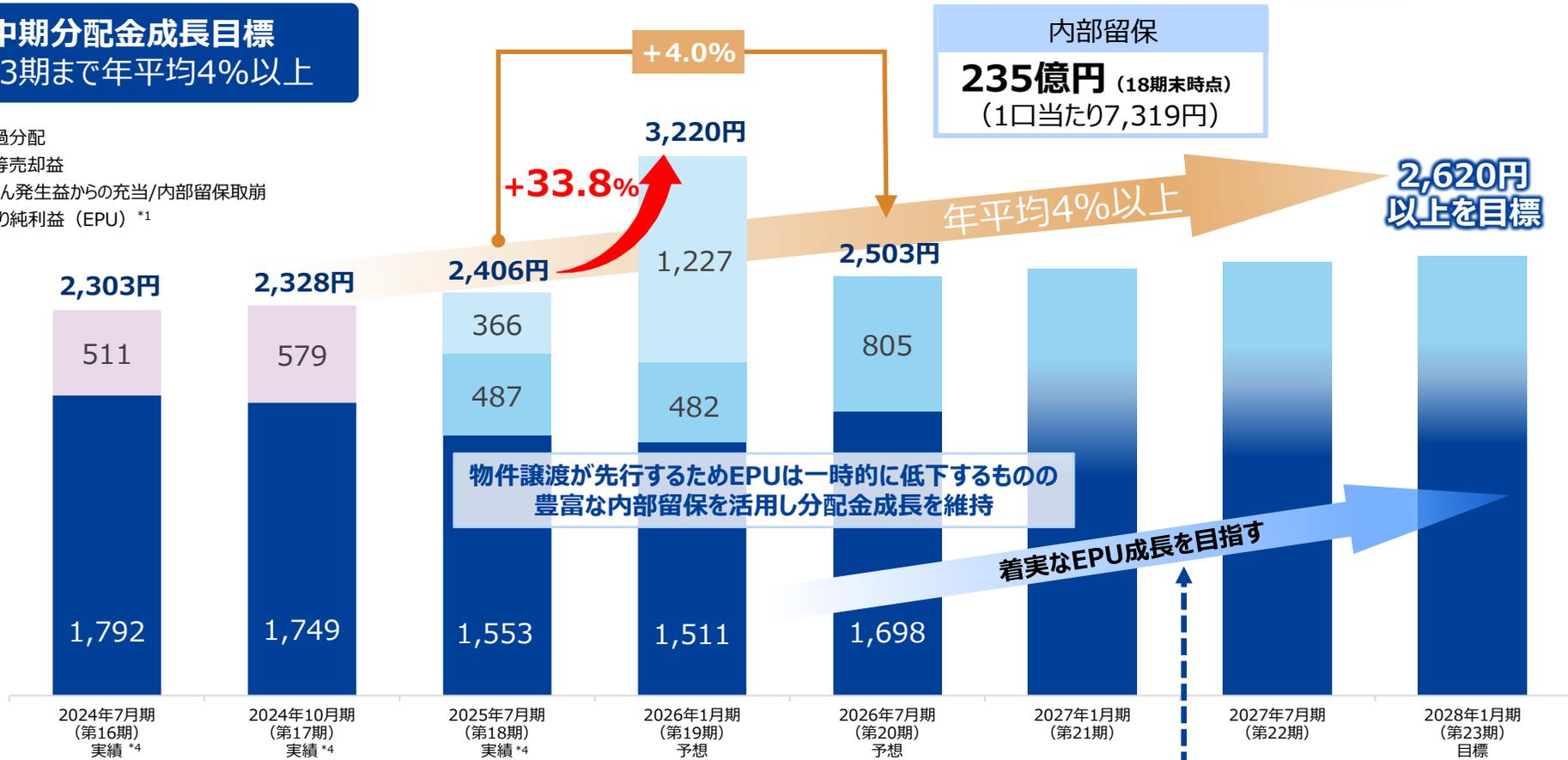
- ・資産入替戦略の一環として、重点戦略エリア外の物件、大規模シングルテナントの物件を売却
- ・鑑定プレミアムでの売却により、第18期に売却益1,776百万円が発生

- ・合併により第18期末時点で235億円の内部留保を確保し、今後、分配金の安定成長に活用

# 内部留保の活用によるDPU成長に加え、安定したEPU成長を目指す

**中期分配金成長目標**  
第23期まで年平均4%以上

- 利益超過分配
- 不動産等売却益
- 負ののれん発生益からの充当/内部留保取崩
- 1口当たり純利益 (EPU) \*1



内部留保  
**235億円** (18期末時点)  
(1口当たり7,319円)

物件譲渡が先行するためEPUは一時的に低下するものの豊富な内部留保を活用し分配金成長を維持

着実なEPU成長を目指す

**EPU成長に向けた施策**

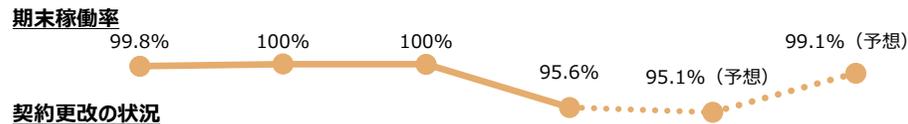
- ・着実な賃料増額による内部成長
- ・低いLTV水準、豊富なパイプラインを活用した物件取得
- ・金利環境を捉えた資金調達による利息抑制
- ・自己投資口取得

上場来 年平均成長率+7.3%

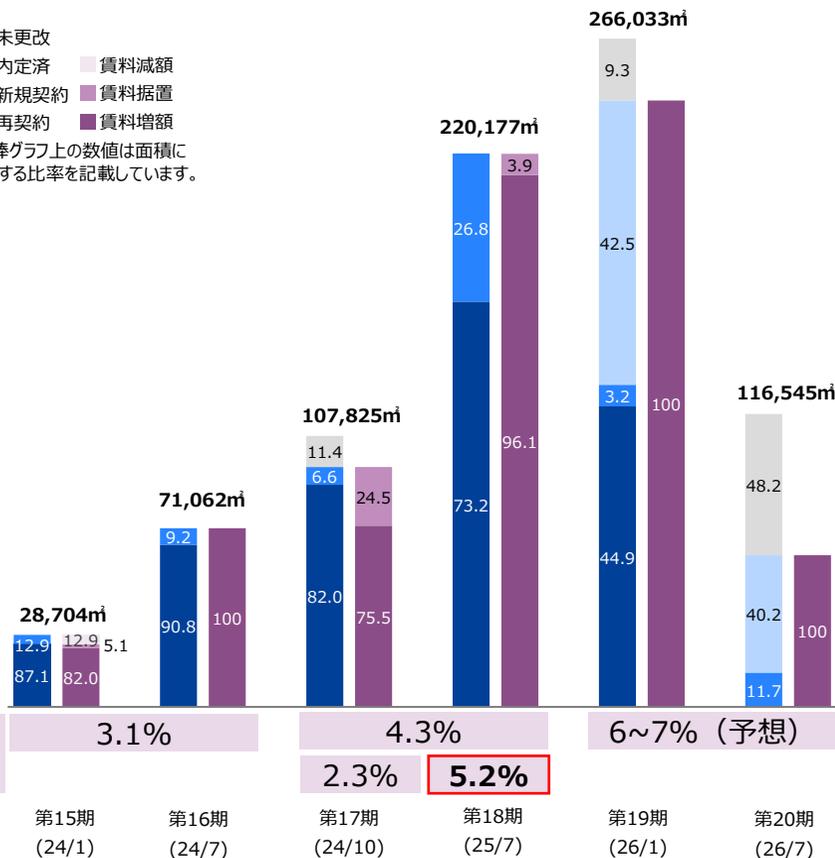
\*1 不動産等売却益、負ののれん発生益からの充当、内部留保取崩を除いた数値を記載しています。  
 \*2 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。  
 \*3 「調整後一口当たりNAV」はアドバンス・ロジスティクス投資法人との合併に伴い発生した内部留保額を除いた数値を記載しています。  
 \*4 アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併に伴って、第17期の営業期間を2024年8月1日から2024年10月31日までの3か月間、第18期の営業期間を2024年11月1日から2025年7月31日までの9か月間とする営業期間の変更が行われています。したがって、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、合併に伴って、2024年10月31日を基準日とし、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います。したがって、第16期から第17期までの分配金の金額は、この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。

# 着実かつ安定的な物件運営と継続的な内部成長

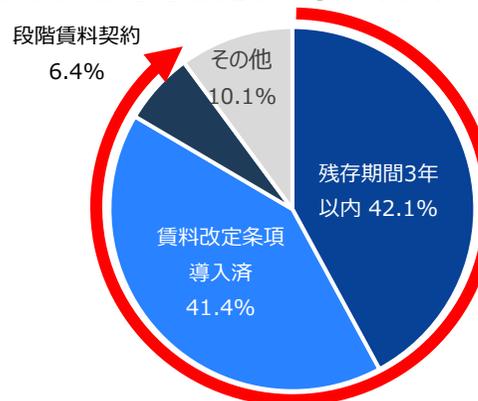
## 契約更改の状況及び期末稼働率の推移



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



## 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**  
89.9%

\*上記グラフは、譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有物件（MFIPを除きます。）について2025年7月31日時点の賃貸面積に基づいて記載しています。

## 今後の内部成長に向けた施策

### ■ 賃料改定条項による賃料上昇

賃料改定条項を盛り込んだ賃貸借契約を大部分のテナントと締結しており、賃貸期間中の特定のタイミングで、経済状況等に応じて賃料改定協議をすることができる契約となっています。

賃料改定条項による賃料上昇の実績は以下のとおりです。

物件数	平均賃料上昇率
2物件	7.4%

### ■ 段階賃料契約、CPI連動条項の推進

今後のインフレの進行を見据え、賃貸借期間の後半に賃料が上昇する契約及びCPIに連動して賃料が上昇する契約の締結も推進していきます。

### ■ 設備投資によるNOI利回り向上

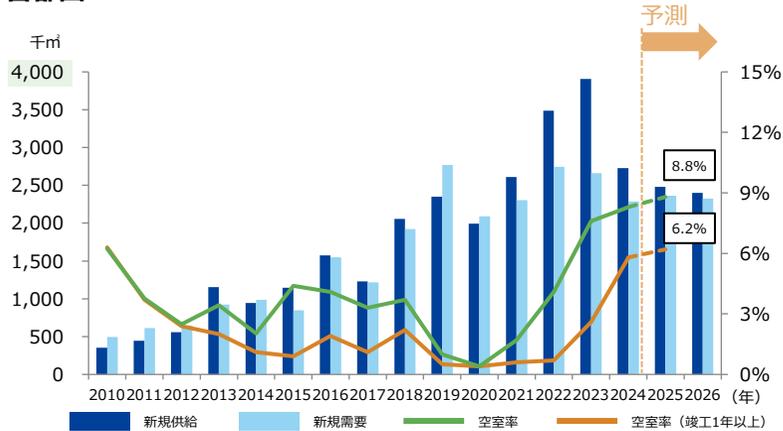
テナント要望により、償却後NOI利回り向上やテナント満足度の向上に寄与する空調や非常用発電機等の設備投資を行っていきます。

# 首都圏の物流不動産マーケット

- ・首都圏空室率は二極化。今後は建築費高騰により、物件供給は減少し、全体の空室率も徐々に改善していく見込み
- ・突発的なテナント退去、空室率の高いエリア内にある一部物件の空室化で、稼働率は低下したものの、大部分の後継テナントが内定済み

## 需給バランスと空室率

### 首都圏

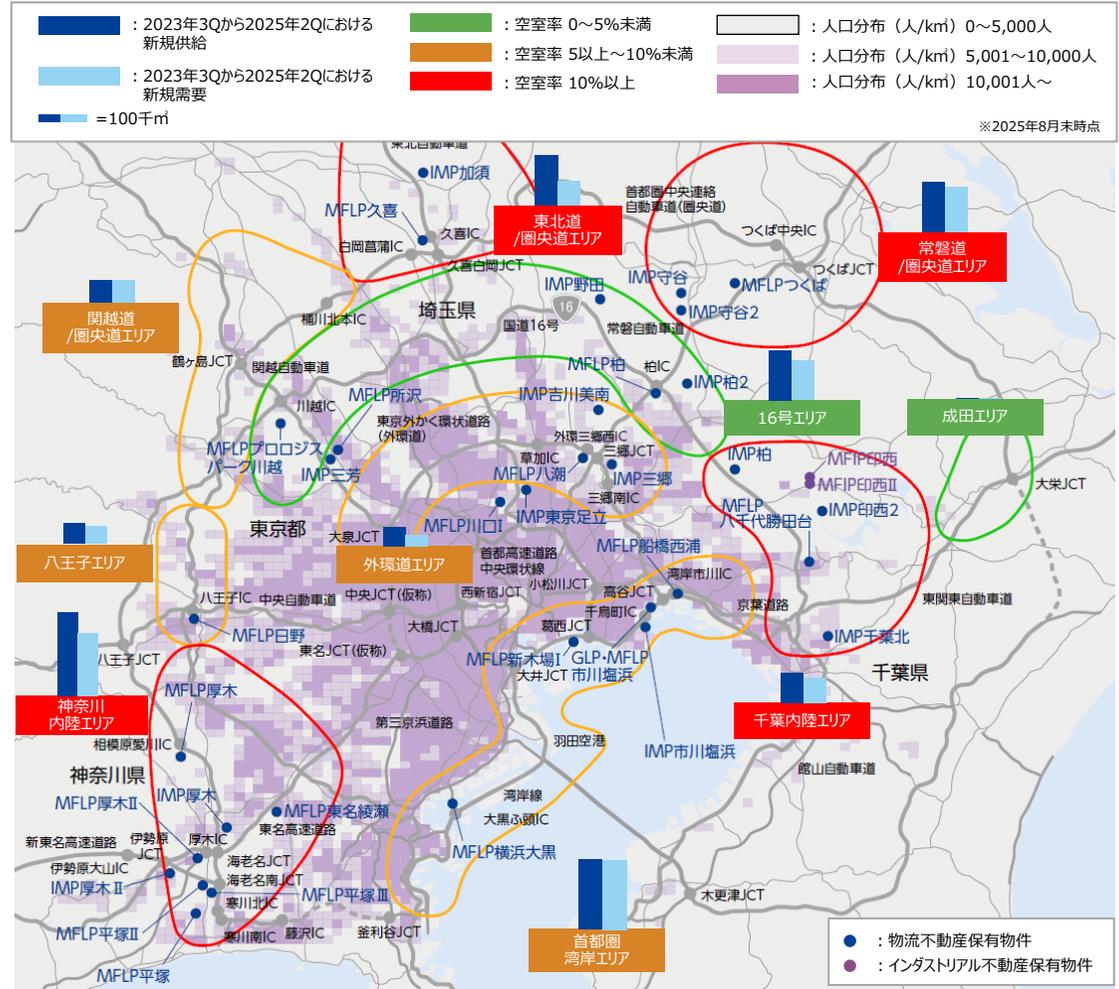


## 建築コストの高騰

### 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）」（2025年8月1日公表）  
国土交通省「令和7年3月から適用する公共工事設計労務単価について」（2025年2月14日公表）



