

第17期 (2024年10月期)

決算説明会資料

2024年12月18日



証券コード：3471

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

目次

1.運用ハイライト

1-1 分配金成長	……	P3
1-2 損益計算書	……	P4

2.合併について

2-1 合併サマリー	……	P7
2-2 合併の概要	……	P8
2-3 合併の効果	……	P9

3.本投資法人の成長戦略

3-1 合併によるダブルスポンサー体制の構築	……	P13
3-2 4つのロードマップ	……	P15
3-3 内部成長戦略	……	P16
3-4 外部成長戦略	……	P19
3-5 合併後の新運用戦略	……	P24
3-6 ESGへの取組み	……	P25
3-7 分配金成長	……	P29

4.マーケット概要

4-1 マーケット概要	……	P31
-------------	----	-----

5.Appendix

•ポートフォリオの状況	……	P37
•第17期末鑑定評価の概要	……	P40
•第17期個別物件収支	……	P43
•損益計算書及び貸借対照表	……	P44
•外部認証評価取得への取組み	……	P45
•投資口価格推移・投資主の状況	……	P46
•三井不動産の主要な開発・運営実績	……	P47

本資料の記載事項に関する注記

Disclaimer

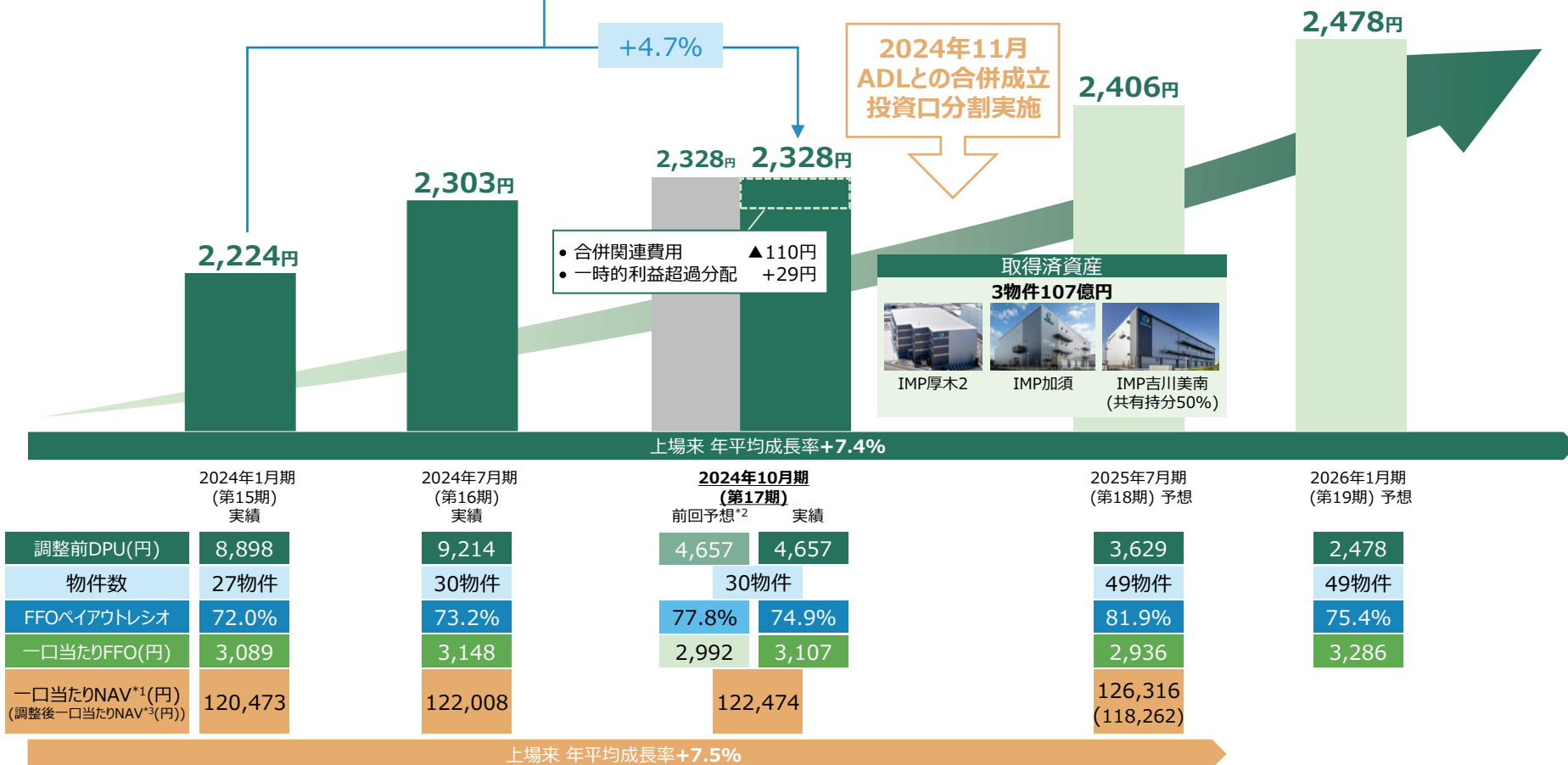
1. 運用ハイライト

ADLとの合併及び新規物件取得により、更なる分配金成長とNAVの成長を実現

継続的な分配金*1成長

安定的なポートフォリオ運営及び第16期取得物件の取得による継続的な分配金成長

アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併等により更なる分配金成長を見込む



*1 詳細につきましては、P.48~49の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。

*2 2024年8月5日公表

*3 「調整後一口当たりNAV」は一時差異等調整積立金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及び予想額は、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15期から第17期までの分配金の金額、一口当たりFFO及び一口当たりNAV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。

第17期（2024年10月期）実績

(単位：百万円)	調整後 第16期実績* (a)	調整後 第17期予想* (2024/8/5)	調整後 第17期実績* (b)	差異 (b) - (a)
賃貸事業収益	12,413	12,816	12,996	583
賃貸事業費用(償却費除く)	2,905	3,277	3,287	381
NOI	9,507	9,539	9,709	201
減価償却費	3,296	3,148	3,304	7
賃貸事業損益	6,210	6,390	6,405	194
一般管理費等	1,389	1,767	1,665	275
営業利益	4,821	4,622	4,739	△81
営業外収益	1	-	5	3
営業外費用	461	492	490	28
経常利益	4,360	4,130	4,254	△105
当期純利益(負ののれん考慮前)	4,359	4,128	4,253	△106
特別利益(負ののれん発生益)	-	-	-	-
当期純利益(負ののれん考慮後)	4,359	4,128	4,253	△106
FFO	7,656	7,277	7,557	△98
FFOペイアウトレシオ	73.2%	77.8%	74.9%	1.7pt
期末投資口数(口)	2,432,000	2,432,000	2,432,000	-
1口当たり分配金(DPU)	2,303円	2,328円	2,328円	25円
うち利益分配金(EPU)	1,792円	1,698円	1,748円	△44円
うち利益超過分配金 (うち一時的利益超過分配金)	511円 (6円)	630円 (115円)	580円 (29円)	69円 23円
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	37.7%	48.7%	42.7%	-

差異の主な内訳

賃貸事業収益	
第16期取得物件による増収	+74
水道光熱収益の増加(第16期取得物件を除く)	+315
太陽光発電設備賃料の増加(第16期取得物件を除く)	+22
既保有物件一部区画の契約更改等に伴う増加	+27
その他営業収益の増加	+143

営業費用	
第16期取得物件による増加	+32
修繕費の増加(第16期取得物件を除く)	+72
水道光熱費用の増加(第16期取得物件を除く)	+264
資産運用報酬の減少	△13
合併関連費用の増加	+238
その他営業費用の増加	+71

営業外費用	
支払利息の増加	+32
その他営業外費用の減少	△3

<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	×	上限75%(原則)	…②
1口当たり 分配金	=	② 配当原資	÷	発行済投資口数	

※第16期取得物件…MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ、
MFLP・SGリアルティ福岡粕屋、MFLP東名綾瀬(50%)

* 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【調整後業績予想】【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】をご参照ください。

1 -2. 損益計算書②

第18期（2025年7月期）・第19期（2026年1月期）業績予想

(単位：百万円)	第17期実績*	調整後 第17期実績* (a)	第18期予想*	調整後 第18期予想* (b)	差異 (b) - (a)	第19期予想* (c)	差異 (c) - (b)
賃貸事業収益	6,498	12,996	24,933	16,530	3,533	16,837	306
賃貸事業費用(償却費除く)	1,643	3,287	6,014	3,987	700	3,542	△445
NOI	4,854	9,709	18,918	12,543	2,833	13,294	751
減価償却費	1,652	3,304	6,505	4,312	1,008	4,542	229
賃貸事業損益	3,202	6,405	12,413	8,230	1,824	8,752	522
一般管理費等	832	1,665	3,411	2,261	596	1,863	△398
営業利益	2,369	4,739	9,001	5,968	1,228	6,889	920
営業外収益	2	5	-	-	△5	-	-
営業外費用	245	490	1,243	824	334	848	23
経常利益	2,127	4,254	7,757	5,143	888	6,040	897
当期純利益(負ののれん考慮前)	2,126	4,253	7,756	5,142	889	6,039	897
特別利益(負ののれん発生益)	-	-	25,932	17,193	17,193	-	△17,193
当期純利益(負ののれん考慮後)	2,126	4,253	33,689	22,336	18,082	6,039	△16,296
FFO	3,778	7,557	14,262	9,455	1,898	10,582	1,126
FFOペイアウトレシオ	74.9%	74.9%	81.9%	81.9%	7.0pt	75.4%	△6.5pt
期末投資口数(口)	608,000	2,432,000	3,219,699	3,219,699	787,699	3,219,699	-
1口当たり分配金(DPU)	4,657円	2,328円	3,629円	2,406円	78円	2,478円	72円
うち利益分配金(EPU)	3,498円	1,748円	3,629円	2,406円	658円	2,478円	72円
うち利益超過分配金	1,159円	580円	0円	0円	△580円	0円	0円
(うち一時的利益超過分配金)	(58円)	(29円)	(0円)	(0円)	△29円	(0円)	0円
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	42.7%	42.7%	0%	0%	-	0%	-

* 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【調整後業績予想】をご参照ください。

2.合併について

2024年8月	9月	10月	11月	12月	2025年1月	2月
● 8/5 合併契約締結日		● 9/30 投資主総会開催日	● 10/31 第17期決算期 (3か月間の変則)	● 11/1 合併効力発生日	● 12/18 第17期決算発表	● 1/21 端数投資口売却代金・合併交付金支払い開始

合併の概要

- 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（MFLP）を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人（ADL）を吸収合併消滅法人とした吸収合併を実施
- 物流特化型REIT同士の合併により、**資産規模の大幅な拡大と運用の効率化**を実現

合併の効果

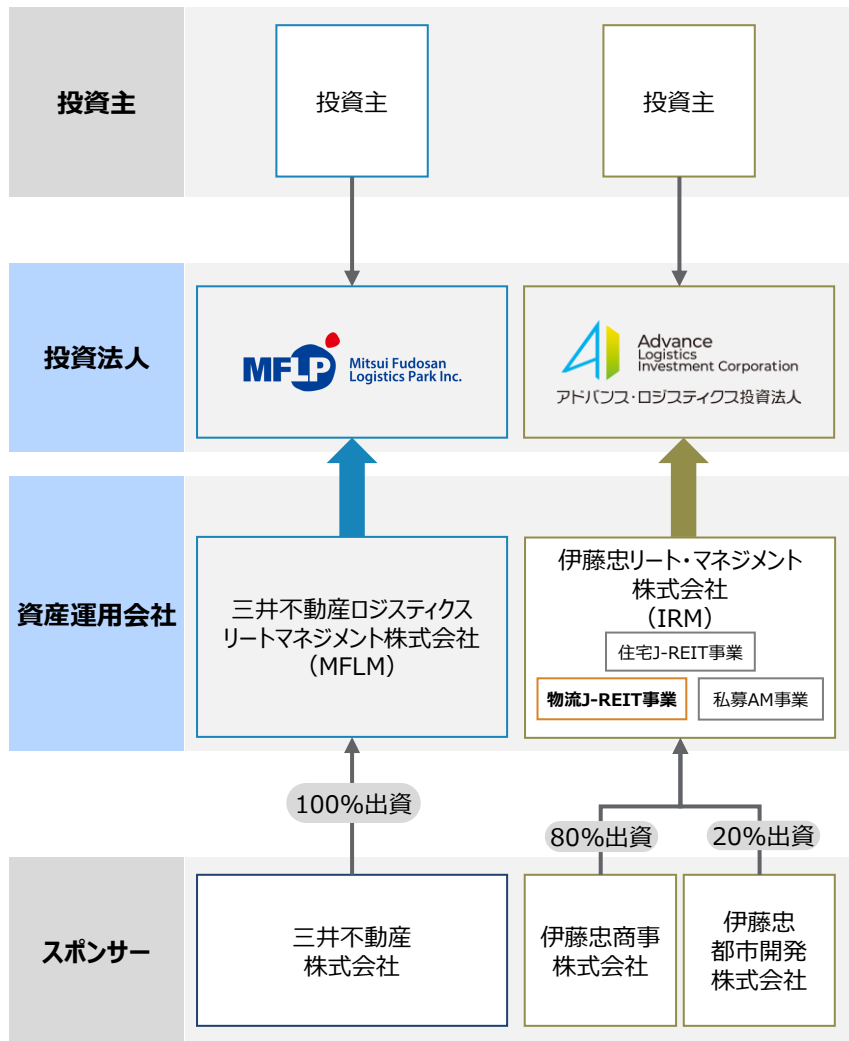
- 合併により、資産規模は**5,764億円**（J-REIT中**12位**）へ拡大し、J-REIT市場におけるマーケットプレゼンスと流動性が向上
- 資産規模拡大に伴い**ポートフォリオ分散**が進展し、安定性は更に向上
- 合併に伴い生じた約**260億円**の負ののれんは、安定的なDPUマネジメントに活用
- 総合デベロッパーと総合商社**のダブルスポンサー体制の構築により**スポンサーサポートを強化**し、投資主価値向上を目指す

物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略

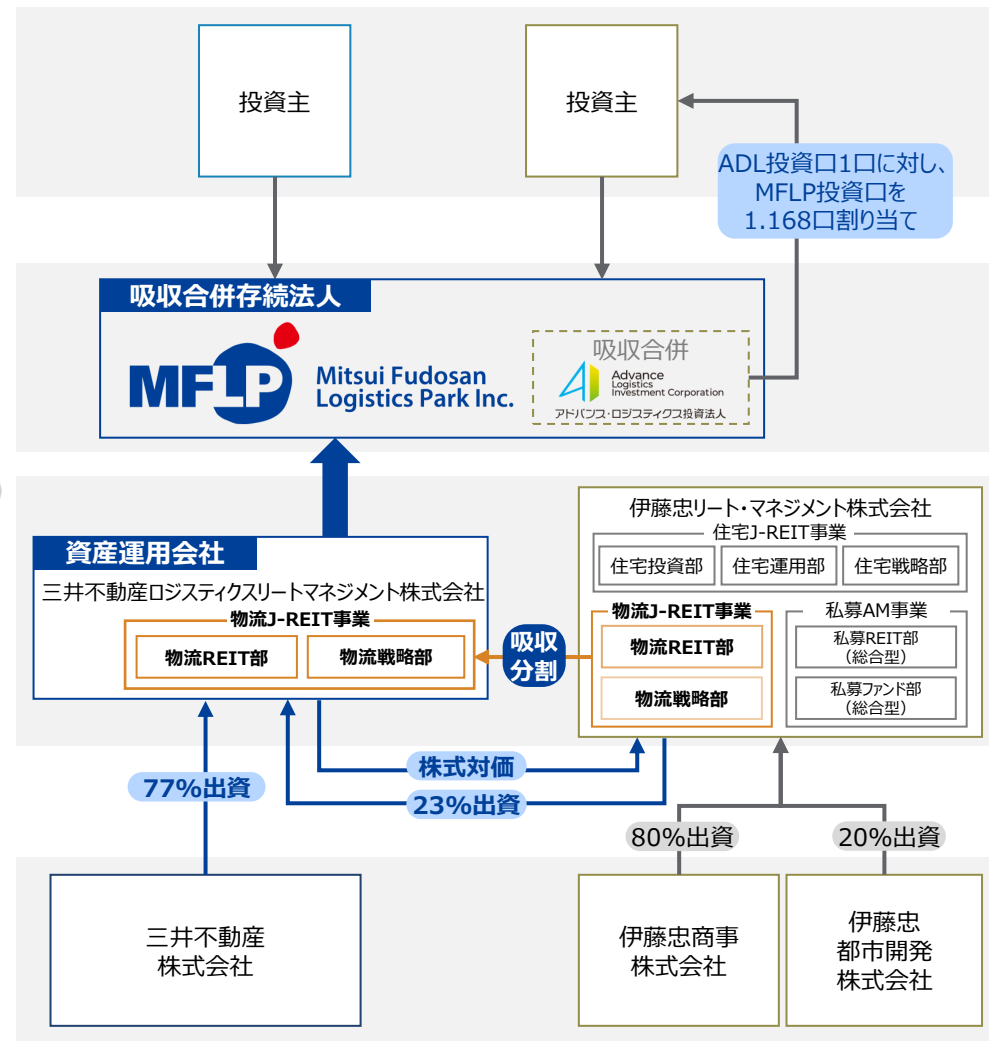
- 総合デベロッパーと総合商社のプラットフォーム及びネットワークを活用したリーシングにより、**内部成長力の強化**を図る
- ダブルスポンサーの開発力を背景とした**潤沢なパイプライン**からの取得を継続し、**規律ある外部成長戦略を推進**
- 資産規模拡大に伴う安定性向上を活かし、**資産入替や新たなアセットクラスの取得**を推進するなど、運用戦略を拡充することで更なる成長を目指す

