

第13期 (2023年1月期)

# 決算説明会資料

2023年3月14日



# MEMO

Large empty rectangular area for writing the memo content.

# 目次

## 1.運用ハイライト

運用ハイライト	.....	P4
1-1 外部成長	.....	P5
1-2 内部成長	.....	P11
1-3 ESGへの取組み	.....	P12
1-4 財務戦略	.....	P13
1-5 分配金成長	.....	P14
1-6 損益計算書	.....	P15

## 2.本投資法人の成長戦略

基本戦略及び4つのロードマップ	.....	P19
2-1 外部成長戦略（資産規模の拡大）	.....	P21
2-2 内部成長戦略	.....	P28
2-3 ESGへの取組み	.....	P31
2-4 財務戦略	.....	P35
2-5 分配金成長	.....	P37

## 3.マーケット概要

3-1 マーケット概要	.....	P40
-------------	-------	-----

## 4.Appendix

•ポートフォリオの状況	.....	P47
•第13期個別物件収支	.....	P49
•第13期末鑑定評価の概要	.....	P50
•損益計算書及び貸借対照表	.....	P51
•外部認証評価取得への取組み	.....	P52
•投資口価格推移・投資主の状況	.....	P53
•三井不動産の主要な開発・運営実績	.....	P54

## 本資料の記載事項に関する注記

## Disclaimer

# 1. 運用ハイライト



## 三井不動産との戦略的パートナーシップにより安定成長を継続

## 第13期決算概要

## 決算実績

- 第13期も12期連続での増収、増益、増配
- 営業収益**109億円**（第12期実績対比 **+3.5億円**）
- 経常利益 **42億円**（第12期実績対比 **+0.3億円**）
- 当期純利益 **42億円**（第12期実績対比 **+0.4億円**）

## 1口当たり分配金\*

- 第13期実績**8,401円**（第11期実績対比 **+6.4%**）
- 第14期予想**8,772円**（第12期実績対比 **+5.0%**）
- 上場来の年平均成長率は**8.4%**（第14期予想分配金含む）

## 1-1 外部成長

- 2023年2月に**MFLP大阪交野（165億円）**を取得し、資産規模は**3,587億円**に拡大、ポートフォリオの安定性は更に向上
- 優先情報提供対象物件\* **11物件、101万㎡**のうち、**8物件、83万㎡**が竣工済みであり、外部成長機会を引き続き確保

## 1-3 ESGへの取組み

- 最高位である**GRESB5スター**を取得、GreenStar評価及びGRESB開示評価の最高位Aレベルを2年連続で獲得
- グリーン電力**の供給体制整備により、先ずは**首都圏7物件**の共用部をグリーン電力化
- 2022年3月設定の環境KPIも順調に進捗

## 1-2 内部成長

- 物流施設需要は引き続き旺盛で、マーケットは堅調
- 第13期末稼働率\*は**99.8%**と高水準を維持、第14・15期も概ね**100%**を継続する見込み
- 第14期契約更改面積は**84.7%**が更改済（内定済を含む）
- 水道光熱費の大部分はテナント負担であり、エネルギーコスト増加の影響は限定的

## 1-4 財務戦略

- 第13期末（実績）、第14期末（予想）のLTV\*はそれぞれ**35.9%、39.0%**となり、第14期末（予想）取得余力\*（LTV50%時）は**770億円**
- J-REIT初**の**サステナビリティ・リンク・ローン**フレームワークを活用した資金調達（100億円）を実施

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

# MFLP大阪交野取得のポイント及び効果

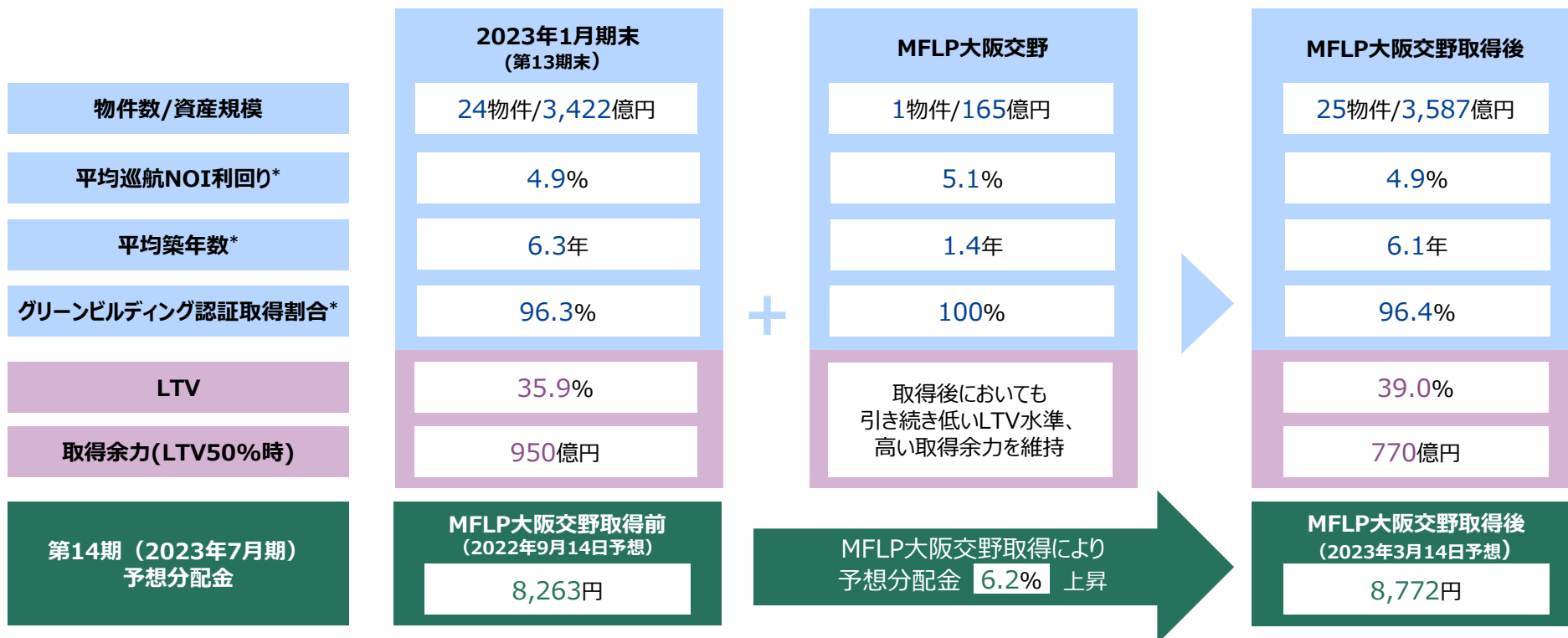
## 取得のポイント

- 物流マーケット環境の良好な大阪内陸部に位置する、三井不動産開発の機能性に優れた先進的物流施設を合理的な価格で取得
- ポートフォリオの更なる安定性向上を実現
- 手元資金と借入金の活用による取得で継続的な分配金成長を図る



MFLP大阪交野

## 取得の効果



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

# MFLP大阪交野

スロープ型	第二京阪	ICから約1.0km	LED	非常用発電機	カフェテリア売店	ラウンジ	CASBEE新築Aランク	太陽光発電
-------	------	------------	-----	--------	----------	------	--------------	-------

## 取得物件の概要



土地 事業用定期借地権/所有権	巡航NOI利回り* <b>5.1%</b>	築年数 <b>1.4年</b>	タイプ スロープ <sup>o</sup> 型
--------------------	--------------------------	--------------------	----------------------------

所在地	大阪府交野市
建築時期	2021年9月
取得日	2023年2月1日
取得価格	16,500百万円
鑑定評価額*	16,500百万円
巡航NOI利回り	5.1% (償却後1.8%)
NOI利回り*	5.0%
土地	定期借地権/所有権
(内訳)	79.6% /20.4%
(借地期間)	~2070年7月30日
建物	所有権
構造	鉄筋コンクリート造4階建
物件タイプ	スロープ型
トラックバース	1階(両面)及び3階
非常用発電機	72時間発電可能
主なテナント	エヌ・ティ・ティ・ロジスコ
環境認証	CASBEE新築 Aランク
延床面積*	68,528㎡
賃貸可能面積*	67,264㎡

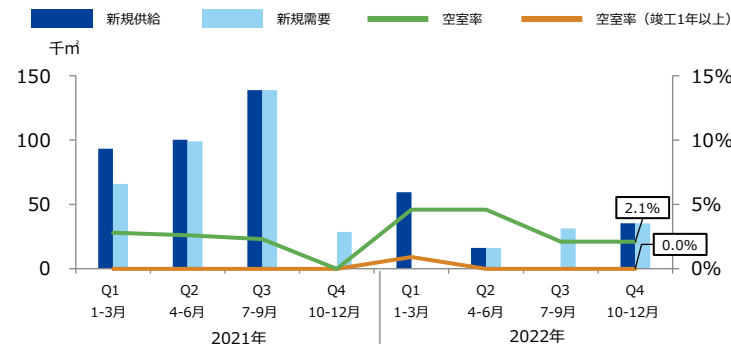
## 立地の優位性

- ・ 国道1号・第二京阪道路沿い、**交野南IC**まで約**1km**、**寝屋川北IC**まで約**1.2km**に立地し、中国自動車道や名神高速道路への乗り入れが容易。**西日本・東日本への中継拠点**として優れた立地
- ・ **大阪市街地**には**15km圏内**、**京都市街地**には**25km圏内**に立地し、交野市近郊の都市はベッドタウンとして人口・世帯数が多く、**消費地近接の配送拠点**として優れた立地
- ・ 最寄り駅のJR星田駅から徒歩12分と、**通勤利便性**に優れ、従業員を確保しやすい環境

## 物件の特性

- ・ 1階南北の**両面トラックバース**により、**高頻度の入出庫・搬出入**に対応
- ・ 「**CASBEE新築認証**」Aランクのほか、太陽光発電パネルによる**グリーン電力供給**や、72時間発電可能な**非常用発電**、**LED照明**など**ESG**を重視した施設スペック

## 京阪その他エリアの好調なマーケット



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(2022年Q4)」(2023年2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。

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



# MFLP大阪交野

スロープ型	第二京阪	ICから約1.0km	LED	非常用発電機	カフェテリア売店	ラウンジ	CASBEE新築Aランク	太陽光発電
-------	------	------------	-----	--------	----------	------	--------------	-------

西日本・東日本への中継拠点及び大阪・京都市街地近接のベッドタウンに位置する消費地近接の配送拠点

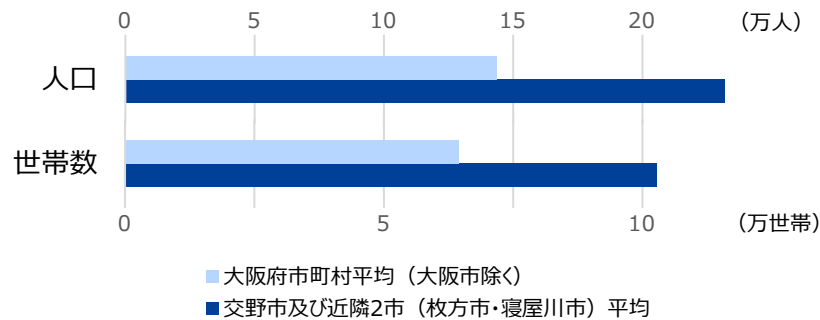


## 通勤利便性及び周辺環境

最寄り駅のJR星田駅から徒歩12分と通勤利便性に優れ、従業員を確保しやすい環境にあります。また、星田駅北エリアは、区画整理事業のもと、商業施設や分譲マンション、戸建住宅の建設など、開発の盛んなエリアで、就業環境の改善や周辺人口の増加が見込まれます。



## 消費及び雇用確保に優れた豊富な周辺人口



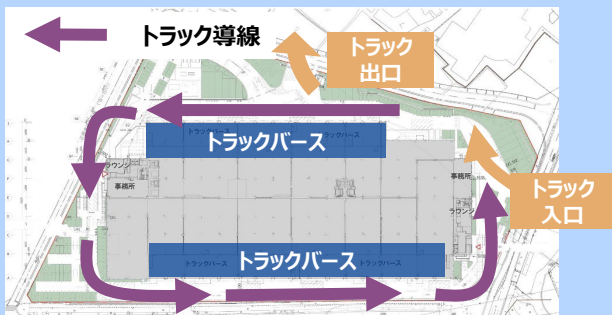
※上図は「大阪府推計人口 令和4年(2022年)年報」に基づいて本資産運用会社にて作成したものです。

# MFLP大阪交野

スロープ型	第二京阪	ICから約1.0km	LED	非常用発電機	カフェテリア売店	ラウンジ	CASBEE新築Aランク	太陽光発電
-------	------	------------	-----	--------	----------	------	--------------	-------

## 効率的な施設運営

1階の南北両面にトラックバースを設置し、高頻度の入出庫・搬出入に対応できます。  
また、トラックの出入口を分け、場内を一方通行で運営し、効率的な施設運用を行うことが可能となっています。



## 太陽光パネルによるグリーン電力供給

本物件には、屋上緑化と太陽光パネルが設置されています。  
共用部及び専有部に対してグリーン電力の供給ができ、テナントのグリーン電力化ニーズに応えることが可能となっています。



※ 太陽光パネルについては発電及び使用状況等を検証の上、追加取得する予定となっています。

### 電力供給イメージ



## ESGを重視した施設スペック

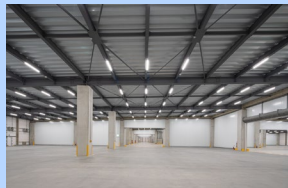
### CASBEE新築認証

建築環境の性能を総合的に評価する「CASBEE新築認証」において、Aランクと公表されています。



### LED

白熱灯に比べ消費電力量を削減できるLED照明を採用しています。



### 周辺環境への配慮

周辺住民等への配慮の観点から高木の植樹を実施しています。



### ラウンジ

デザイン性に富んだラウンジを提供することで、従業員の方々にとって働きやすい環境となっています。



### 非常用発電機

BCP対応として一部倉庫内に72時間発電可能な非常用発電機を設置しています。





# 中期資産規模目標5,000億円に向けて着実に前進

優先情報提供  
対象物件  
11物件

101万㎡

**竣工済8物件 83万㎡**

リーシング済

MFLP日野(75%)

リーシング済

MFLP所沢

リーシング済

MFLP市川塩浜II (60%)

リーシング済

MFLP・SGリアルティ福岡粕屋(50%)

リーシング済

MFLP船橋II

リーシング済

MFLP船橋III

リーシング済

MFLP東名綾瀬(50%)

リーシング済

MFLP新木場I

**未竣工3物件 18万㎡**

MFLP弥富木曽岬

NEW

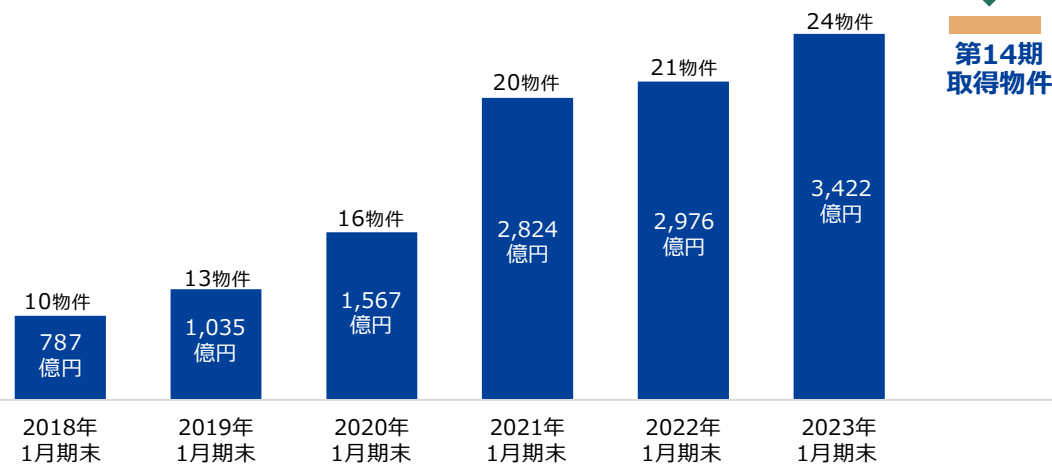
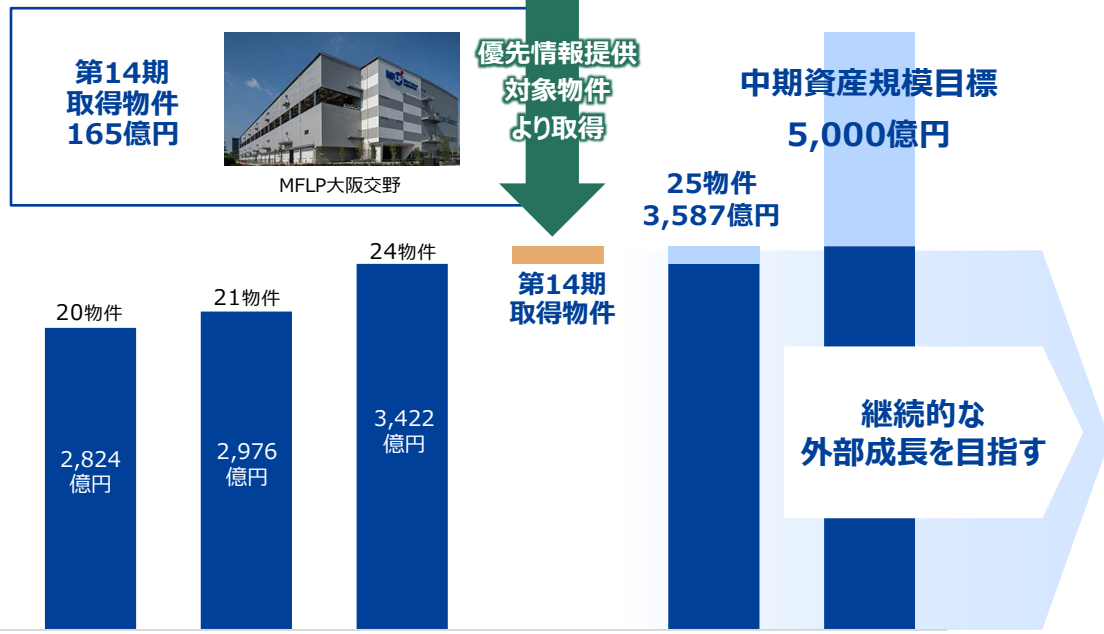
(仮称) 大阪市此花区西島物流施設(50%)