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(2025年Q2)」(2025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(H30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。

※2025年の空室率は2025年6月末時点の数値です。

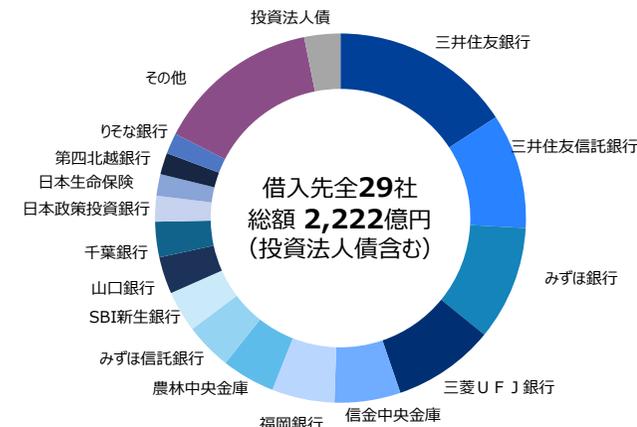
## LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

### 主な財務指標の変化

	2024年10月期末 (第17期末)	2025年7月期末 (第18期末)	2026年1月期末 (第19期末予想)
有利子負債合計	1,597億円	2,222億円	2,102億円
LTV	41.4%	39.3%	38.3%
取得余力* (LTV50%時)	670億円	1,210億円	1,290億円
平均調達金利	0.59%	0.70%	-
平均調達期間 (長期のみ)	8.3年	8.1年	-
金利固定化比率 (長期のみ)	91.0%	89.2%	-
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	38.1%	45.2%	-

合併

### レンダーフォーメーション (2025年7月31日時点)



### 金利上昇局面における財務戦略

#### 調達期間の短縮

返済時期を分散させつつ  
調達期間を短縮し調達金利を引下げ

#### レンダーの分散

相対取引を中心とし  
多様な調達先と強固な関係性を構築

#### 健全な財務体制の維持

低位なレバレッジ水準にて  
安定した財務基盤を確保

#### 変動金利による調達

財務安定性は保持しつつ  
変動金利を活用し金利上昇の影響を抑制

#### 手元資金による期限前弁済

有利子負債削減により  
借入コストの上昇を抑制

#### SLLによる金利引下げ

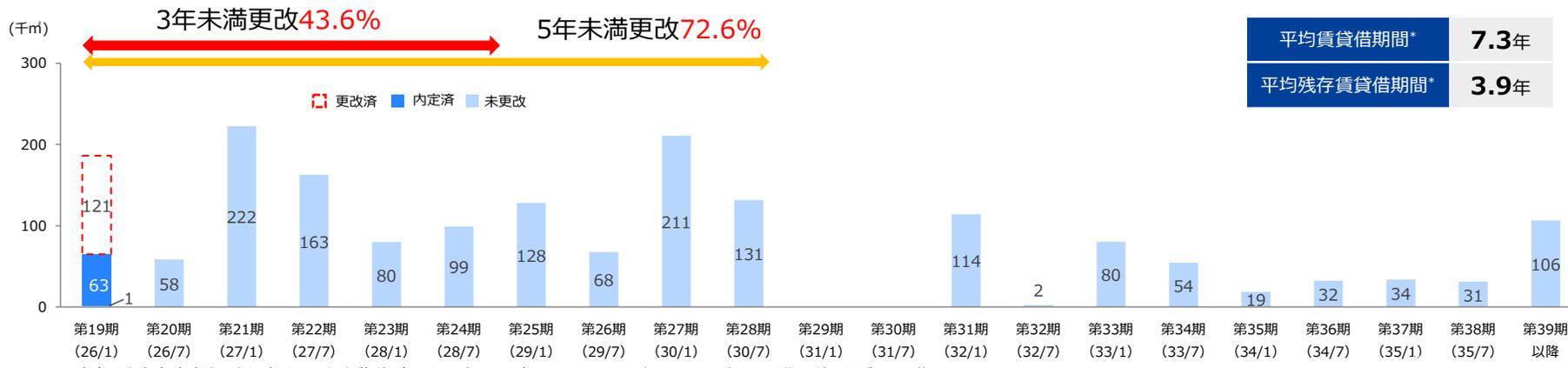
CO2排出原単位の削減により  
サステナビリティ・リンク・ローンの金利を引下げ

金利環境に応じた機動的な財務運営を実施し、金利コストの上昇を抑制

# 外部環境に対応した契約更改時期及び有利子負債返済時期の分散

## 契約更改時期の分散状況

契約更改時期が直近数年に集中しており、賃料増額機会が多数



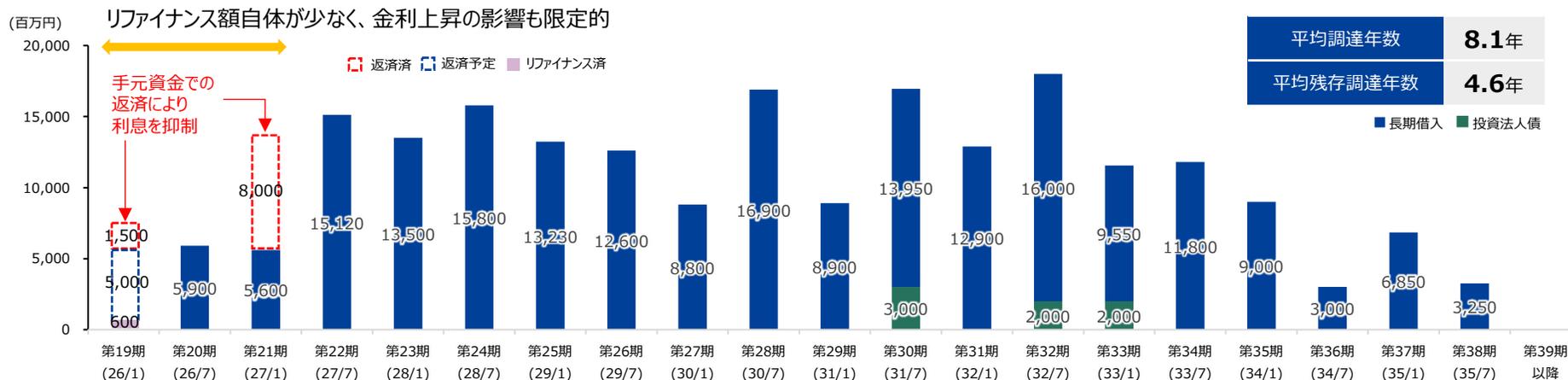
平均賃貸借期間*	7.3年
平均残存賃貸借期間*	3.9年

\* 譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有物件（MFIPを除きます。）について、2025年7月31日時点の賃貸面積に基づいて記載しています。

\* 詳細につきましては、P.52～53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。

## 有利子負債返済時期の分散状況

有利子負債返済時期が長期にわたり分散しており、安定した財務基盤を構築



平均調達年数	8.1年
平均残存調達年数	4.6年

\* 2025年7月31日時点の数値を記載しています。

# ポートフォリオ強靱化のための資産入替えの実施

## 譲渡（予定）資産

資産入替戦略の一環として、大規模シングルテナントの物件、重点戦略エリア外の物件を売却

### IMP印西

所在地	千葉県印西市
鑑定評価額	29,100百万円
譲渡予定価格*	33,900百万円
鑑定プレミアム*	+16.5%
譲渡予定日*	2025年7月31日/ 2025年9月30日
鑑定NOI利回り* (譲渡価格ベース)	3.6%

### LOGITRES佐野

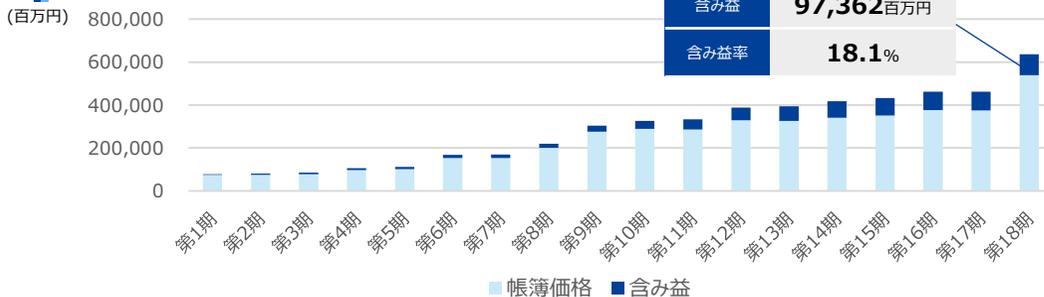
所在地	栃木県佐野市
鑑定評価額	1,370百万円
譲渡予定価格	1,450百万円
鑑定プレミアム	+5.8%
譲渡予定日	2025年9月30日
鑑定NOI利回り (譲渡価格ベース)	4.7%

譲渡資金使用

## 売却方針

- ・エリアやテナントの特性、Capex等の増加により成長ポテンシャルが限定的と考えられる物件
- ・再契約等で資産価値の最大化が図れた物件
- ・ポートフォリオ全体のリバランスを目的とする売却

## 含み益の積み上がり



\* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

## 新規物件取得

豊富なパイプラインを活用し成長性の高い物件を取得

優先情報提供対象物件\* : 11物件112万㎡

### 三井不動産



MFLP日野



MFLP市川塩浜Ⅱ



MFLP・OGUD  
大阪西島

9物件 102万㎡

### 伊藤忠グループ



IMP春日井



IMP桑名

2物件 10万㎡

外部環境に応じた取得機会調整のため、一部物件ではブリッジスキームを活用

## 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

## 第18期 分配金実績 / 第19期分配金予想

- ・第18期は、当初想定 of 分配金水準は維持しつつ、売却益の還元により、内部留保を温存
- ・第19期は、鑑定プレミアムによる物件売却の効果で、大幅な増配を実現

- 不動産等売却益
- 負ののれん発生益からの充当/内部留保取崩
- 1口当たり純利益 (EPU)\*1

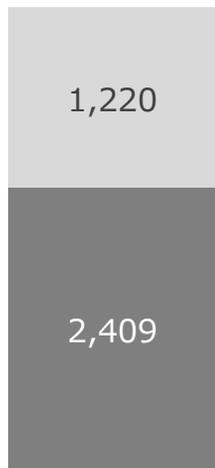
### 主要変動要因 (第18期：前回予想 対 実績)

■ 松江・印西(30%)の売却益計上	+552円
■ 負ののれん発生益からの充当額減少	△485円
■ 既存物件の内部成長 (増賃幅の拡大による更なる賃収増加)	+13円
■ 物件取得(吉川美南)による増収	+7円
■ 既存物件の空室に伴う一時的な減収	△119円
■ 物件売却による減収	△6円
■ 賃貸事業費用の減少	+67円
■ 支払利息の減少	+8円

### 主要変動要因 (第19期：前回予想 対 今回予想)

■ 富山・印西(70%)・佐野の売却益計上	+1,227円
■ 内部留保取崩額の減少	△120円
■ 既存物件の内部成長 (増賃幅の拡大による更なる賃収増加)	+6円
■ 物件取得(吉川美南)による増収	+21円
■ 既存物件の空室に伴う一時的な減収	△211円
■ 物件売却による減収	△231円
■ 支払利息の減少	+9円

3,629円



2025年7月期 (第18期)  
前回予想 \*2

3,629円



2025年7月期 (第18期)  
実績

合併に伴い  
9か月決算

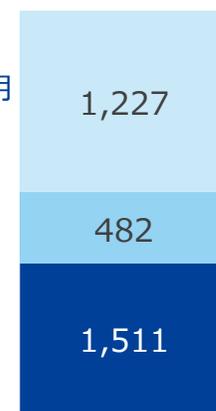
鑑定プレミアムによる売却の効果で  
大幅な増配を実現

2,478円



2026年1月期 (第19期)  
前回予想 \*2

3,220円



2026年1月期 (第19期)  
今回予想

2024年12月  
予想比  
+29.9%

通常通り  
6か月決算

\*1 不動産等売却益、負ののれん発生益からの充当、内部留保取崩を除いた数値を記載しています。

\*2 2024年12月18日公表

## 第20期 分配金予想

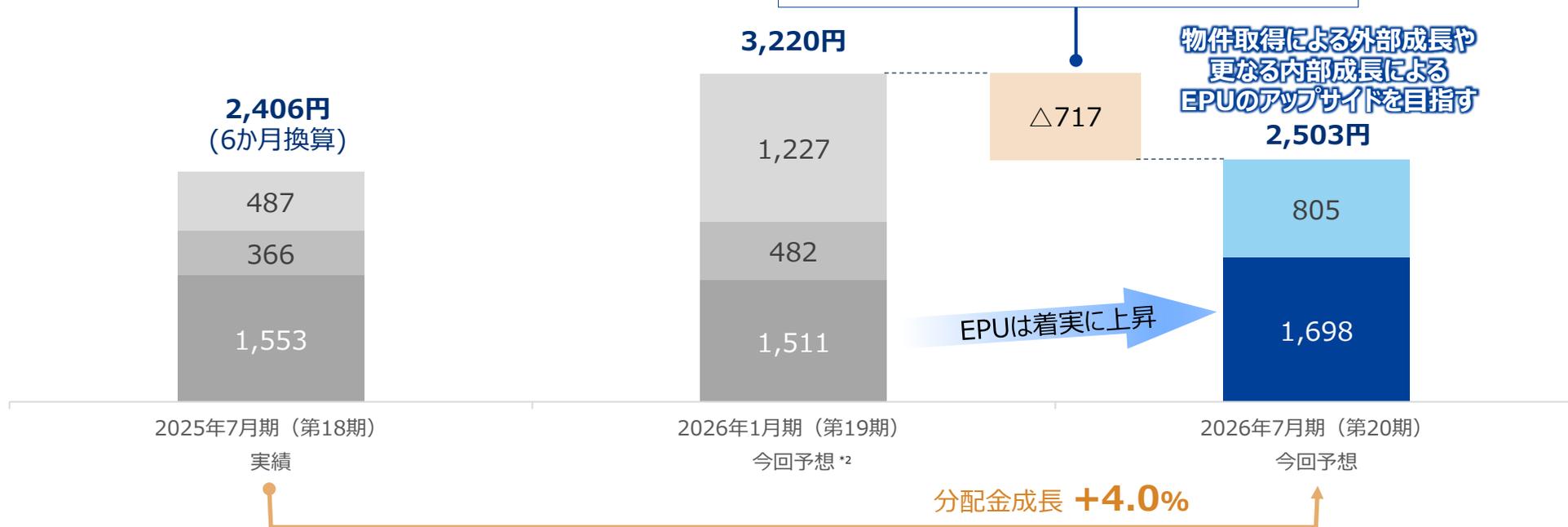
・第20期は、既存物件の内部成長によりEPU上昇

DPUは内部留保を活用し年平均4%成長を維持し、今後、手元資金等を活用して更なるEPU成長を目指す

- 不動産等売却益
- 負ののれん発生益からの充当/内部留保取崩
- 1口当たり純利益 (EPU)\*1

### 主要変動要因 (第19期予想 対 第20期予想)

売却益の剥落	△1,227円
内部留保取崩額の増加	+323円
空室解消、増賃による内部成長	+182円
既存物件の空室に伴う一時的な減収	△4円
物件売却による減収	△60円
売却益剥落等による一般管理費の減少	+76円
支払利息の増加	△7円