合併のスキーム図

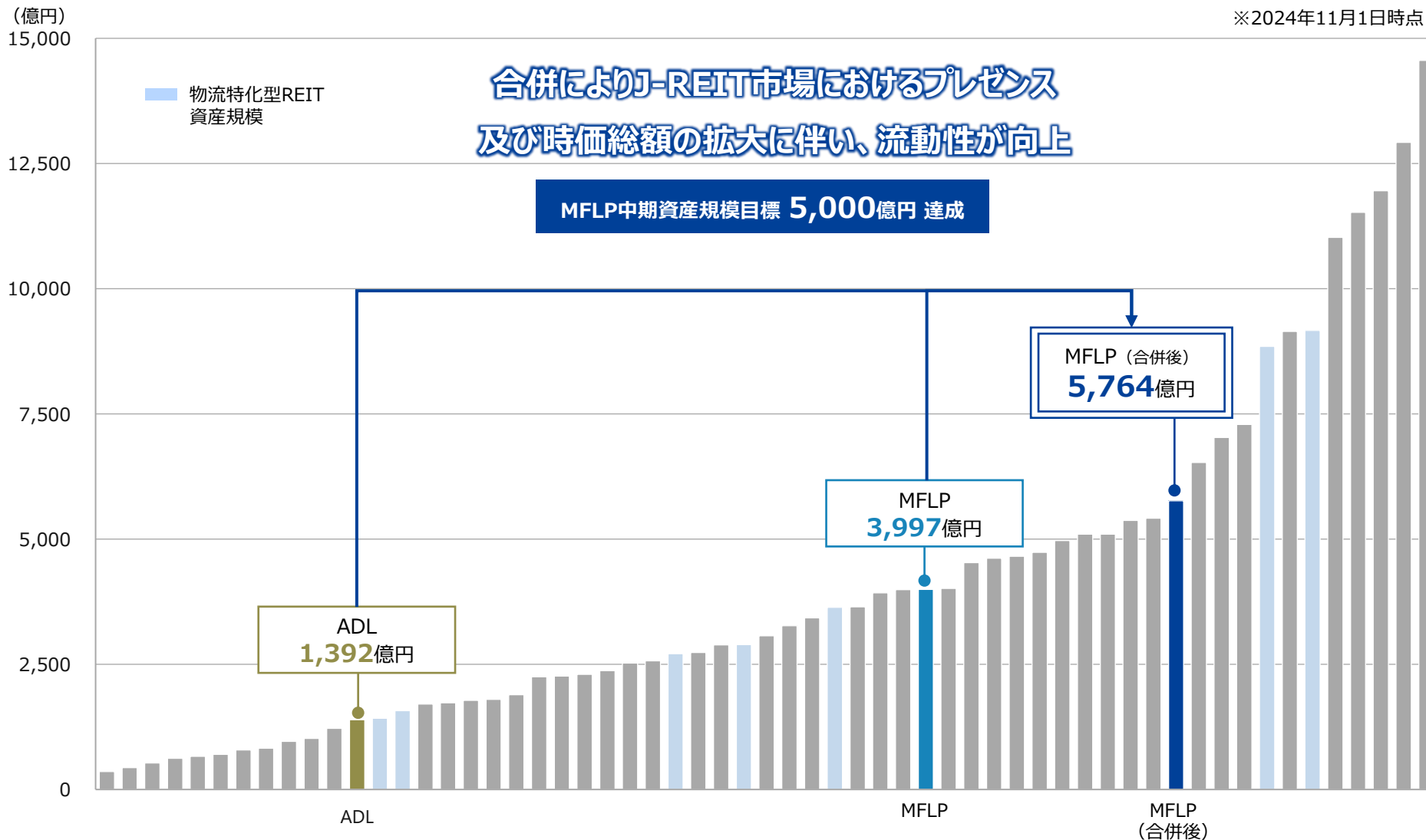
合併前



合併後



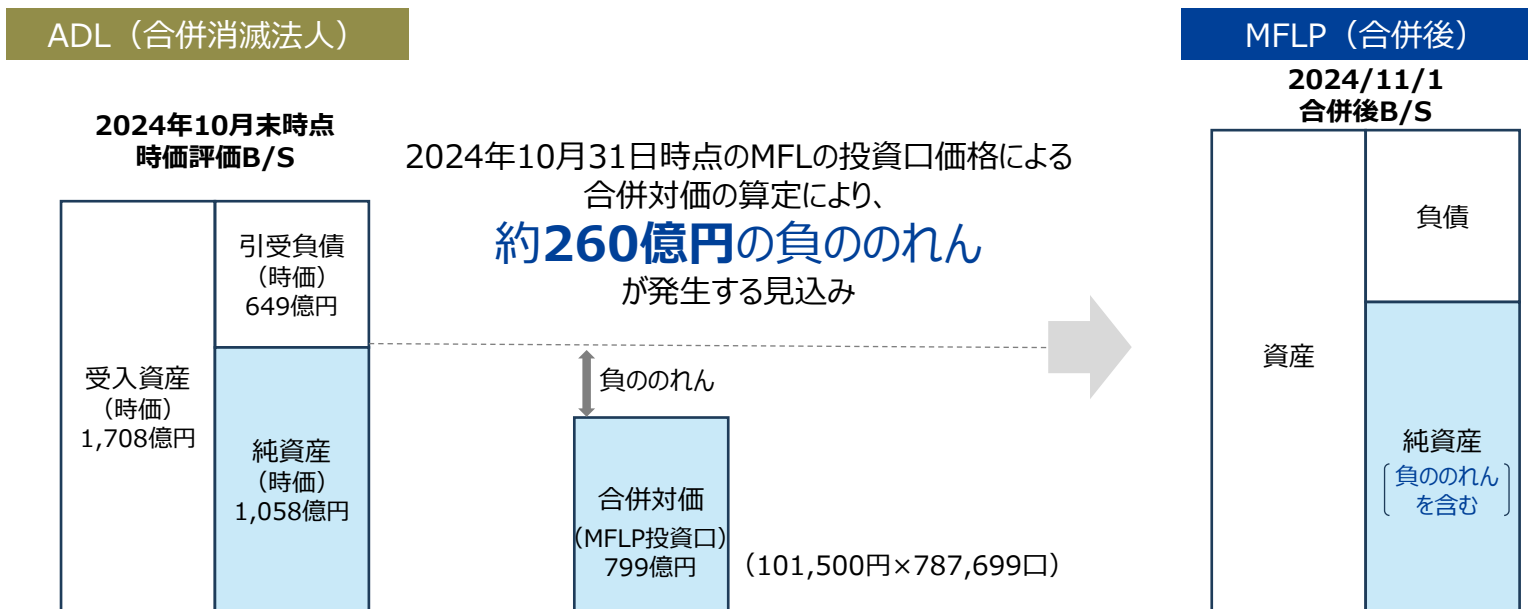
J-REIT市場におけるプレゼンスの向上



*グラフは、2024年11月1日時点の各J-REITが公表するデータに基づく資産規模を表しています。「ADL」、「MFLP」については各投資法人における取得価格の合計を記載しています。「MFLP (合併後)」については、合併に伴い受け入れる物件の取得価格を受入価格 (2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価額) に置き換えたうえで、2024年11月1日に新規取得した3物件を加えた取得価格の合計を記載しています。

負ののれんの活用について 1/2

合併により約260億円の負ののれんが発生見込み。
一時差異等調整積立金（RTA）として純資産に計上し、今後の安定的なDPUマネジメントに活用

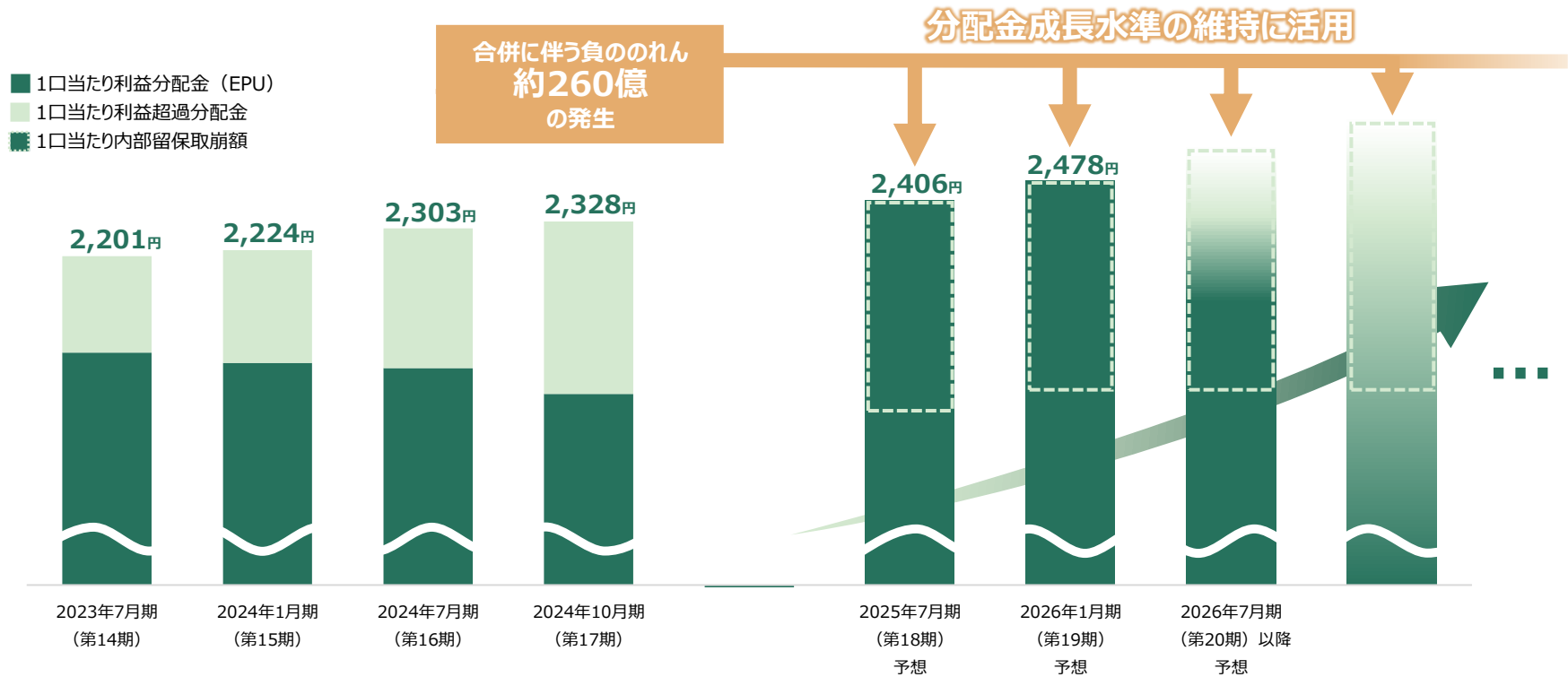


負ののれんの会計処理

B/S上の処理	合併1期目における分配金に一部充当後、残額を一時差異等調整積立金（RTA）として純資産に計上予定
P/L上の処理	合併1期目に特別利益として計上
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 各期の税会不一致相当額等についての利益分配（課税負担の発生を回避） 現時点での方針は、突発的、偶発的な損失が発生した場合や分配金の安定化のために活用

2 -3. 合併の効果②

負ののれんの活用について $\frac{2}{2}$



【参考】分配金を受領した投資主の会計・税務処理

	会計処理	税務処理
利益配当/RTA取り崩し	利益配当	配当所得等として処理
一時差異等調整引当額	分配を受ける投資家の会計方針に基づき、「配当」又は「資本の払戻し」	配当所得等として処理
[参考]利益超過分配	資本の払戻し（帳簿価額の減額）	「税法上の出資等減少分配」であり、「みなし配当」と「みなし譲渡収入」に区分して処理

3.本投資法人の成長戦略

3 -1. 合併によるダブルスポンサー体制の構築

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 1/2



「ダブルスポンサー体制」を構築



CRE戦略による 開発用地ソーシング力/ 総合デベロッパーの 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	不動産・物流事業における グループ力	総合商社としての グループ力	
<p>累計投資規模 76物件 約1兆2,000億円 (2024年10月時点)</p>	<p>オフィスビル事業 顧客ネットワーク 約3,000社</p> <p>商業施設事業 顧客ネットワーク 約2,500社</p> <p>有力3PL事業者との 強固なリレーション</p>	<p>荷主・物流事業者 「MFロジソリューションズ」 (三井不動産グループ 総合コンサル会社) 「ロジノバートンコミュニティ」 (三井不動産運営 荷主コミュニティ)</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p>最先端ソリューション 最先端ソリューションショールーム MFLPでの最先端技術の 活用・ノウハウ蓄積 搬出入DXソリューション HACOBU</p>	<p>2004年度から19年間で培った 物流不動産の用地仕入・ 施設開発・リーシング力</p> <p>過去開発・投資実績 42物件 延床面積約180万㎡</p> <p>物流事業者としての経験</p> <p>J-REIT運用・ 物流不動産運営管理の経験</p>	<p>10万社に及ぶ 豊富な取引顧客網</p> <p>商流の川上から川下までを カバーする広い事業領域</p> <p>生活消費関連ビジネス における高いプレゼンス</p>	<p>伊藤忠商事の 関係会社による 多様なソリューション提供</p> <p>建築コスト つなぐ・つくる・こたえる。 ITOCHU 伊藤忠建材株式会社</p> <p>建築コスト DAIKEN 環境性能 伊藤忠エネクス株式会社</p> <p>就労環境 Timee</p> <p>就労環境 FamilyMart</p> <p>リーシング souco</p>

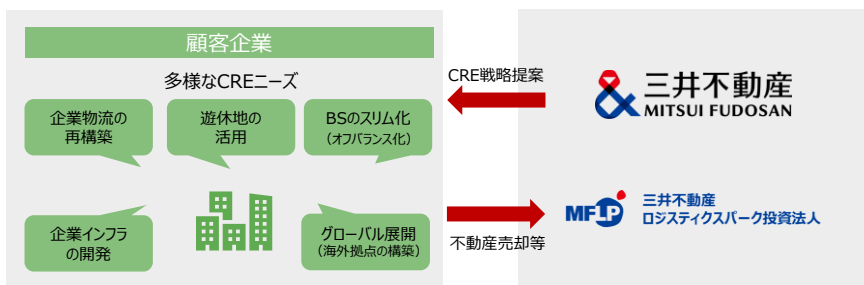
3 -1. 合併によるダブルスポンサー体制の構築

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 $\frac{2}{2}$

三井不動産-外部成長

CRE戦略提案等を通じた物件取得

総合不動産会社としてのプラットフォーム（事業基盤）及び幅広い顧客ネットワークを活用し、CRE戦略の提案や不動産に関するコンサルティング等を通じて、顧客企業における不動産に関する潜在的ニーズを掘り起こし、顧客企業のニーズに適合した不動産開発又は不動産売却等のソリューションを提供するといったCRE戦略の助言サービスに取り組む。