NEW

MFLP座間(41.5%)

本投資法人  
資産規模  
25物件  
3,587億円

149万㎡

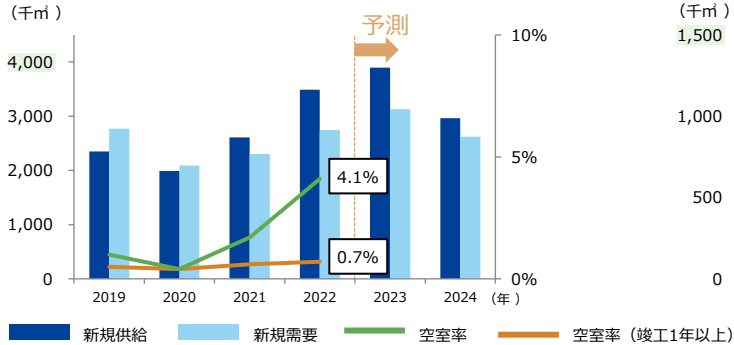




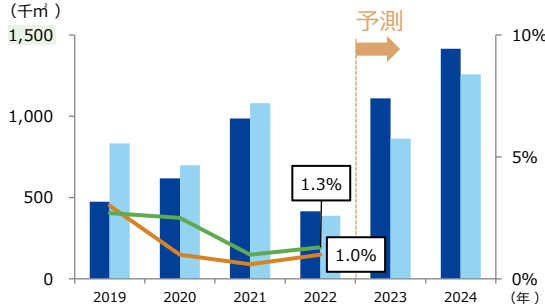
# 引き続き旺盛な床需要と三井不動産とのリーシング営業により稼働率は高水準で推移

## 物流施設床需要の増大

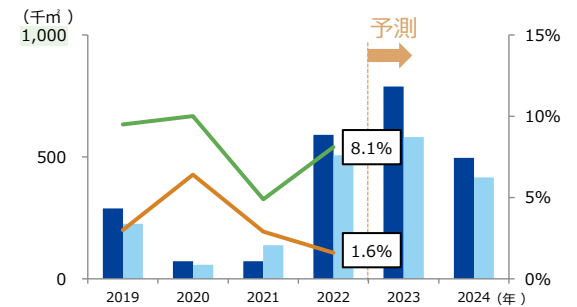
### ■ 首都圏の空室率と需給バランス予測



### ■ 大阪圏の空室率と需給バランス予測

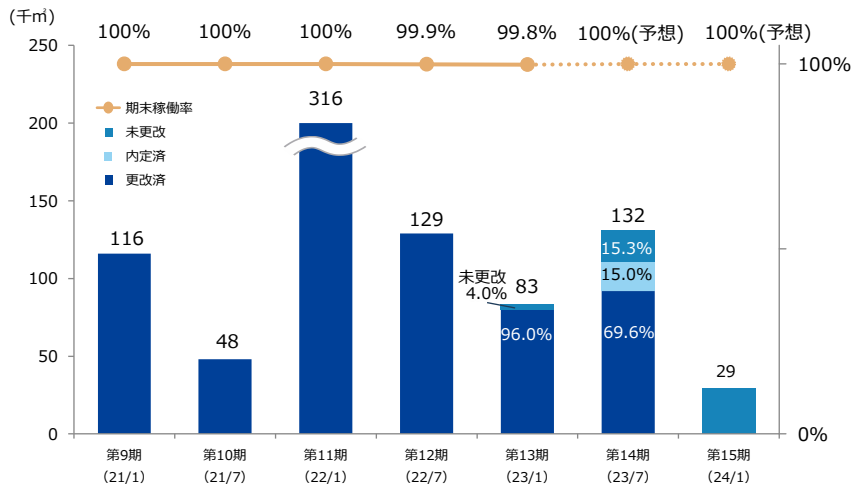


### ■ 中京圏の空室率と需給バランス予測



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(2022年Q4)」(2023年2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。

## ■ 本投資法人の契約更改の状況と稼働率の推移



※2023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。  
 第13期以前の数値については当該期中に契約満了を迎えたすべての賃貸借契約の賃貸面積ベースの数値です。

## ■ エネルギーコスト増加の影響

### ■ 物件タイプ別の電気代負担区分

電気代の大部分はテナント負担（本投資法人はマルチテナント対応型物件の共用部のみ電気代を負担）であり、本投資法人の負担は限定的です。

マルチテナント対応型物件* 16物件	シングルテナント対応型物件 /BTS* 9物件
<p>専有部/テナント間接負担 (本投資法人が立替て支払う) 約83%</p>	<p>テナント直接負担 (テナントが直接支払う)</p>

**共用部/本投資法人負担 約17%※** → **本投資法人の負担は限定的**

\* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【マルチテナント対応型物件/シングルテナント対応型物件/BTS】をご参照ください。  
 ※第12期および第13期の、マルチテナント対応型物件の電気代に対する共用部の電気代の割合です。



# ESGへの取組みの更なる強化

## GRESBリアルエステイト評価

2022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」を取得するとともに、2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2年連続で取得しました。

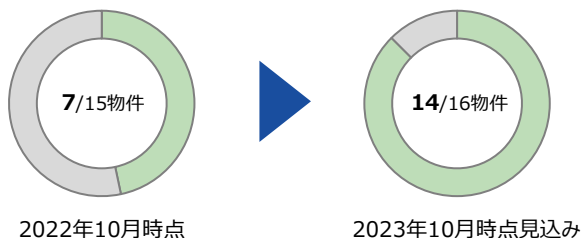


## グリーン電力化の推進

2022年10月より、首都圏において保有するマルチテナント対応型物件7物件で共用部のグリーン電力化を開始し、専有部においてもテナント要望に応じてグリーン電力を供給できる体制を整えています。2023年10月時点では、中京圏・大阪圏・中国圏においても共用部のグリーン電力導入を予定しており、首都圏にて追加で供給開始となる物件も含め、計14物件にて共用部のグリーン電力化が完了する見込みです。

また、太陽光発電設備を追加設置し、発電されたグリーン電力の自家消費及び他の保有物件への電力託送の実施スキームについても現在検討・検証を進めています。

### マルチテナント対応型物件共用部におけるグリーン電力化比率の推移



## ESG特設サイトの新設

本投資法人並びに本資産運用会社のESGへの取組みを、ステークホルダーの皆様へより一層ご理解いただくことを目的として、本投資法人HPのESGページのリニューアルを実施し、ESG特設サイトを新設しました。



## 環境KPI進捗

第14期初に取得したMFLP大阪交野は「CASBEE新築認証」Aランク取得済、LED照明設置済であり、既存物件でのLED照明への交換工事や、新規契約におけるグリーンリース導入等も併せて、環境KPIは目標に向けて順調に進捗しています。今後も環境KPIの目標達成に向けた各種取組みを強化していきます。

### 各種KPI進捗

グリーンビルディング認証比率	目標値	第12期末時点	MFLP大阪交野取得後
物流不動産	95%以上を維持	96.3% (参考：21/22物件)	96.4% (参考：22/23物件)
ポートフォリオ全体	90%以上を維持	92.5% (参考：21/24物件)	92.8% (参考：22/25物件)

### LED導入比率

オーナー管理分	2023年までに100%	91.6% <sup>※1※2</sup> (参考：13/15物件)	97.5% <sup>※1※2</sup> (参考：15/16物件)
テナント管理分	2030年までに100%	83.6% <sup>※1</sup> (参考：16/24物件)	84.4% <sup>※1</sup> (参考：17/25物件)

### グリーンリース導入比率

ポートフォリオ全体	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	23.1% <sup>※3</sup>	28.3% <sup>※3</sup>
-----------	--------------------------------	---------------------	---------------------

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

## 今後の検討事項

### ESG関連指数への組入れ

### 定量的シナリオ分析

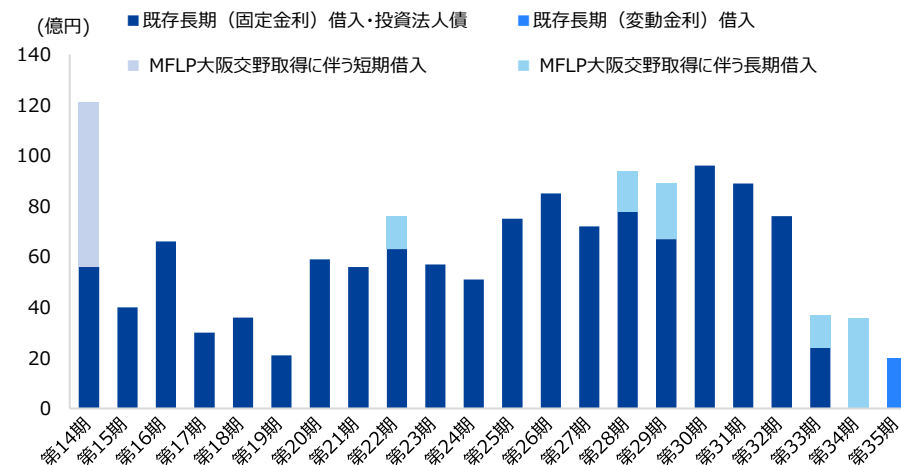
# LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

## 主な財務指標の変化

	2023年1月期末 (第13期末)	2023年7月期末 (第14期末予想)	2024年1月期末 (第15期末予想)
有利子負債合計	1,207億円	1,357億円	1,327億円
LTV	35.9%	39.0%	38.5%
取得余力 (LTV50%時)	950億円	770億円	790億円
平均調達金利	0.39%	0.46%	-
平均調達期間 (長期のみ)	8.2年	8.3年	8.3年
金利固定化比率 (長期のみ)	98.3%	98.5%	98.5%
コミットメント ライン	100億円	100億円	100億円

## 有利子負債の状況及びMFLP大阪交野取得に伴う借入

- 返済時期の分散・金利の固定化により、**金利上昇の影響は、当面限定的**
- MFLP大阪交野取得に伴い借り入れた165億円はすべて固定金利、かつ返済時期も分散



※2023年2月1日時点の返済期限を記載しています。

## ESGファイナンス

### ■ サステナビリティ・リンク・ローン

J-REIT初となる包括型サステナビリティ・リンク・ローンフレームワークを策定し、2023年2月に三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケート団21社から100億円をサステナビリティ・リンク・ローンとして調達。また、フレームワークについてはR&Iより第三者認証を取得。

レンダー	借入金額/年限	SPT			インセンティブ
三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケート団21社	100億円 4~10年	物流不動産におけるCO2排出原単位(Scope1・2)を2016年比			SPT達成時に残存期間の適用利率を0.01%または0.02%引下げ(※)
		2024年	2027年	2030年	
		60%削減	90%削減	100%削減 =本投資法人の設定した環境KPI	

※SPT判定年時点のCO2排出原単位が2016年比で上回っていた場合、残存期間の適用利率を0.01または0.02%引上げ。

↑ R&Iから、十分に野心的な目標であるとのオピニオン取得

### ■ グリーンボンド / グリーンローン

2022年11月にグリーンボンドを第2回償として起債。グリーンローンによる借入も継続して実施し、今後も引き続き、ESGファイナンスによる資金調達を通じ、ESGに配慮した資産運用を推進。

名称	金額	年限
第2回投資法人債	20億円	10年

#### 対象適格資産

グリーン適格  
クライテリア



MFLP大阪 I



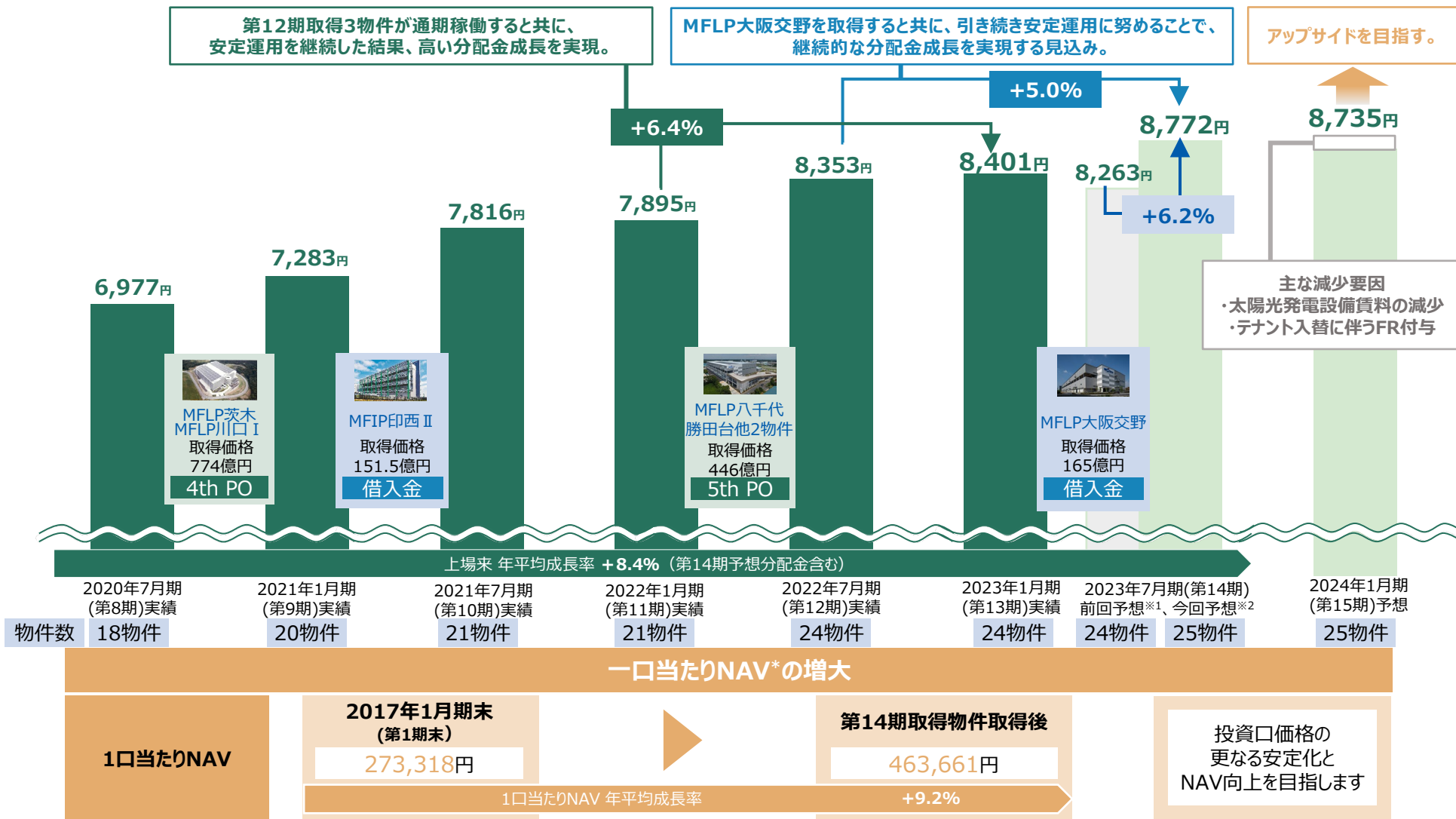
MFLP平塚 II



MFLP八千代勝田台

# 物件取得及び安定運用による継続的な分配金成長の実現

## 取得物件の規模に応じた最適な資金調達による分配金成長



※1 2022年9月14日公表

※2 2023年3月14日公表

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

## 第13期（2023年1月期）実績

(単位：百万円)	第12期実績 (a)	第13期予想 (2022/9/14)	第13期実績 (b)	差異 (b) - (a)
営業収益	10,607	10,864	10,960	353
営業費用	6,148	6,398	6,455	307
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	2,708	2,730	2,707	△0
営業利益	4,459	4,466	4,504	45
営業外収益	0	-	3	2
営業外費用	293	286	302	8
経常利益	4,166	4,180	4,206	39
当期純利益	4,165	4,179	4,205	40
1口当たり分配金 (DPU)(円)	8,353	8,396	8,401	48
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	7,231	7,255	7,301	70
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	1,122	1,141	1,100	△22
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	23.9%	24.1%	23.4%	-

差異の主な内訳	
<b>営業収益</b>	
既保有物件一部区画のリースアップ等による増収	+259
水道光熱収益の増加	+198
太陽光発電設備賃料の減少	△67
その他営業収益の減少	△36
<b>営業費用</b>	
修繕費の増加	+121
水道光熱費用の増加	+179
資産運用報酬の増加	+44
その他営業費用の減少	△37
<b>営業外費用</b>	
支払利息の増加	+10
その他営業外費用の減少	△2

＜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、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】をご参照ください。

# 第14期（2023年7月期）業績予想

(単位：百万円)	第13期実績 (a)	第14期予想 (b)	差異 (b) - (a)	差異の主な内訳	第15期予想
営業収益	10,960	11,587	626	<b>営業収益</b> 第14期取得物件（MFLP大阪交野）による増収 +577 水道光熱収益の増加（第14期取得物件を除く） +26 太陽光発電設備賃料の増加（第14期取得物件除く） +65 その他営業収益の減少 △43	11,655
営業費用	6,455	7,002	546	<b>営業費用</b> 第14期取得物件（MFLP大阪交野）による増加 +376 第12期取得物件（MFLP八千代勝田台・MFLP平塚Ⅱ・MFLP大阪Ⅰ）の固都税費用化 +121 修繕費の減少（第14期取得物件を除く） △72 水道光熱費用の増加（第14期取得物件を除く） +57 資産運用報酬の増加 +24 その他営業費用の増加 +37	7,106 <sup>*</sup>
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	2,707	2,985	277		2,993
営業利益	4,504	4,584	79		4,548
営業外収益	3	-	△3		-
営業外費用	302	350	48	<b>営業外費用</b> 支払利息の増加 +75 その他営業外費用の減少 △26	352
経常利益	4,206	4,234	28		4,195
当期純利益	4,205	4,233	28		4,194
1口当たり分配金 (DPU)(円)	8,401	8,772	371		8,735
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	7,301	7,349	48		7,283
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	1,100	1,423	323		1,452
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	23.4%	27.5%	-		28.0%

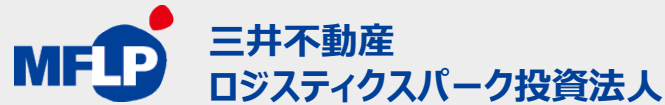
※第14期取得物件（MFLP大阪交野）に係る固都税（55百万円）は含まれません。

# MEMO

Large empty rectangular area for writing the memo content.