\*1 不動産等売却益、負ののれん発生益からの充当、内部留保取崩を除いた数値を記載しています。

\*2 2024年12月18日公表

# 持続可能な社会の実現に向けたESGへの取組み

## 環境KPI

合併に際し環境KPIの基準年を2021年として再設定しました。  
 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。

環境KPI	2025年	2030年	2050年	
物流不動産におけるCO <sub>2</sub> 排出原単位 (基準年：2021年)	オーナー管理分 (Scope1・2)	100%削減	建物全体 30%削減	建物全体 ネットゼロ
	テナント管理分 (Scope3)	24%削減		
物流不動産におけるグリーンリースの導入比率	75%以上	90%以上		
物流不動産におけるLED照明の導入比率	オーナー管理分	100%を維持		
	テナント管理分	100%		
物流不動産における水使用原単位 (基準年：2021年)	0.07m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 以下を維持			
物流不動産におけるグリーンビルディング認証 ※延床面積ベース	95%以上を維持			

\* CO<sub>2</sub>排出原単位及び水使用原単位については、インダストリアル不動産を開示対象から除外しています。

## サステナビリティ・リンク・ローンによる金利引下げ

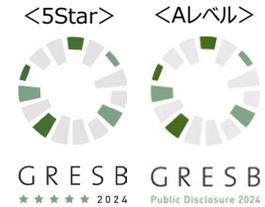
2024年度の物流不動産におけるCO<sub>2</sub>排出原単位について、SPT達成により、一部借入にて返済期日までの利率が引き下げられています。

	2024年末SPT	2024年末実績
物流不動産におけるCO <sub>2</sub> 排出原単位 (Scope1・2、2016年比)	60%削減	90%削減

## 外部評価の取得

### GRESB

2024年のGRESBリアルエステイト評価にて最高位である「5Star」を3年連続で取得するとともに、4年連続で「Green Star」の評価を獲得しました。開示評価も最高位の「Aレベル」を4年連続で取得しています。



### エコアクション21

環境への取組みを適切に実施し、環境経営のための仕組みを構築、運用、維持するとともに、環境コミュニケーションを行っている事業者として、2024年12月にエコアクション21の認証・登録を受けました。



## TCFD定量分析の実施

気候変動の進行に伴い想定される不確実性をビジネス戦略に反映するため、シナリオに基づき定量分析を実施し、気候関連リスク・機会の財務的影響を評価しました。



## 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。



### 交流空間の創出

緑地空間や桜並木等の公開空地を設けることで、近隣住民の憩いの場を提供しています。



# 投資口分割及び情報発信活動

## 投資口分割

効力発生日	分割比率
2024年11月1日	1 : 4

投資口分割により、旧アドバンス・ロジスティクス投資法人の全ての投資主に対し、1口以上の本投資法人投資口を交付。合併後においても、本投資法人の投資口を継続して保有可能に。

## 個人投資家向けIR

### J-REITキャラバン

「ダイワJ-REITキャラバン札幌」に出演し、ご来場いただいた約100名の皆様に、本投資法人の魅力を発信。



### ラジオNIKKEI「アサザイ」

「朝イチマーケットスクエアアサザイ」に出演し、全国約16,000名のリスナーの皆様に、本投資法人の成長戦略についてご説明。



## 個人投資家数の推移

合併及び投資口分割により個人投資家数がさらに拡大



## ホームページリニューアル

### コンテンツの充実

ホームページの全面リニューアルを実施。より分かりやすく各種情報を確認できるよう機能性を高め、ムービー等も追加し情報発信力を強化。



### 個人投資家向けページ

個人投資家の皆様に向けたページも新たに追加し、本投資法人ならではの強みや特徴に加え、J-REITや物流REITについても分かりやすくご紹介。



# MEMO

A large, empty rectangular box with a thin blue border, intended for writing the memo content.

# 3. 決算概要および業績予想

# 第18期（2025年7月期）実績

(単位：百万円)	第18期予想 (2024/12/18) (a)	第18期実績 (b)	差異 (b) - (a)
賃貸事業収益	24,933	24,605	△327
不動産等売却損益	0	1,776	1,776
賃貸事業費用(償却費除く)	6,014	5,798	△216
減価償却費	6,505	6,525	20
一般管理費等	3,411	3,556	145
<b>営業利益</b>	<b>9,001</b>	<b>10,501</b>	<b>1,499</b>
営業外収益	0	24	24
営業外費用	1,243	1,207	△36
<b>経常利益</b>	<b>7,757</b>	<b>9,318</b>	<b>1,560</b>
当期純利益 (負ののれん考慮前)	7,756	9,317	1,560
特別利益 (負ののれん発生益)	25,932	25,932	0
当期純利益 (負ののれん考慮後)	33,689	35,250	1,560
NOI	18,918	18,807	△111
償却後NOI	12,413	12,281	△131
FFO	14,262	14,066	△195
FFOペイアウトレシオ	81.9%	83.1%	1.1%
期末投資口数(口)	3,219,699	3,219,699	-
1口当たり分配金(DPU)	3,629円	3,629円	-

第18期予想との比較	
<b>営業収益</b>	
松江、印西(30%)の売却益計上	+1,776
売却物件による減収	△21
既存物件の内部成長 (増賃幅の拡大による更なる賃料収入の増加)	+42
吉川美南(50%)追加取得による増収	+23
既保有物件の空室に伴う一時的減収	△384
その他営業収益の増加	+12
<b>営業費用</b>	
外注委託費の減少	△39
修繕費の減少	△38
その他諸経費等の減少	△117
売却に伴う一般管理費の増加	+145
<b>営業外収益</b>	
受取保険金の増加	+24
<b>営業外費用</b>	
支払利息の減少	△27
その他営業外費用の減少	△8

## 第19期（2026年1月期）・第20期（2026年7月期）業績予想

(単位：百万円)	第19期 前回予想 (a)	第19期 今回予想 (b)	差異 (b) - (a)	第20期予想 (c)	差異 (c) - (b)
賃貸事業収益	16,837	15,747	△1,090	15,831	84
不動産等売却損益	0	3,950	3,950	0	△3,950
賃貸事業費用(償却費除く)	3,542	4,001	458	3,709	△291
減価償却費	4,542	4,128	△414	4,116	△11
一般管理費等	1,863	1,935	72	1,689	△245
営業利益	6,889	9,632	2,743	6,315	△3,316
営業外収益	0	0	0	0	0
営業外費用	848	817	△30	847	30
経常利益	6,040	8,815	2,774	5,468	△3,346
当期純利益(負ののれん考慮前)	6,039	8,814	2,774	5,467	△3,346
特別利益(負ののれん発生益)	0	0	0	0	0
当期純利益(負ののれん考慮後)	6,039	8,814	2,774	5,467	△3,346
NOI	13,294	11,745	△1,549	12,121	376
償却後NOI	8,752	7,617	△1,134	8,005	387
FFO	10,582	8,991	△1,590	9,583	591
FFOペイアウトレシオ	75.4%	115.3%	39.9%	84.1%	△31.2%
期末投資口数(口)	3,219,699	3,219,699	-	3,219,699	-
1口当たり分配金(DPU)	2,478円	3,220円	742円	2,503円	△717円

差異の主な内訳		
	(b)-(a)	(c)-(b)
<b>営業収益</b>		
富山、印西(70%)、佐野の売却益計上/剥落	+3,950	△3,950
既存物件の内部成長 (増賃幅拡大による更なる賃料収入の増加)	+20	-
空室解消・増賃等の内部成長(前期比)	-	+588
吉川美南(50%)追加取得による増収	+67	-
既保有物件の空室に伴う一時的減収	△681	△13
売却物件による減収	△746	△196
水道光熱収益の増減	+26	△142
解約金の増減	+240	△220
その他営業収益の増減	△17	+68
<b>営業費用</b>		
外注委託費の増減	+204	△105
水道光熱費用の増減	+50	△114
修繕費の増減	+259	△66
その他賃貸事業費用の減少	△56	△5
売却等による減価償却費の減少	△414	△11
売却に伴う一般管理費等の増減	+72	△245
<b>営業外費用</b>		
支払利息の増減	△31	+25
その他営業外費用の増加	+0	+4

## 4. 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、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。



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

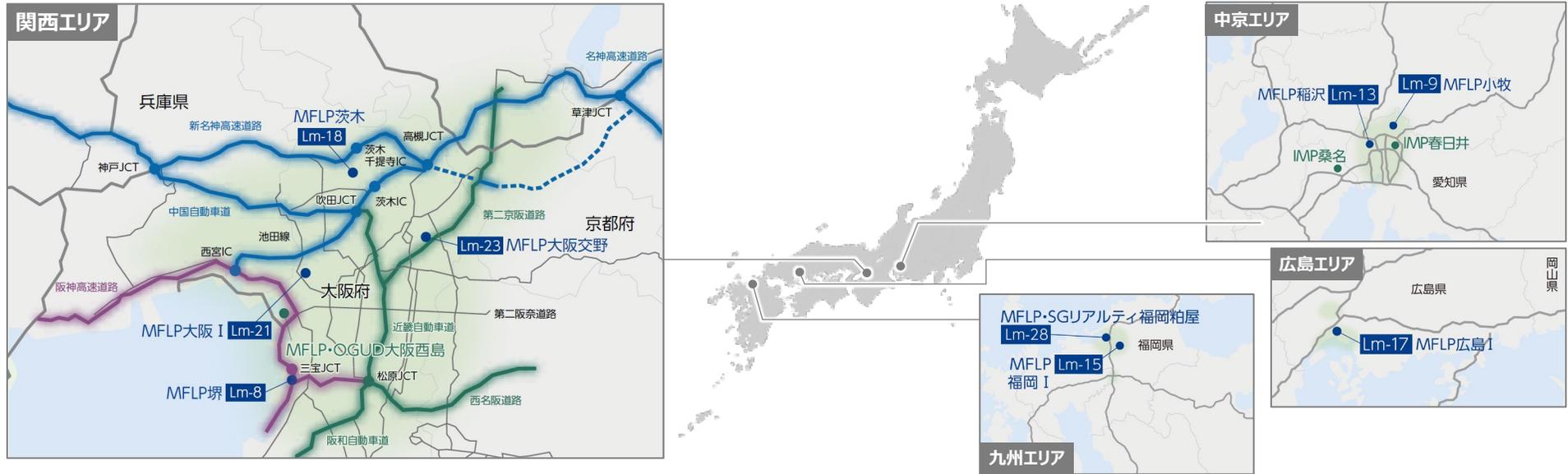
- スポンサーの幅広い顧客ネットワークを活用した、開発用地ソーシング力による豊富なパイプライン
- 総合デベロッパー・総合商社として培ったノウハウを応用し開発された、プラスアルファの施設仕様を備えた先進的物流施設の取得
- 冷凍冷蔵倉庫・複合用途施設・データセンターといった新たなアセットタイプへの投資拡大

### 内部成長

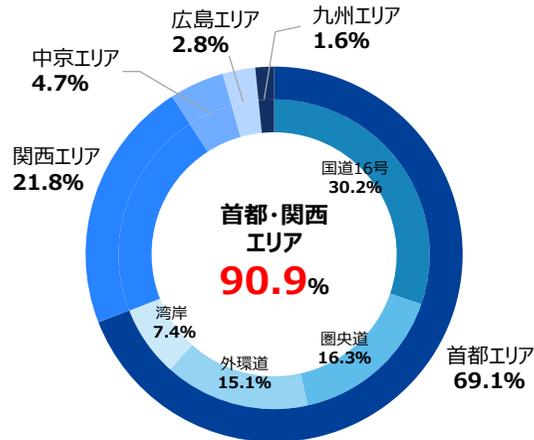
- 総合デベロッパー・総合商社として培ったノウハウを、物流施設の管理・運営及びリーシングに有効活用
- 幅広い顧客ネットワークを活用し、荷主となるテナント企業、物流企業（3PL事業者等）に仲介業者を介さない直接営業が可能
- テナントが抱える物流における課題解決に向けた提案を実施し、長期的なリレーションを強化



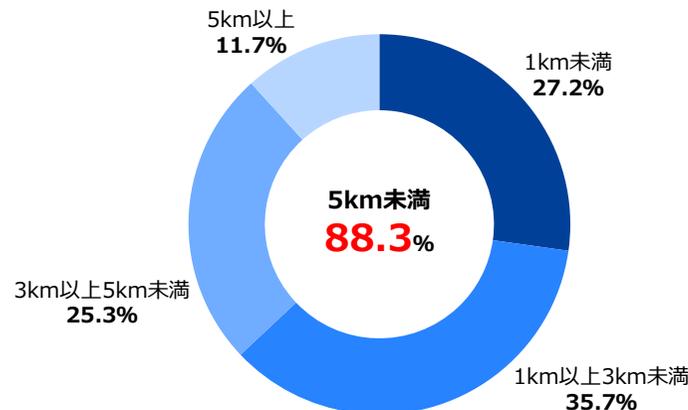
# エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



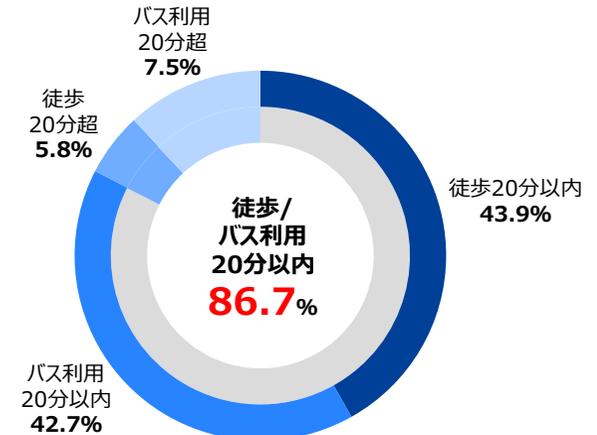
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ エリア別比率