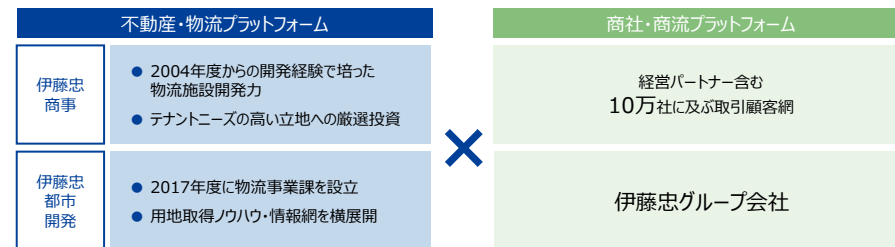


伊藤忠グループ-外部成長

伊藤忠グループのノウハウ及び取引顧客網の活用

総合商社としての幅広いネットワーク及びグループ力を活用し、顧客とのリレーション強化を通じて案件発掘や付加価値の提供に取り組む。また、物流施設の開発にとどまらず、商品・資材や物流機能の提供及び太陽光パネルの設置等、総合商社としての機能提供及びシナジーの実現を目指す。

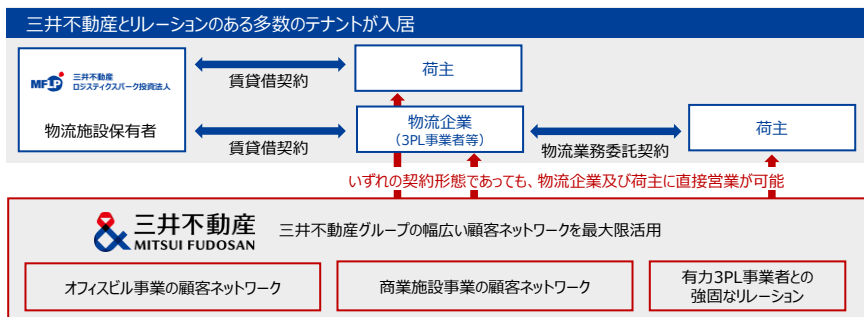
強固なソーシング体制



三井不動産-内部成長

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

物流施設のテナントリーシングにあたり、三井不動産グループが培ってきた幅広くかつ強固な顧客ネットワークをもとに、荷主となるテナント企業、物流企業（3PL事業者等）、或いはその両社に仲介業者を介することなく直接営業できるといった総合不動産会社としての強みを活用する。

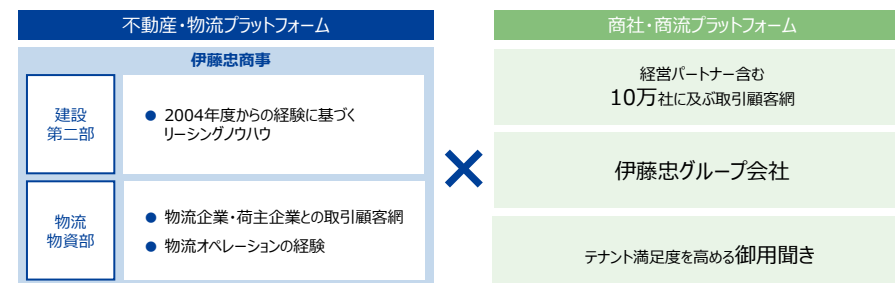


伊藤忠グループ-内部成長

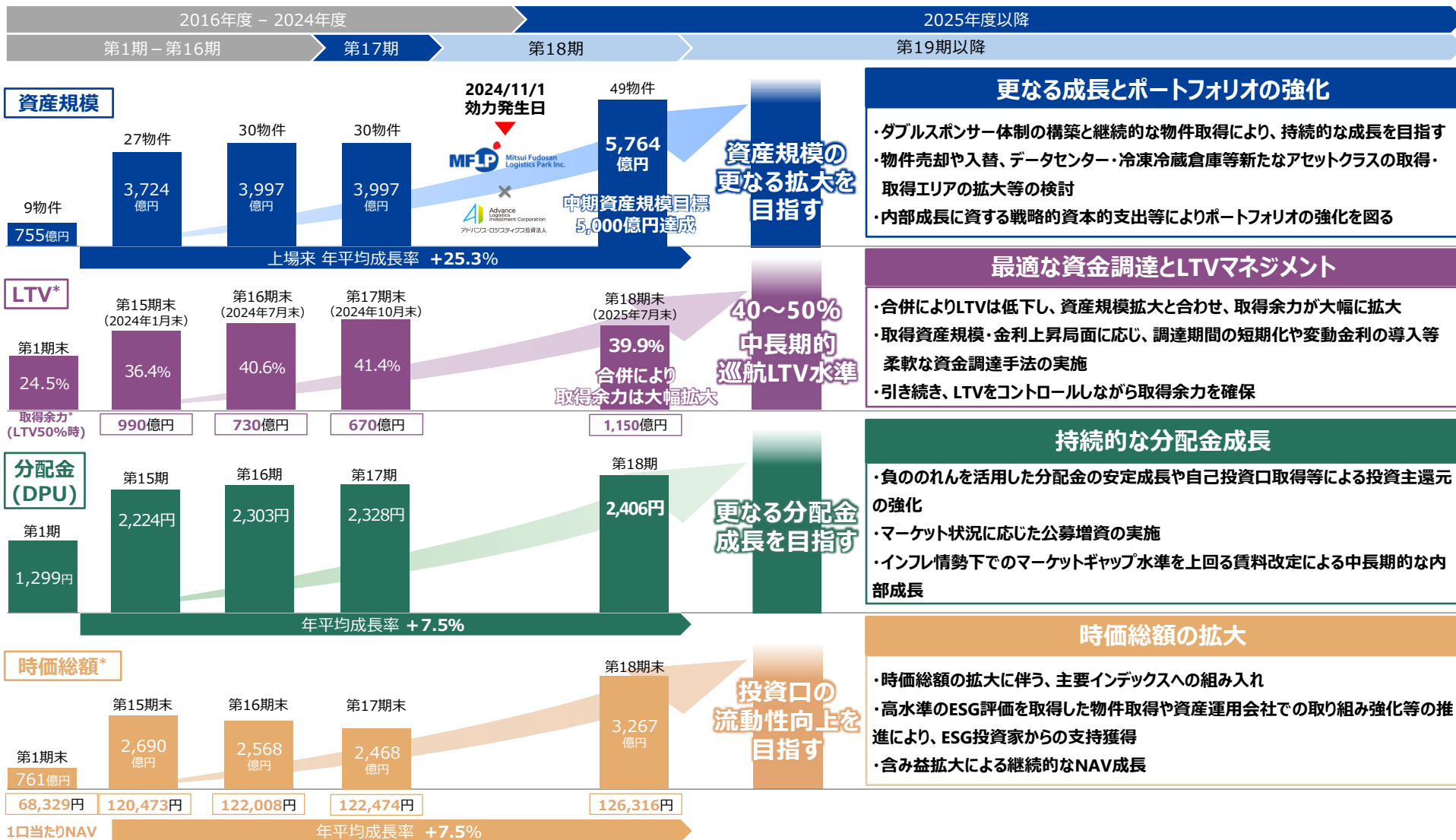
不動産・物流プラットフォームと商社・商流プラットフォームの最大活用

伊藤忠商事の顧客がテナントとして本投資法人が保有する物流不動産に入居している場合、当該顧客が抱える物流における課題について伊藤忠グループによる「御用聞き（伊藤忠グループによるテナント・顧客への課題解決の提供）」を展開することにより、テナントとの関係強化や満足度向上を図る。

商社ならではのリーシング体制



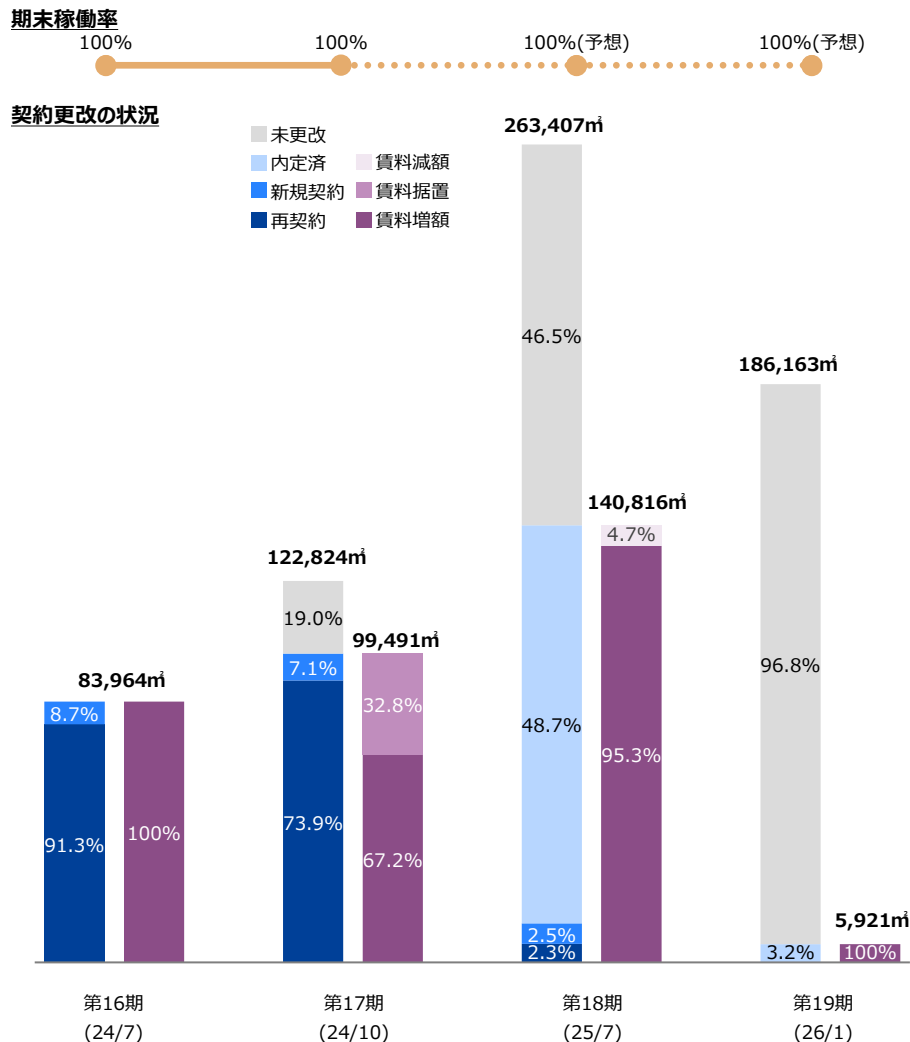
4つのロードマップを基礎とした、更なる投資主価値向上



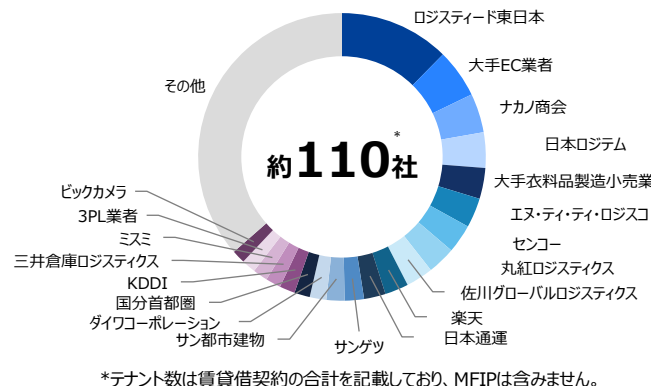
* 詳細につきましては、P.48~49の本資料の記載事項に関する注記【4つのロードマップ】をご参照ください。

着実かつ安定的な物件運営と継続的な内部成長

契約更改の状況及び期末稼働率の推移



テナントの分散状況



今後の賃料上昇に向けた施策

■ 賃料改定条項の導入

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交渉をすることができる契約となっています。

■ 段階賃料契約の推進

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（アップサイドオンリー）契約の締結を推進していきます。

■ グリーンリース条項による環境に配慮した取組みと内部成長

本投資法人では、賃貸借契約を通してオーナー／テナント双方での環境配慮を推進することを定めたグリーンリース条項に基づき、専有部のLED照明の導入等に取り組んでいます。MFLP船橋西浦においては、LED照明の導入により物件の省エネルギー化が進むだけでなく、ランニングコスト削減分の一部をテナントから受領することで内部成長を実現しました。



MFLP船橋西浦

*上記グラフは、ADLとの合併後の保有物件（MFIPを除きます。）について、2024年10月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。

LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

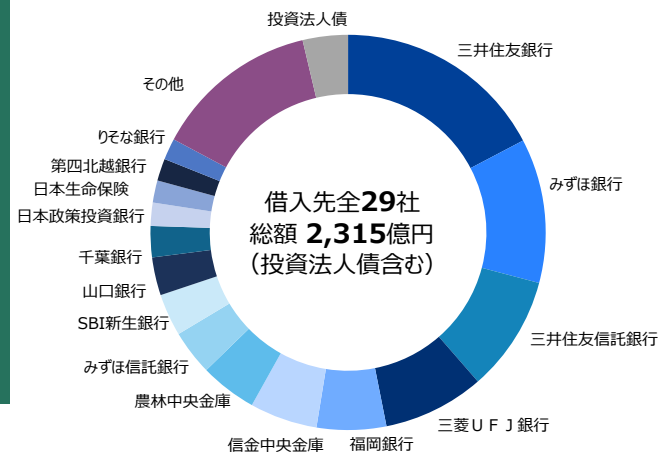
■ 主な財務指標の変化

	2024年7月期末 (第16期末)	2024年10月期末 (第17期末)	2025年7月期末 (第18期末予想)	2026年1月期末 (第19期末予想)
有利子負債合計	1,567億円	1,597億円	2,251億円	2,236億円
LTV	40.6%	41.4%	39.9%	40.1%
取得余力(LTV50%時)	730億円	670億円	1,150億円	1,110億円
平均調達金利	0.57%	0.59%	-	-
平均調達期間 (長期のみ)	8.3年	8.3年	-	-
金利固定化比率 (長期のみ)	92.5%	91.0%	-	-
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	36.6%	38.1%	-	-

2024年11月
ADLとの
吸収合併成立・
借入引受け

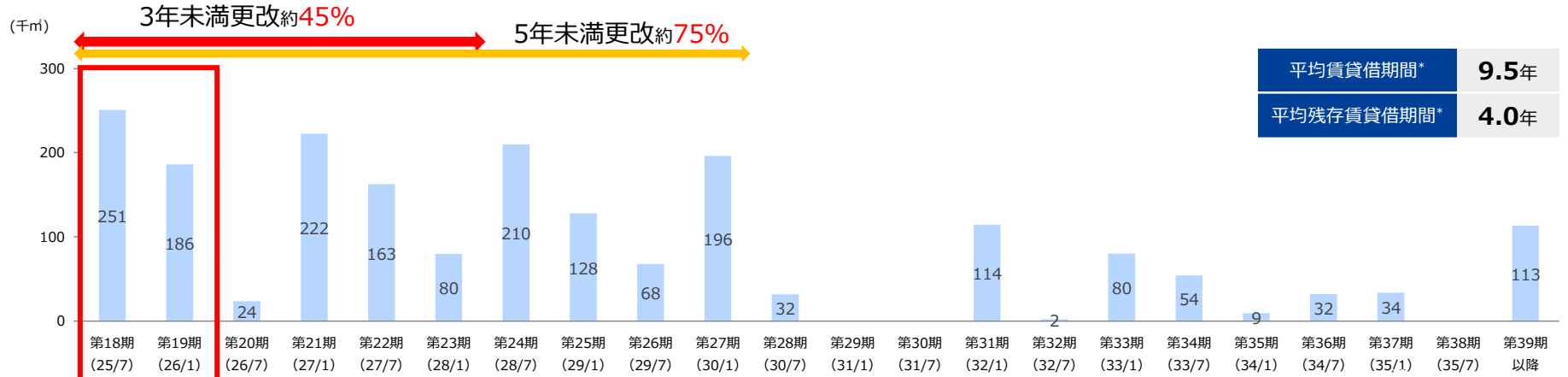
	ADLとの合併に伴う 借入引受け	物件取得に伴う借入 (2024年11月)	合併効力発生 (2024年11月1日)
有利子負債合計	611億円	130億円	2,315億円
平均調達金利	0.61%	0.99%	0.62%
平均調達期間 (長期のみ)	7.0年	8.4年	8.0年
金利固定化比率 (長期のみ)	92.6%	69.2%	90.2%
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	42.2%	87.5%	41.8%