## 2.本投資法人の成長戦略

# 三井不動産との戦略的パートナーシップ構築による投資主価値の最大化

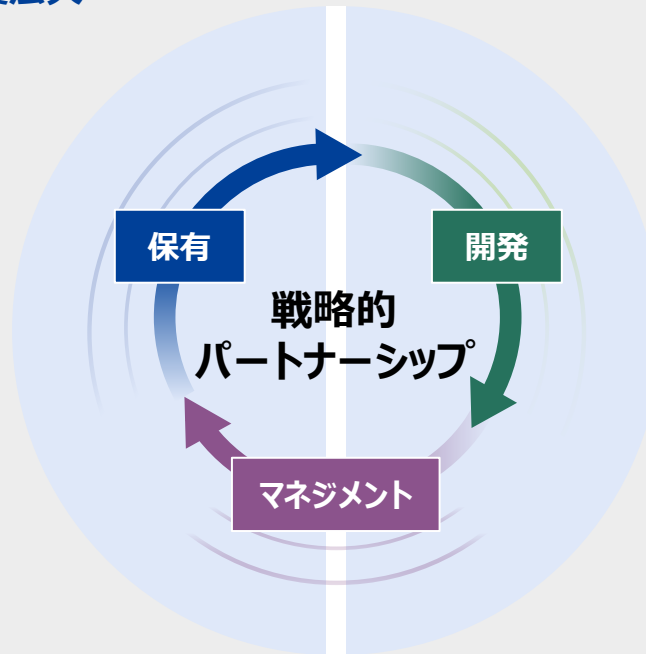


外部成長

内部成長

安定運用

投資主価値の最大化



CRE戦略による開発用地ソーシング力  
総合ディベロッパーの物件開発力

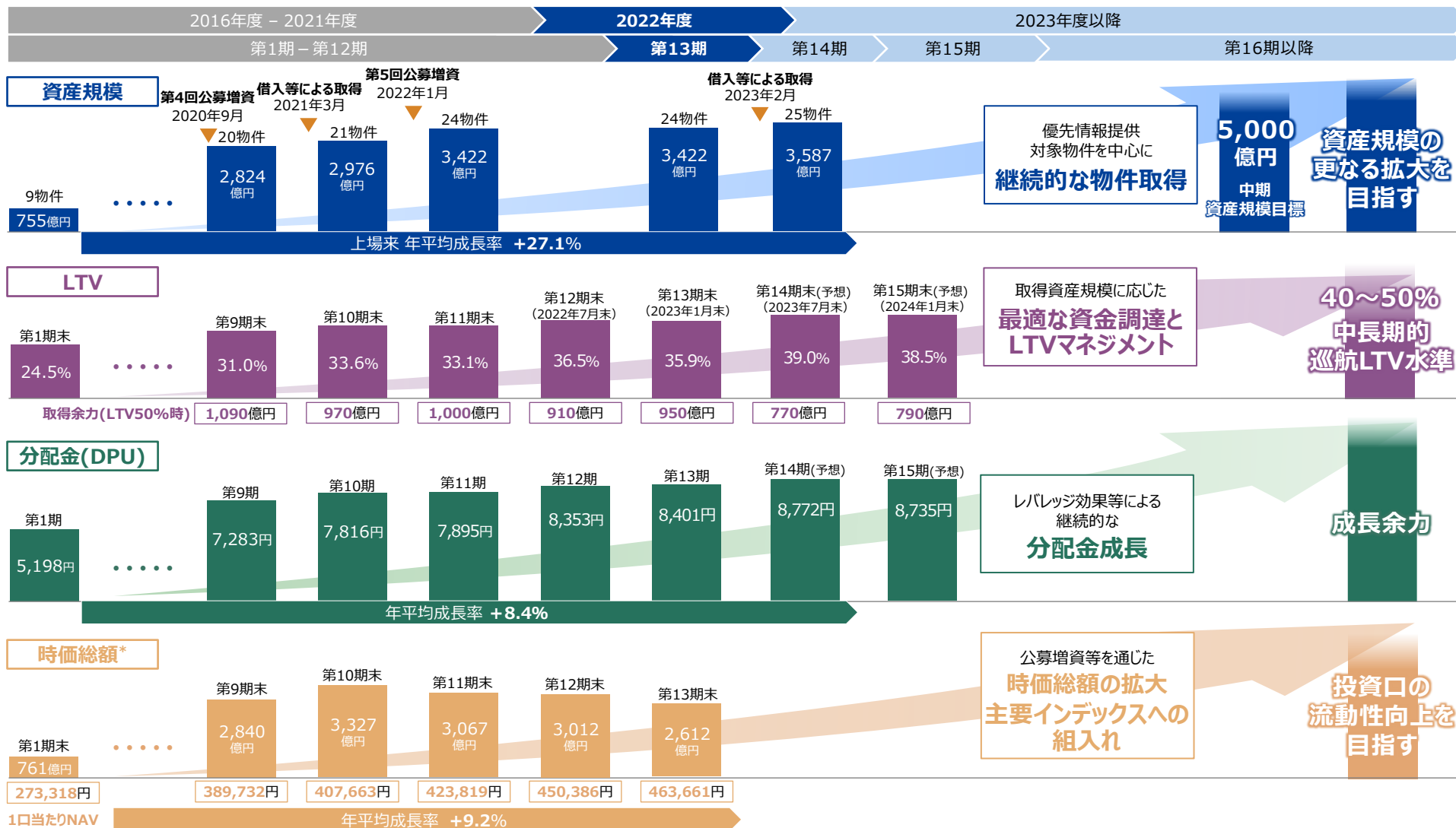
グループネットワークを  
活用したリーシング力

進化したソリューション型  
アセットマネジメント

物流施設事業の拡大



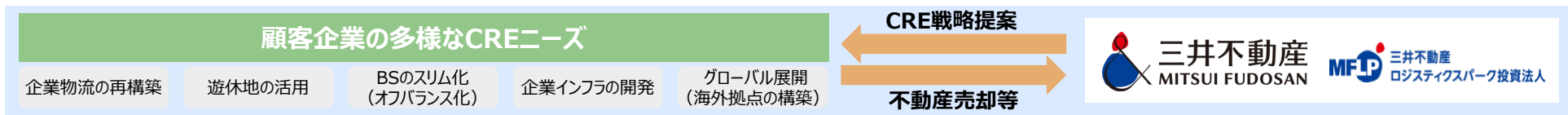
# 資産規模拡大をメインドライバーとした着実な分配金成長



\* 詳細につきましては、P.55~56の本資料の記載事項に関する注記【基本戦略及び4つのロードマップ】をご参照ください。

# 三井不動産は、CRE戦略によりロケーション、クオリティに優れた開発を拡大

## CRE戦略による開発用地ソーシング力



## ロケーション、クオリティに優れた三井不動産の物件開発例

### MFLP新木場 I・MFLP新木場 II

ECの増加によるラストワンマイル配送に対応可能なアーバン型物流拠点

#### 立地特性

- 首都高速湾岸線「新木場出入口」から約2km圏内、羽田空港から約10km圏内に立地。周辺地区の労働力人口は約108万人を超える。
- 東京駅約10km圏内に位置し、東京都心部への配送に優れる。
- 「新木場駅」徒歩20分圏内と高い通勤利便性を有する。



#### 物件特性

- アーバン型の立地優位性を活かし、入居企業や顧客が庫内作業の様子を確認できるガラス壁を施設内一部エリアで採用 (MFLP新木場 I)。

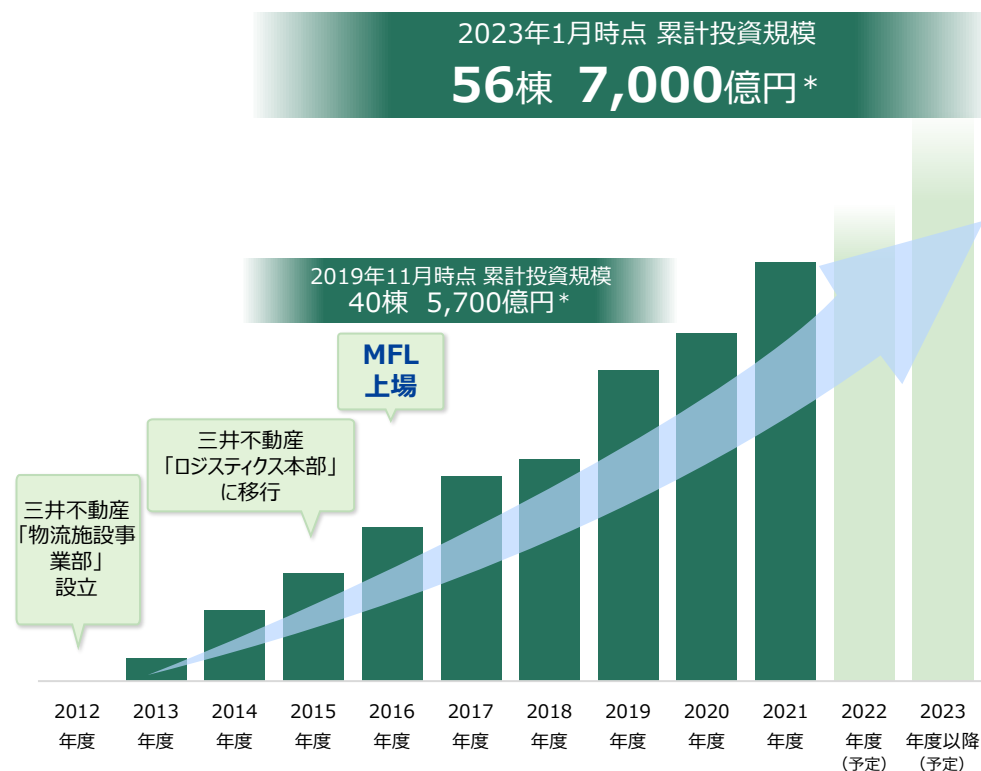


※イメージ図

- MFLP新木場 I・IIとも太陽光発電による共用部使用電力のグリーン電力化やグリーンビルディング認証を取得予定。



## 三井不動産の開発・運営物件\*の伸長イメージ



\* 詳細につきましては、P.53～54の本資料の記載事項に関する注記【三井不動産の主要な開発・運営物件】をご参照ください。

# 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 56棟7,000億円 総延床面積450万㎡

既保有物件 25物件 149万㎡ 3,587億円					優先情報提供対象物件 11物件 101万㎡			三井不動産開発・運営物件					
													その他 データセンター 1物件 海外 4物件 ...

リーシング済 竣工済  
75%

リーシング済 竣工済  
60%

リーシング済 竣工済  
60%

リーシング済 竣工済  
50%

リーシング済 竣工済  
50%

リーシング済 竣工済  
50%

第14期取得

リーシング済 竣工済  
50%

リーシング済 竣工済  
50%

竣工済  
83万㎡

New 2023年度竣工  
41.5%

New 2023年度竣工  
50%

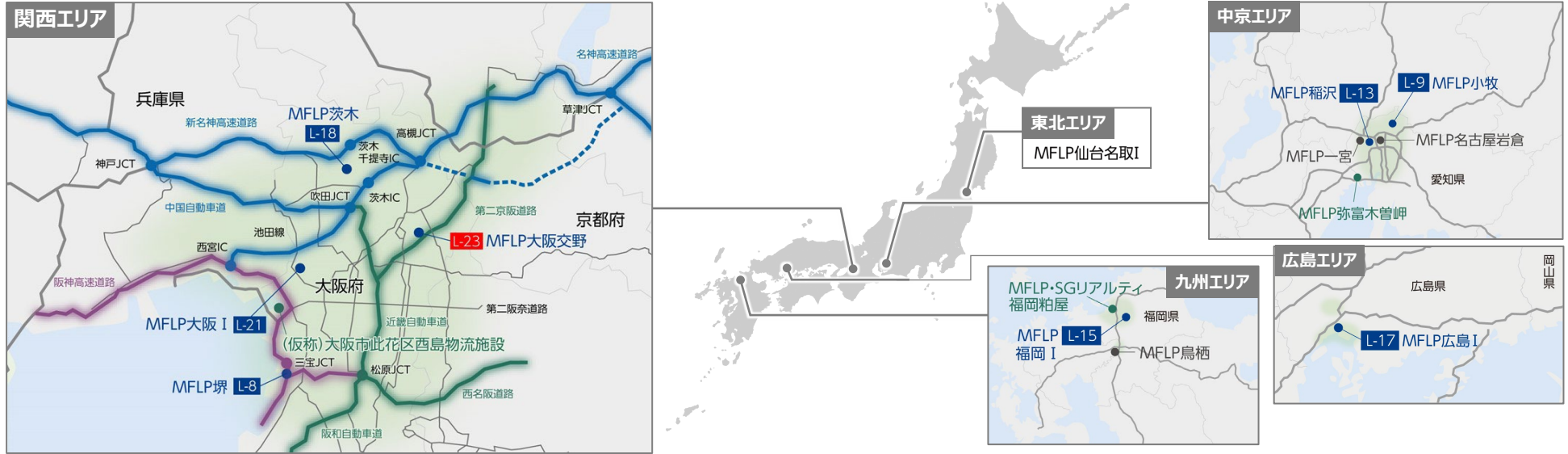
未竣工  
18万㎡

(仮称) 大阪市此花区  
西島物流施設

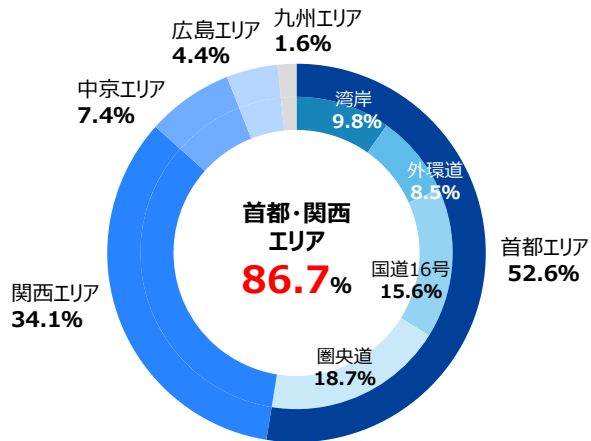




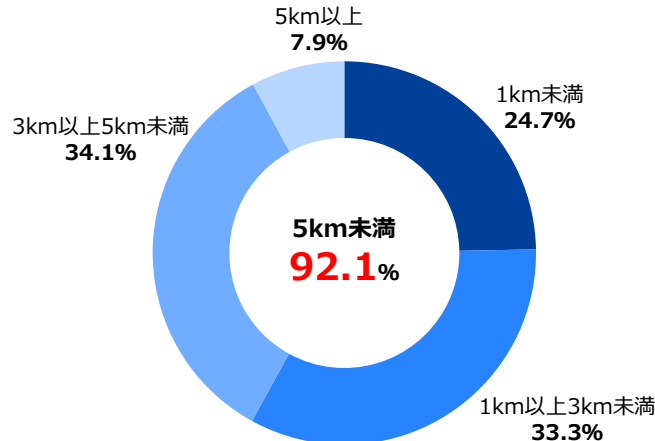
# エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



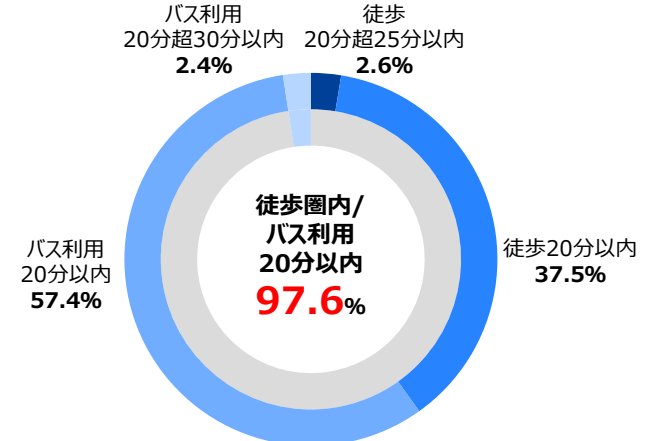
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ  
投資対象エリア