■ 交通結節点へのアクセスに優れた立地 高速ICまでのアクセス距離



■ 従業員の通勤利便性を考慮した立地 最寄駅へのアクセス時間



\* 上記各円グラフに記載の比率は、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

<p><b>大規模</b> [延床面積] 概ね <b>10,000㎡</b> 以上</p>	<p><b>倉庫スペース</b> 有効天井高 <b>5.5m</b> 以上 柱間隔 <b>10m</b> 以上 床荷重 <b>1.5t/㎡</b> 以上</p> <p>MFLP堺</p>	<p><b>高機能</b> [柱間隔] <b>10m</b> 以上 [有効天井高] <b>5.5m</b> 以上 [床荷重] <b>1.5t/㎡</b> 以上</p>	<p><b>防災</b> ・免震 / 耐震 ・非常用発電 ・被災度判定システム 等対応</p>	<p><b>免震構造の採用</b></p>  <p>MFLP堺</p>	<p><b>非常用発電機</b></p>  <p>MFLP柏</p>
---	---	---	---	--	---

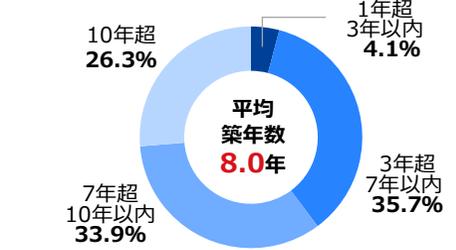
## ■ 施設利用者への取り組み

<p>歩車分離通路</p>  <p>IMP印西</p>	<p>カフェテリア</p>  <p>MFLP八千代勝田台</p>
---	---

## ■ テナントへの取り組み

<p>通勤用シャトルバス</p>  <p>MFLP茨木</p>	<p>シェアサイクル</p>  <p>MFLP広島 I</p>
---	--

## ■ 築浅のポートフォリオ\*2



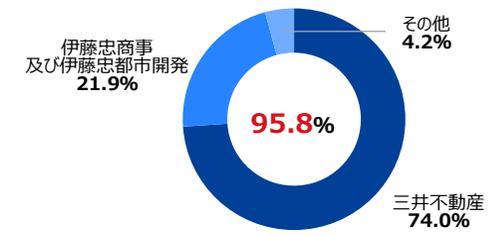
## ■ 地域コミュニティへの取り組み

<p>保育施設</p>  <p>MFLP日野</p>	<p>災害時用かまどベンチ</p>  <p>MFLP川口 I</p>
--	---

## ■ ESGへの取り組み

<p>太陽光パネル</p>  <p>IMP三郷</p>	<p>LED照明</p>  <p>MFLP大阪 I</p>
---	--

## ■ ポートフォリオに定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、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。

# 三井不動産・伊藤忠グループ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

投資比率80%以上

物流不動産

配送ニーズ

保管ニーズ

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横浜大黒



MFLP堺



MFLP日野



IMP柏2



GLP・MFLP市川塩浜



IMP野田



MFLP茨木



MFLPプロロジスパーク川越

スロープ型



MFLP厚木



MFLP東名綾瀬



MFLP小牧



MFLP広島 I



MFLP厚木 II



MFLP大阪 I



MFLP川口 I



IMP市川塩浜



MFLP八千代勝田台

他3物件

ボックス型



MFLP福岡 I



IMP印西2



MFLP新木場 I



IMP東京足立



MFLP平塚 II



IMP加須



MFLP平塚 III



IMP吉川美南



MFLP・SGリアルティ福岡粕屋

他14物件

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）

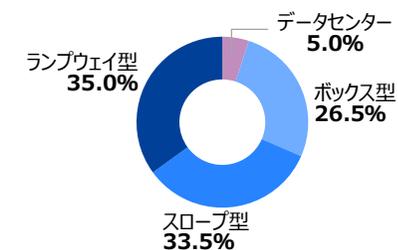


MFIP印西

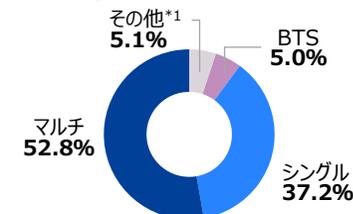


MFIP印西 II

## ■ 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。

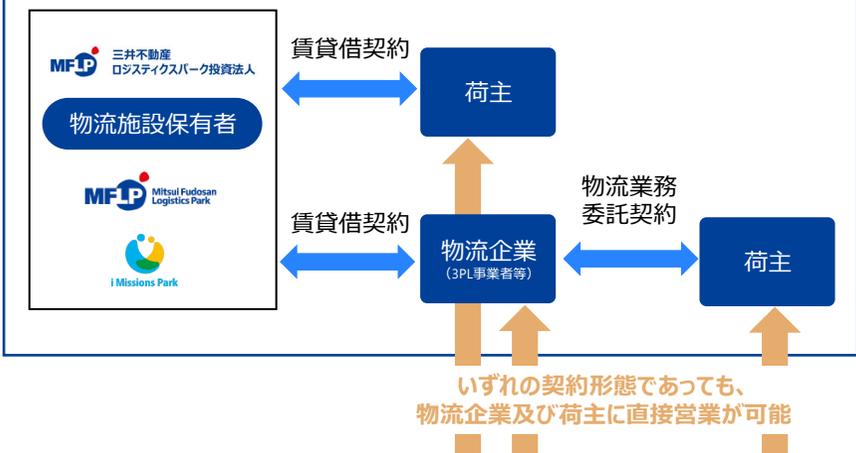
\*2 上記各円グラフに記載の比率は、譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有物件について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

# 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 MITSUI FUDOSAN** 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

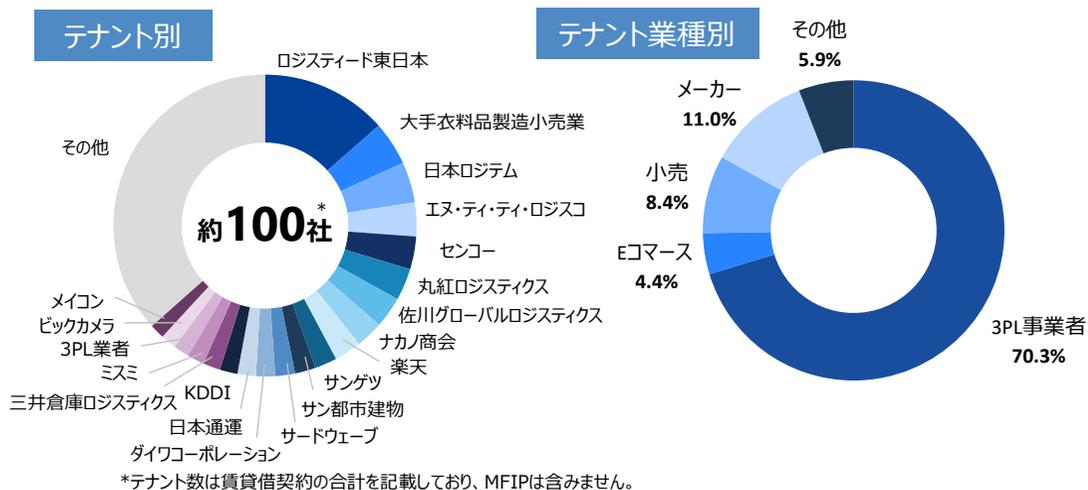
- オフィスビル事業 顧客ネットワーク 約3,000社
- 商業施設事業 顧客ネットワーク 約2,500社
- 有力3PL事業者との 強固なリレーション

**両社の幅広い顧客ネットワークを最大限活用**

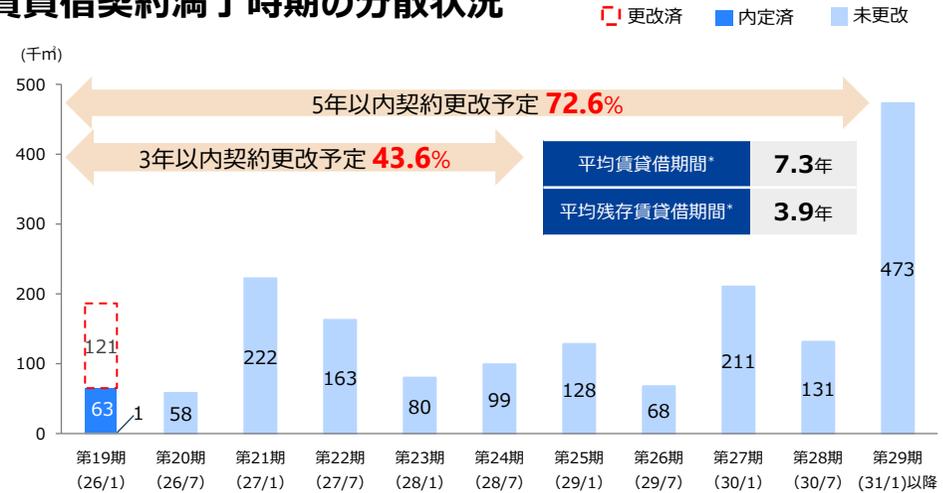
**ITOCHU** 総合商社である伊藤忠グループのプラットフォームを活用

- 10万社に及ぶ豊富な取引顧客網
- 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

## テナントの分散状況



## 賃貸借契約満了時期の分散状況\*



\*上記グラフは、譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有物件（MFIPを除きます。）について、2025年7月31日時点の賃貸面積に基づいて記載しています。

\* 詳細につきましては、P.52～53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。

# 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

有利子負債合計
簿価LTV
取得余力(LTV50%時)
平均調達金利
平均調達期間 (長期のみ)
金利固定化比率 (長期のみ)
ESGファイナンス比率 (長期のみ)

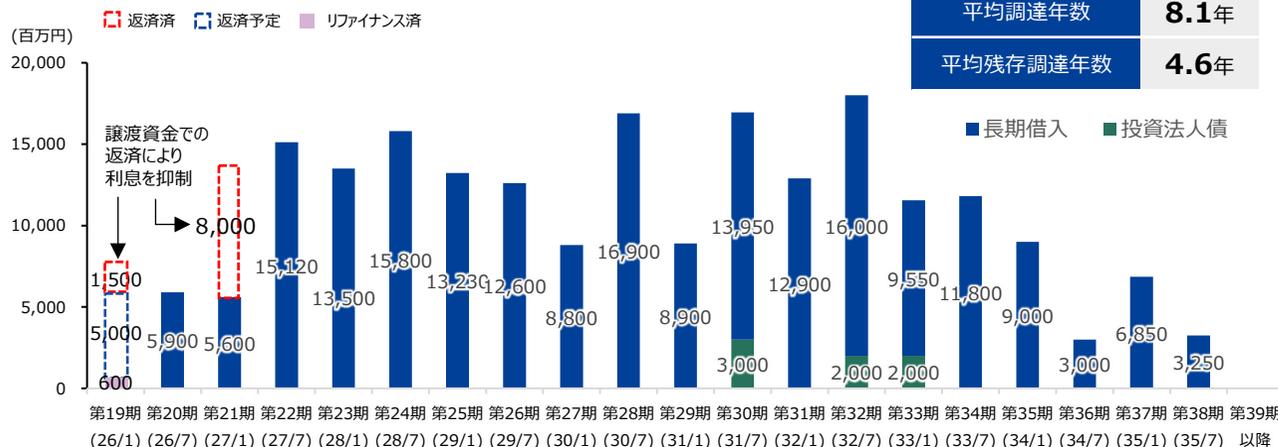
2024年10月期末 (第17期末)
1,597億円
41.4%
670億円
0.59%
8.3年
91.0%
38.1%

2024年11月  
ADLとの  
合併成立・  
借入引受け

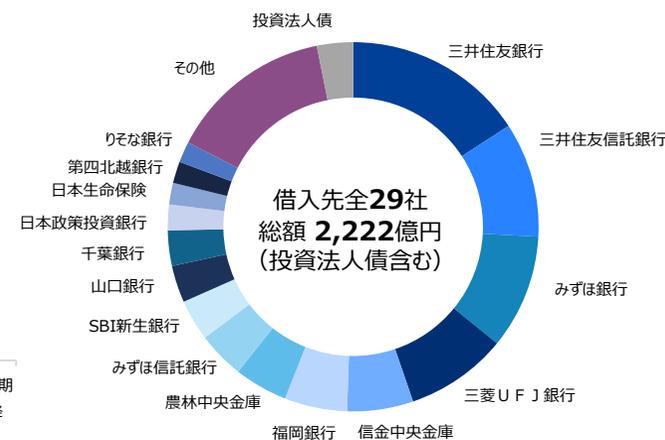
2025年7月期末 (第18期末)
2,222億円
39.3%
1,210億円
0.70%
8.1年
89.2%
45.2%