■ レンダーフォーメーション (2024年11月1日時点)



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



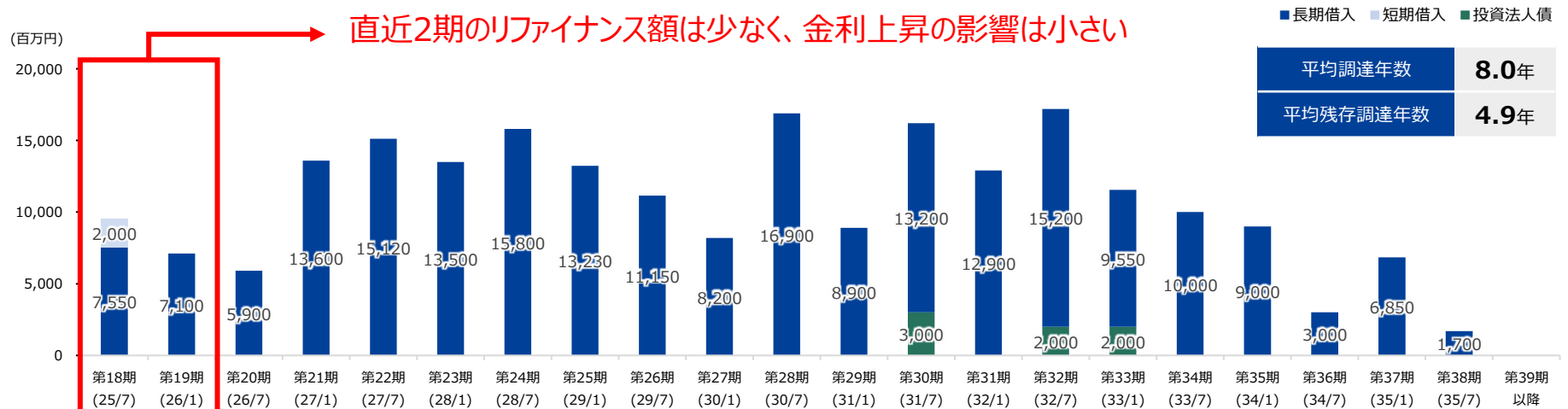
平均賃貸借期間*	9.5年
平均残存賃貸借期間*	4.0年

特に直近2期に契約更改が集中しており、賃料増額機会が確保されている状況

* ADLとの合併後の保有物件（MFIPを除きます。）について、2024年10月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値を記載しています。

* 詳細につきましては、P.48～49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。

有利子負債返済時期の分散状況



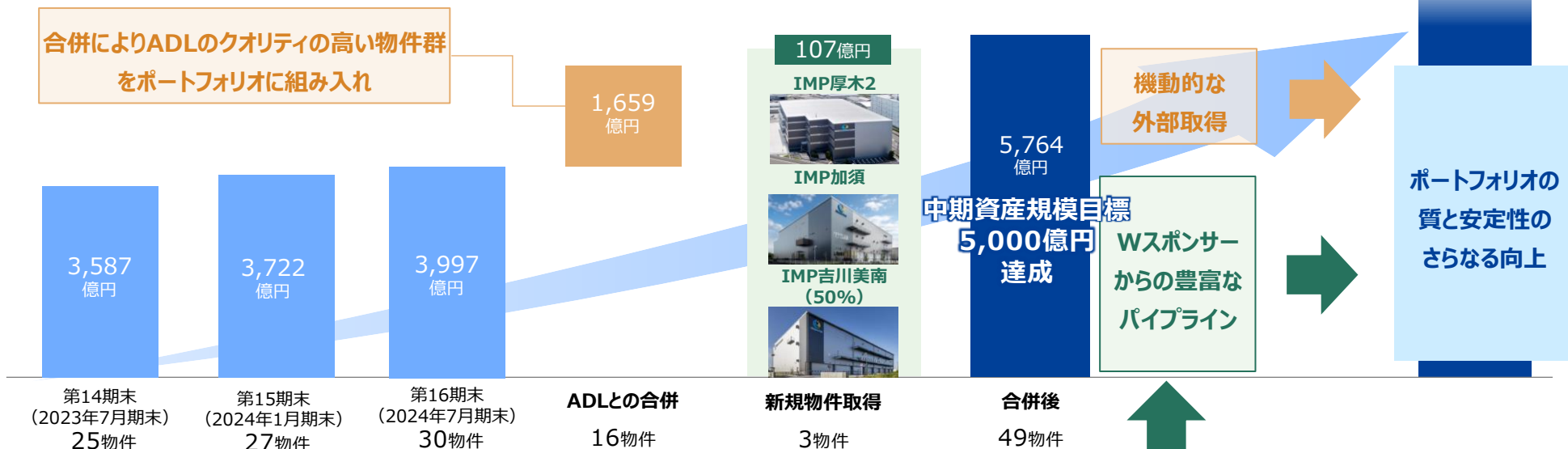
平均調達年数	8.0年
平均残存調達年数	4.9年

直近2期のリファイナンス額は少なく、金利上昇の影響は小さい

* 2024年12月12日時点の数値を記載しています。

合併による資産規模拡大と、環境を踏まえた規律ある物件取得方針

ADLとの合併に伴う大幅な資産規模の拡大



資本コストを意識した規律ある外部成長・資本施策

■ 外部環境を意識した物件取得

投資口価格が軟調に推移する足元の環境下においては、物件の取得利回りや今後の成長性だけでなく、インプライドキャップレートやNAV倍率等の外部環境も踏まえた物件取得を実施していきます。

■ブリッジスキームを活用した物件取得

ブリッジスキームにより、取得価格・時期を調整した物件取得に加え、物件売却に対応した資産入替にも活用していきます。

■ 投資主還元強化

資本コストを意識し、DPUや一口当たりNAVを高める施策として、負ののれんを活用した分配金の安定成長や、手元資金や物件売却資金を活用した自己投資口取得等を検討していきます。

優先情報提供対象物件*：10物件102万㎡

三井不動産



7物件 90万㎡

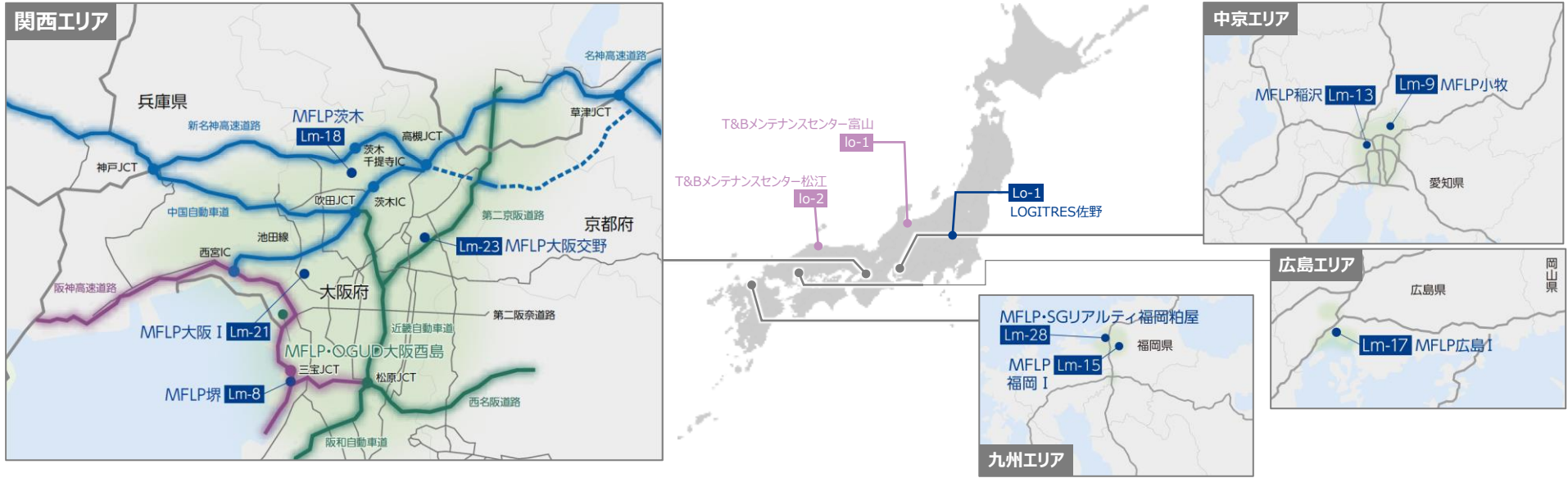
伊藤忠グループ



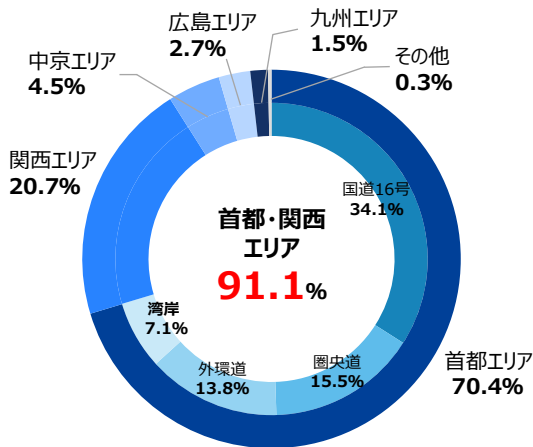
3物件 11万㎡

* 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

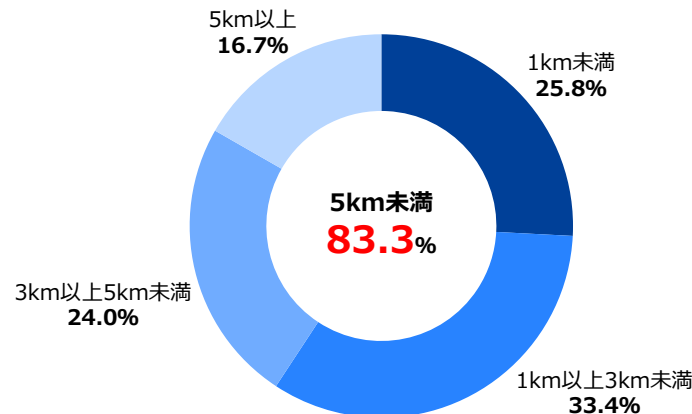
エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



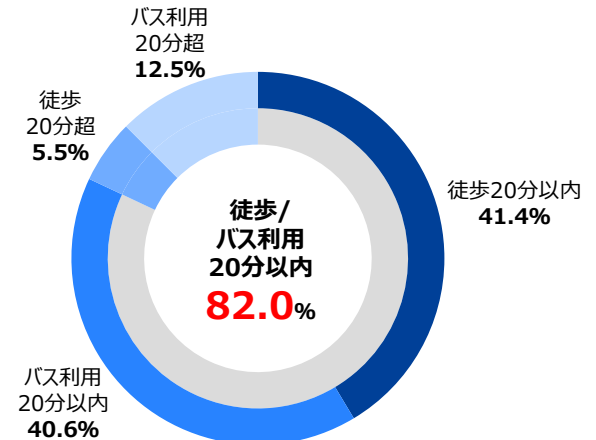
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ 投資対象エリア



■ 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、ADLとの合併後の保有物件(物流施設に限ります。)について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

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

■ 先進的物流施設の基本スペック

大規模
[延床面積]
概ね **10,000㎡** 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



■ 施設利用者への取り組み

歩車分離通路



IMP印西

カフェテリア



MFLP八千代勝田台

■ テナントへの取り組み

通勤用シャトルバス



MFLP茨木

シェアサイクル



MFLP広島 I

■ 地域コミュニティへの取り組み

保育施設



MFLP日野

災害時用かまどベンチ



MFLP川口 I

■ ESGへの取り組み

太陽光パネル



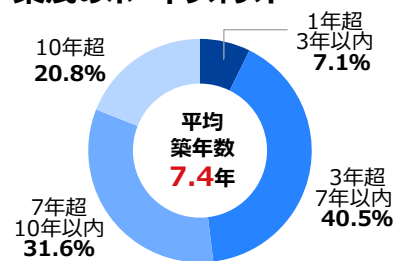
IMP三郷

LED照明

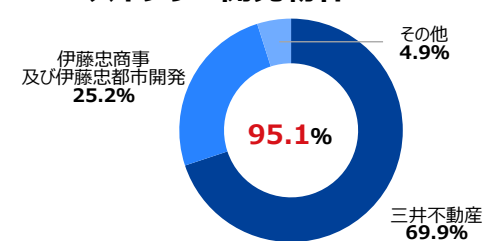


MFLP大阪 I

■ 築浅のポートフォリオ*2



■ ポートフォリオに定めるスポンサー開発物件*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。

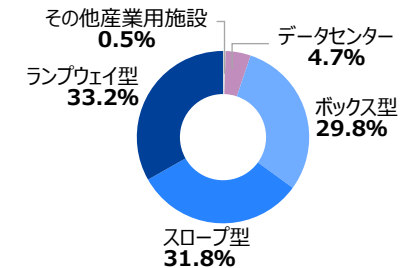
*2 上記各円グラフに記載の比率は、ADLとの合併後の保有物件について、各物件の(準)共有持分を考慮した延床面積に基づいて記載しています。

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

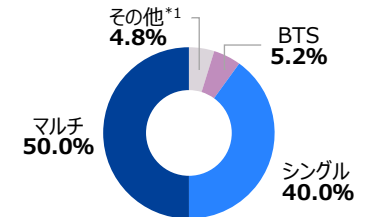
投資比率80%以上	
物流不動産	
配送ニーズ	保管ニーズ
マルチテナント対応型	シングルテナント対応型
<p>ランプウェイ型</p> <p>マルチ: MFLP横浜大黒, MFLP日野, GLP・MFLP市川塩浜, MFLP堺, MFLP茨木, MFLPプロロジスパーク川越</p> <p>シングル: IMP柏2, IMP野田</p>	<p>スロープ型</p> <p>シングル: MFLP厚木, MFLP小牧, MFLP厚木II, MFLP川口I, MFLP八千代勝田台, MFLP東名綾瀬</p> <p>マルチ: MFLP久喜, MFLP稲沢, MFLP広島I, MFLP大阪I, MFLP大阪交野, IMP市川塩浜</p>
<p>ボックス型</p> <p>シングル: MFLP福岡I, MFLP所沢, MFLP新木場I, MFLP平塚II, MFLP平塚III, MFLP・SGリアルティ福岡粕屋</p> <p>マルチ: IMP印西2, IMP東京足立, IMP三芳, IMP厚木II, IMP加須, IMP吉川美南</p>	

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
<p>MFIP (三井不動産インダストリアルパーク)</p> <p>BTS: MFIP印西, MFIP印西II</p>

■ 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、ADLとの合併後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。

ダブルスポンサー体制の構築による多様な成長機会の獲得



合併に伴い、ポートフォリオの安定性は向上
ダブルスポンサーサポート体制により更なる成長を目指す

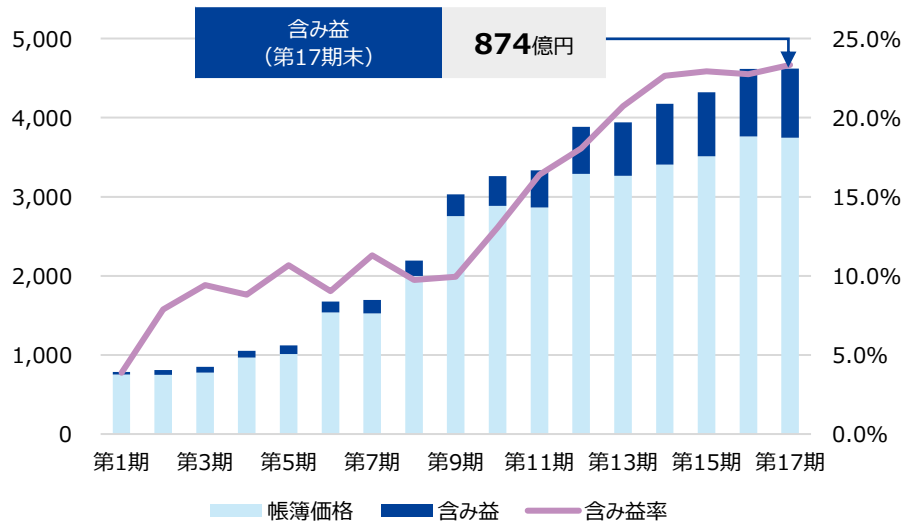


資産入替

- ポートフォリオの安定性、収益力向上を企図した資産入替の積極的な検討



- 物件売却により豊富な含み益の投資家還元



- 資産入替により一時的にNOIが低下する場合には、合併により発生した負ののれんを活用し、DPUを安定化

新たなアセットクラスの取得

冷凍冷蔵倉庫

- 冷凍冷蔵倉庫は食品EC・child配送の普及などによって、需要の増加が見込まれる
- 現状、国内においては中小企業が保有する築古物件が多く、建替えに伴って、全国における冷凍冷蔵倉庫の需要発生が予測される