■ 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



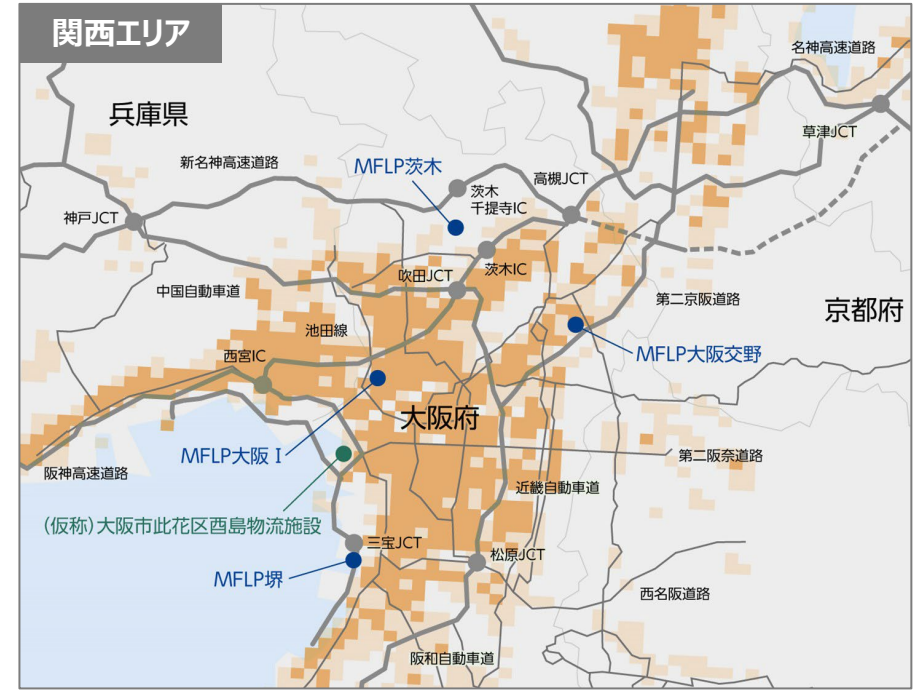
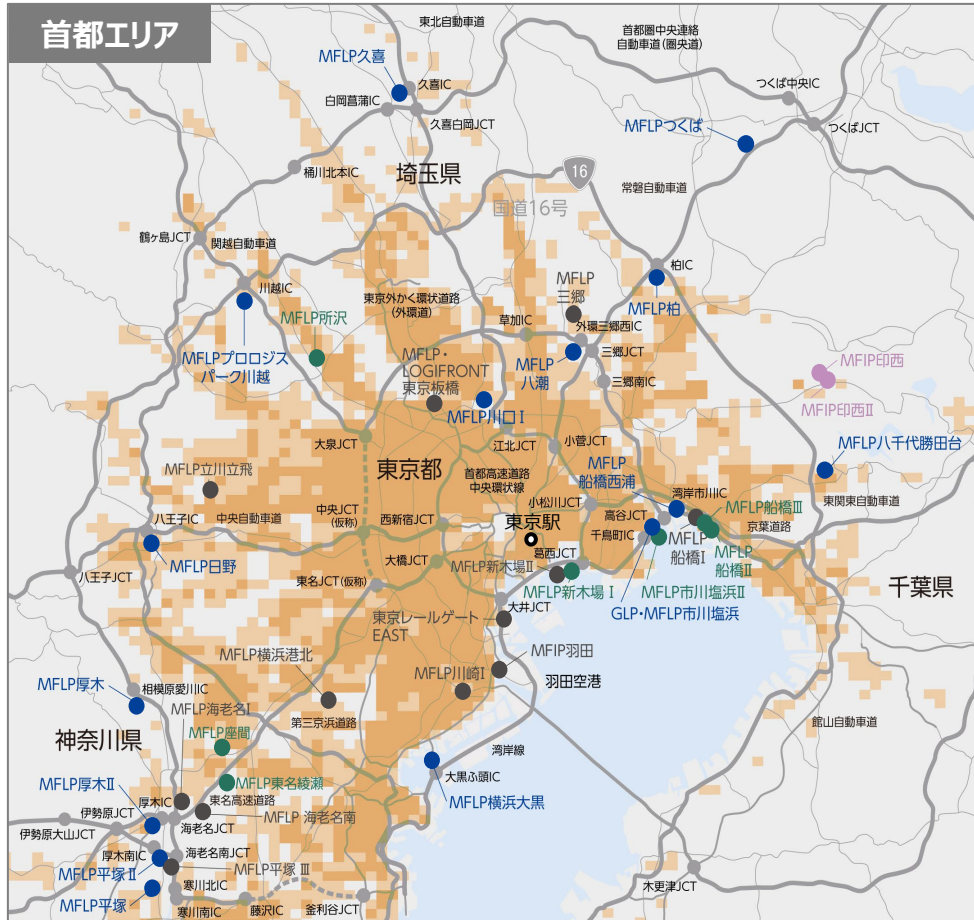
■ 従業員の通勤利便性を考慮した立地  
最寄駅へのアクセス時間



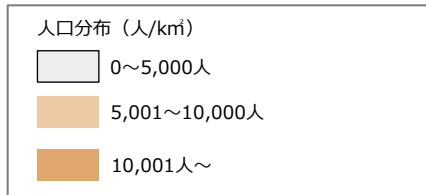
※上記各円グラフに記載の比率は、第14期取得物件取得後の本投資法人の保有物件(MFIPを除きます。)について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。



# 本投資法人の保有物件、優先情報提供対象物件及び三井不動産開発物件の立地の優位性



- : 物流不動産保有物件
- : インダストリアル不動産保有物件
- : 優先情報提供対象物件
- : 三井不動産開発物件



※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国政推計データ))(国土交通省)を加工して作成しています。

# 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]  
概ね **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  
・被災度判定システム  
等対応



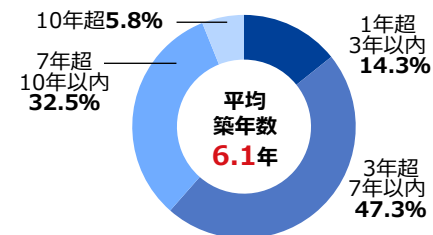
## ■ & Worker



## ■ & Tenant



## ■ 築浅のポートフォリオ※2



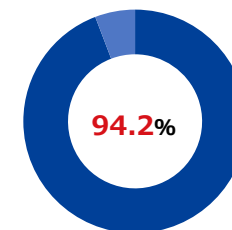
## ■ & Community



## ■ & Earth



## ■ ポートフォリオに定める三井不動産開発物件※2



※1 写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、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、第14期取得物件取得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。



# 立地特性とテナントニーズを踏まえて開発された「MFLP」と「MFIP」を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	
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

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

### ランブウェイ型MFLP

 マルチ MFLP横浜大黒	 マルチ GLP・MFLP市川塩浜
 マルチ MFLP日野	 マルチ MFLP堺
 マルチ MFLPプロジスパーク川越	 マルチ MFLP茨木

### スロープ型MFLP

 シングル MFLP厚木	 マルチ MFLP久喜
 マルチ MFLP小牧	 マルチ MFLP稲沢
 マルチ MFLP厚木II	 マルチ MFLP広島I
 シングル MFLP川口I	 シングル MFLP大阪I
 シングル MFLP八千代勝田台	 その他※1 MFLP大阪交野

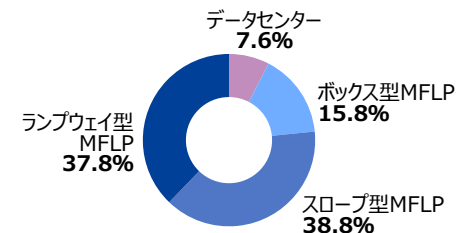
### ボックス型MFLP

 シングル MFLP柏	 シングル MFLP船橋西浦
 マルチ MFLP八潮	 その他※1 MFLP平塚
 シングル MFLPつくば	 シングル MFLP福岡I
 マルチ MFLP平塚II	

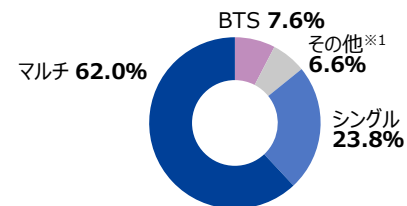
### MFIP (三井不動産インダストリアルパーク)

 BTS MFIP印西	 BTS MFIP印西II
-------------------	---------------------

## ■ 物件タイプ別比率※2



## ■ テナントタイプ別比率※2



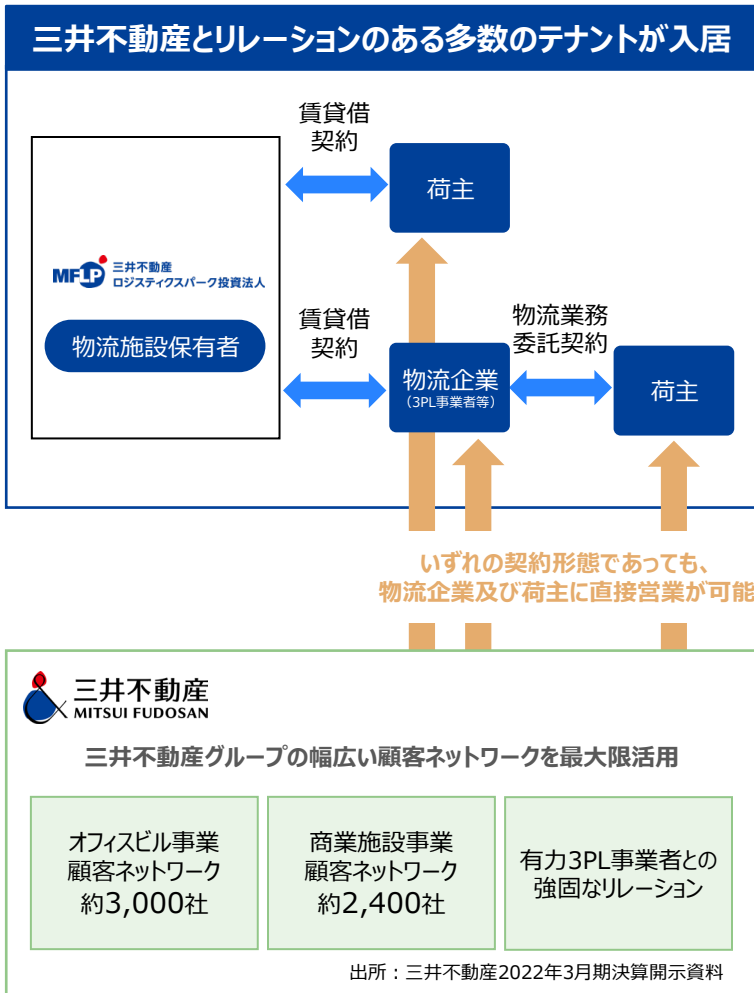
※1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本資料において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件をいいます。

※2 上記各円グラフに記載の比率は、第14期取得物件取得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。

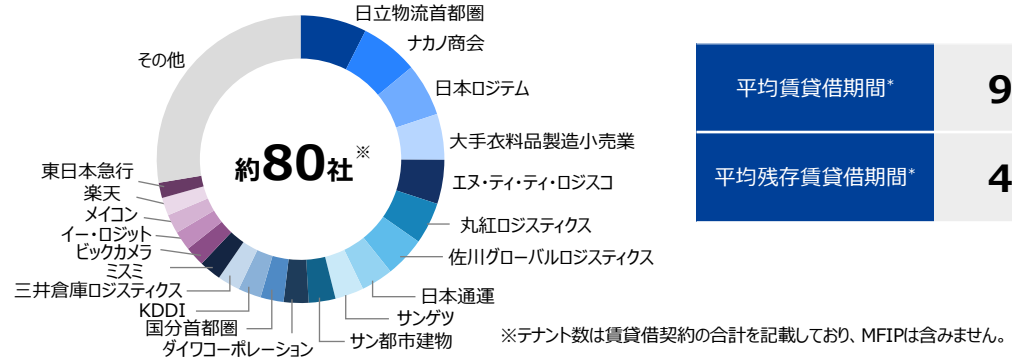


# グループの顧客ネットワークを活用した中長期的なテナントリレーションによる安定した運用

## 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



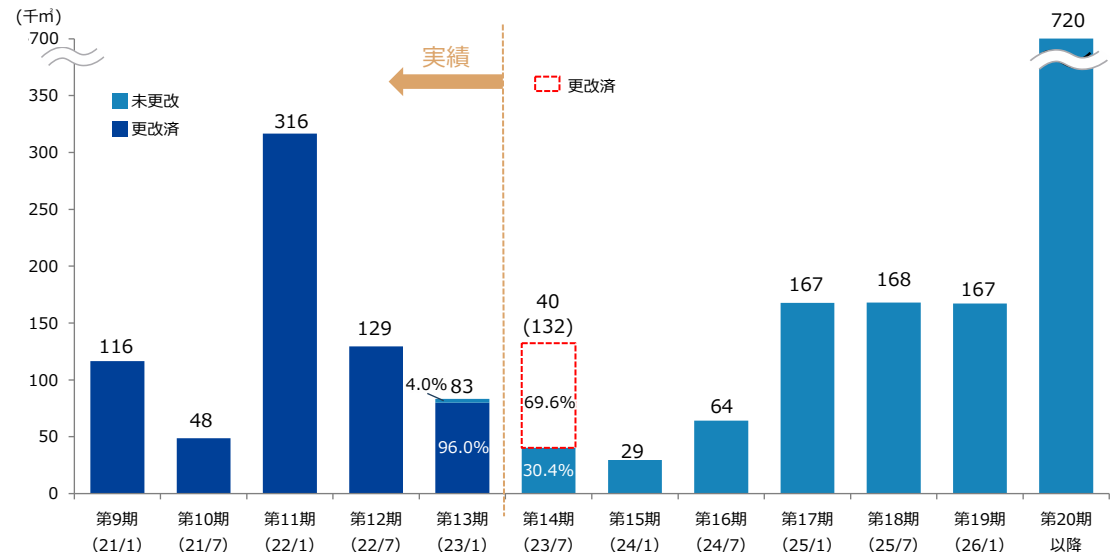
## テナントの分散状況



## 賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間*	9.1年
平均残存賃貸借期間*	4.4年

## 賃貸借契約満了時期の分散状況

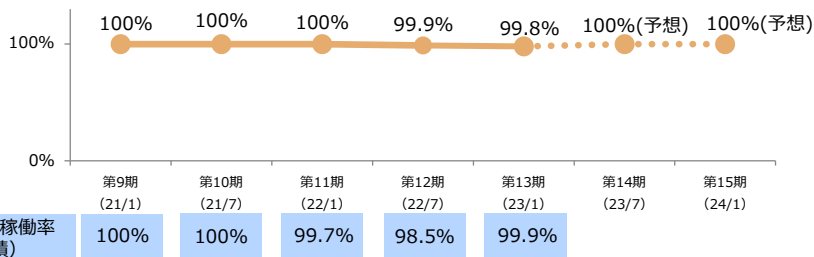


※上記グラフは、第14期取得物件取得後の保有物件（MFLPを除きます。）について、2023年1月31日時点締結賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。  
賃貸借契約満了時期の分散状況の第13期以前の数値及び第14期の括弧内の数値は当該期中に契約満了を迎えたすべての賃貸借契約の賃貸面積ベースの数値です。

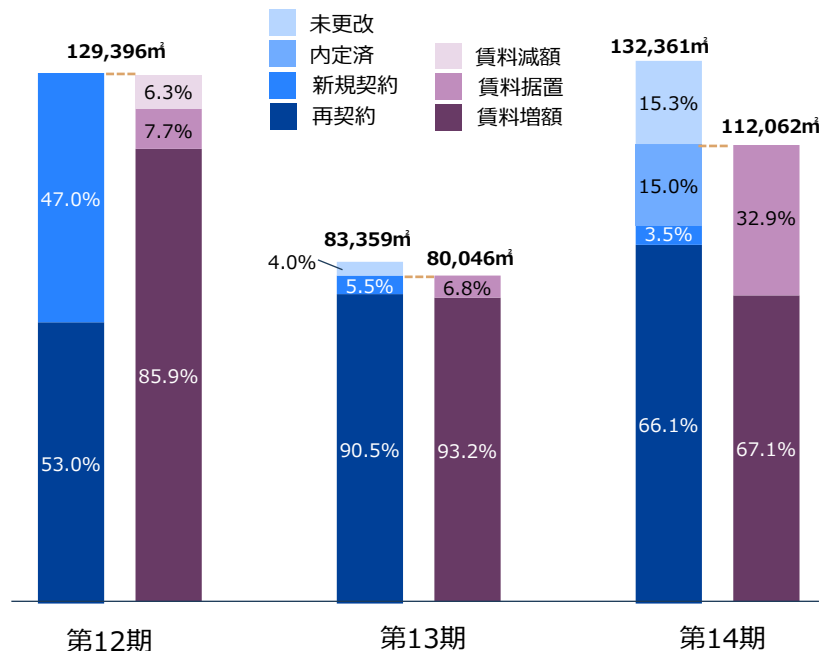
\* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【内部成長戦略】をご参照ください。

# 着実かつ安定的な物件運営

## ■ 期末稼働率の推移



## ■ 契約更改の状況



## ■ エネルギーコスト増加の影響

### ■ 物件タイプ別の電気代負担区分

電気代の大部分はテナント負担（本投資法人はマルチテナント対応型物件の共用部のみ電気代を負担）であり、本投資法人の負担は限定的です。

マルチテナント対応型物件 16物件	シングルテナント対応型物件 /BTS 9物件
<b>専有部/テナント間接負担</b> (本投資法人が立替で支払う) 約83%	<b>テナント直接負担</b> (テナントが直接支払う)

**共用部/本投資法人負担 約17%※** → **本投資法人の負担は限定的**

※第12期および第13期の、マルチテナント対応型物件の電気代に対する共用部の電気代の割合です。

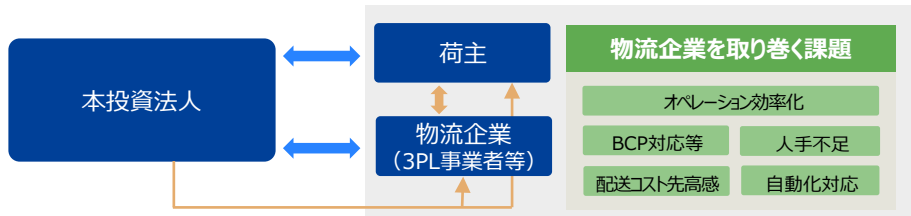
### ■ 本投資法人の水道光熱費の推移と見通し

ポートフォリオ全体の水道光熱費の推移と見通しは下表のとおりです。今後も、電力会社との契約の見直しや、LED照明の導入・太陽光パネルの設置等の施策により水道光熱費用の改善を目指します。

	第12期 実績 (22/7)	第13期 実績 (23/1)	第14期 見込 (23/7)	第15期 見込 (24/1)
水道光熱費 (百万円)	372	551	610	726

# 三井不動産グループによるソリューション型アセットマネジメントの進化

## ■ 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アセットマネジメントの具体例

- ・自動化・省力化等に関する先進的なICT関連商品によるソリューション提供
- ・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
- ・最新ICT技術も活用した館内従業員の快適な労働環境整備
- ・入居企業のESG推進に貢献する取り組みの実施