2026年1月期末 (第19期末予想)
2,102億円
38.3%
1,290億円
-
-
-
-

## 有利子負債返済時期の分散状況



## レンダーフォーメーション (2025年7月31日時点)



\* 2025年7月31日時点の数値を記載しています。

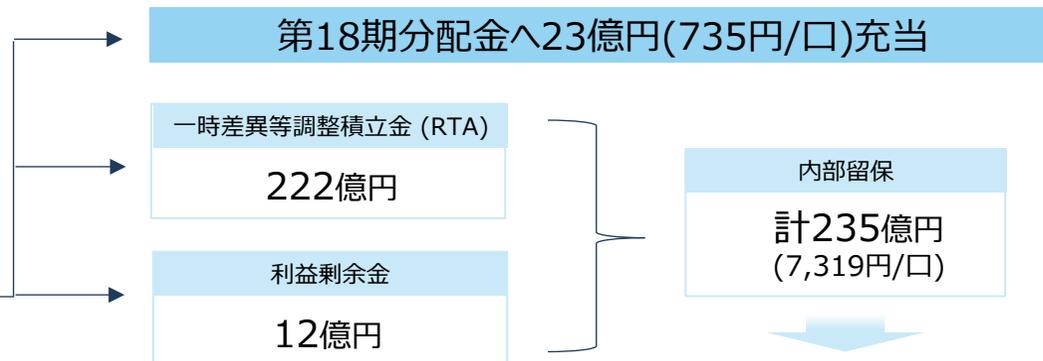
## 豊富な内部留保を有し、安定的な分配金マネジメントが可能

### 合併による負ののれん発生益

受入資産 (時価) 1,708億円	引受負債 (時価) 649億円
	合併対価 799億円
	負ののれん発生益 <b>259億円</b>

### 分配金マネジメント方針

- ・内部留保の取崩や売却益を活用し、第23期までのDPUの年平均成長目標を4%と設定
- ・内部成長、外部成長、資本政策等によりEPUも着実な成長を目指す

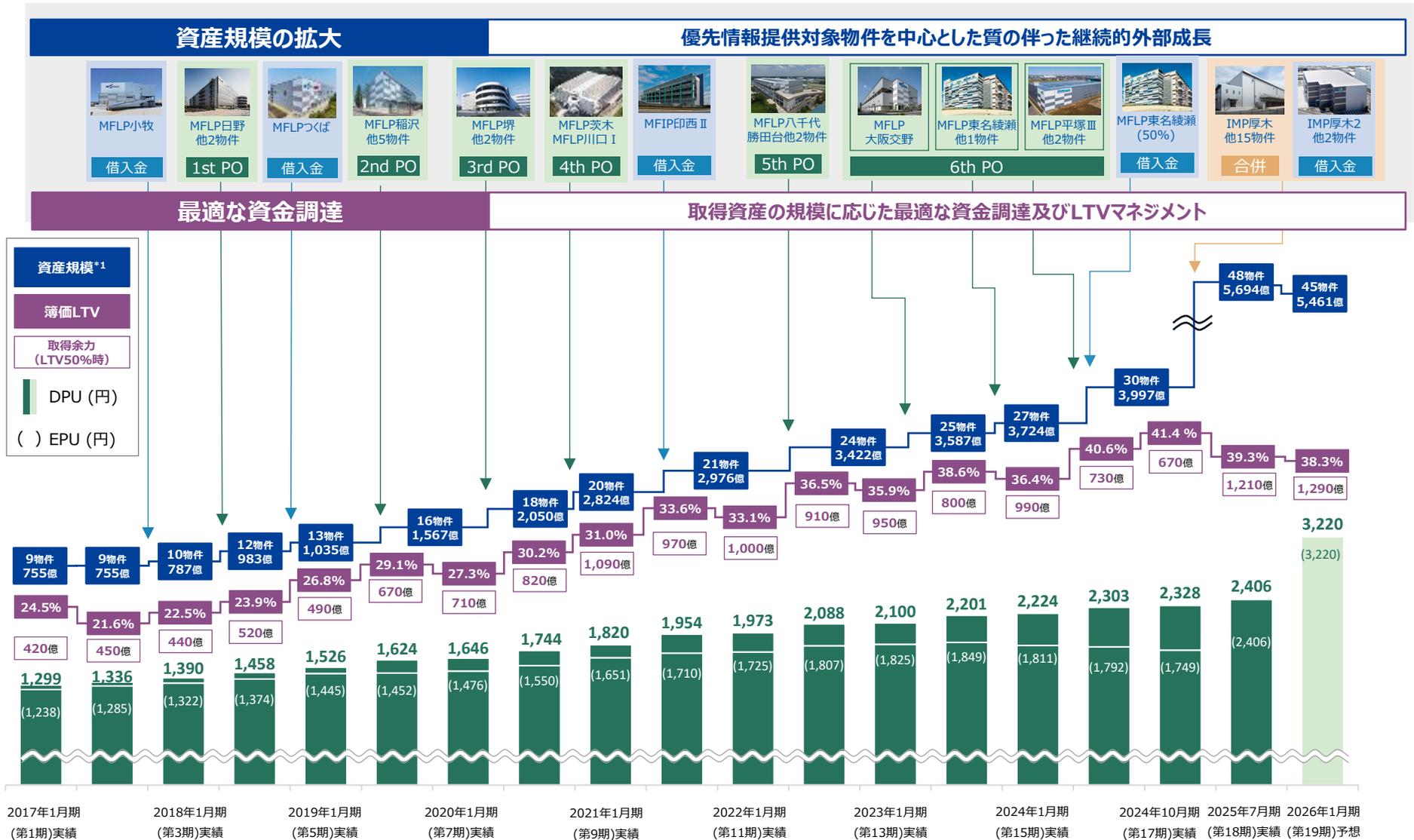


**分配金安定化に活用**

### 負ののれんの会計処理

P/L上の処理	・第18期に特別利益として計上
B/S上の処理	・負ののれん発生益のうち、23億円を第18期分配金へ充当後、 残額を利益剰余金及び一時差異等調整積立金(RTA)として純資産に計上
分配金への影響	・RTAの当初積立額の1%以上を每期継続的に取り崩して分配金に充当 ・当期純利益へ上乗せした分配の原資として、柔軟に活用可能

# 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



\*1 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【資産規模】をご参照ください。

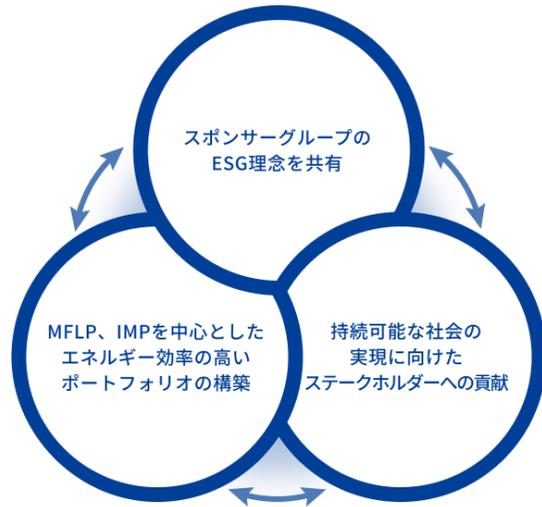
\*2 アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併に伴って、第17期の営業期間を2024年8月1日から2024年10月31日までの3か月間、第18期の営業期間を2024年11月1日から2025年7月31日までの9か月間とする営業期間の変更が行われています。したがって、第17期と第18期の分配金の実績額は、営業期間が6か月である場合に換算した金額を記載しています。また、合併に伴って、2024年10月31日を基準日とし、2024年11月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を実施しています。したがって、第1期から第17期までの分配金の金額は、この投資口分割を実施した後の投資口1口当たりの金額に換算した金額を記載しています。

## 5. 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ご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。

<b>Environment</b> 環境への配慮と対応	<b>Social</b> 社会への配慮と対応	<b>Governance</b> 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

## TCFD定量分析の実施

気候変動の進行に伴い想定される不確実性をビジネス戦略に反映するため、リスク・機会を識別のうえ、1.5°C・4°Cシナリオにて分析し、気候関連リスク・機会の財務的影響を評価しました。

## 「エコアクション21」への認証・登録

環境への取組みを適切に実施し、環境経営のための仕組みを構築、運用、維持するとともに、環境コミュニケーションを行っている事業者として、2024年12月にエコアクション21の認証・登録を受けました。



## GRESBリアルエステイト評価

2024年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において最高位である「5 Star」を3年連続で取得するとともに、4年連続で「Green Star」の評価を獲得しました。また、GRESB開示評価においても、最高位の「Aレベル」を4年連続で取得しました。



## FTSE4Good Index Seriesの構成銘柄に選定

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」の構成銘柄に新たに選定されました。



## サステナビリティ・リンク・ローンによる金利引下げ

2024年度の物流不動産におけるCO2排出原単位について、SPT達成により、一部借入にて返済期日までの利率が引き下げられています。

	2024年末SPT	2024年末実績
物流不動産におけるCO2排出原単位 (Scope1・2、2016年比)	60%削減	90%削減

## 環境KPIのモニタリング

合併に際し環境KPIの基準年を2021年として再設定しました。今後も環境負荷の低減への取組みを推進することで達成を目指します。

CO <sub>2</sub> 排出原単位 (t-CO <sub>2</sub> /㎡)	2021年 (基準年)	2024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	0.006 (87.5%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 (㎡/㎡)	2021年 (基準年)	2024年
物流不動産	0.07 原単位0.07㎡/㎡以下	0.07

グリーンビルディング認証比率*1	目標値	譲渡予定物件譲渡後
物流不動産	95%以上を維持	98.1%

LED照明の導入比率	目標値	譲渡予定物件譲渡後
オーナー管理分	100%を維持	100%*2*3
テナント管理分	2030年までに100%	97.1%*2*3

グリーンリース導入比率	目標値	譲渡予定物件譲渡後
物流不動産	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	75.9%*2

## 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CO<sub>2</sub>排出削減の取組みに努めています。

太陽光パネル年間発電量*1 (2024年実績)
23.1 GWh (1.6物件)

\*1 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【ESGへの取組み】【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。  
 \*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。



#### 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。



### 社会貢献活動

#### 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。



#### 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対し、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



#### グリーンカーテンの導入



### 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

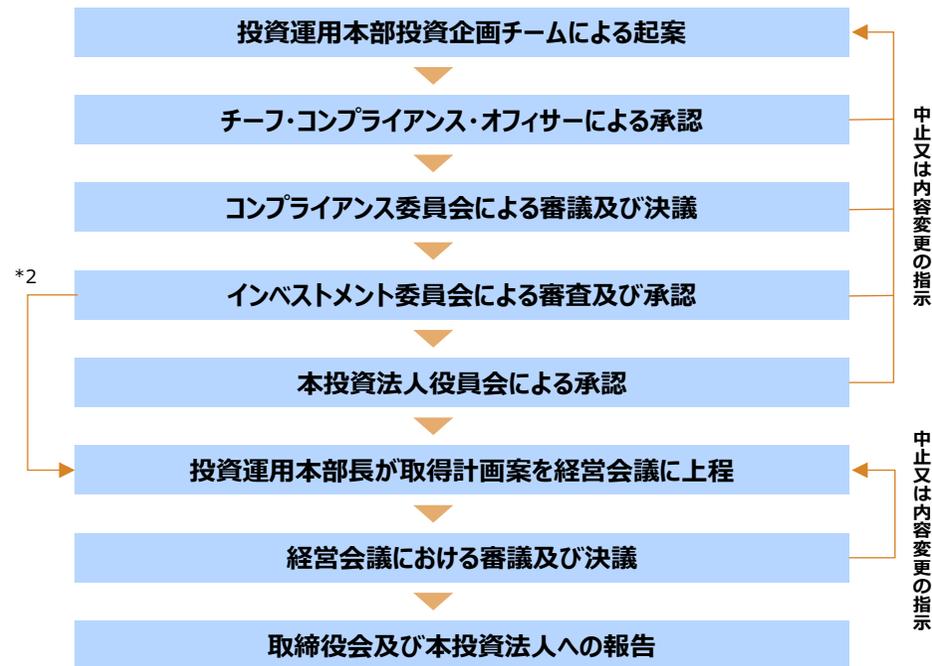


## 投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

本投資法人及び資産運用会社は、投資主の権利に十分配慮し、投資主利益と本投資法人及び資産運用会社の利益とを合致させる強固なリレーションシップ（信頼関係）構築のため、以下の施策を通じて適切なガバナンス体制の構築に取り組んでいます。

### 運用における利益相反対策

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



\*1 上図は、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2に基づき投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローです。  
 \*2 投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2で定める取引について同条に定める軽微基準に該当する場合は、本投資法人役員会による承認を省略します。

### 投資主とのリレーションシップ（信頼関係）の重視

#### 投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

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

#### 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。

合併後 投資口保有比率	3.59%	1.22%

### 適時・適切な情報開示、透明性の確保

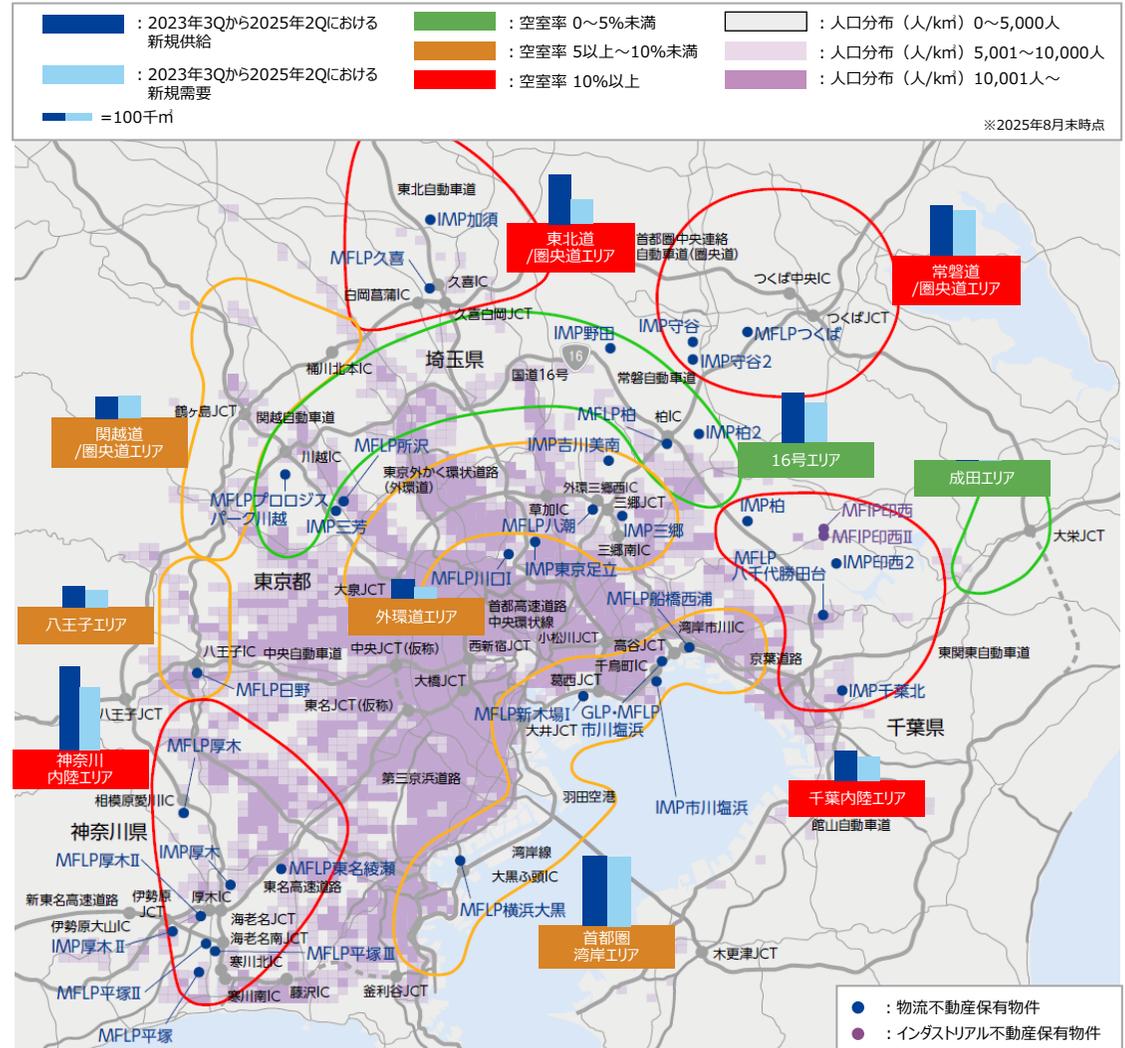
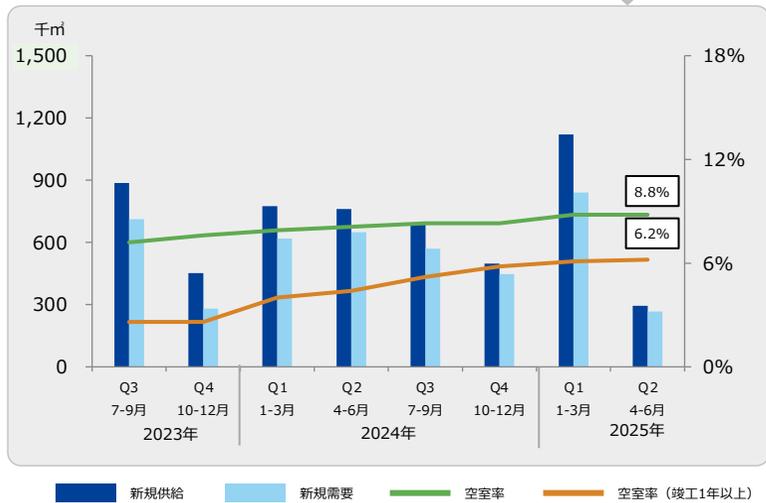
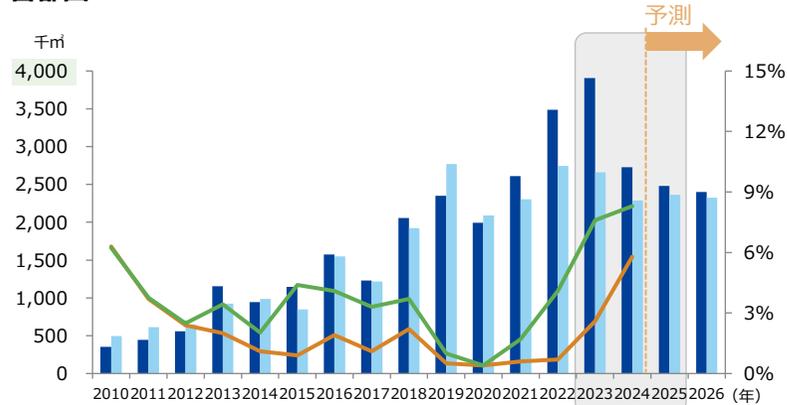
本投資法人は、投資主が投資判断を行うために必要な情報について、適時・適切に開示を行うよう努めます。開示においては、公平・平等性の確保のために迅速かつ透明性のある情報開示を進め、財務情報のみならずESGに関する非財務情報に関しても開示を進めていきます。