データセンター

- COVID-19の流行を機に、増加した国内のデータ通信量は今後も5G・IoT等の発展により増加が見込まれる
- スポンサーである三井不動産は新長期経営方針である「& INNOVATION 2030」において、将来的に必要な不可欠となるデータセンター事業を強化する方針を発表

研究施設、工場

- 様々な研究機関との交流を促し、イノベーションを創出する研究施設の需要の増加が見込まれる
- 三井不動産は新産業創造を重要な戦略と位置付けており、大都市圏内に位置する「都心近接型」とアカデミアや医療機関に近接する「シーズ近接型」の双方の開発を強化

築古物件のバリューアップ・再開発

- 投資法人が自ら実施する保有物件の再開発の検討
- 未消化容積の活用により収益性及び資産性の向上を図る

取得エリアの拡大

- 収益性の高い地方物件取得を企図した取得エリア拡大の検討

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」「多様な価値観の連繋」「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

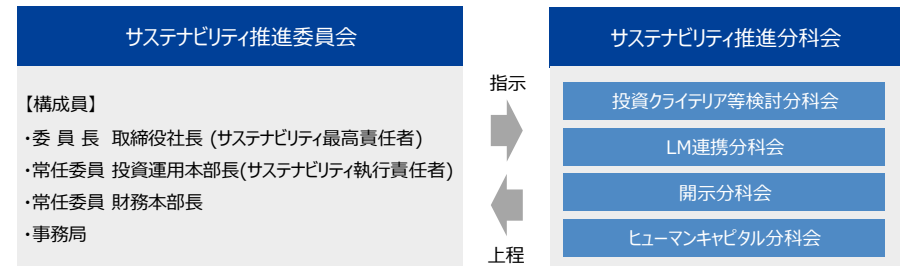
本資産運用会社は三井不動産グループの一員として三井不動産のESG理念を共有するとともに、MFLPを中心としたエネルギー効率の高いポートフォリオを構築することで、持続可能な社会の実現に向けたステークホルダーへの貢献を推進していきます。



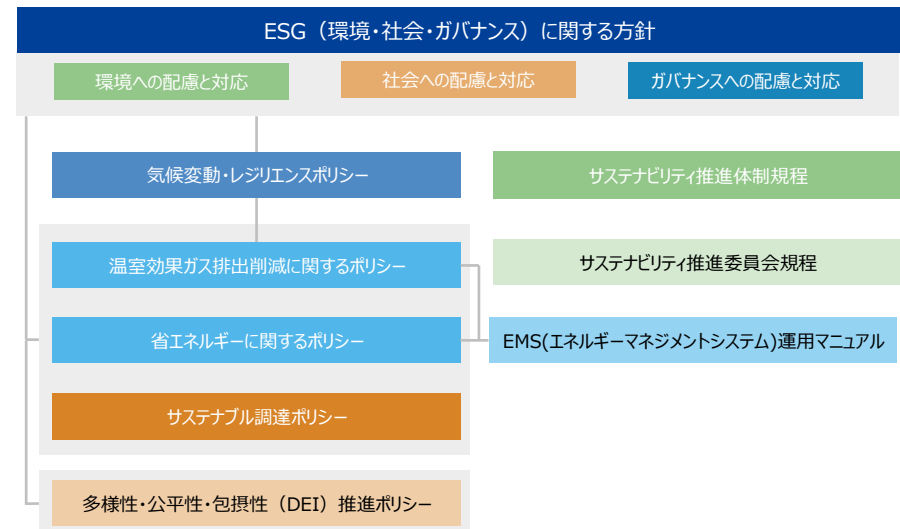
■ 本資産運用会社のESG推進

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

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。



環境負荷の低減への取組み

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

■ 太陽光パネルの設置



MFLP茨木

太陽光パネル年間発電量^{*1}
(2023年実績)

20.2 GWh
(13物件)

■ 電力託送スキームの実施

MFLP厚木Ⅱに太陽光パネルを追加設置し、余剰電力を本投資法人が保有する別の物件へ充当する電力託送スキームを開始しました。稼働中物件でのパネル設置工事は、開発時の設置に比べてテナント調整合めた現場難易度は高いものの、物件単体でのグリーン性能を高めることが可能になり、更に電力託送スキームによって、ポートフォリオ全体のグリーンエネルギー化を進め、温室効果ガス排出量削減を図ることができます。

*1 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【ESGへの取組み】【ZEB認証】【太陽光パネル年間発電量】をご参照ください。

*2 ADLとの合併後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。

*3 ADLとの合併後の保有物件のうち、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。

*4 ADLとの合併後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 ₂ 排出原単位 (t-CO ₂ /㎡)	2016年 (基準年)	2023年
建物全体 (Scope1・2・3)	0.017 2030年までに30%削減	0.014 (19.5%削減)
オーナー管理分 (Scope1・2)	0.060 2030年までに100%削減	0.016 (73.9%削減)
テナント管理分 (Scope3)	0.014 2030年までに24%削減	0.014 (3.0%削減)

水使用原単位 (㎡/㎡)	2016年 (基準年)	2023年
物流不動産	0.07 基準年より増加させない	0.07 (2.2%削減)
廃棄物リサイクル率	目標値	2023年
物流不動産	2030年までに70%以上	60.7%

*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	新規取得資産取得後
物流不動産	95%以上を維持	97.9%
ポートフォリオ全体	90%以上を維持	95.1%

LED照明の導入比率	目標値	新規取得資産取得後
オーナー管理分	2023年までに100%	100% ^{*2*3}
テナント管理分	2030年までに100%	91.0% ^{*2*3}

グリーンリース導入比率	目標値	新規取得資産取得後
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	46.6% ^{*4}

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。

地域コミュニティへの取組み

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。



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

施設利用者への取組み

スカイデッキ



カフェテリア



国際女性デーイベント



非常用発電機



保育施設の併設



被災時における対応



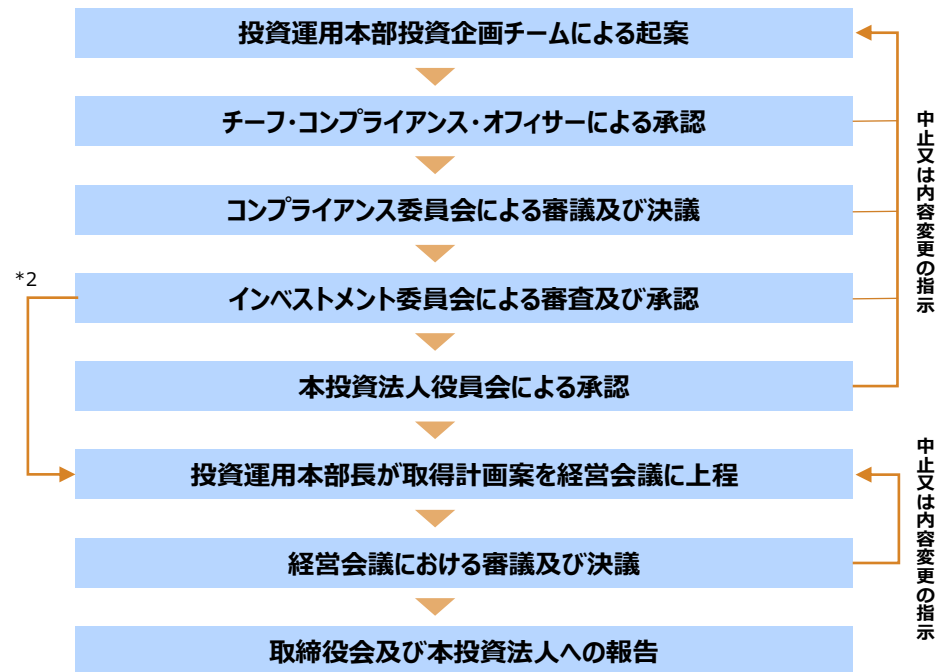
* 写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

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）

両スポンサーによるセიმボート出資

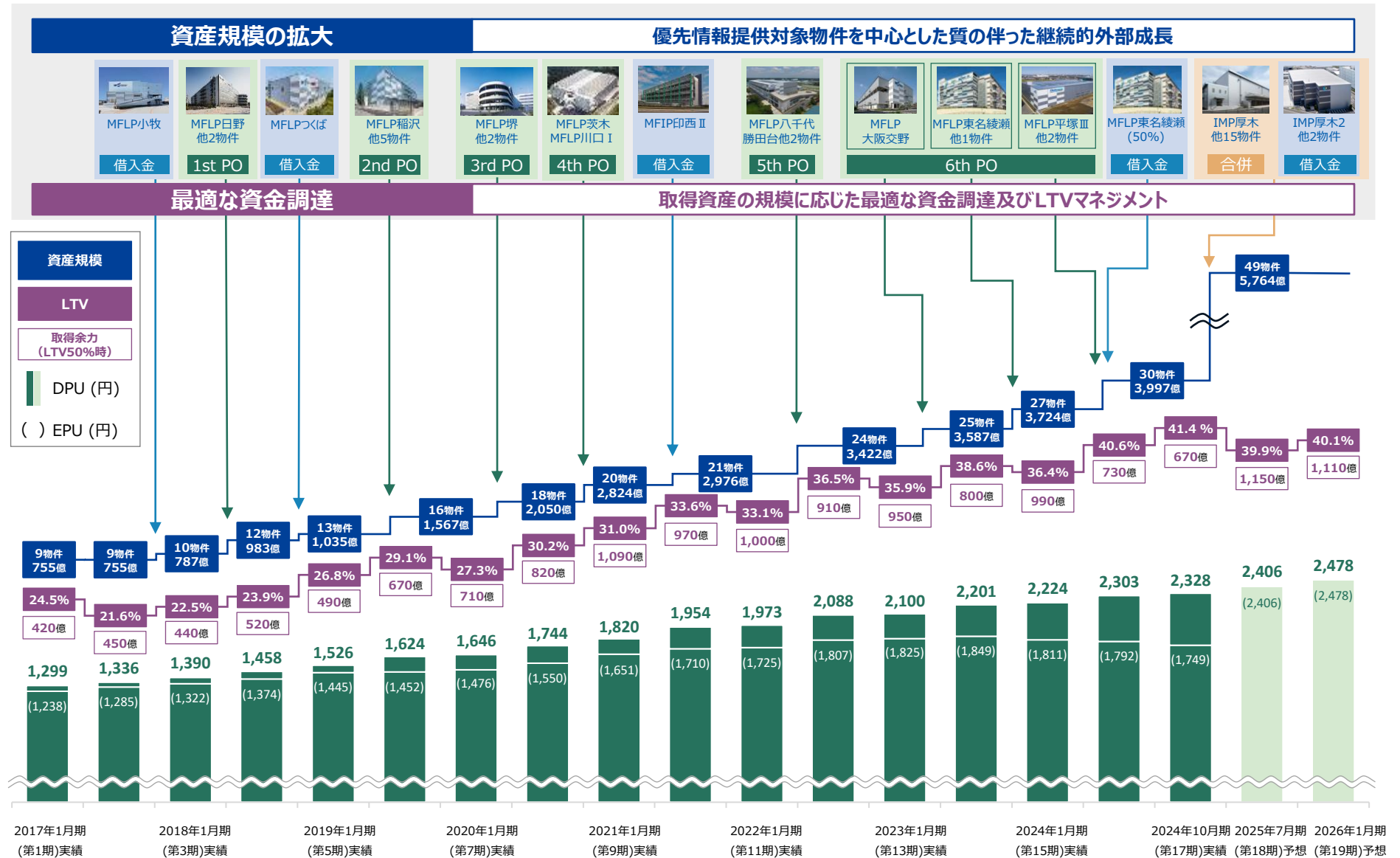
合併後においても両スポンサーからのセიმボート出資を継続していきます。一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と両スポンサーの利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

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。

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

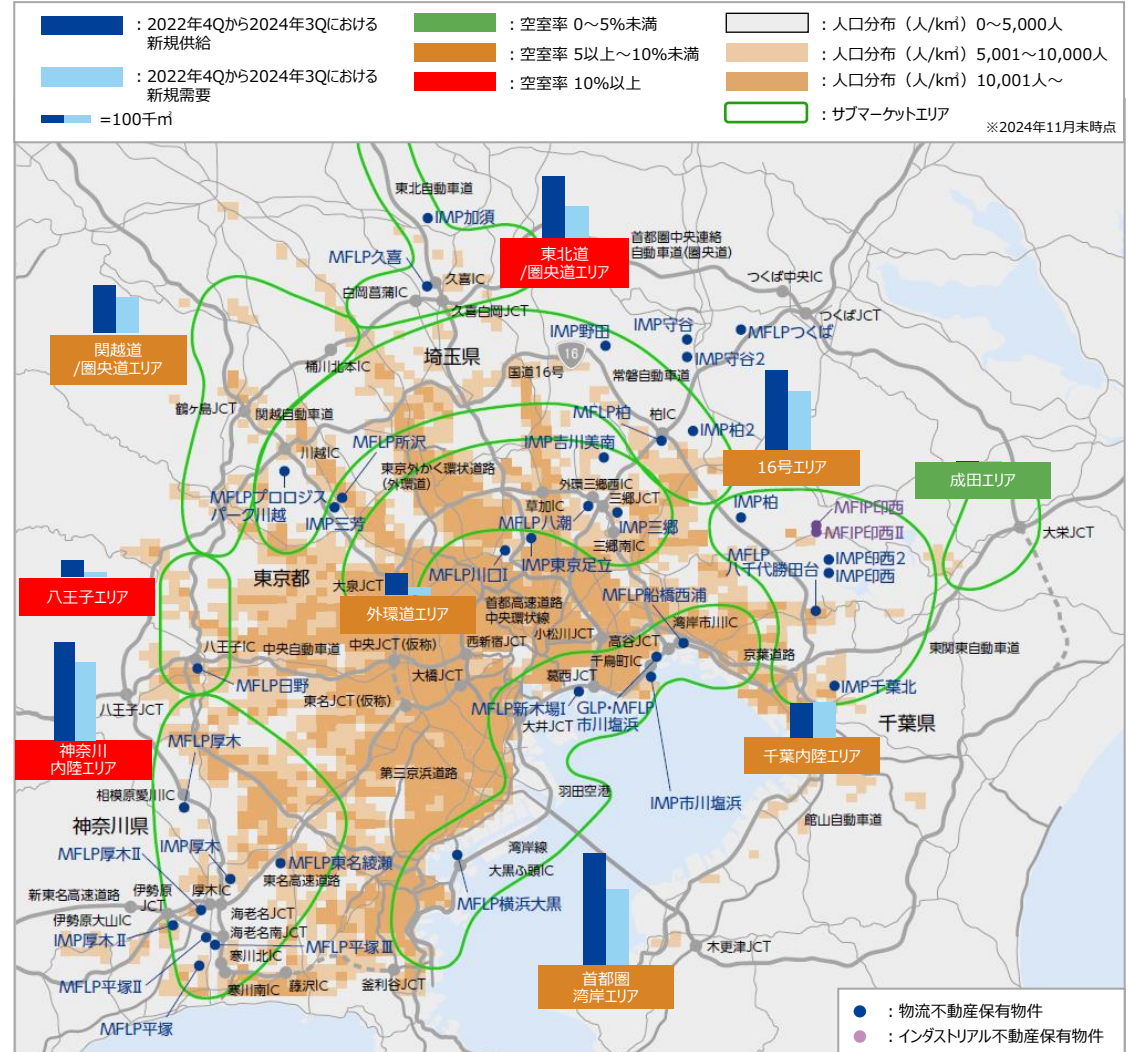
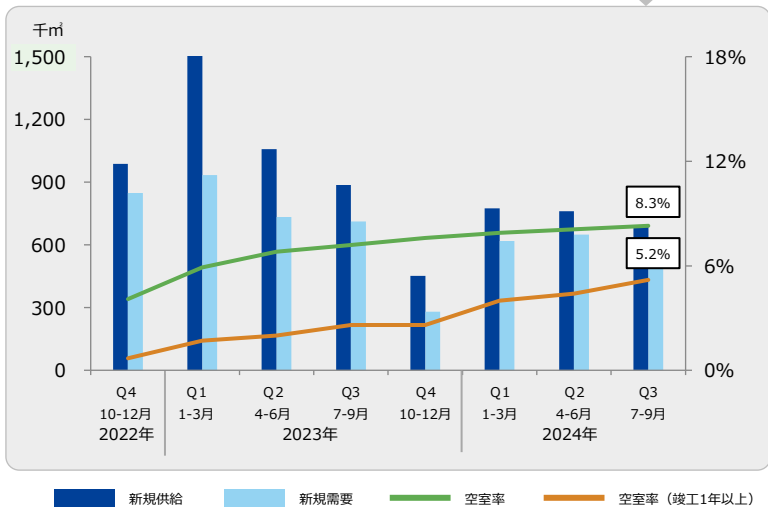
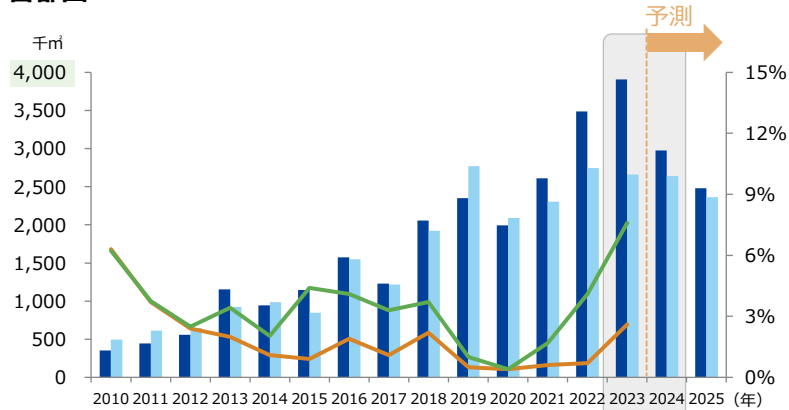