## ■ 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 ICT LABO 2.0



- ・物流ICT体験型ショールーム  
入庫から出庫まで最先端ICT機器により自動化したライン（フルオートメーション物流モデル）での展示。
- ・倉庫内物流の自動化・省力化ソリューション提供  
人手不足等、物流業界の深刻な課題に対し、専門的ソリューションを提供し、入居企業さま及び入居検討企業さまの課題を解決。

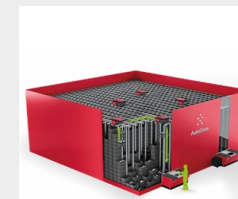
### 展示機器の一例



オートフォーク 入荷・出荷



開梱・封緘双腕ロボ 梱包



オートストア 格納・保管

## ■ 最新ICT技術を活用したサービス提供

ICT技術を活用し、倉庫内業務の効率化及び従業員満足度の向上を目指したサービス提供に取り組み、入居企業の雇用確保やESG推進に貢献します。

### 倉庫内のICT活用による業務効率化



### ICT化による従業員サービスの向上



※画像はイメージです。

## ■ 物流課題解決に向けたベンチャーとの共同

### 株式会社Hacobuとの業務提携

ビッグデータを活用しドライバー不足等の物流課題を解決する情報プラットフォーム「MOVO」を運営する株式会社Hacobuと業務提携

### 共同事業Gaussyへの出資参画

倉庫ロボットのサブスクリプションサービス「Roboware」や、シェアリング倉庫サービス「WareX」を提供し、倉庫産業のDX化を目指す共同事業Gaussyへ出資参画

# グループビジョン「&EARTH」のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献

## ■ 三井不動産グループのESG理念

三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連携」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。「&EARTH」は、三井不動産グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

## ■ 三井不動産グループとのESG理念の共有

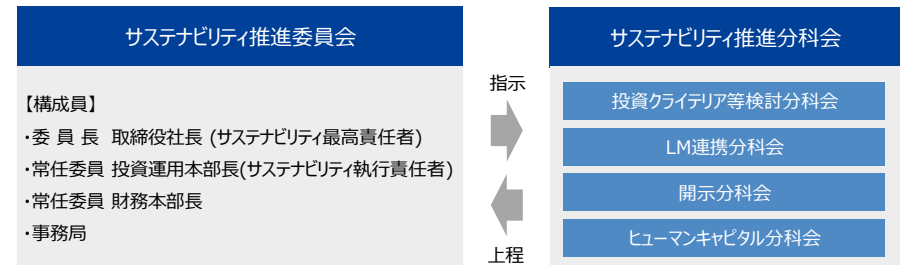
本資産運用会社は三井不動産グループの一員として三井不動産のESG理念を共有するとともに、MFLPを中心としたエネルギー効率の高いポートフォリオを構築することで、持続可能な社会の実現に向けたステークホルダーへの貢献を推進していきます。



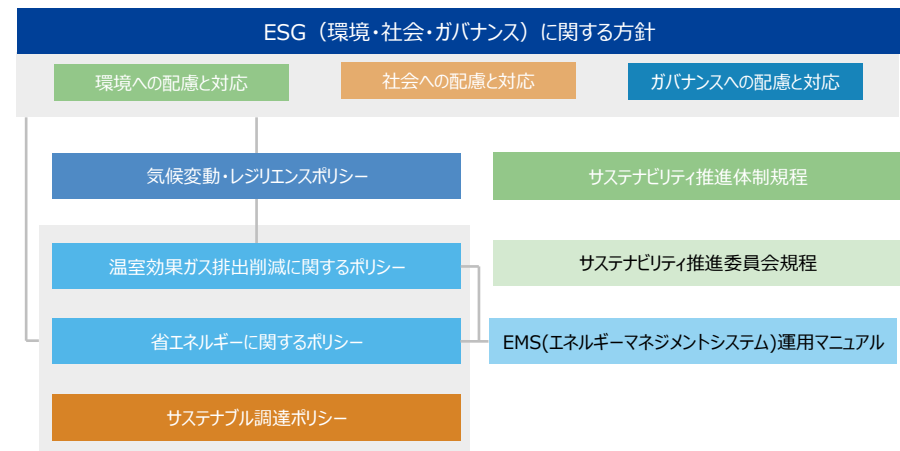
## ■ 本資産運用会社のESG推進

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人が資産運用業務を委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、三井不動産との連携のもと、ESG課題への取組みを日々実践しています。

### ■ 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

### 各種環境イニシアティブへの賛同・署名

本資産運用会社は、企業等に対して気候変動関連リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言に賛同し、「TCFDコンソーシアム」の会員として活動しています。また、2022年度から「JCI気候変動イニシアティブ」へ賛同し、気候変動に関連した財務情報開示のフレームワーク策定に向け活動するとともに、2023年3月に「21世紀金融行動原則」へ署名し、本原則の実践を通じ、持続可能な社会形成のために責任ある投資運用を行ってまいります。



### 環境に配慮したグリーンビルディング

積極的にグリーンビルディング認証を取得しており、物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得実績は**96.4%**、ZEB認証\*取得実績は**59.0%**です。

### 環境負荷の低減への取組み

太陽光パネルの設置やLED照明の導入など、効率的なエネルギー利用を推進し、省エネルギーを通じたCO<sub>2</sub>排出削減の取組みに努めています。

#### ■ 太陽光パネルの設置



MFLP茨木

太陽光パネル年間発電量  
(2022年実績)

**18.9 GWh\***  
(12物件)

\* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【ZEB認証】及び【太陽光パネル年間発電量】をご参照ください。

※1 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、算出しています。

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

※3 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賃貸面積に基づいて、算出しています。

### 環境KPIのモニタリング

環境KPIに対する最新の実績及び進捗状況は概ね順調であり、今後も環境負荷の低減への取組みを推進することで達成を目指します。

CO <sub>2</sub> 排出原単位 (t-CO <sub>2</sub> /㎡)	2016年 (基準年)	2021年
建物全体 (Scope1・2・3)	0.017 2030年までに30%削減	0.015 (11.8%削減)
オーナー管理分 (Scope1・2)	0.060 2030年までに100%削減	0.055 (8.3%削減)
テナント管理分 (Scope3)	0.014 2030年までに24%削減	0.018 (28.6%増加)

水使用原単位 (㎡/㎡)	2016年 (基準年)	2021年
物流不動産	0.07 基準年より増加させない	0.07 (維持)

廃棄物リサイクル率	目標値	2021年
物流不動産	2030年までに70%以上	70.1%

※上記の各データについては、データセンター（インダストリアル不動産）に係る守秘義務契約等の関係により、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。

グリーンビルディング認証比率	目標値	MFLP交野取得後
物流不動産	95%以上を維持	96.4%
ポートフォリオ全体	90%以上を維持	92.8%

LED照明の導入比率	目標値	MFLP交野取得後
オーナー管理分	2023年までに100%	97.5%※1※2
テナント管理分	2030年までに100%	84.4%※1※2

グリーンリース導入比率	目標値	MFLP交野取得後
ポートフォリオ全体	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	28.3%※3



## 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

スポンサーである三井不動産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。

#### 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。



#### スカイデッキ



#### カフェテリア



#### 新型コロナウイルス感染予防対策



アルコール噴射機

非接触エレベーター

#### 非常用発電機



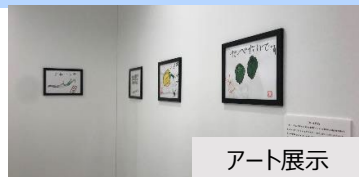
#### 障がい者支援団体（グループハッピースマイル）との連携

#### NPO団体 グループハッピースマイルとは

障がいを持った方々が自主生産された商品を、多くの方々に購入していただける場の企画、提供のほか、彼らが制作したアート作品を社会に紹介し、販売していく場の企画、提供を行っている団体です。



出張キッチンカー



アート展示

#### 保育施設の併設



#### 被災時における対応



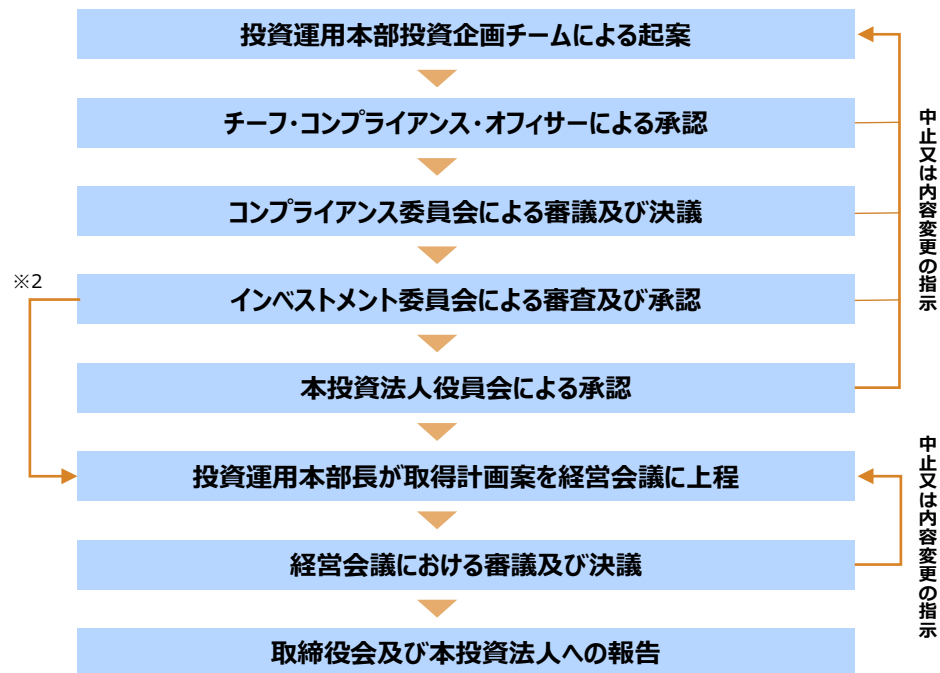
※写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

## 投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

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

### 運用における利益相反対策

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



※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）

#### 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5.0%の出資を受けています。（2023年1月末時点）一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

#### 投資口累積投資制度の導入

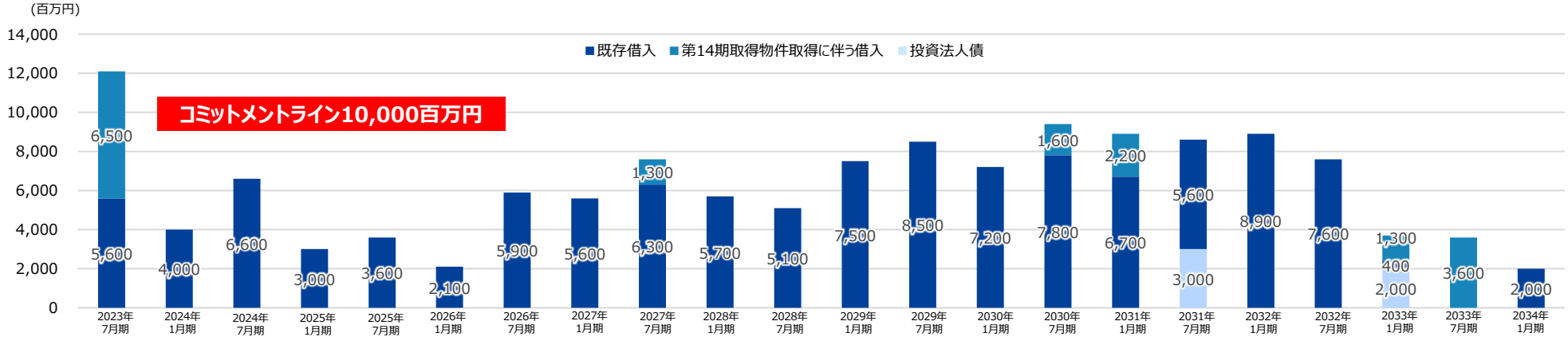
本資産運用会社の職員が本制度を通して投資口を保有することにより、本投資法人の業績向上への意識を更に高め、ひいては本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目指しています。

### 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。

# 返済期限及び金融機関の分散が図られた安定した財務運営

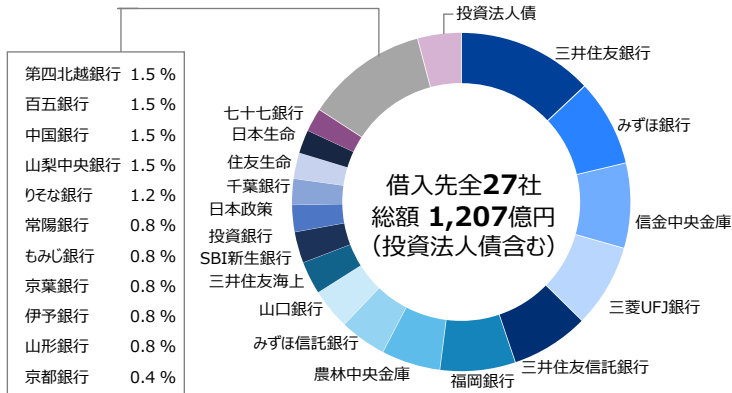
## 有利子負債の状況



※2023年2月1日時点の返済期限を記載しています。

## レンダーフォーメーション

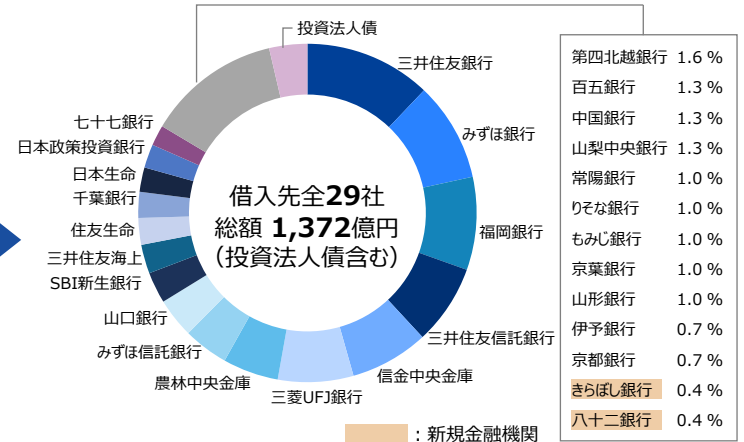
2023年1月期末



MFLP大阪交野取得後 (2023年2月1日時点)

MFLP大阪交野取得に伴う新規借入

借入先 21社  
借入総額 165億円





# 効率的なキャッシュマネジメント

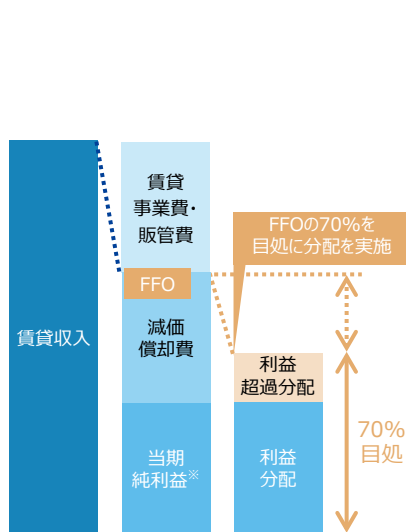
一般的に、土地価格に比べて建物価格の比率が高い等の物流施設の特性を踏まえ、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させる観点から、利益超過分配を含む金銭の分配を原則として毎期継続的に行う方針です。また、新投資口の発行等の資金調達等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

## ■ 利益を超える金銭の分配のポイント

<h3>分配金の水準</h3> <p>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。</p>	<h3>長期的な建物維持管理支出の確保</h3> <p>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。</p>	<h3>財務安定性の確保</h3> <p>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。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