## 6. マーケット概要

# マーケット概要①

## 需給バランスと空室率 <sup>1</sup>/<sub>3</sub>

### 首都圏

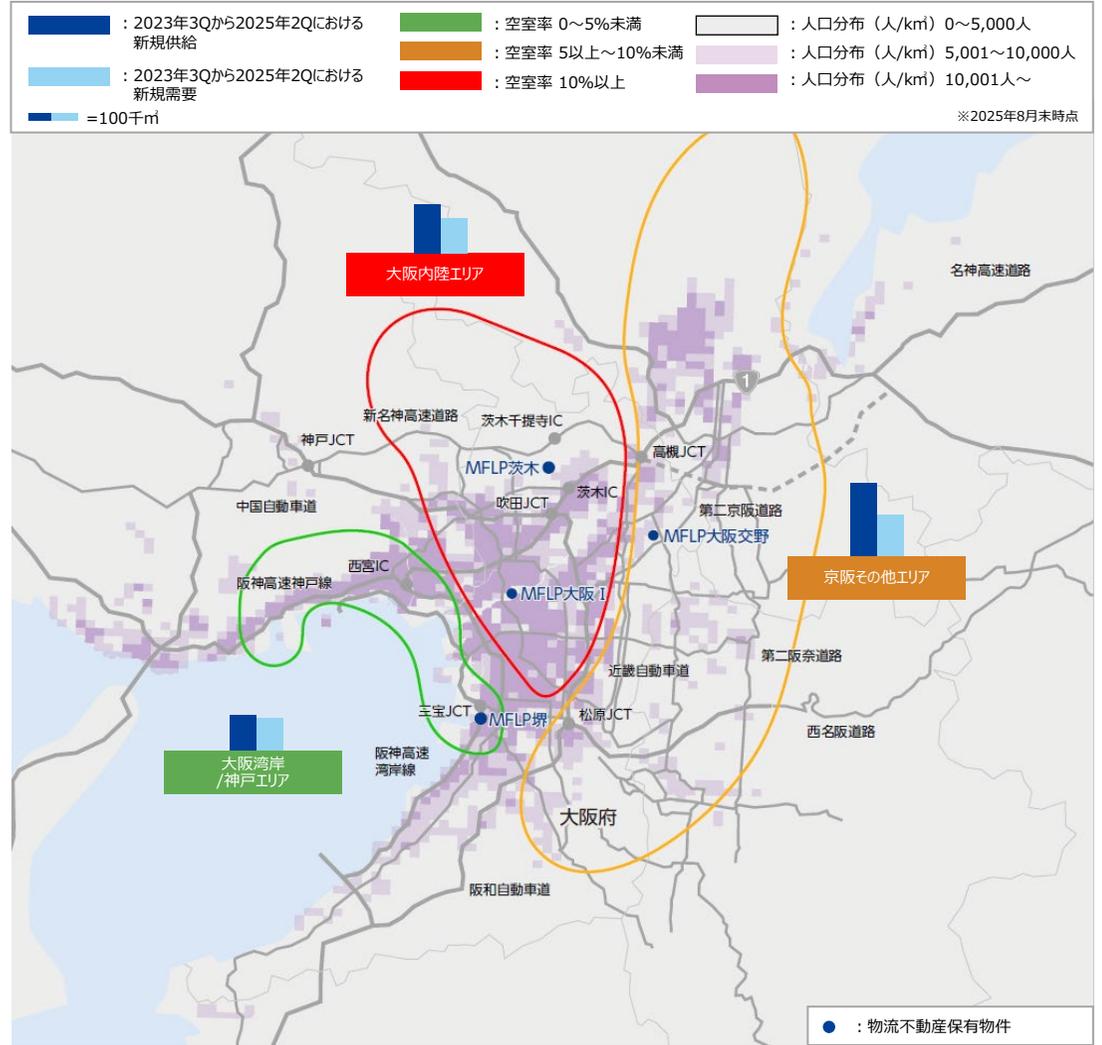
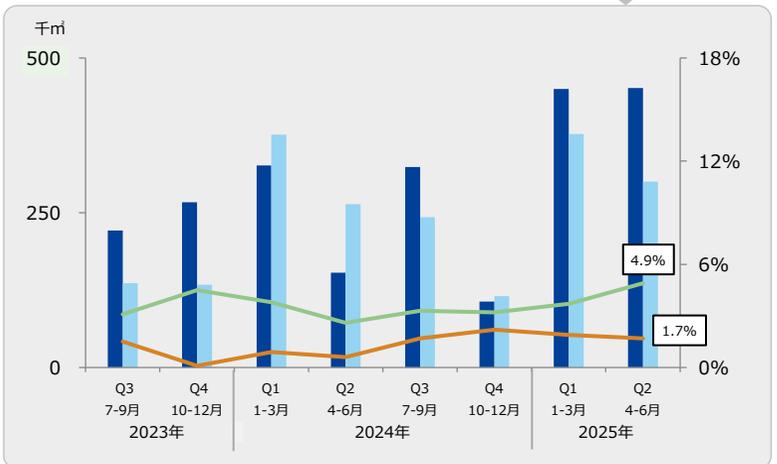
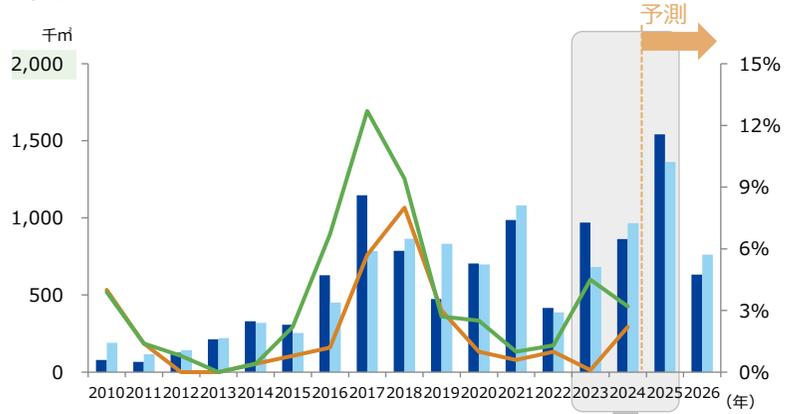


出所：シーピーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2025年Q2)」(2025年8月)  
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。  
 ※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(H30国政庁推計データ))」(国土交通省)を加工して作成しています。

# マーケット概要①

## 需給バランスと空室率 <sup>2</sup>/<sub>3</sub>

### 大阪圏

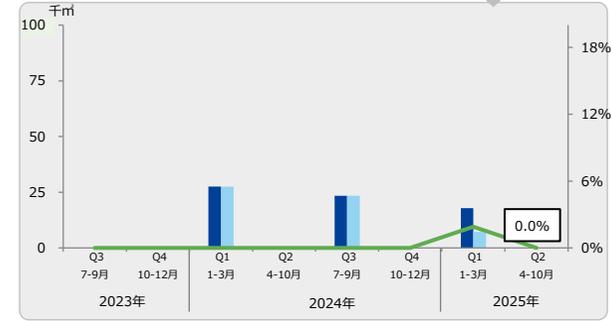
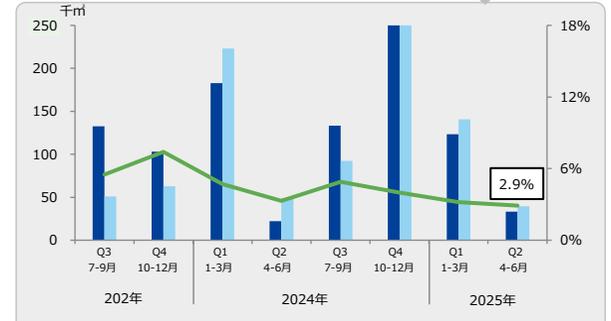
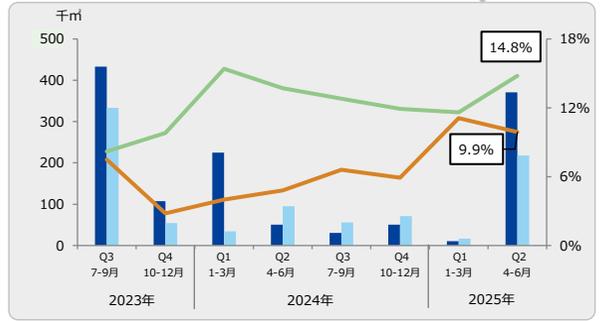
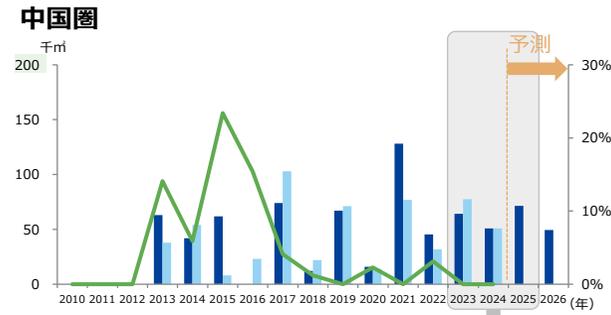
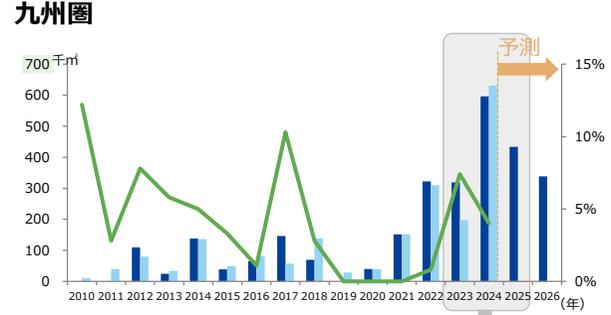
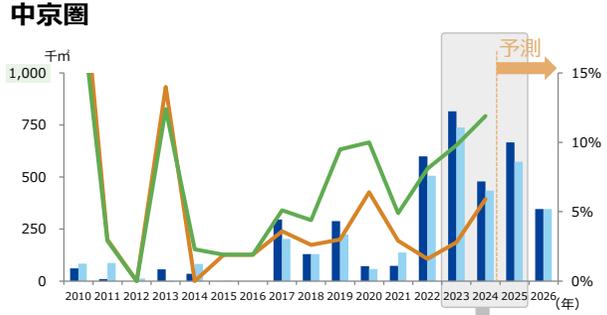


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2025年Q2)」(2025年8月)  
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。  
 ※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(H30国政局推計データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

# マーケット概要①

## 需給バランスと空室率 <sup>3</sup>/<sub>3</sub>

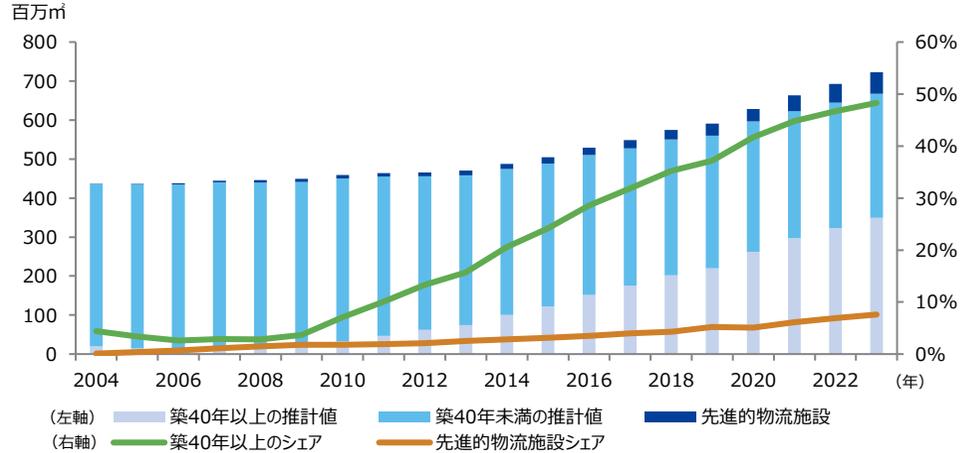
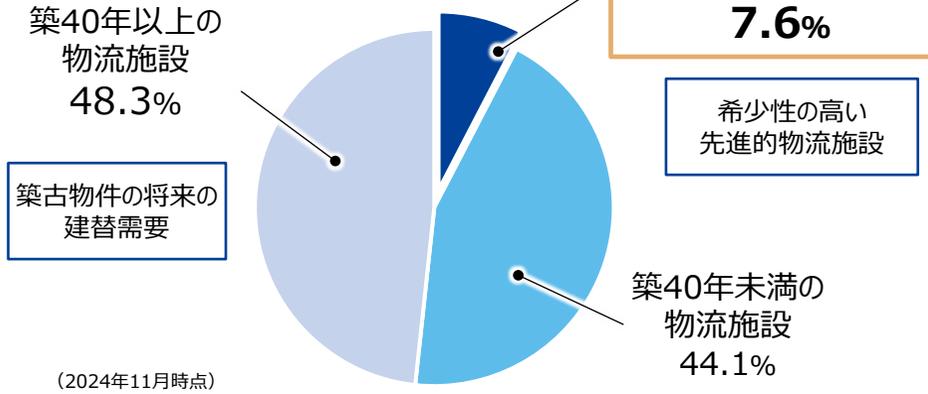
【凡例】  
■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（竣工1年以上）  
● 物流不動産保有物件 ■ : 三井不動産の戦略エリア