4. マーケット概要

マーケット概要①

需給バランスと空室率 ¹/₃

首都圏

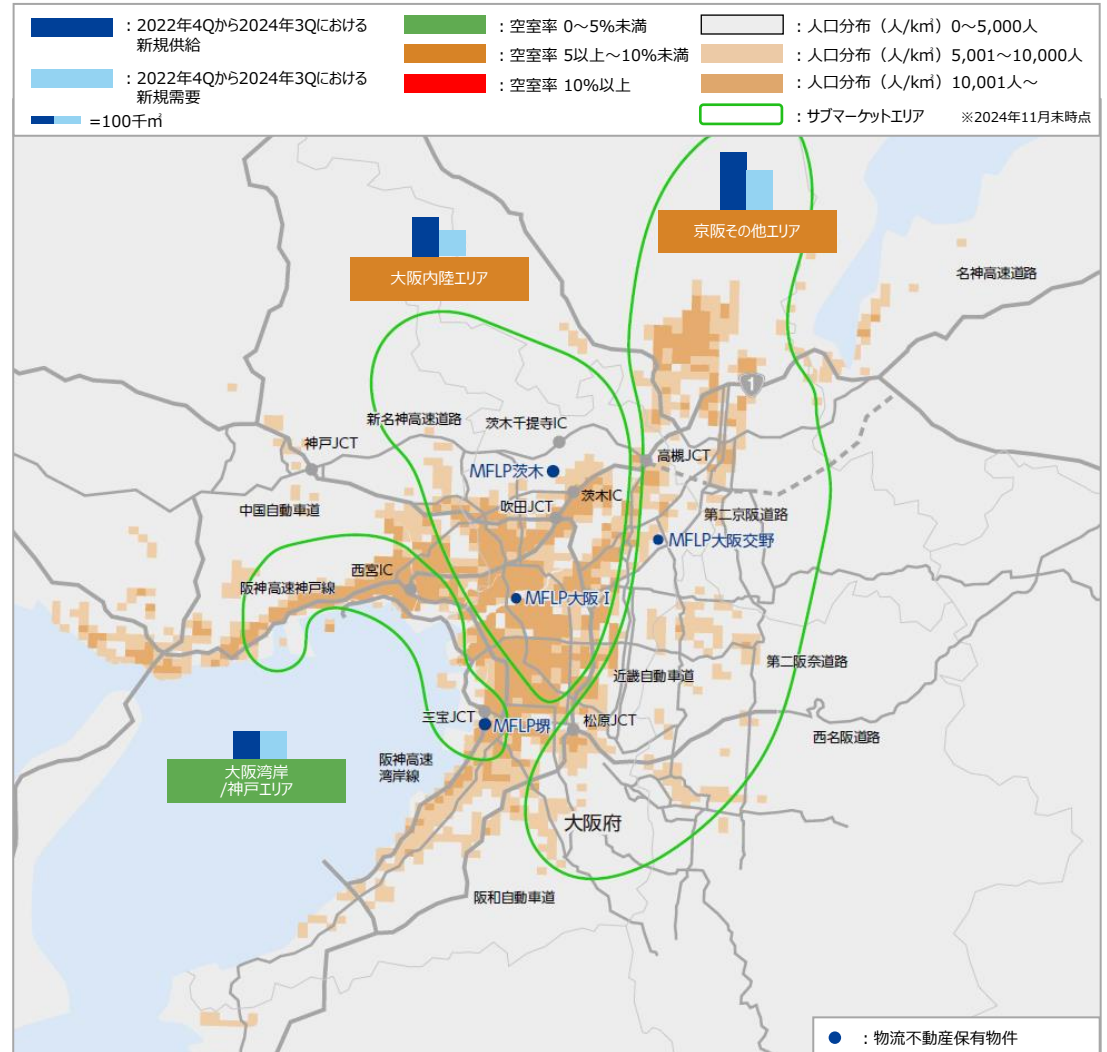
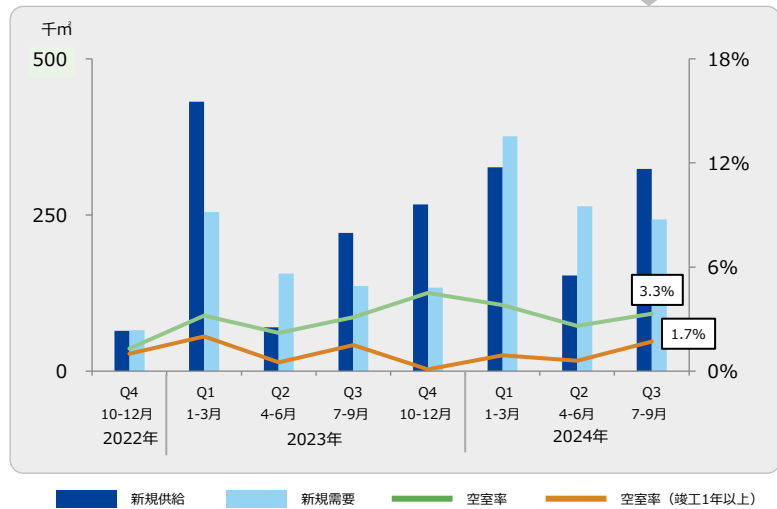
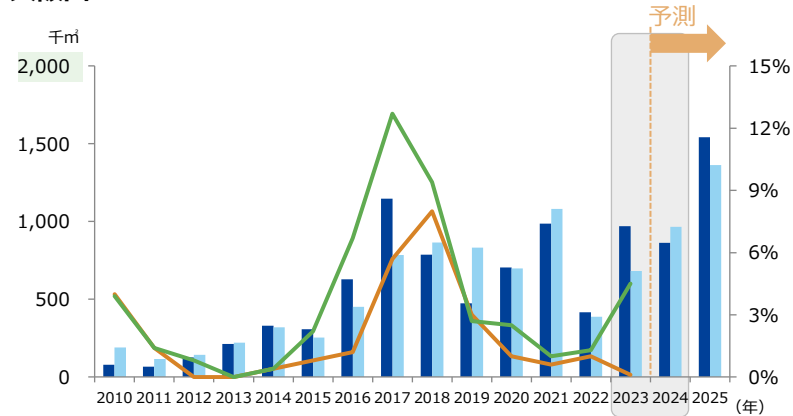


出所：シーピーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2024年Q3)」(2024年11月)
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。
 ※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(H30国政局推計)データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

マーケット概要①

需給バランスと空室率 ²/₃

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(2024年Q3)」(2024年11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。

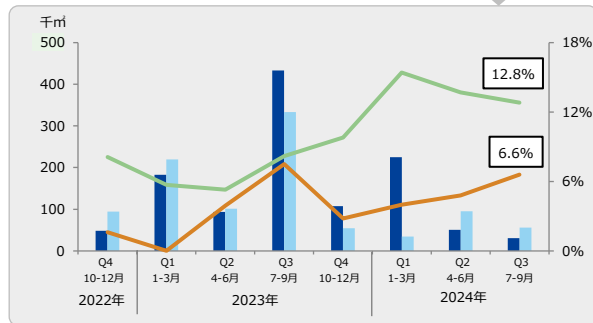
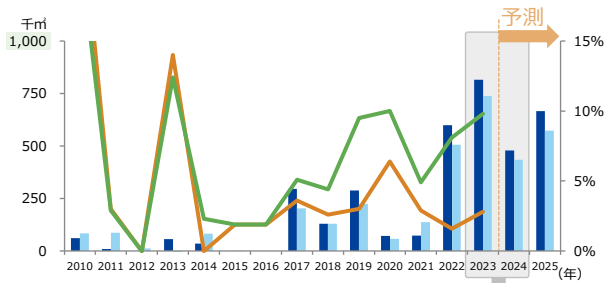
※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(H30国政局推計データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

マーケット概要①

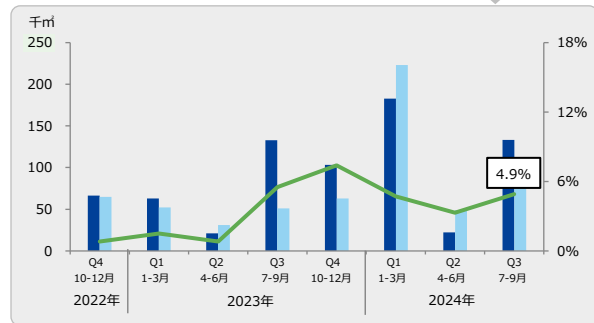
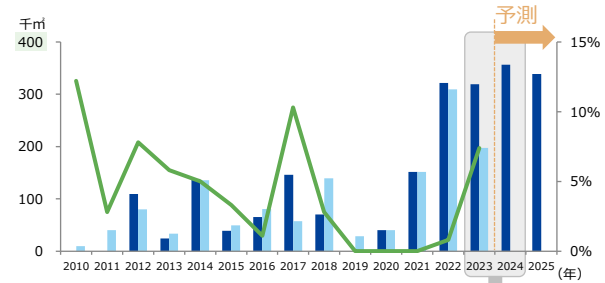
需給バランスと空室率 ³/₃

【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

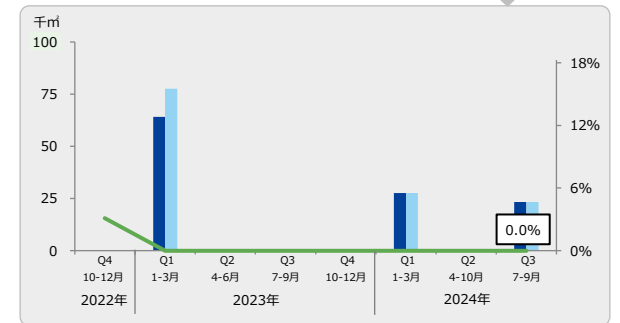
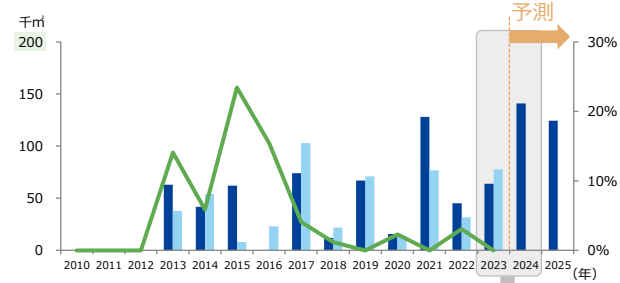
中京圏



九州圏



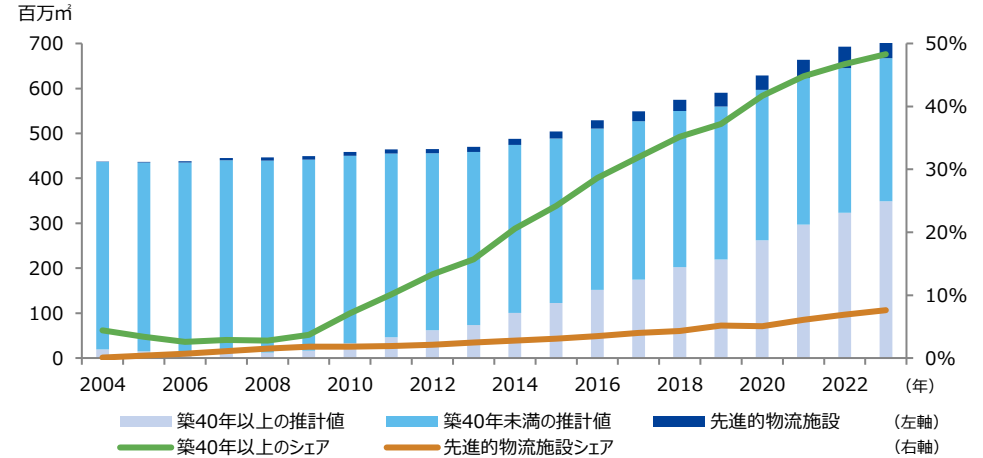
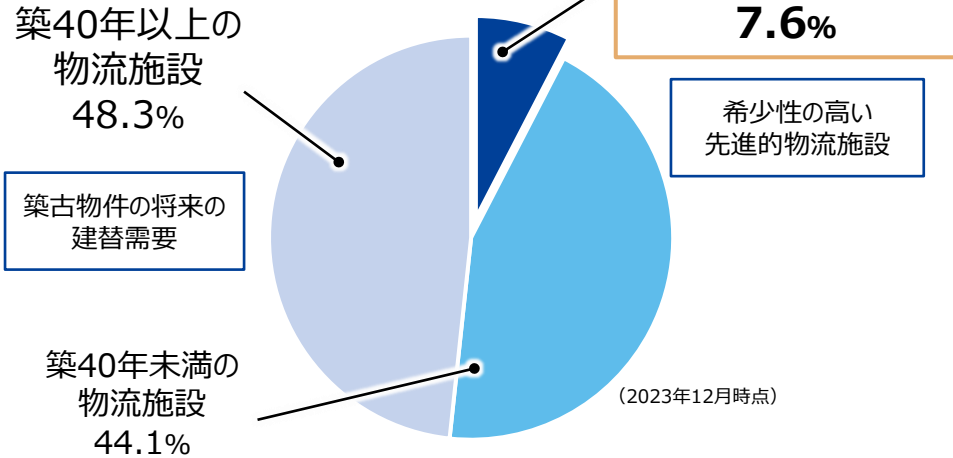
中国圏



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(2024年Q3)」(2024年11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。