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

## ■ FFOを基準とした金銭分配のイメージ



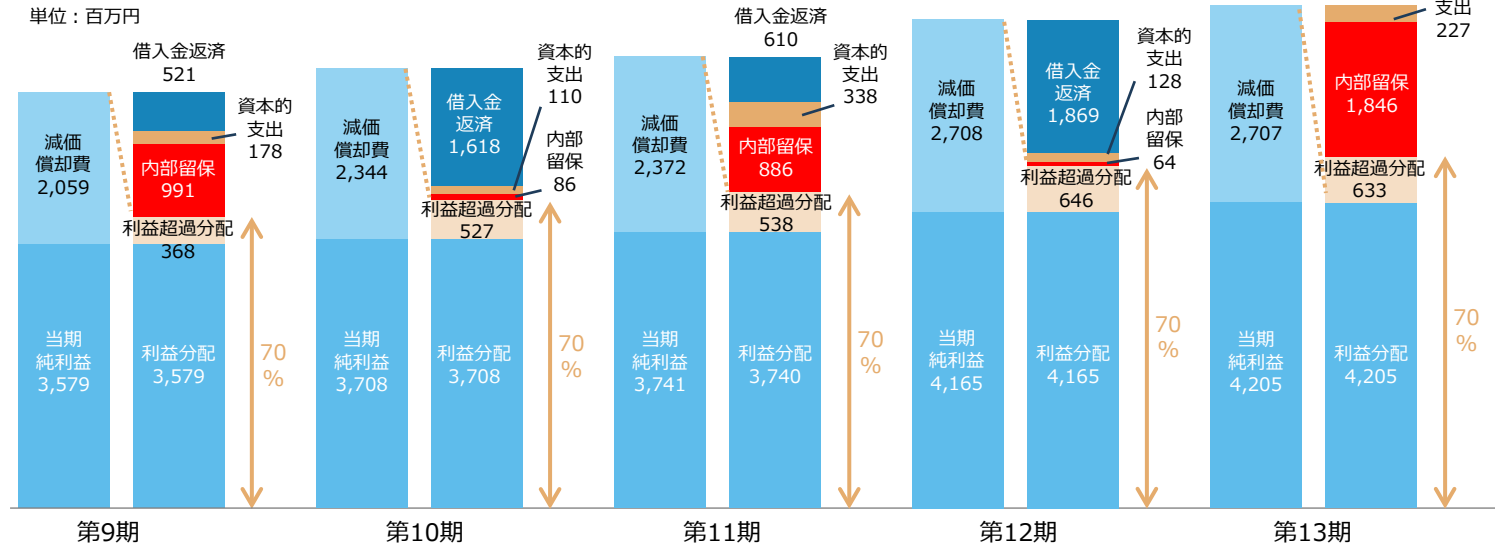
※上図において、「当期純利益」に不動産売却損益等は含まれません。

## ■ 利益超過分配と内部留保の推移

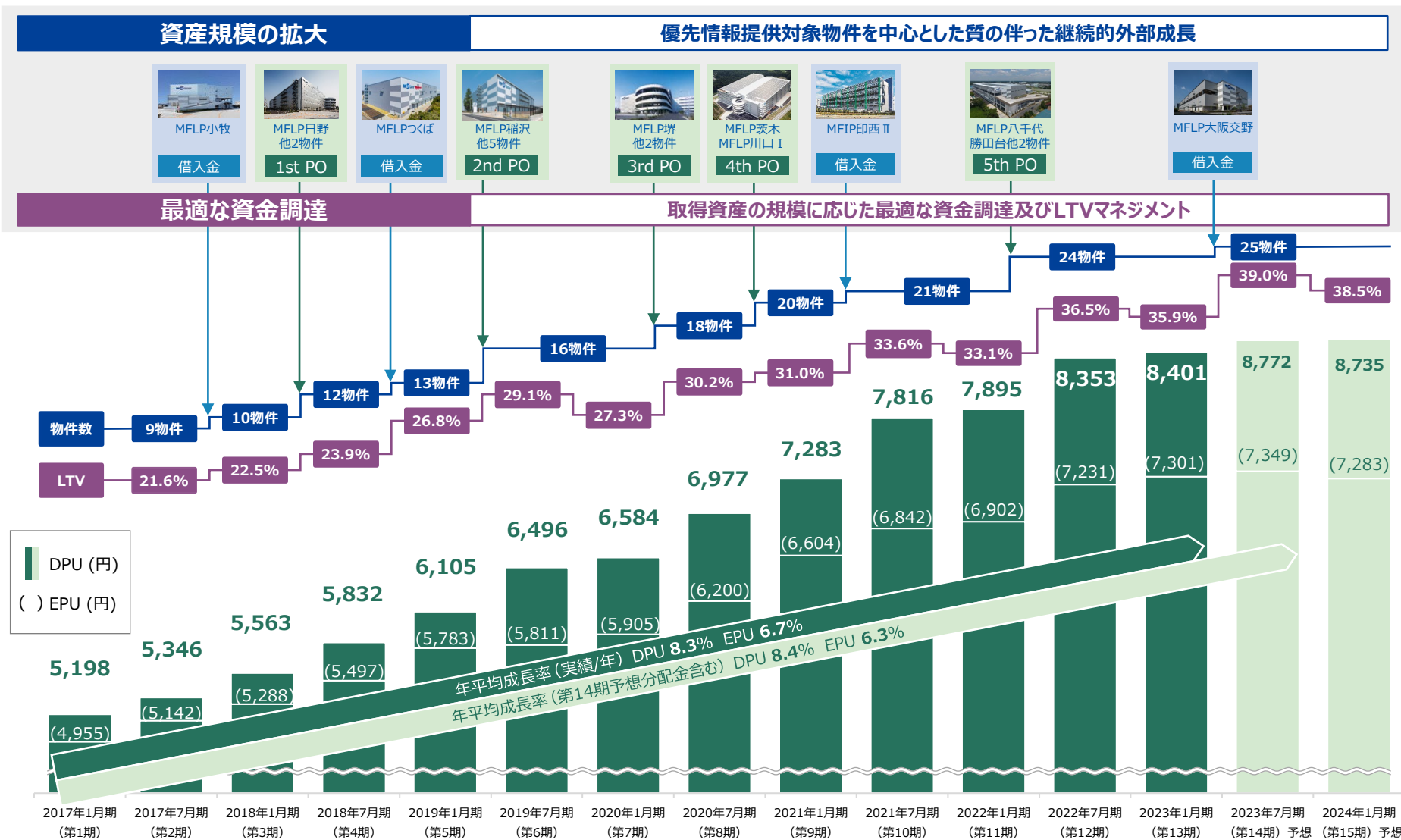
各期末に生じた余剰資金（内部留保金）は翌期速やかに借入金返済に充当し、手元には必要以上の運転資金を留保しないようマネジメントしています。

引き続き効率的な資金運営を継続しながら、投資主価値の更なる向上に資する内部留保金の活用施策を検討していきます。

単位：百万円



# 外部成長による高い分配金成長を今後も継続



# MEMO

Large empty rectangular area for writing the memo content.

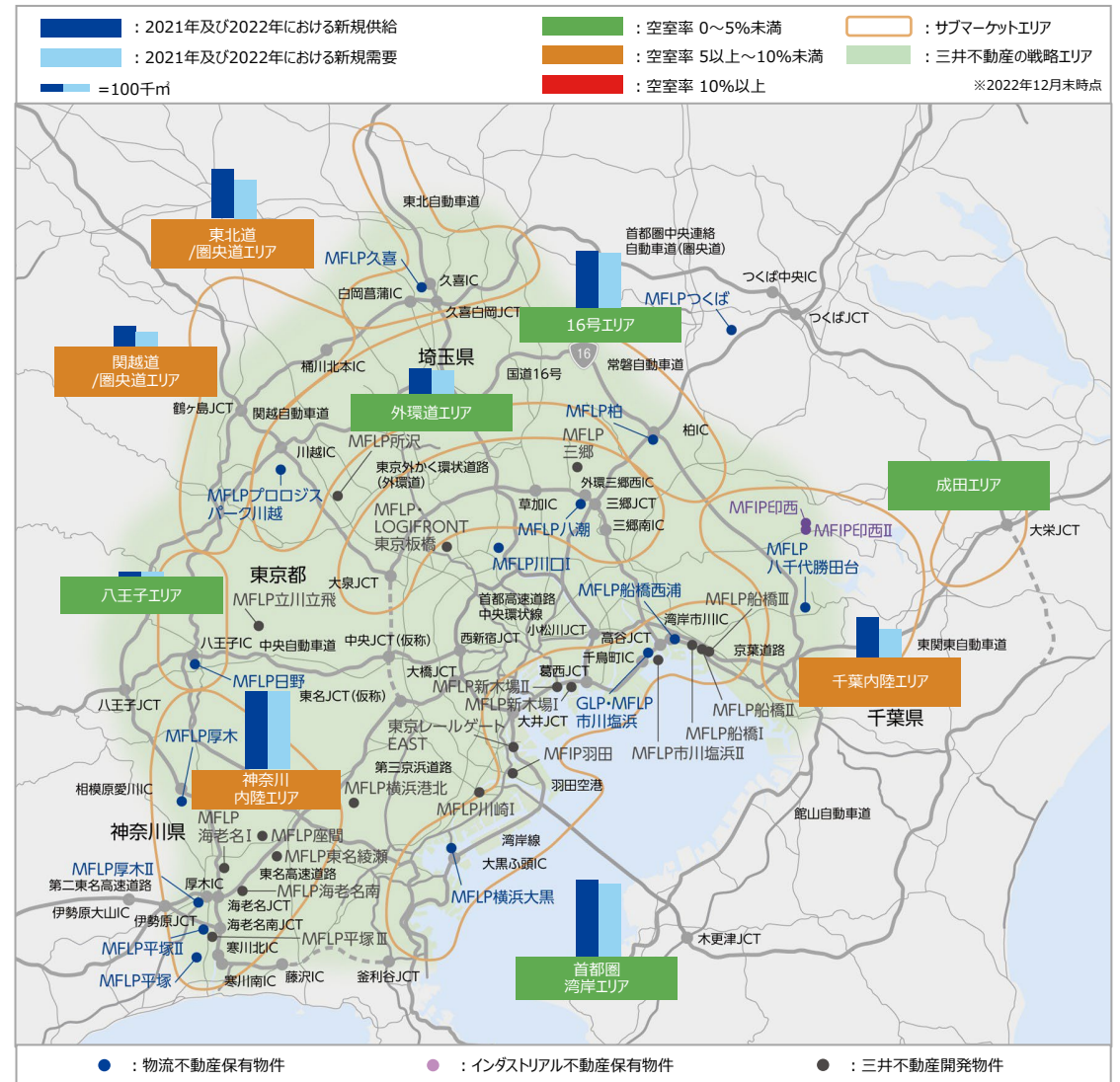
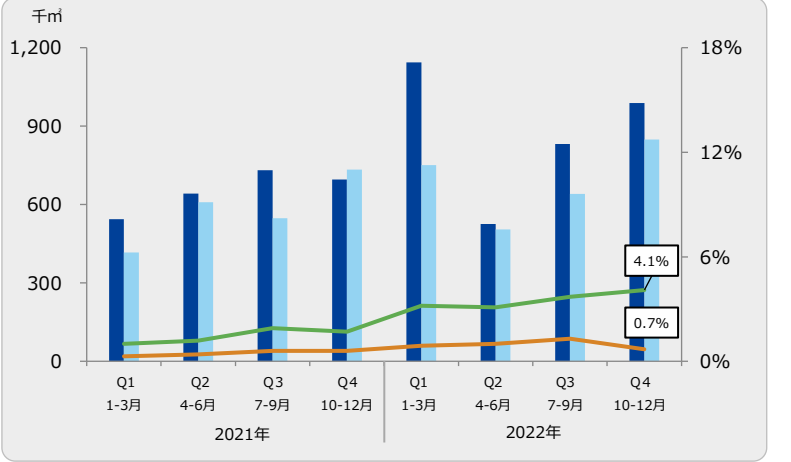
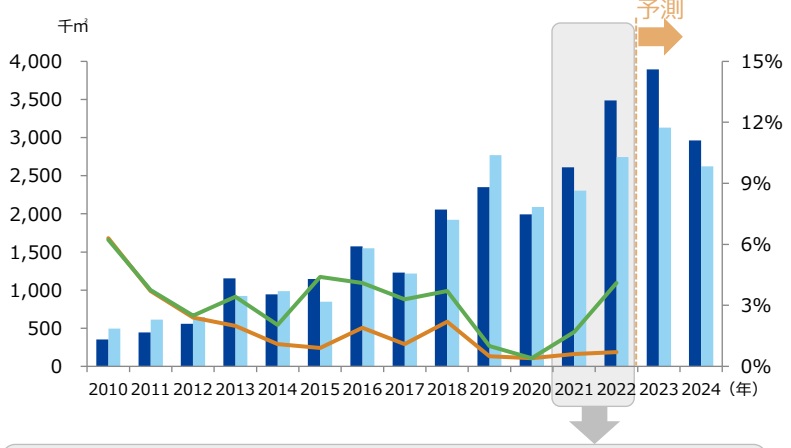
# 3. マーケット概要



# 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

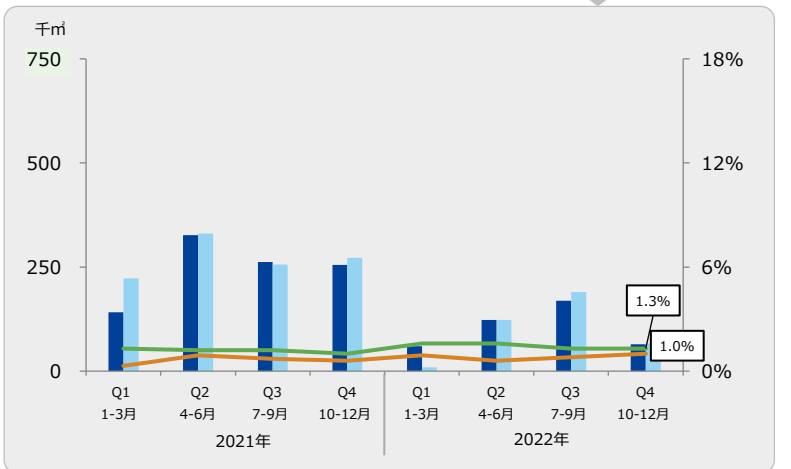
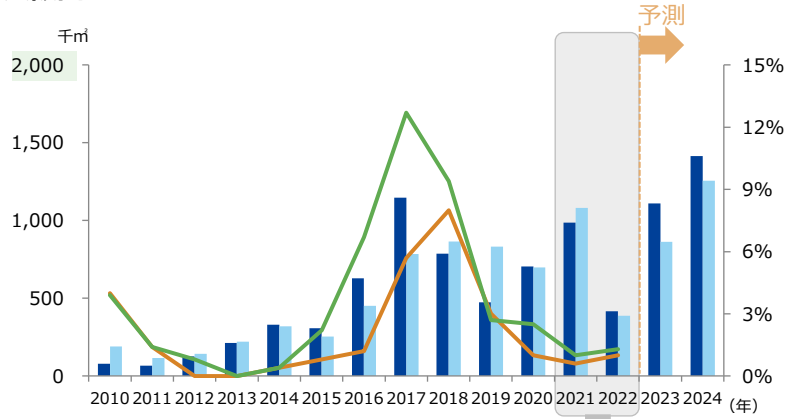


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2022年Q4)」(2023年2月)  
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000m<sup>2</sup>以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

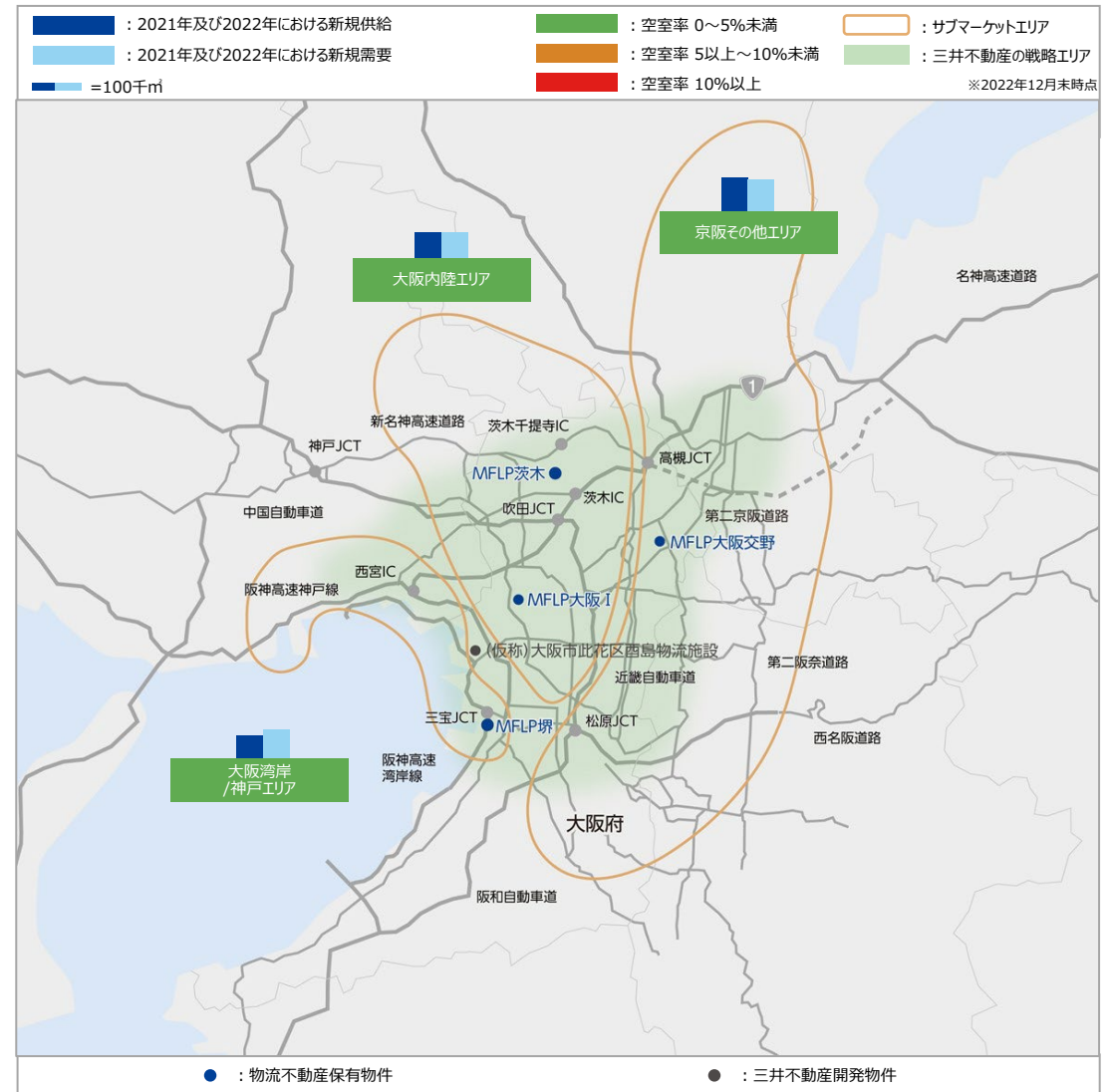
# マーケット概要①

## 需給バランスと空室率 $\frac{2}{3}$

### 大阪圏



■ 新規供給 ■ 新規需要 ■ 空室率 ■ 空室率 (竣工1年以上)



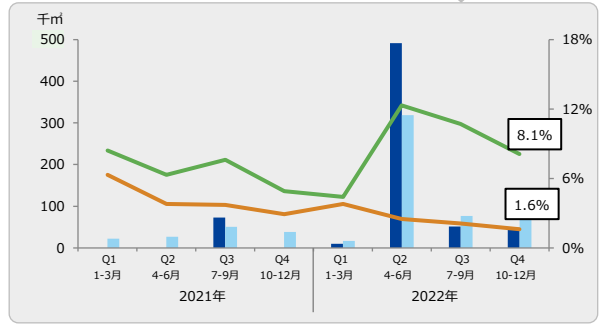
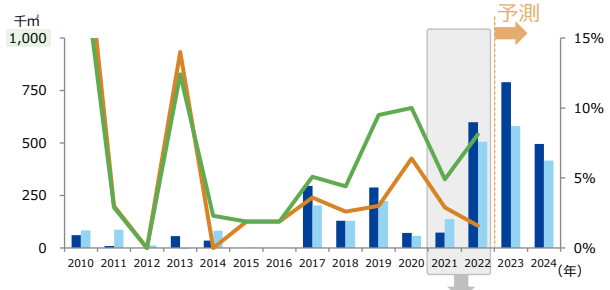
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2022年Q4)」(2023年2月)  
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