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(2025年Q2)」(2025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。

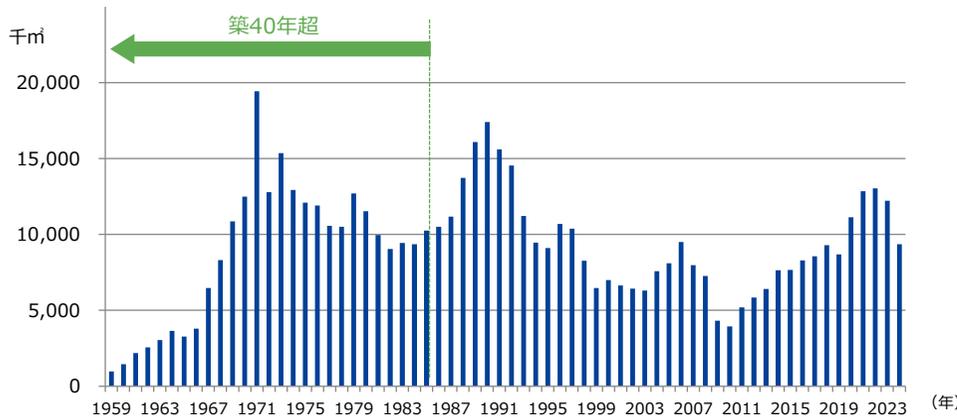
# マーケット概要②

## 我が国の物流施設のストック分析\*



※上図(棒グラフ)は、国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」及び総務省「固定資産概要調査」に基づいてシービーアールイー株式会社にて推計したものです。左図(円グラフ)は、上図を基に本資産運用会社にて作成したものです。  
\* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【我が国の物流施設のストック分析について】をご参照ください。

## 物流施設の長期着工データ (全国)



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2025年Q1)」(2025年5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。

## 建築コストの高騰

### 建築資材費及び労務費の推移

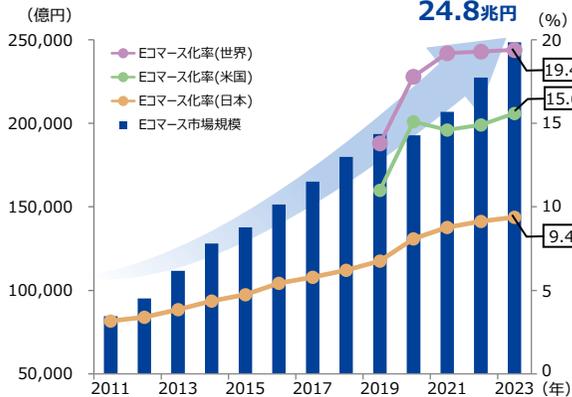


出所：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数(2015年基準)」(2025年8月1日公表)  
国土交通省「令和7年3月から適用する公共工事設計労務単価について」(2025年2月14日公表)

# マーケット概要③

## ECマースの市場規模拡大による需要の高まり

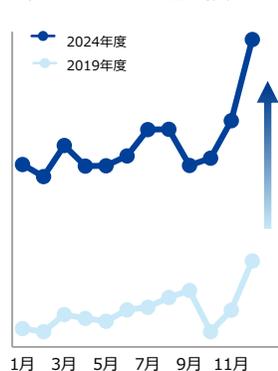
拡大するECマースの市場規模



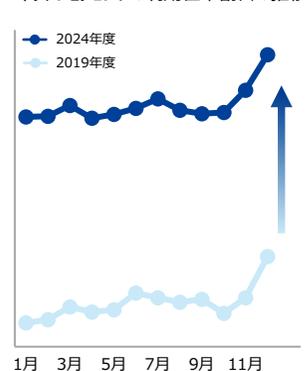
出所：経済産業省「電子商取引実態調査」（2024年9月25日公表）  
 ※金額及びパーセンテージは、ECマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。  
 うち、ECマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

消費形態としてのECマースの浸透

ネットショッピングの支出額推移

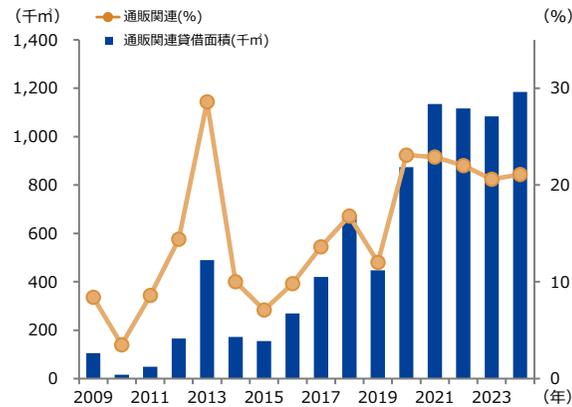


ネットショッピングの利用世帯割合の推移



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」（2025年2月7日付）

増加する通販関連（ECマース）事業者の賃貸面積・割合

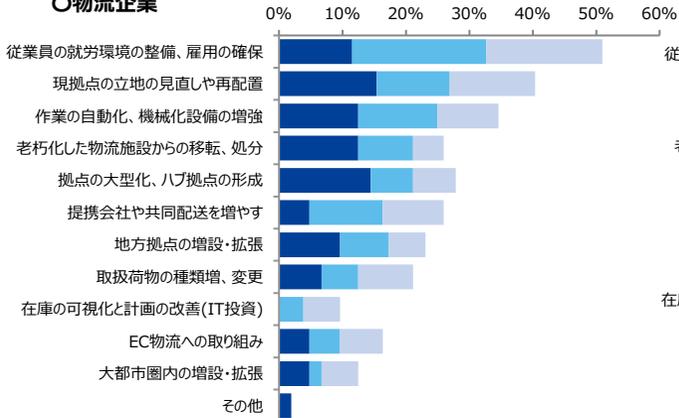


出所：株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

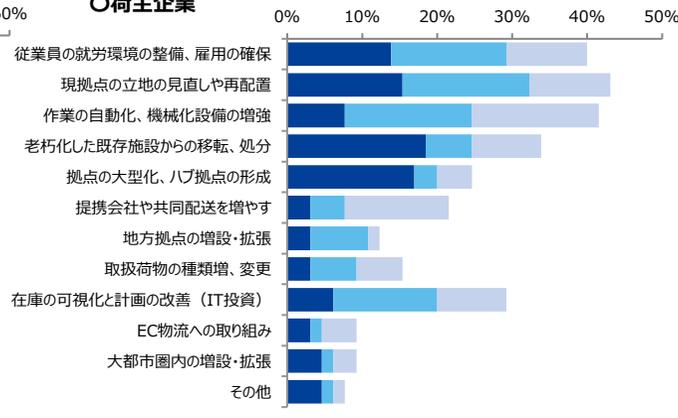
## 物流施設のテナント増床ニーズ

アンケート「今後2年間に優先または重視する課題(2025年度)」

○物流企業



○荷主企業

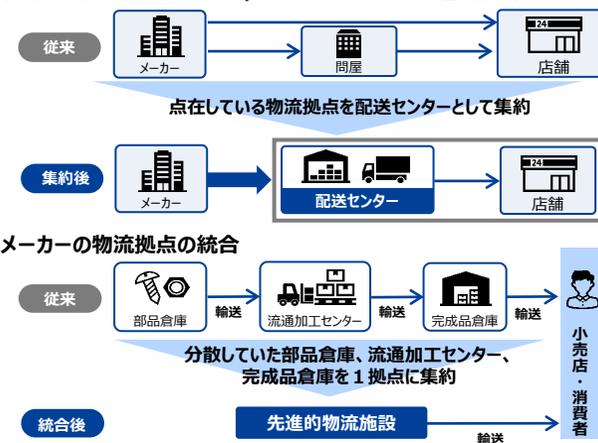


■最も重視 ■2番目に重視 ■3番目に重視

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2025」(2025年3月)

## 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



# 7 . Appendix

# ポートフォリオ一覧 $\frac{1}{3}$ (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
45物件 5,461億円	4.3% (償却後2.8%)	4.0%	8.0年	95.4%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格* (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI 利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積* (㎡)	賃貸可能面積* (㎡)	築年数* (年)	稼働率 (%)	
物流不動産	Lm-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	20,800	4.8	4.7	3.5	105,019 (52,509)	50,813	11.5	100	
	Lm-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,700	2.9	5.1	4.1	73,153	67,925	11.1	29.3	
	Lm-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,300	4.7	4.8	4.3	100,530 (50,265)	47,939	16.3	100	
	Lm-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,400	5.5	5.1	4.0	40,728	39,692	11.4	100	
	Lm-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	11,000	6.1	5.6	4.0	40,942	40,958	10.4	100	
	Lm-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	9,340	5.7	5.5	4.1	30,947	31,034	10.5	100	
	Lm-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,000	5.6	5.1	4.0	31,242	31,291	9.7	100	
	Lm-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	27,900	5.3	4.9	4.1	125,127	112,148	10.9	100	
	Lm-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	9,200	4.1	4.7	4.2	40,597	38,806	8.5	100	
	Lm-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	14,100	4.6	4.2	3.7	205,200 (51,300)	46,801	9.8	100	
	Lm-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,370	5.0	4.8	4.0	33,061	33,055	8.7	100	
	Lm-12	MFLPつくば	既存棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	11,300	5.5	5.7	4.5	37,027	37,938	15.1	100
			増築棟							25,457	25,600	7.3	
	Lm-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	19,000	5.1	4.8	4.1	72,883	68,922	8.2	100	
	Lm-14	MFLP厚木 II	神奈川県伊勢原市	13,100	15,600	4.7	4.6	3.9	48,976	48,032	7.3	100	
	Lm-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	6,700	5.4	5.4	4.2	32,199	32,216	8.8	100	
	Lm-16	MFLPプロジスパーク川越 (準共有持分50%)	埼玉県川越市	14,800	17,700	4.8	4.6	3.8	117,337 (58,668)	56,723	6.8	100	
	Lm-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	16,800	5.3	5.0	4.3	68,427	66,665	5.9	100	
Lm-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	70,000	4.6	4.4	3.7	230,435	208,811	7.9	100		

\* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【ポートフォリオの状況】をご参照ください。

※1「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

※2「賃貸可能面積」に記載されている数値は持分勘案後の値です。

# ポートフォリオ一覧 $\frac{2}{3}$ (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 (%)	
物流不動産	Lm-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	20,900	3.3	4.2	3.7	49,838	48,119	5.8	100	
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	19,000	4.2	4.2	4.0	74,624	69,830	4.9	100	
	Lm-21	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	14,700	4.0	4.0	3.8	43,919	43,880	5.0	100	
	Lm-22	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	13,800	3.4	4.2	3.9	48,141	46,525	5.8	72.8	
	Lm-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500	16,300	5.0	4.9	5.0	68,528	67,264	3.9	100	
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	19,530	20,500	3.8	3.7	3.5	56,764	54,148	3.0	100	
	Lm-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.9	4.7	4.7	21,721	21,725	4.2	100	
	Lm-26	MFLP平塚 III	神奈川県平塚市	8,410	8,470	4.0	4.1	4.0	29,474	28,327	2.4	100	
	Lm-27	MFLP新木場 I	東京都江東区	5,940	6,140	3.6	3.6	3.4	9,584	9,585	2.4	100	
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡柏屋 (共有持分50%)	福岡県糟屋郡	3,040	3,080	4.9	4.9	4.8	35,626 (17,813)	18,061	2.8	100	
	Li-1	IMP厚木	A棟	神奈川県厚木市	6,560	6,540	4.1	4.1	4.1	3,909	4,120	12.9	100
			B棟							15,387	16,456	12.9	
	Li-2	IMP柏		千葉県柏市	8,390	8,400	3.6	4.3	4.3	31,976	31,999	10.4	100
	Li-3	IMP野田		千葉県野田市	17,100	17,000	3.7	4.0	4.0	62,750	61,278	9.5	100
	Li-4	IMP守谷		茨城県 つくばみらい市	4,330	4,320	3.9	4.3	4.4	18,680	18,111	8.3	100
	Li-5	IMP三郷		埼玉県三郷市	7,570	8,210	1.8	4.3	3.9	22,506	22,664	8.0	0
	Li-6	IMP千葉北		千葉県千葉市	3,050	3,050	4.5	4.2	4.2	9,841	10,478	7.7	100
	Li-8	IMP守谷2		茨城県 つくばみらい市	1,170	1,170	5.2	4.9	4.9	6,779	7,727	30.6	100
	Li-9	IMP柏2		千葉県柏市	38,600	38,600	3.5	3.9	3.9	117,435	116,883	6.9	100
	Li-10	IMP印西2		千葉県印西市	6,120	6,120	4.5	4.4	4.4	26,938	27,007	6.4	100

# ポートフォリオ一覧 $\frac{3}{3}$ (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 (%)
物流不動産	Li-11	IMP東京足立	東京都足立区	12,500	12,500	2.8	4.0	4.0	27,872	27,828	7.2	62.1
	Li-12	IMP三芳	埼玉県入間郡	2,910	2,900	3.9	4.0	4.0	10,300	10,320	5.9	100
	Li-13	IMP市川塩浜	千葉県市川市	24,300	24,300	3.7	3.6	3.6	57,724	54,311	6.0	100
	Li-14	IMP厚木2	神奈川県伊勢原市	4,712	5,030	4.2	4.2	3.9	15,530	15,513	3.1	100
	Li-15	IMP加須	埼玉県加須市	3,031	3,200	4.4	4.4	4.2	11,173	11,173	2.9	100
	Li-16	IMP吉川美南	埼玉県吉川市	6,039	6,090	3.9	3.9	3.9	17,852	18,685	1.9	100
小計 (平均)			-	518,767	579,620	4.3	4.4	4.0	2,354,181 (2,021,024)	1,947,406	8.0	95.2
インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	15,100	5.0	4.9	4.0	40,478	非開示	11.4	非開示
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市	15,150	18,300	4.8	4.8	4.0	27,268	30,906	5.2	100
小計 (平均)			-	27,370	33,400	4.9	4.8	4.0	67,746	非開示	8.9	非開示
合計 (平均)			-	546,137	613,020	4.3	4.4	4.0	2,421,928 (2,088,771)	非開示	8.0	95.4

## 参考：第18期（2025年7月期）末時点

物流不動産 (物件番号Lm-1~28, Li-1~16, Lo-1)	-	540,517	601,360	4.3	4.4	4.0	2,471,348 (2,105,184)	2,031,911	8.0	95.4
合計 (物件番号Lm-1~28, Li-1~16, Lo-1, Im-1~2, Io-1)		569,497	636,350	4.4	4.4	4.0	2,546,259 (2,180,095)	非開示	8.1	95.6