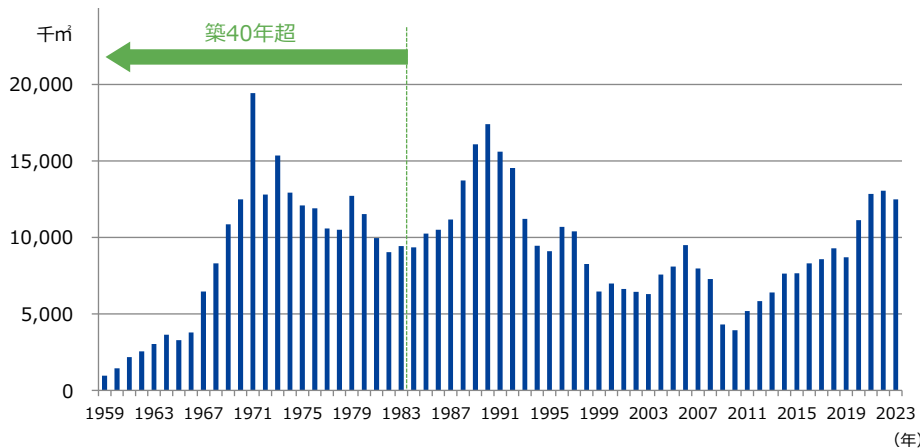
マーケット概要②

我が国の物流施設のストック分析*



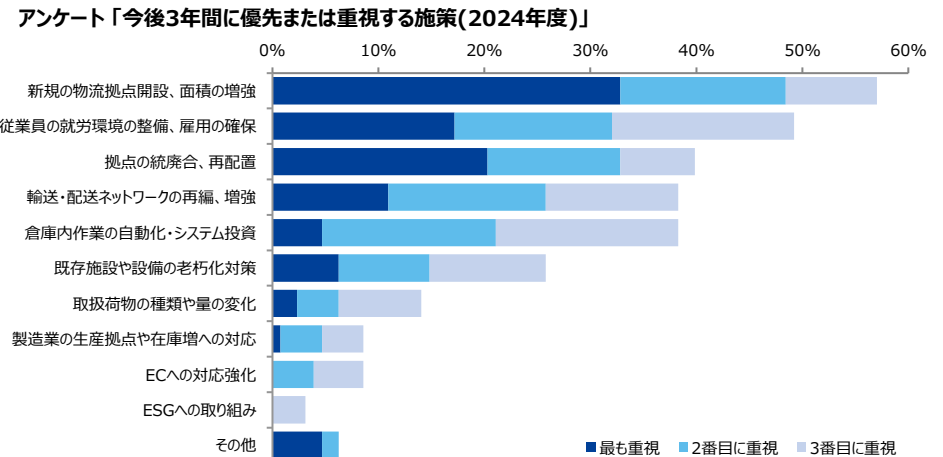
※上図(棒グラフ)は、国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」及び総務省「固定資産概要調書」に基づいてシービーアールイー株式会社にて推計したものです。左図(円グラフ)は、上図を基に本資産運用会社にて作成したものです。
* 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【我が国の物流施設のストック分析について】をご参照ください。

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(2024年Q3)」(2024年11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。

物流施設のテナント増床ニーズ

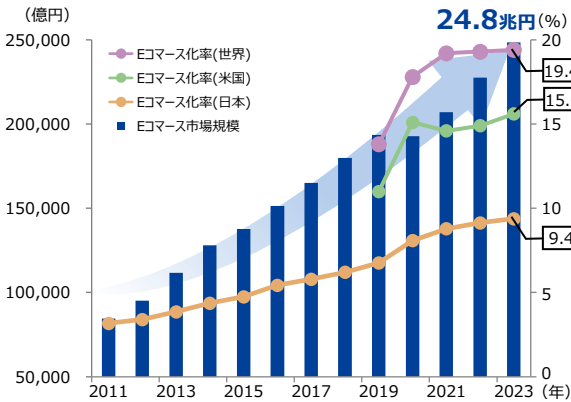


出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2024」(2024年6月)

マーケット概要③

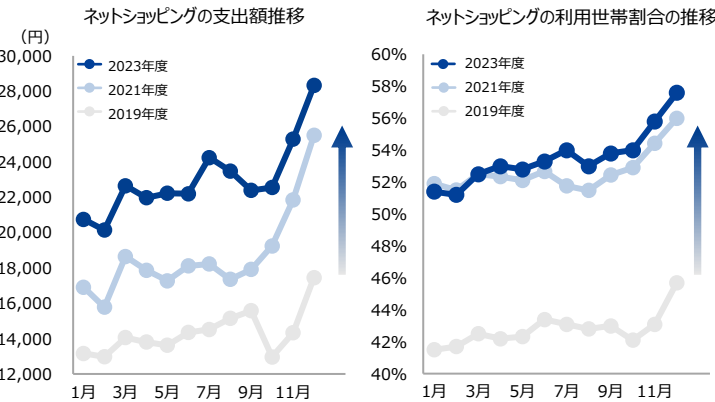
ECマースの市場規模拡大による需要の高まり

拡大するECマースの市場規模



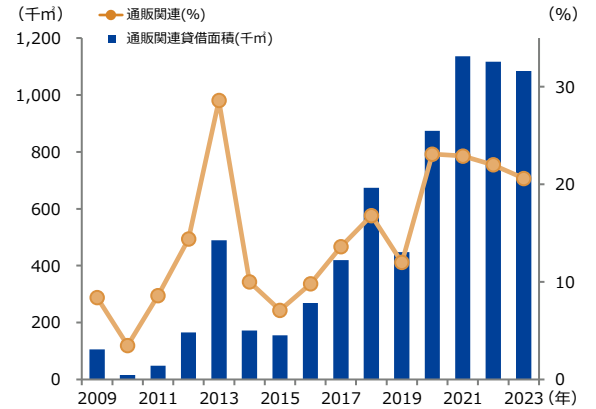
出所：経済産業省「電子商取引実態調査」（2024年9月25日公表）
 ※金額及びパーセンテージは、ECマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。うち、ECマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

消費形態としてのECマースの浸透



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」（2024年2月6日付）

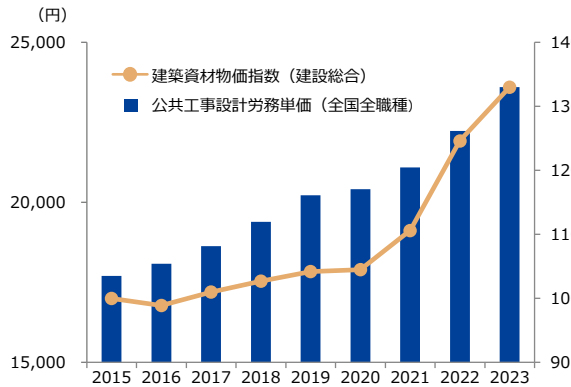
増加する通販関連（ECマース）事業者の賃貸面積・割合



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

建築コストの高騰

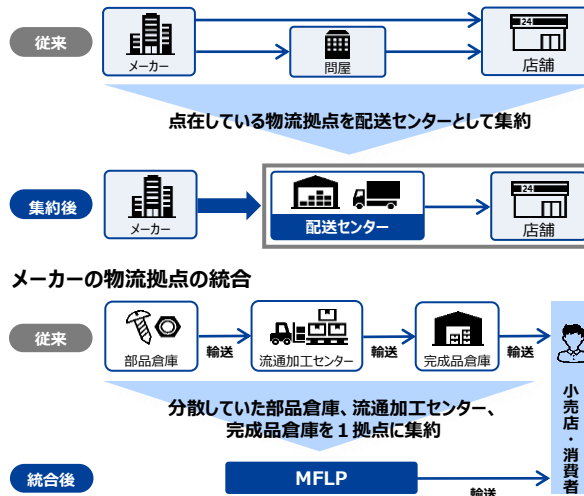
建築資材費及び労務費の推移



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）」（2024年1月10日公表）
 国土交通省「令和6年3月から適用する公共工事設計労務単価について」（2024年2月16日公表）

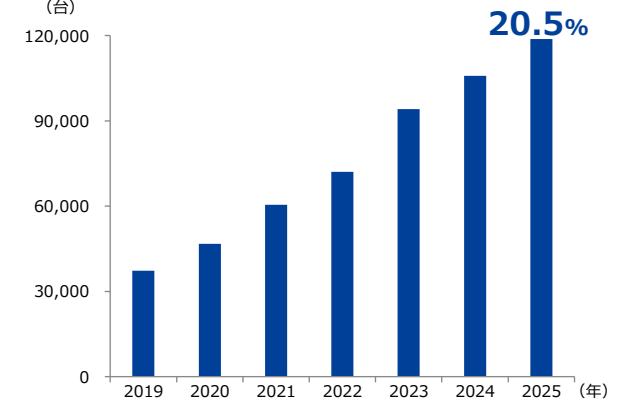
裾野広がる先進的物流施設に対する需要

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。

5. Appendix

取得(予定)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
49物件 5,764億円	4.4% (償却後2.9%)	4.0%	7.4年	98.3%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格* (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI 利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積* (㎡)	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	20,650	4.8	4.7	3.5	105,019 (52,509)	50,813	10.8	100	
	Lm-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,700	4.5	5.1	4.1	73,153	67,925	10.3	100	
	Lm-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,300	4.8	4.8	4.3	100,530 (50,265)	47,939	15.6	100	
	Lm-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,400	5.2	5.1	4.0	40,728	39,692	10.6	100	
	Lm-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	10,400	5.9	5.5	4.1	40,942	40,958	9.6	100	
	Lm-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,490	5.6	5.0	4.1	30,947	31,034	9.7	100	
	Lm-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,120	5.6	5.3	4.1	31,242	31,291	8.9	100	
	Lm-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	28,200	5.3	4.9	4.1	125,127	112,148	10.1	100	
	Lm-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	9,080	4.1	4.6	4.2	40,597	38,806	7.8	100	
	Lm-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	14,100	4.2	4.2	3.7	205,200 (51,300)	46,801	9.0	100	
	Lm-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,380	5.0	4.8	4.0	33,061	33,055	7.9	100	
	Lm-12	MFLPつくば	既存棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	11,300	5.3	5.7	4.5	37,027	37,938	14.3	100
			増築棟							25,457	25,600	6.6	
	Lm-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	19,100	5.0	4.9	4.1	72,883	68,922	7.4	100	
	Lm-14	MFLP厚木II	神奈川県伊勢原市	13,100	15,600	4.8	4.6	3.9	48,976	48,032	6.5	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	8.1	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	4.6	4.6	3.8	117,337 (58,668)	56,723	6.0	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	5.2	100	
Lm-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	68,900	4.5	4.3	3.7	230,435	208,811	7.2	100		

* 詳細につきましては、P.48～49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 $\frac{2}{3}$ (2024年11月1日時点)

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	21,000	4.1	4.2	3.7	49,838	48,119	5.0	100	
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	19,200	4.3	4.2	4.0	74,624	69,830	4.2	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	4.3	100	
	Lm-22	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	13,700	3.5	4.2	3.9	48,141	46,525	5.0	100	
	Lm-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500	16,400	5.1	4.9	5.0	68,528	67,264	3.1	100	
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	19,530	19,800	3.7	3.7	3.6	56,764	54,148	2.3	100	
	Lm-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.8	4.7	4.7	21,721	21,725	3.4	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	1.7	100	
	Lm-27	MFLP新木場 I	東京都江東区	5,940	6,140	3.6	3.6	3.5	9,584	9,585	1.7	100	
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%)	福岡県糟屋郡	3,040	3,040	4.9	4.8	4.8	35,626 (17,813)	18,061	2.1	100	
	Li-1	IMP厚木	A棟	神奈川県厚木市	6,560	6,560	4.0	4.1	4.1	3,909	4,120	12.1	100
			B棟							15,387	16,456	12.2	
	Li-2	IMP柏	千葉県柏市	8,390	8,390	4.0	4.3	4.3	31,976	31,999	9.6	100	
	Li-3	IMP野田	千葉県野田市	17,100	17,100	3.8	4.0	4.0	62,750	61,278	8.7	100	
	Li-4	IMP守谷	茨城県 つくばみらい市	4,330	4,330	4.4	4.4	4.4	18,680	18,111	7.6	100	
	Li-5	IMP三郷	埼玉県三郷市	7,570	7,570	2.1	3.9	3.9	22,506	22,664	7.3	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	6.9	100	
	Li-7	IMP印西	千葉県印西市	29,100	29,100	4.8	4.2	4.2	110,022	110,516	6.7	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	29.9	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	6.2	100		

ポートフォリオ一覧 $\frac{3}{3}$ (2024年11月1日時点)

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-10	IMP印西2	千葉県印西市	6,120	6,120	4.4	4.4	4.4	26,938	27,007	5.6	100	
	Li-11	IMP東京足立	東京都足立区	12,500	12,500	3.1	4.0	4.0	27,872	27,828	6.5	51.0	
	Li-12	IMP三芳	埼玉県入間郡	2,910	2,910	3.9	4.0	4.0	10,300	10,320	5.1	100	
	Li-13	IMP市川塩浜	千葉県市川市	24,300	24,300	3.7	3.7	3.7	57,724	54,311	5.2	100	
	Lo-1	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,380	1,380	5.1	5.0	5.0	7,144	7,144	1.6	100	
	Li-14	IMP厚木Ⅱ	第18期取得資産 神奈川県伊勢原市	4,712	5,030	4.2	4.2	3.9	15,530	15,513	2.3	100	
	Li-15	IMP加須	第18期取得資産 埼玉県加須市	3,031	3,220	4.4	4.4	4.2	11,173	11,173	2.1	100	
	Li-16	IMP吉川美南 (準共有持分50%)	第18期取得資産 埼玉県吉川市	3,019	3,020	3.9	3.9	3.9	17,852 (8,926)	9,342	1.1	100	
小計 (平均)				-	546,227	603,810	4.4	4.4	4.0	2,471,348 (2,129,264)	2,055,723	7.2	98.2
インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	14,700	5.0	4.9	4.1	40,478	非開示	10.7	非開示	
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市	15,150	17,900	4.8	4.8	4.0	27,268	30,906	4.4	100	
	Io-3	T&Bメンテナンスセンター富山	富山県富山市	1,610	1,610	7.0	-	-	7,164	7,164	27.5	100	
	Io-4	T&Bメンテナンスセンター松江	島根県松江市	1,280	1,280	6.8	-	-	6,615	6,615	31.8	100	
小計 (平均)				-	30,260	35,490	5.1	4.8	4.1	81,526	非開示	11.8	非開示
合計 (平均)				-	576,487	639,300	4.4	4.4	4.0	2,552,874 (2,210,790)	非開示	7.4	98.3

参考：第17期 (2024年10月期) 末時点

物流不動産 (物件番号Lm-1~Lm-28)	小計	372,384	429,460	4.6	4.6	4.0	1,897,520 (1,564,363)	1,492,845	7.4	100
合計 (物件番号Lm-1~Lm-28、Im-1~Im-2)		399,754	462,060	4.7	4.6	4.0	1,965,267 (1,632,110)	非開示	7.4	100

第17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17期末 帳簿価額	第16期末 (2024年7月末) (a)		第17期末 (2024年10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	14,371	20,650	3.4%	20,650	3.4%	0	0.0	-	-
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	10,963	15,700	3.9%	15,700	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,373	11,300	4.1%	11,300	4.1%	0	0.0	-	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	8,739	12,400	3.8%	12,400	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	6,862	10,400	3.9%	10,400	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,243	8,490	3.9%	8,490	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,541	8,120	4.0%	8,120	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 堺	2016年8月*	23,600	21,908	28,200	4.0%	28,200	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 小牧	2017年8月*	8,260	7,142	9,080	4.0%	9,080	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 日野 (25%)	2018年2月*	12,533	11,595	14,100	3.7%	14,100	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,423	8,380	3.9%	8,380	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP つくば	2018年12月*	8,781	8,089	11,300	4.3%	11,300	4.3%	0	0.0	-	-
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	14,317	19,100	4.0%	19,100	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 厚木II	2019年2月	13,100	11,936	15,600	3.7%	15,600	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 福岡 I	2019年2月*	5,263	4,696	6,710	4.1%	6,700	4.1%	△ 10	0.0	-	○
MFLP プロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	13,918	17,850	3.7%	17,700	3.7%	△ 150	0.0	-	○
MFLP 広島 I	2020年3月	14,480	13,414	16,800	4.2%	16,800	4.2%	0	0.0	-	-
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	55,822	68,900	3.6%	68,900	3.6%	0	0.0	-	-

* 詳細につきましては、P.48～49の本資料の記載事項に関する注記【第17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17期末鑑定評価の概要 $\frac{2}{3}$