# マーケット概要①

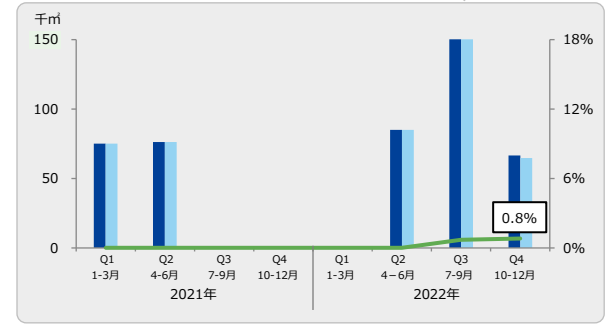
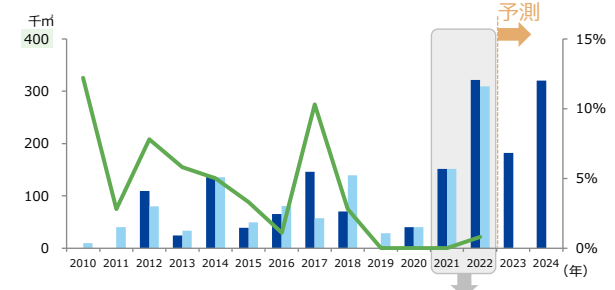
## 需給バランスと空室率 <sup>3</sup>/<sub>3</sub>

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

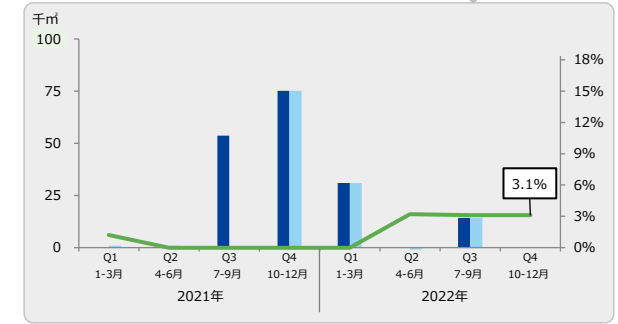
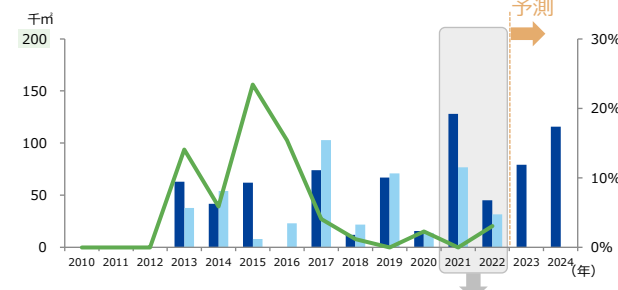
### 中京圏



### 九州圏



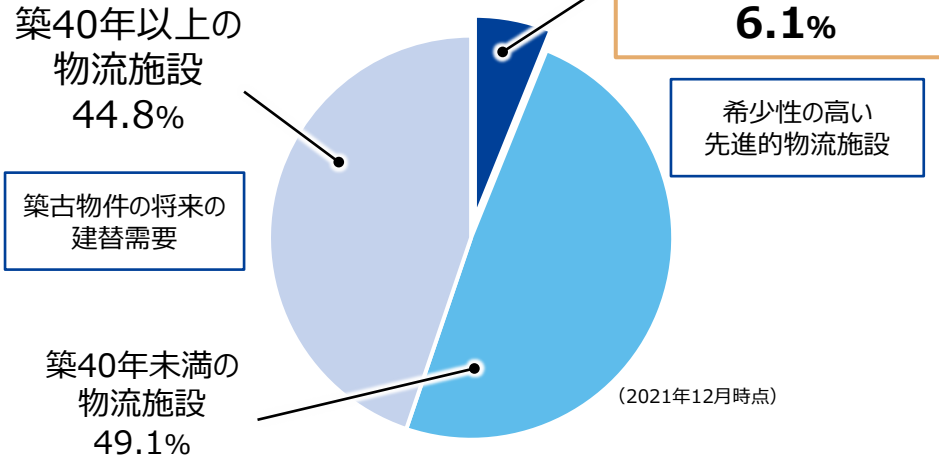
### 中国圏



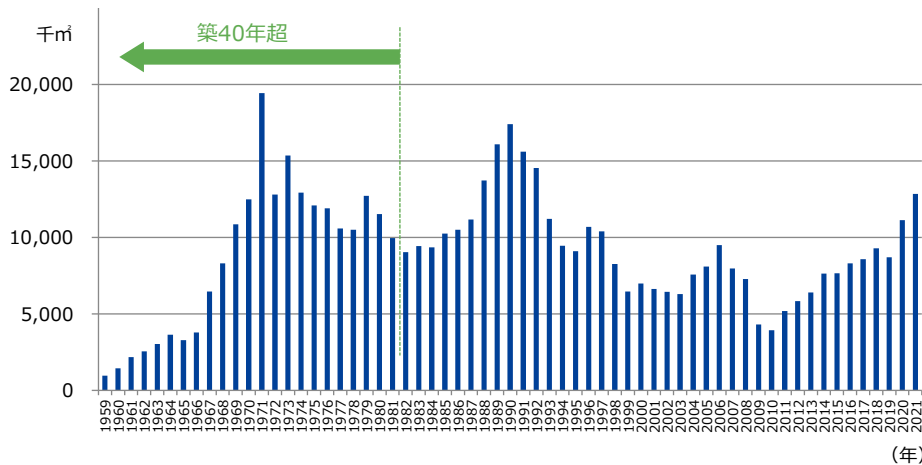
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2022年Q4)」(2023年2月)  
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

## マーケット概要②

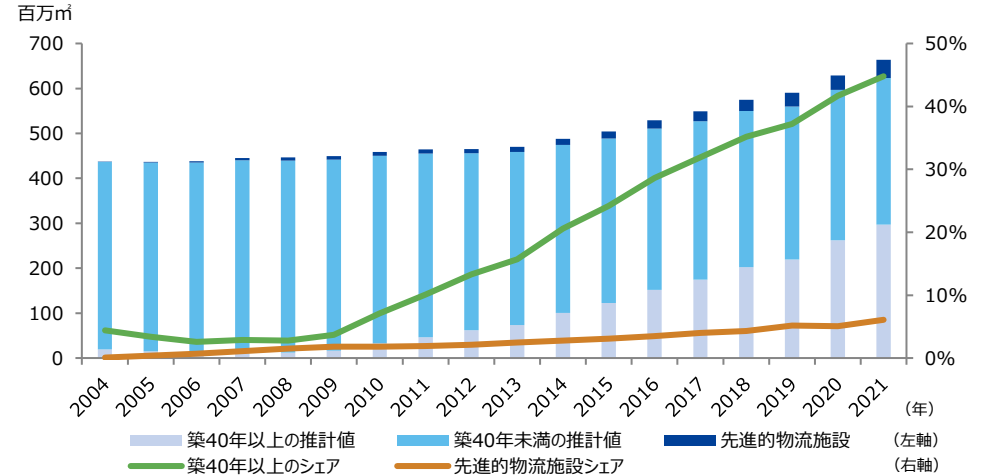
### 我が国の物流施設のストック分析\*



### 物流施設の長期着工データ (全国)



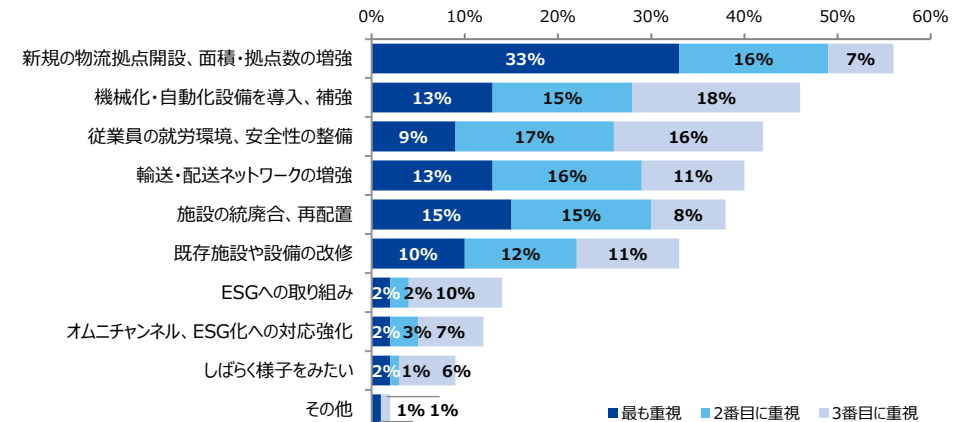
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2022年Q4)」(2023年2月)  
 ※使途別分類が「倉庫」で、構造形式が「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」、「鉄骨鉄筋コンクリート造」の建築物の延床面積の合計を算出したものです。



※上図(棒グラフ)は、国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」及び総務省「固定資産概要調査」に基づいてシービーアールイー株式会社に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.55～56の本資料の記載事項に関する注記【我が国の物流施設のストック分析について】をご参照ください。

### 物流施設のテナント増床ニーズ

#### アンケート「今後3年間に優先または重視する施策(2022年度)」

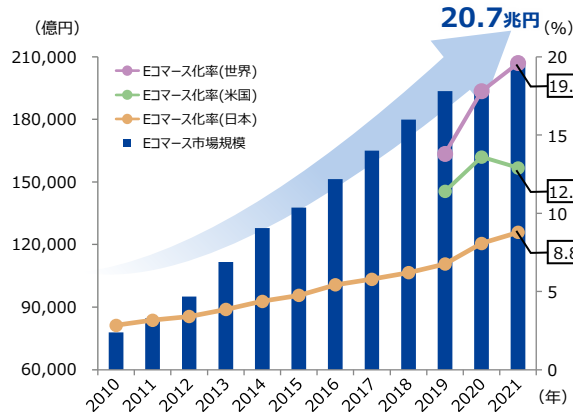


出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2022」(2022年6月)

# マーケット概要③

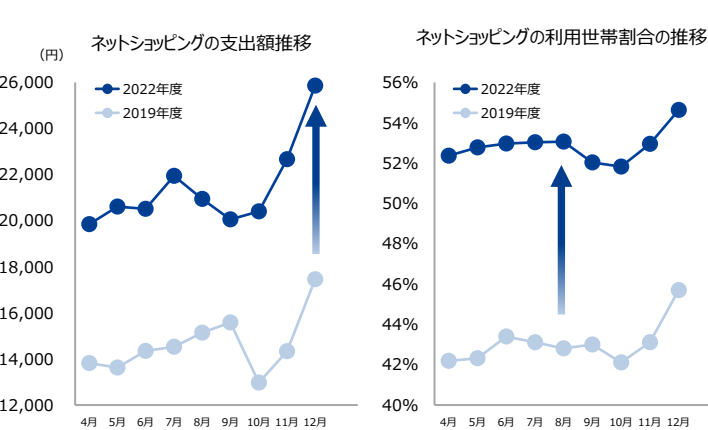
## ECマースの市場規模拡大による需要の高まり

拡大するECマースの市場規模



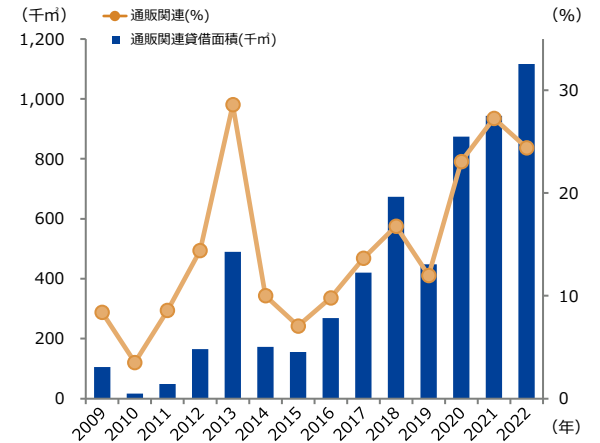
出所：経済産業省「電子商取引実態調査」(2022年8月12日公表)  
 ※金額及びパーセンテージは、ECマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。うち、ECマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

消費形態としてのECマースの浸透



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」(2023年2月7日付)

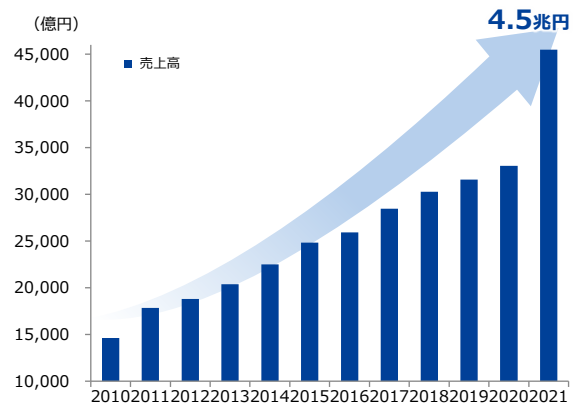
増加する通販関連（ECマース）事業者の貸貸面積・割合



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

## 3PL事業の市場規模拡大による需要の高まり

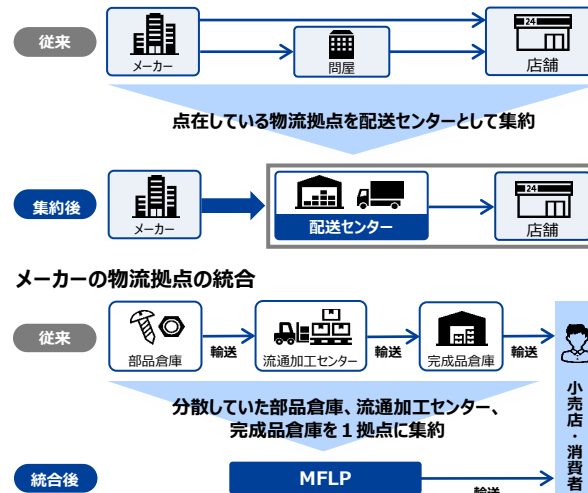
安定成長する3PL市場



出所：株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクスビジネス(LOGI-BIZ)」(2022年9月号)

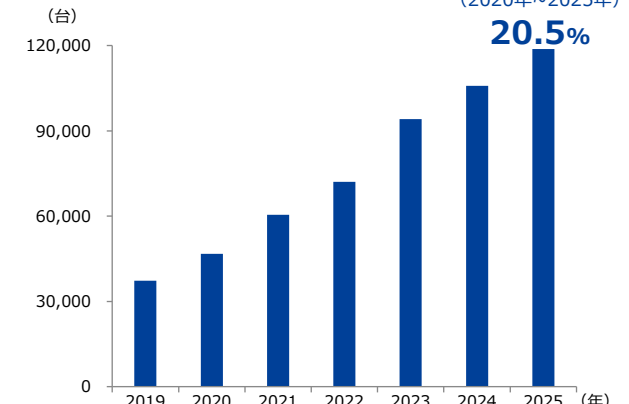
## 裾野広がる先進的物流施設に対する需要

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



## データセンター市場の規模拡大

ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数予測 年平均成長率 (2020年~2025年)



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2021年版(市場編)」(2021年3月)  
 ※2019年は株式会社富士キメラ総研が調査に基づき推定した台数を、2020年以降は株式会社富士キメラ総研が予測した台数を記載しています。



# MEMO

Large empty rectangular area for writing the memo content.