# 第18期末鑑定評価の概要 $\frac{1}{3}$

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第18期末 帳簿価額	第17期末 (2024月10月末) (a)		第18期末 (2025月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 (50%)	2016年9月	15,500	14,262	20,650	3.4%	20,800	3.4%	150	0.0	-	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,153	15,700	3.9%	15,700	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,419	11,300	4.1%	11,300	4.1%	0	0.0	-	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	8,684	12,400	3.8%	12,400	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	6,776	10,400	3.9%	11,000	3.8%	600	△ 0.1	○	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,170	8,490	3.9%	9,340	3.9%	850	0.0	-	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,477	8,120	4.0%	8,000	3.9%	△ 120	△ 0.1	○	○
MFLP 堺	2016年8月*	23,600	21,649	28,200	4.0%	27,900	4.0%	△ 300	0.0	-	○
MFLP 小牧	2017年8月*	8,260	7,014	9,080	4.0%	9,200	4.0%	120	0.0	-	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月*	12,533	11,532	14,100	3.7%	14,100	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,348	8,380	3.9%	8,370	3.9%	△ 10	0.0	-	○
MFLP つば	2018年12月*	8,781	7,953	11,300	4.3%	11,300	4.3%	0	0.0	-	-
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	14,059	19,100	4.0%	19,000	4.0%	△ 100	0.0	-	○
MFLP 厚木Ⅱ	2019年2月	13,100	11,774	15,600	3.7%	15,600	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 福岡Ⅰ	2019年2月*	5,263	4,634	6,700	4.1%	6,700	4.1%	0	0.0	-	-
MFLPプロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	13,758	17,700	3.7%	17,700	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 広島Ⅰ	2020年3月	14,480	13,235	16,800	4.2%	16,800	4.2%	0	0.0	-	-
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	55,188	68,900	3.6%	70,000	3.6%	1100	0.0	-	○

\* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【第18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」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」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18期末鑑定評価の概要 2/3

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第18期末 帳簿価額	第17期末 (2024月10月末) (a)		第18期末 (2025月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	17,710	21,000	3.6%	20,900	3.6%	△ 100	0.0	-	○
MFLP 八千代勝田台	2022年2月	18,000	17,132	19,200	3.9%	19,000	3.9%	△ 200	0.0	-	○
MFLP 大阪I	2022年2月	13,900	13,388	14,700	3.7%	14,700	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚II	2022年2月	12,700	12,242	13,700	3.8%	13,800	3.8%	100	0.0	-	○
MFLP 大阪交野	2023年2月	16,500	15,334	16,400	4.3%	16,300	4.3%	△ 100	0.0	-	○
MFLP 東名綾瀬	2023年8月*	19,530	19,300	19,800	3.6%	20,500	3.5%	700	△ 0.1	○	○
MFLP 所沢	2023年8月	4,090	3,892	4,090	4.6%	4,090	4.6%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚III	2024年2月	8,410	8,344	8,470	4.0%	8,470	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 新木場 I	2024年2月	5,940	5,933	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	3,092	3,040	4.5%	3,080	4.5%	40	0.0	-	○
IMP 厚木	2018年9月	6,560	6,515	6,560	4.0%	6,540	4.0%	△ 20	0.0	-	○
IMP 柏	2018年9月	8,390	8,324	8,390	4.0%	8,400	4.0%	10	0.0	-	○
IMP 野田	2018年9月	17,100	16,897	17,100	3.9%	17,000	3.9%	△ 100	0.0	-	○
IMP 守谷	2018年9月	4,330	4,268	4,330	4.2%	4,320	4.2%	△ 10	0.0	-	○
IMP 三郷	2018年9月	7,570	7,505	7,570	3.7%	8,210	3.7%	640	0.0	-	○
IMP 千葉北	2018年9月	3,050	3,024	3,050	4.1%	3,050	4.1%	0	0.0	-	-
IMP 印西 (70%)	2018年9月*	20,370	20,127	20,370	4.2%	20,370	4.2%	0	0.0	-	-
IMP守谷2	2019年4月	1,170	1,154	1,170	4.4%	1,170	4.4%	0	0.0	-	-

# 第18期末鑑定評価の概要 3/3

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第18期末 帳簿価額	第17期末 (2024月10月末) (a)		第18期末 (2025月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 柏2	2020年2月*	38,600	38,281	38,600	3.8%	38,600	3.8%	0	0.0	-	-
IMP 印西2	2020年11月	6,120	6,068	6,120	4.2%	6,120	4.2%	0	0.0	-	-
IMP 東京足立	2021年4月	12,500	12,452	12,500	3.6%	12,500	3.6%	0	0.0	-	-
IMP 三芳	2021年4月	2,910	2,886	2,910	3.9%	2,900	3.9%	△ 10	0.0	-	○
IMP 市川塩浜	2022年10月*	24,300	24,178	24,300	3.5%	24,300	3.5%	0	0.0	-	-
LOGITRES 佐野	2024年4月	1,380	1,363	1,380	4.9%	1,370	4.9%	△ 10	0.0	-	○
IMP 厚木2	2024年11月	4,712	4,697	5,030	3.9%	5,030	3.9%	0	0.0	-	-
IMP 加須	2024年11月	3,031	3,015	3,220	4.1%	3,200	4.1%	△ 20	0.0	-	○
IMP 吉川美南	2024年11月*	6,039	6,054	6,040	3.8%	6,090	3.8%	50	0.0	-	○
MFIP 印西	2016年8月*	12,220	10,981	14,700	3.9%	15,100	3.8%	400	△ 0.1	○	-
MFIP 印西Ⅱ	2021年3月	15,150	14,126	17,900	4.0%	18,300	3.9%	400	△ 0.1	○	-
T&Bメンテナンスセンター富山*	2024年8月	1,610	1,593	1,610	-	1,590	-	△ 20	-	-	○
合計/平均	-	569,497	538,987	632,310	-	636,350	-	4,040	-	-	-

↑ ..... 差額 = 含み益 97,362百万円 ..... ↓

## 参考 (2025年9月30日時点)

合計/平均	-	546,137	515,902	608,950	-	613,020	-	4,070	-	-	-
-------	---	---------	---------	---------	---	---------	---	-------	---	---	---

## 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17期実績 (2024年10月期)	第18期実績 (2025年7月期)
<b>営業収益</b>	<b>6,498</b>	<b>26,382</b>
賃貸事業収入	5,960	23,260
その他賃貸事業収入	537	1,345
不動産等売却収入	-	1,776
<b>営業費用</b>	<b>4,128</b>	<b>15,880</b>
賃貸事業費用	3,295	12,323
資産運用報酬	563	3,076
資産保管・一般事務手数料	26	81
役員報酬	3	9
その他営業費用	239	388
<b>営業利益</b>	<b>2,369</b>	<b>10,501</b>
<b>営業外収益</b>	<b>2</b>	<b>24</b>
<b>営業外費用</b>	<b>245</b>	<b>1,207</b>
支払利息	221	1,121
投資法人債利息	7	31
投資法人債発行費償却	1	3
投資口交付費償却	9	13
融資関連費用	2	34
その他	2	4
<b>経常利益</b>	<b>2,127</b>	<b>9,318</b>
<b>特別利益</b>	<b>-</b>	<b>25,932</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,127</b>	<b>35,251</b>
法人税等	0	0
<b>当期純利益</b>	<b>2,126</b>	<b>35,250</b>
<b>当期未処分利益</b>	<b>2,127</b>	<b>35,250</b>

### 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第17期実績 (2024年10月期)	第18期実績 (2025年7月期)
<b>流動資産</b>	<b>10,980</b>	<b>25,819</b>
現金及び預金	887	13,705
信託現金及び信託預金	9,071	11,428
未収消費税等	512	-
その他の流動資産	508	684
<b>固定資産</b>	<b>374,960</b>	<b>539,308</b>
有形固定資産	372,354	536,764
その他固定資産	2,606	2,544
<b>繰延資産</b>	<b>53</b>	<b>36</b>
<b>資産合計</b>	<b>385,994</b>	<b>565,163</b>
<b>流動負債</b>	<b>15,180</b>	<b>25,076</b>
営業未払金	802	752
短期借入金	5,000	-
1年以内返済長期借入金	5,700	18,500
未払金	903	2,685
未払消費税等	460	427
前受金	2,099	2,680
その他流動負債	214	31
<b>固定負債</b>	<b>157,558</b>	<b>214,436</b>
投資法人債	5,000	7,000
長期借入金	144,000	196,750
信託預り敷金及び保証金	8,393	10,520
資産除去債務	159	162
その他固定負債	5	3
<b>負債合計</b>	<b>172,739</b>	<b>239,512</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>213,255</b>	<b>325,625</b>
出資総額	218,093	218,093
出資総額控除額	△6,965	△7,670
出資総額(純額)	211,128	210,423
剰余金	2,127	115,201
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>-</b>	<b>25</b>
<b>純資産合計</b>	<b>213,255</b>	<b>325,651</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>385,994</b>	<b>565,163</b>

## 外部認証評価取得への取組み

### 認証取得実績（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*
GLP・MFLP市川塩浜		Aランク*	Sランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP久喜	★★★★	Aランク*		★★★★	
MFLP横浜大黒	★★★★★*		Sランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八潮	★★★★	Aランク*			
MFLP厚木	★★★		Aランク*		
MFLP船橋西浦	★★★	Aランク*			
MFLP柏		Aランク*			
MFLP堺※	★★★★★	Sランク*		★★★★★	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

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』
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』
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*		
取得実績合計数	27件	11件	19件	29件	19件

\* 詳細につきましては、P.52～53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18期末（2025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	26,287名	96.1%	276,462口	8.6%
金融機関	188名	0.7%	1,784,200口	55.4%
その他国内法人	488名	1.8%	212,907口	6.6%
外国人	382名	1.4%	868,343口	27.0%
証券会社	21名	0.1%	77,787口	2.4%
合計	27,366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）	617,751口	19.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	537,806口	16.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	159,527口	5.0%
三井不動産株式会社	115,600口	3.6%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	83,299口	2.6%
合計	1,513,983口	47.0%

# 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、下記を前提としています。

【運用ハイライト】【ESGへの取り組み】【ポートフォリオの状況】

「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます。

「鑑定評価額」

2025年7月31日（第18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。

「時価総額」

「2025年7月期末（第18期末）」：2025年7月期末時点の本投資口の終値（101,400円） × 2025年7月期末時点における本投資法人の発行済投資口数（3,219,699口）

「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。2025年7月31日（第18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年未満の短期契約を除きます）。

第19期以降の予想については、2025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年未満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－期末帳簿価格）

「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。

「平均賃貸借期間」

2025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」

2025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。

「譲渡予定価格」

譲渡（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。なお、資産の譲渡が分割して行われる場合、各資産の売買代金の合計金額を記載しています。

「鑑定プレミアム」

譲渡（予定）資産について、譲渡予定価格と鑑定評価額の差額を鑑定評価額で除して算出しています。

「譲渡予定日」

譲渡（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、本投資法人及び買主との間で合意の上、変更されることがあります。

「鑑定NOI利回り（売却価格ベース）」

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」）の譲渡予定価格に対する比率を記載しています。

「含み益」

各期末時点の鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した値を記載しています。

「含み益率」

含み益÷帳簿価格

「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。

「取得価格」

物件取得時の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。なお、物件の取得が分割して行われた場合、各物件の売買代金の合計金額を記載しています。

ただし、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-1～13,Lo-1,Lo-1）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。

「巡航NOI利回り」

第19期・第20期の業績予想の前提となるNOIから、2025年に取得した物件（物件番号Li-16）に係る固定資産税及び都市計画税を控除し、取得価格の合計で除したうえで年率に換算しています。

「平均巡航NOI利回り」及び各区分の小計（平均）欄及び合計（平均）欄は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

「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。

「T&Bメンテナンスセンター富山」については、鑑定評価において直接還元法を採用していないため、空欄としています。

「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（「T&Bメンテナンスセンター富山」を除いて算出しています）。

「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。

「T&Bメンテナンスセンター富山」については、鑑定評価において直接還元法を採用していないため、空欄としています。

「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（「T&Bメンテナンスセンター富山」を除いて算出しています）。

「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。

「賃貸可能面積」

2025年7月31日（第18期末）時点の賃貸借契約または建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

「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、2025年7月31日（第18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。

# 本資料の記載事項に関する注記

## 【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。

## 【インタリアル不動産】

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。

## 【両スポンサーのリリース】

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。

## 【資産規模】

各期末時点における、本投資法人が保有する物件の取得価格の合計を記載しています。

## 【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16物件の、2024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て推計したものです。
- ②「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「先進的物流施設」には、先進的物流施設（延床面積10,000㎡以上の、原則として天井高5.5m以上、床荷重1.5t/㎡以上、柱間隔10m以上の賃貸型物流施設をいいます。）の各年の延床面積の合計値を記載しています。
- ③「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「築40年以上の推計値」には、各年の全体ストック推計値（⑤に定義します。以下同じです。）から過去40年以内に着工された面積の合計を除いた値を記載しています。
- ④「築40年未満の推計値」とは、全体ストック推計値から「築40年以上の推計値」及び「先進的物流施設」の面積を除いた値を記載しています。
- ⑤全体ストック推計値は、「築40年以上の推計値」、「築40年未満の推計値」及び「先進的物流施設」の合計値です。
- ⑥「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「先進的物流施設のシェア」には、各年度の全体ストック推計値に占める「先進的物流施設」の割合（延床面積ベース）を記載しています。
- ⑦「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「築40年以上のシェア」には、各年度の全体ストック推計値に占める「築40年以上の推計値」の割合（延床面積ベース）を記載しています。
- ⑧「延床面積」は、着工データを基に作成しています。また、着工から1年経過を以って竣工したものとみなし、竣工時点を基準に推計しています。そのため、延床面積は、確認済証、竣工図面又は登記簿上の面積と一致しない場合があります。

## 【第18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1」「MFLP東名綾瀬」「IMPE印西」「IMP柏2」「IMP市川塩浜」「IMP吉川美南」「MFI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。  
 「IMP厚木Ⅱ」「IMP加須」「IMP吉川美南」の第17期末鑑定評価額には2024年7月1日を価格時点とする鑑定評価額及びCRをそれぞれ記載しております。  
 「T&Bメンテナンスセンター富山」のCRについては、鑑定評価において直接還元法を採用していないため、空欄としています。  
 含み益については、鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した値を記載しています。

## 【グリーンビルディング認証】

「DBJ Green Building認証」については、「MFLP厚木」「IMP柏」「IMP野田」「IMP守谷」「IMP三郷」「IMP印西」「IMP印西2」「IMP東京足立」「IMP三芳」の認証期限が到来しています。  
 「CASBEE 新築認証」については、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」を除き、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、「GLP・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。「GLP・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は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。