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第17期末 帳簿価額	第16期末 (2024年7月末) (a)		第17期末 (2024年10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	17,846	20,600	3.6%	21,000	3.6%	400	0.0	-	○
MFLP 八千代勝田台	2022年2月	18,000	17,353	19,200	3.9%	19,200	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 大阪I	2022年2月	13,900	13,524	14,700	3.7%	14,700	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚II	2022年2月	12,700	12,350	13,700	3.8%	13,700	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 大阪交野	2023年2月	16,500	15,741	16,400	4.3%	16,400	4.3%	0	0.0	-	-
MFLP 東名綾瀬	2023年8月*	19,530	19,477	19,800	3.6%	19,800	3.6%	0	0.0	-	-
MFLP 所沢	2023年8月	4,090	3,981	4,090	4.6%	4,090	4.6%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚III	2024年2月	8,410	8,412	8,460	4.0%	8,470	4.0%	10	0.0	-	○
MFLP 新木場 I	2024年2月	5,940	5,963	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	3,166	3,040	4.5%	3,040	4.5%	0	0.0	-	-
MFIP 印西	2016年8月*	12,220	11,122	14,700	3.9%	14,700	3.9%	0	0.0	-	-
MFIP 印西II	2021年3月	15,150	14,321	17,900	4.0%	17,900	4.0%	0	0.0	-	-
合計/平均	-	399,754	374,625	461,810	-	462,060	-	250	-	-	-

参考 (2024年11月1日時点) *

IMP厚木	A棟 B棟	2018年9月	6,560	6,560	-	-	6,560	4.0%	-	-	-	-
IMP粕		2018年9月	8,390	8,390	-	-	8,390	4.0%	-	-	-	-
IMP野田		2018年9月	17,100	17,100	-	-	17,100	3.9%	-	-	-	-
IMP守谷		2018年9月	4,330	4,330	-	-	4,330	4.2%	-	-	-	-

第17期末鑑定評価の概要 $\frac{3}{3}$

参考（2024年11月1日時点）*

（単位：百万円）

	取得年月	取得価格	第17期末 帳簿価額	第16期末 (2024年7月末) (a)		第17期末 (2024年10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三郷	2018年9月	7,570	7,570	-	-	7,570	3.7%	-	-	-	-
IMP千葉北	2018年9月	3,050	3,050	-	-	3,050	4.1%	-	-	-	-
IMP印西	2018年9月*	29,100	29,100	-	-	29,100	4.2%	-	-	-	-
IMP守谷2	2019年4月	1,170	1,170	-	-	1,170	4.4%	-	-	-	-
IMP柏2	2020年2月*	38,600	38,600	-	-	38,600	3.8%	-	-	-	-
IMP印西2	2020年11月	6,120	6,120	-	-	6,120	4.2%	-	-	-	-
IMP東京足立	2021年4月	12,500	12,500	-	-	12,500	3.6%	-	-	-	-
IMP三芳	2021年4月	2,910	2,910	-	-	2,910	3.9%	-	-	-	-
IMP市川塩浜	2022年10月*	24,300	24,300	-	-	24,300	3.5%	-	-	-	-
LOGITRES佐野	2024年4月	1,380	1,380	-	-	1,380	4.9%	-	-	-	-
IMP厚木II	2024年11月	4,712	4,712	-	-	5,030	3.9%	-	-	-	-
IMP加須	2024年11月	3,031	3,031	-	-	3,220	4.1%	-	-	-	-
IMP吉川美南 (準共有持分50%)	2024年11月	3,019	3,019	-	-	3,020	3.8%	-	-	-	-
T&Bメンテナンスセンター富山*	2024年8月	1,610	1,610	-	-	1,610	-	-	-	-	-
T&Bメンテナンスセンター松江*	2024年8月	1,280	1,280	-	-	1,280	-	-	-	-	-
合計/平均	-	576,487	551,358	-	-	639,300	-	-	-	-	-

差額 = 含み益* 87,941百万円

第17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フロロシスパーク川越	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	MFLP大阪交野	MFLP東名綾瀬	MFLP所沢	MFLP平塚III	MFLP新木場I	MFLP・SGR福岡柏屋	MFIP印西	MFIP印西II	全体合計		
資産運用日数		92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	92日	-		
賃貸事業収益	賃貸事業収入	232	224	175					393		185						205	241	873														5,960	
	その他賃貸事業収入	24	21	11					45		19						15	22	108														537	
	合計	257	246	187					439		205						221	264	982														6,498	
賃貸事業費用	外注委託費	22	17	13					31		19						12	16	56														412	
	水道光熱費	19	18	11					35		16						12	16	67														374	
	修繕費	1	2	0	※	※	※	※	5	※	0	※	※	※	※	※	1	2	53	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	137	
	借地料	-	-	-					-		-						-	-	-														49	
	公租公課	20	21	21					40		18						23	30	80														579	
	諸経費	1	1	1					2		0						1	1	61														89	
	その他賃貸事業費用	-	-	-					-		-						-	-	-															0
	合計	66	61	48					114		56						50	67	319														1,643	
減価償却費		40	55	45	31	31	25	25	103	44	43	25	48	91	57	28	53	66	215	46	75	45	43	136	58	30	32	9	24	47	65	1,652		
賃貸事業損益		150	129	92	104	86	65	64	220	43	105	62	72	122	96	44	116	130	447	149	124	93	99	71	133	19	64	49	17	105	116	3,202		
賃貸NOI (賃貸事業損益+減価償却費)		190	184	138	136	118	91	89	324	88	148	88	120	214	154	73	170	196	662	196	200	139	142	208	192	49	97	59	41	153	181	4,854		

※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。

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16期実績 (2024年7月期)	第17期実績 (2024年10月期)
営業収益	12,413	6,498
賃貸事業収入	11,820	5,960
その他賃貸事業収入	593	537
営業費用	7,592	4,128
賃貸事業費用	6,202	3,295
資産運用報酬	1,140	563
資産保管・一般事務手数料	42	26
役員報酬	6	3
その他営業費用	200	239
営業利益	4,821	2,369
営業外収益	1	2
営業外費用	461	245
支払利息	411	221
投資法人債利息	15	7
投資法人債発行費償却	2	1
投資口交付費償却	18	9
融資関連費用	6	2
その他	7	2
経常利益	4,360	2,127
税引前当期純利益	4,360	2,127
法人税等	0	0
当期純利益	4,359	2,126
当期未処分利益	4,359	2,127

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第16期実績 (2024年7月期)	第17期実績 (2024年10月期)
流動資産	9,537	10,980
現金及び預金	381	887
信託現金及び信託預金	8,238	9,071
未収消費税等	474	-
その他の流動資産	443	1,020
固定資産	376,561	374,960
有形固定資産	373,919	372,354
その他固定資産	2,641	2,606
繰延資産	63	53
資産合計	386,162	385,994
流動負債	12,742	15,180
営業未払金	604	802
短期借入金	2,000	5,000
1年以内返済長期借入金	6,600	5,700
未払金	1,423	903
未払消費税等	-	460
前受金	2,098	2,099
その他流動負債	14	214
固定負債	156,689	157,558
投資法人債	5,000	5,000
長期借入金	143,100	144,000
信託預り敷金及び保証金	8,425	8,393
長期資産除去債務	158	159
その他固定負債	5	5
負債合計	169,431	172,739
投資主資本合計	216,730	213,255
出資総額	218,093	218,093
出資総額控除額	△5,722	△6,965
出資総額(純額)	212,371	211,128
剰余金	4,359	2,127
純資産合計	216,730	213,255
負債純資産合計	386,162	385,994

外部認証評価取得への取組み

認証取得実績 (2024年11月1日時点)

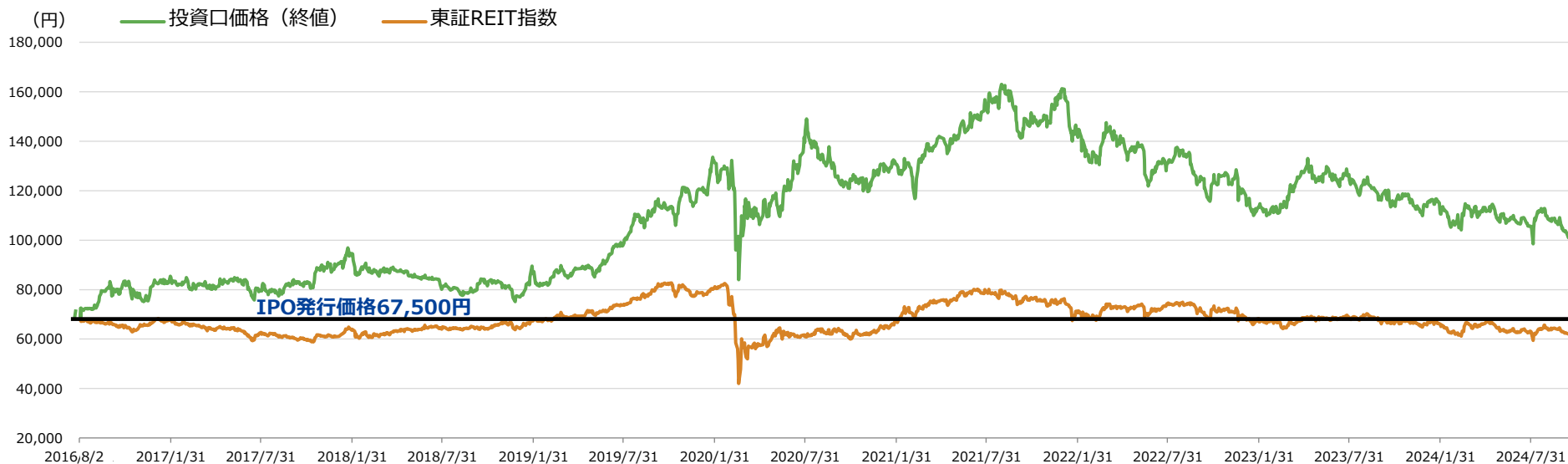
物件名	DBJ Green Building 認証*	CASBEE 新築認証*	CASBEE 不動産認証*	BELS評価	ZEB認証
GLP・MFLP市川塩浜		Aランク*	Sランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP久喜	★★★★	Aランク*		★★★★	
MFLP横浜大黒	★★★★★*		Sランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八潮		Aランク*			
MFLP厚木	★★★★*		Aランク*		
MFLP船橋西浦		Aランク*			
MFLP柏		Aランク*			
MFLP堺※	★★★★★	Sランク*		★★★★★	ZEB Ready
MFLP小牧			Aランク*		
MFLP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印西	★★★★			★★★★★	
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 II			Aランク*	★★★★★	
IMP加須			Aランク*		
取得実績合計数	18件	11件	19件	30件	19件

* 詳細につきましては、P.48～49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、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17期末（2024年10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	10,021名	93.0%	34,573口	5.7%
金融機関	178名	1.7%	333,146口	54.8%
その他国内法人	261名	2.4%	35,127口	5.8%
外国人	292名	2.7%	191,716口	31.5%
証券会社	19名	0.2%	13,438口	2.2%
合計	10,771名	100.0%	608,000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）	115,517口	19.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	95,789口	15.8%
野村信託銀行株式会社（投信口）	33,998口	5.6%
三井不動産株式会社	28,900口	4.8%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	21,261口	3.5%
合計	295,465口	48.6%

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%)	—
	MFLP印西	40,478㎡	●	—
2014年度	MFLP八潮	40,728㎡	●	—
	MFLP久喜	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	125,127㎡	●	—
2015年度	MFLP船橋西浦	30,947㎡	●	—
	MFLP厚木	40,942㎡	●	—
	MFLP日野	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
2016年度	MFLP柏	31,242㎡	●	—
	MFLP船橋 I	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡 I	32,199㎡	●	—
	MFLP平塚	33,061㎡	●	—
2017年度	MFLP小牧	40,597㎡	●	—
	MFLP稲沢	72,883㎡	●	—
	MFLP茨木	230,435㎡	●	—
2018年度	MFLPつくば	62,484㎡	●	—
	MFLP厚木 II	48,976㎡	●	—
	MFLPプロロジスパーク川越	117,337㎡	● (50%)	—
2019年度	MFLP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㎡	—	—
2020年度	MFLP川崎 I	49,801㎡	—	—
	MFLP印西 II	27,268㎡	●	—
	MFLP立川立飛	55,094㎡	—	—
	MFLP大阪 I	43,919㎡	●	—
2021年度	MFLP八千代勝田台	74,624㎡	●	—
	MFLP鳥栖	35,248㎡	—	—
	MFLP所沢	21,721㎡	●	—
	MFLP船橋 III	270,321㎡	—	●

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
2021年度	MFLP大阪交野	68,528㎡	●	—
	MFLP市川塩浜 II	166,099㎡	—	● (60%)
2022年度	MFLP東名綾瀬	56,764㎡	●	—
	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	9,584㎡	●	—
2023年度	MFLP弥富木曾岬	86,319㎡	—	—
	MFLP平塚 III	29,474㎡	●	—
	MFLP新木場 II	27,078㎡	—	—
	MFLP座間	133,932㎡	—	● (41.5%)
	MFLP・OGUD大阪西島	59,350㎡	—	● (50%)
	MFLP海老名南	37,470㎡	—	—
	MFLP仙台名取 I	45,072㎡	—	—
2024年度	MFLP名古屋岩倉	59,860㎡	—	—
	MFLP・LOGIFRONT東京板橋	256,157㎡	—	—
	MFLPつくばみらい	97,378㎡	—	—
2025年度	MFLP横浜新子安	約136,641㎡	—	● (51%)
	MFLP尼崎 I	35,935㎡	—	—
	MFLP一宮	約66,043㎡	—	—
	MFLP入間 I	約90,416㎡	—	—
	(仮称)MFLP仙台名取 II	約32,248㎡	—	—
	MFLP入間 II	約65,158㎡	—	—
	MFLP海老名	約40,040㎡	—	—
	MFLP三郷	約38,826㎡	—	—
2026年度	(仮称)MFLP杉戸	約11,877㎡	—	—
	MFLP船橋南海神	約20,570㎡	—	—
	MFLP京都八幡 I	約81,338㎡	—	—
2027年度	(仮称)淀川区加島物流施設計画	約206,578㎡	—	—
	MFLP京都八幡 II	約166,798㎡	—	—
2028年度	その他データセンター3物件	—	—	—
	海外10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。

* 詳細につきましては、P.48～49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。

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、下記を前提としています。

【運用ハイライト】【4つのロードマップ】【内部成長戦略】【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。

「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。

「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。

「時価総額」

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」

2024年10月31日時点において締結済の賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。

なお、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」

2024年10月31日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2024年10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。

「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。

「取得価格」

ADLとの合併に伴い本投資法人が受け入れる物件（物件番号Li-1~13,Lo-1,Io-3~4）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。

「鑑定評価額」

2024年10月31日（第17期末）を価格時点とする評価額を記載しております。第18期取得資産については2024年7月1日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。

「巡航NOI利回り」

第18期・第19期の業績予想の前提となるNOIから、2024年に取得した物件（物件番号Lm-24,26~28,Lo-1,Li-14~16,Io-3~4）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。

「平均巡行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」

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。

「T&Bメンテナンスセンター富山」「T&Bメンテナンスセンター松江」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」「T&Bメンテナンスセンター松江」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」「T&Bメンテナンスセンター松江」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」「T&Bメンテナンスセンター松江」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」

2024年10月31日（第17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、2024年10月31日（第17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。

「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。2024年10月31日（第17期末）時点における稼働率を記載しています。

【調整後業績予想】

ADL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期の実績数値及び予想数値は、営業期間が6か月であった場合の日数（第17期：184日、第18期：181日）に換算した数値を記載しています。

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18期と第19期の期末投資口数及び分配金の予想金額は、投資口分割を実施しなかった場合に換算した金額（各期の分配金の金額に4を乗じた額）を表示しています。

【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】

① 当該営業期間の当期純利益に基づき利益分配を決定します。

② 当該営業期間の当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に減価償却費を加算することにより、当該営業期間のFFOを算定します。

③ 原則として、当該営業期間のFFOの75%に相当する金額を上限に、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。

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。

【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。

【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。

【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13物件の、2023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17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西」「MFLP東名綾瀬」「IMP西」「IMP柏2」「IMP市川塩浜」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。
 2024年11月1日時点における、ADLとの合併に伴い本投資法人が受け入れる物件の取得年月はADLが当初取得した際の年月を、第17期末帳簿価格には取得価格（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。
 「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」「T&Bメンテナンスセンター松江」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】

「DB」Green Building認証については、「MFLP横浜大黒」と「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、「MFLP大阪交野」と「MFLP・SGリアルティ福岡柏屋」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。

【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2025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。

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。