# 4. Appendix

# ポートフォリオの状況 $\frac{1}{2}$ (第14期取得物件取得後)

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
25物件 3,587億円	4.9% (償却後3.3%)	4.1%	6.1年	99.8%

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 <sup>※1</sup> (㎡)	賃貸可能面積 <sup>※2</sup> (㎡)	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	19,800	4.9	4.9	3.8	105,019 (52,509)	50,813	9.0	100	
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,400	5.7	5.1	4.2	73,153	67,925	8.6	100	
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,400	5.2	4.9	4.3	100,530 (50,265)	47,939	13.8	100	
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,000	5.3	5.2	4.2	40,728	39,692	8.9	100	
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	10,200	5.9	5.5	4.2	40,942	40,958	7.9	100	
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,390	5.3	5.2	4.3	30,947	31,034	8.0	100	
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,000	5.7	5.4	4.2	31,242	31,291	7.2	100	
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	27,600	5.4	4.9	4.2	125,127	112,148	8.4	100	
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,980	4.9	4.7	4.3	40,597	38,806	6.0	100	
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	13,900	4.7	4.2	3.8	205,200 (51,300)	46,801	7.3	100	
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,230	5.0	4.8	4.1	33,061	33,055	6.2	100	
	L-12	MFLPつくば	既存棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	11,200	5.8	5.8	4.5	37,027	37,938	12.6	100
			増築棟							25,457	25,600	4.8	
	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	18,900	4.8	4.9	4.2	72,883	68,922	5.7	100	
L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県 伊勢原市	13,100	15,300	4.7	4.5	3.9	48,976	48,032	4.8	100		

\* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【ポートフォリオの状況】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。

## ポートフォリオの状況 $\frac{2}{2}$ (第14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 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	L-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	6,250	5.2	5.1	4.3	32,199	32,216	6.3	100
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	埼玉県川越市	14,800	17,450	4.7	4.7	4.0	117,337 (58,668)	56,723	4.3	94.2
	L-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	16,300	5.3	5.1	4.5	68,427	66,665	3.4	100
	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	67,900	4.7	4.3	3.8	230,435	208,811	5.4	100
	L-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	20,200	4.3	4.1	3.8	49,838	48,119	3.3	100
	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	18,600	4.6	4.2	4.1	74,624	69,830	2.4	100
	L-21	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	14,200	4.0	4.0	3.9	43,919	43,880	2.5	100
	L-22	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	13,400	4.5	4.2	4.0	48,141	46,525	3.3	100
	L-23	<b>第14期取得</b> MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500	16,500	5.1	5.0	5.0	68,528	67,264	1.4	100
小計 (平均)			-	331,374	380,100	4.9	4.7	4.1	1,744,349 (1,429,005)	1,360,997	6.1	99.8
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	14,000	5.0	5.0	4.3	40,478	非開示	8.9	非開示
	I-2	MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	16,700	4.8	4.8	4.3	27,268	30,906	2.7	100
小計 (平均)			-	27,370	30,700	4.9	4.9	4.3	67,746	非開示	6.4	非開示
合計 (平均)			-	358,744	410,800	4.9	4.7	4.1	1,812,096 (1,496,752)	非開示	6.1	99.8

### 参考：第13期末時点

物流不動産 (物件番号L-1~L-22)	小計	314,874	363,600	4.9	4.7	4.0	1,675,820 (1,360,476)	1,293,733	6.3	99.7
合計 (物件番号L-1~L-22、I-1~I-2)		342,244	394,300	4.9	4.7	4.1	1,743,567 (1,428,223)	非開示	6.3	99.8

※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。

# 第13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	MFLP プロシス パーク 川越	MFLP 広島I	MFLP 茨木	MFLP 川口I	MFLP 八千代 勝田台	MFLP 大阪I	MFLP 平塚II	MFIP 印西	MFIP 印西II	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	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	452	440	340					775		358						425	479	1,738							10,245
	その他 賃貸事業 収入	41	46	22					91		34						24	41	139							714
	合計	494	487	362					867		393						449	520	1,878							10,960
賃貸 事業 費用	外注 委託費	41	34	27					61		45						25	33	108							688
	水道 光熱費	28	38	19	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*	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	551
	修繕費	6	24	16					11		10						1	2	32							247
	公租公課	39	42	39					81		38						46	59	164							930
	その他 賃貸事業 費用	2	2	1					4		1						1	2	99							145
	合計	118	142	105	-	-	-	-	219	-	126	-	-	-	-	-	101	127	504	-	-	-	-	-	-	-
減価償却費		80	110	89	63	63	49	50	205	89	87	51	94	182	114	56	107	133	426	93	151	91	86	97	130	2,707
賃貸事業損益		295	234	168	191	164	126	122	442	62	179	114	152	208	190	88	240	259	948	294	308	223	228	209	233	5,688
賃貸NOI (賃貸事業損益+ 減価償却費)		376	344	257	254	227	175	172	647	152	267	165	247	391	304	144	348	392	1,374	388	460	315	314	306	364	8,396

\*貸借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。



## 第13期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第13期末 帳簿価額	第12期末* (2022年7月末) (a)		第13期末* (2023年1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	14,617	19,400	3.7%	19,800	3.7%	400	0.0	-	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,306	15,200	4.1%	15,400	4.0%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,551	11,200	4.2%	11,400	4.1%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	8,943	12,000	4.0%	12,000	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,059	10,000	4.1%	10,200	4.0%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,362	8,390	4.1%	8,390	4.1%	0	0.0	-	-
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,710	7,810	4.2%	8,000	4.1%	190	△ 0.1	○	-
MFLP 堺	2016年8月*	23,600	22,578	27,500	4.1%	27,600	4.1%	100	0.0	-	○
MFLP 小牧	2017年8月*	8,260	7,454	8,930	4.2%	8,980	4.1%	50	△ 0.1	○	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月*	12,533	11,887	13,900	3.8%	13,900	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,596	8,110	4.1%	8,230	4.0%	120	△ 0.1	○	○
MFLP つくば	2018年12月*	8,781	8,231	11,000	4.5%	11,200	4.4%	200	△ 0.1	○	○
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	14,950	18,400	4.2%	18,900	4.1%	500	△ 0.1	○	○
MFLP 厚木II	2019年2月	13,100	12,318	15,000	3.9%	15,300	3.8%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 福岡I	2019年2月*	5,263	4,874	6,110	4.3%	6,250	4.2%	140	△ 0.1	○	-
MFLP プロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	14,288	17,050	3.9%	17,450	3.8%	400	△ 0.1	○	○
MFLP 広島I	2020年3月	14,480	13,879	16,000	4.5%	16,300	4.4%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	57,231	67,100	3.7%	67,900	3.7%	800	0.0	-	○
MFLP 川口I	2020年10月	18,500	18,169	20,100	3.7%	20,200	3.7%	100	0.0	-	○
MFLP 八千代勝台	2022年2月	18,000	17,881	18,200	4.1%	18,600	4.0%	400	△ 0.1	○	○
MFLP 大阪I	2022年2月	13,900	13,844	14,200	3.8%	14,200	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚II	2022年2月	12,700	12,647	13,000	4.0%	13,400	3.9%	400	△ 0.1	○	○
MFIP 印西	2016年8月*	12,220	11,459	13,600	4.3%	14,000	4.2%	400	△ 0.1	○	-
MFIP 印西II	2021年3月	15,150	14,778	16,300	4.4%	16,700	4.3%	400	△ 0.1	○	-
合計/平均	-	342,244	326,622	388,500	4.0%	394,300	4.0%	5,800	△ 0.1	-	-

### 参考 (2023年2月1日時点) \*

差額 = 含み益\* 67,677百万円

MFLP 大阪交野	2023年2月	16,500	16,500	-	-	16,500	4.8%	-	-	-	-
第14期取得物件取得後 合計/平均	-	358,744	343,122	-	-	410,800	4.0%	-	-	-	-

\* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【第13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。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。

## 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12期実績 (2022年7月期)	第13期実績 (2023年1月期)
<b>営業収益</b>	<b>10,607</b>	<b>10,960</b>
賃貸事業収入	10,054	10,245
その他賃貸事業収入	553	714
<b>営業費用</b>	<b>6,148</b>	<b>6,455</b>
賃貸事業費用	5,011	5,271
資産運用報酬	1,023	1,067
資産保管・一般事務手数料	34	37
役員報酬	6	6
その他営業費用	72	72
<b>営業利益</b>	<b>4,459</b>	<b>4,504</b>
<b>営業外収益</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>営業外費用</b>	<b>293</b>	<b>302</b>
支払利息	216	224
投資法人債利息	7	10
投資法人債発行費償却	1	1
投資口交付費償却	43	43
投資口公開関連費用	16	-
その他	7	21
<b>経常利益</b>	<b>4,166</b>	<b>4,206</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>4,166</b>	<b>4,206</b>
法人税等	0	0
<b>当期純利益</b>	<b>4,165</b>	<b>4,205</b>
<b>当期末処分利益</b>	<b>4,165</b>	<b>4,205</b>

### 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第12期実績 (2022年7月期)	第13期実績 (2023年1月期)
<b>流動資産</b>	<b>9,759</b>	<b>9,741</b>
現金及び預金	686	1,966
信託現金及び信託預金	6,894	7,685
未収消費税等	1,848	-
その他の流動資産	330	90
<b>固定資産</b>	<b>329,115</b>	<b>326,695</b>
有形固定資産	329,102	326,670
その他固定資産	12	25
<b>繰延資産</b>	<b>142</b>	<b>114</b>
<b>資産合計</b>	<b>339,016</b>	<b>336,551</b>
<b>流動負債</b>	<b>17,581</b>	<b>14,304</b>
営業未払金	364	791
短期借入金	5,200	-
1年以内返済長期借入金	9,000	9,600
未払金	1,173	1,257
未払法人税等	0	0
未払消費税等	-	789
前受金	1,829	1,851
その他流動負債	14	14
<b>固定負債</b>	<b>116,597</b>	<b>118,015</b>
投資法人債	3,000	5,000
長期借入金	106,700	106,100
信託預り敷金及び保証金	6,897	6,915
<b>負債合計</b>	<b>134,179</b>	<b>132,320</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>204,837</b>	<b>204,230</b>
出資総額	203,299	203,299
出資総額控除額	△2,628	△3,274
出資総額（純額）	200,671	200,025
剰余金	4,165	4,205
<b>純資産合計</b>	<b>204,837</b>	<b>204,230</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>339,016</b>	<b>336,551</b>

## 外部認証評価取得への取組み

### DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証とは、対象物件の環境性能に加えて防災や地域コミュニティを含む様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものであり、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。



### CASBEE不動産評価認証

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは、国土交通省の主導の下で創設された、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。



### BELS評価

BELSとは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。具体的な表示方法は、国土交通省が定めた建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づいて評価され、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。



### ZEB認証

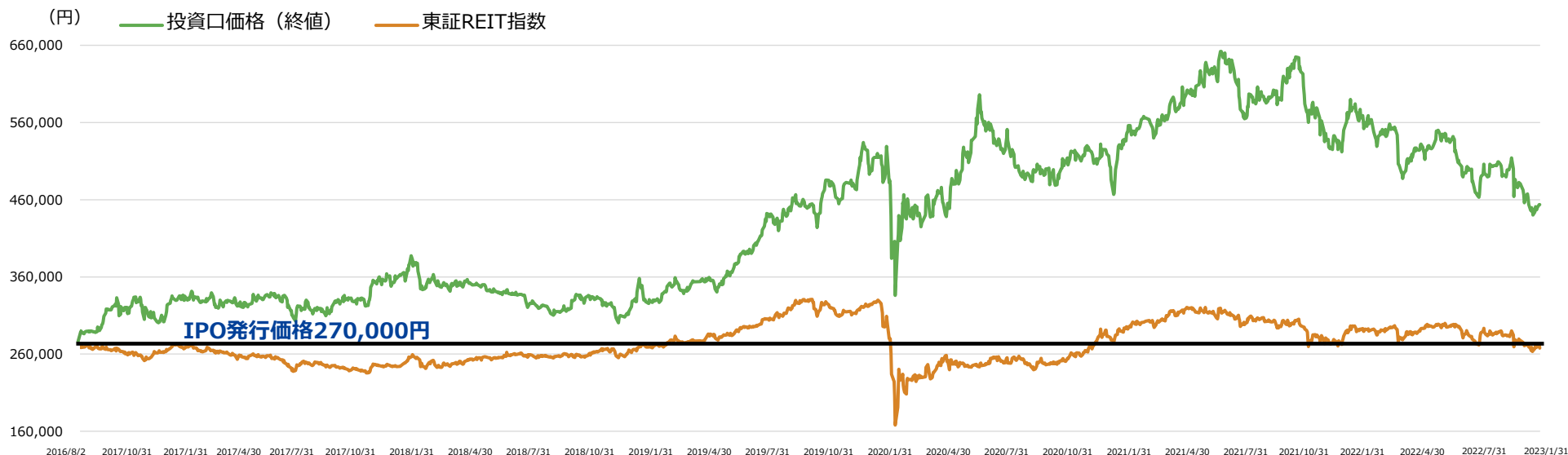
ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。BELS の評価制度において、ZEBの評価は「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。



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	★★★★★		A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稲沢	★★★★	Aランク*	Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP厚木II			Aランク*		
MFLP福岡I		Aランク*			
MFLPプロロジスパーク川越	★★★★	Aランク*		★★★★★	
MFLP広島I	★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP茨木	★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP川口I	★★★★		Sランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八千代勝田台				★★★★★	Nearly ZEB
MFLP大阪I			Aランク*		
MFLP平塚II			Aランク*		
MFLP大阪交野	第14期取得	Aランク			
取得実績合計数	10件	10件	12件	11件	9件

\* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記【グリーンビルディング認証】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13期末（2023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	7,341名	91.5%	27,887口	4.8%
金融機関	165名	2.1%	314,581口	54.6%
その他国内法人	222名	2.8%	36,808口	6.4%
外国人	275名	3.4%	170,842口	29.7%
証券会社	19名	0.2%	25,882口	4.5%
合計	8,022名	100.0%	576,000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）	109,826口	19.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	92,484口	16.1%
三井不動産株式会社	28,900口	5.0%
野村信託銀行株式会社（投信口）	25,651口	4.5%
SMBC日興証券株式会社	12,336口	2.1%
合計	269,197口	46.7%

## 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	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%)	—
	MFIP印西	40,478㎡	●	—
2014年度	MFLP八潮	40,728㎡	●	—
	MFLP久喜	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	125,127㎡	●	—
	MFLP船橋西浦	30,947㎡	●	—
2015年度	MFLP厚木	40,942㎡	●	—
	MFLP日野	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
	MFLP柏	31,242㎡	●	—
2016年度	MFLP船橋 I	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡 I	32,199㎡	●	—
	MFLP平塚	33,061㎡	●	—
	MFLP小牧	40,597㎡	●	—
2017年度	MFLP稲沢	72,883㎡	●	—
	MFLP茨木	230,435㎡	●	—
	MFLPつくば	62,484㎡	●	—
2018年度	MFLP厚木 II	48,976㎡	●	—
	MFLPプロロジスパーク川越	117,337㎡	● (50%)	—
2019年度	MFIP羽田	80,334㎡	—	—
	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	45,512㎡	—	—
	MFLP川崎 I	49,801㎡	—	—

\* 詳細につきましては、P.55～56の本資料の記載事項に関する注記

【三井不動産の主要な開発・運営物件】及び【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

竣工年度	開発・運営物件	延床面積	本投資法人による取得	優先情報提供対象物件*
2020年度	MFIP印西 II	27,268㎡	●	—
	MFLP立川立飛	55,094㎡	—	—
	MFLP大阪 I	43,919㎡	●	—
	MFLP八千代勝田台	74,624㎡	●	—
	MFLP鳥栖	35,248㎡	—	—
2021年度	MFLP所沢	21,721㎡	—	●
	MFLP船橋 III	270,321㎡	—	●
	MFLP大阪交野	68,528㎡	●	—
	MFLP市川塩浜 II	166,099㎡	—	● (60%)
2022年度	MFLP東名綾瀬	61,441㎡	—	● (50%)
	東京レールゲートEAST	165,272㎡	—	—
	MFLP海老名 I	121,909㎡	—	—
	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	35,626㎡	—	● (50%)
	MFLP新木場 I	9,604㎡	—	●
	MFLP弥富木曽岬	98,792㎡	—	●
	MFLP平塚 III	約28,500㎡	—	—
2023年度	MFLP新木場 II	約28,500㎡	—	—
	MFLP座間 (仮称) 大阪市此花区西島 物流施設	134,508㎡ 59,350㎡	—	● (41.5%) ● (50%)
	MFLP海老名南	約37,470㎡	—	—
	MFLP仙台名取 I	約44,793㎡	—	—
2024年度	MFLP名古屋岩倉	約58,444㎡	—	—
	MFLP・LOGIFRONT東京板橋	約256,100㎡	—	—
2025年度	MFLP一宮	約66,043㎡	—	—
	MFLP三郷	約38,826㎡	—	—
未定	その他データセンター1物件	—	—	—
	海外4物件	—	—	—

\*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。



# 本資料の記載事項に関する注記

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

【運用ハイライト】【基本戦略及び4つのロードマップ】【内部成長戦略】【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（発行済投資口数：第1・2・3期末：224,000口/第4・5期末：262,774口/第6・7期末：379,000口/第8期末：441,000口/第9・10・11期末：542,000口/第12・13・14・15期末：576,000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。2023年1月31日（第13期末）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。

期中平均稼働率は、各月末時点における契約締結ベースの稼働率を単純平均した数値を記載しています。

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「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。

「巡航NOI利回り」

第14期・第15期の業績予想の前提となるNOIから、第14期取得物件に係る固定資産税及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。

「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、2023年1月31日（第13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。

「グリーンビルディング認証取得割合」

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。

「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13期末保有物件については2023年1月31日（第13期末）を、第14期取得物件については2022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。

「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」

2023年1月31日（第13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。

「マルチテナント対応型物件/シングルテナント対応型物件/BTS」

マルチテナント対応型物件は「GLP・MFLP市川塩浜」「MFLP久喜」「MFLP横浜大黒」「MFLP八潮」「MFLP堺」「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLP稲沢」「MFLP厚木Ⅱ」「MFLPアロジスパーク川越」「MFLP広島Ⅰ」「MFLP茨木」「MFLP川口Ⅰ」「MFLP八千代勝田台」「MFLP平塚Ⅱ」「MFLP大阪交野」

をさします。シングルテナント対応型物件は「MFLP厚木」「MFLP船橋西浦」「MFLP柏」「MFLP平塚」「MFLPつくば」「MFLP福岡Ⅰ」「MFLP大阪Ⅰ」をさします。BTSは「MFIP印西」「MFIP印西Ⅱ」をさします。

「1口当たりNAV」

「2017年1月期末（第1期末）」：（2017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）÷（2017年1月期末NAV）÷発行済投資口数（224,000口）

「第14期取得物件取得後」：（2023年1月期末（第13期末）NAV＋第14期取得物件の鑑定評価額をベースとした含み益（※））÷発行済投資口総数（576,000口）

※「第14期取得物件の鑑定評価額をベースとした含み益」：第14期取得物件の鑑定評価額－第14期取得物件の取得価格

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。

「時価総額」

「2023年1月期末（第13期末）」：2023年1月期末時点の本投資口の終値（453,500円）×2023年1月期末時点における本投資法人の発行済投資口数（576,000口）

各期末時点の時価総額については、各期末時点の本投資口の終値に各期末時点の発行済投資口数を乗じて算出した数値を記載しています。

「平均賃貸借期間」

2023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。

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、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平均賃貸借期間を算出しています。

「残存賃貸借契約期間」

2023年1月31日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2023年1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。

なお、対象賃貸借契約について同一の賃借人と再契約を締結している場合は、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。

「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。

【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。

# 本資料の記載事項に関する注記

## 【インダストリアル不動産】

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。

## 【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%に相当する金額を母に、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、原則として毎期継続的に行います。
- なお、新投資口の発行等の資金調達等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

## 【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2019年11月5日付、2022年4月21日付及び2023年3月期第3四半期決算開示資料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ではありません。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。

## 【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。

## 【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12物件の、2022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13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 I」「MFLP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（堺：準共有持分20%取得時、小牧：同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）を記載しています。

2023年2月1日時点におけるMFLP大阪交野の第13期末帳簿価格には取得価格を、第13期末鑑定評価額には2022年11月30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

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厚木のみ認証期限が到来しています。

「CASBEE 新築認証」については、すべての認証取得済物件において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。

# 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。

# MEMO

Large empty rectangular area for writing the memo content.

