



「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人」について

資産運用会社：三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

2021年4月

- * 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、下記を前提としております。

【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か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。

【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日付及び2021年3月4日付で公表した資料に基づいています。竣工済物件は登記簿面積または検査済証記載面積、未竣工物件のうち、優先情報提供対象物件については確認済証記載面積、それ以外の物件については三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は予定面積であり、変更されることがあります。「累計投資規模」には、各公表時点で開発中及び開発予定の物件及びその投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。「東京レールゲート EAST」は棟数、延床面積には含まれますが、金額には含まれません。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。

【安定成長に向けたロードマップ】

【MFLのポートフォリオ】

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます

（発行済投資口数：第1期末・第2期末・第3期末：224,000口/第4期末・第5期末：262,774口/第6期末・第7期末：379,000口/第8期末：441,000口/第9期末・第10期末・第11期末：542,000口）。

「時価総額」

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

「2020年7月期（第8期末）」：2020年7月期末時点の本投資口の終値(577,000円)×2020年7月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(441,000口)

「2021年1月期（第9期末）」：2021年1月期末時点の本投資口の終値(524,000円)×2021年1月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(542,000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。

「取得価格」

各保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を記載しています。売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

「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。2021年1月31日（第9期末）を価格時点とする評価額を記載しております。

「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。

「巡航NOI利回り」

第10期・第11期の業績予想の前提となるNOIから、第10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」

取得物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2021年1月31日までの築年数を記載しています。

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

「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。2021年1月31日時点における契約締結ベースの稼働率を記載しています。

「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。

【太陽光パネル年間発電量】

本投資法人が2021年1月31日時点で保有している、太陽光パネル設備を有する11物件の、2020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。

1

注目される物流施設

～ 物流施設マーケットの成長性と安定性 ～

3

2

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人とは

～ その成長性と安定性 ～

15

3

参考資料

34

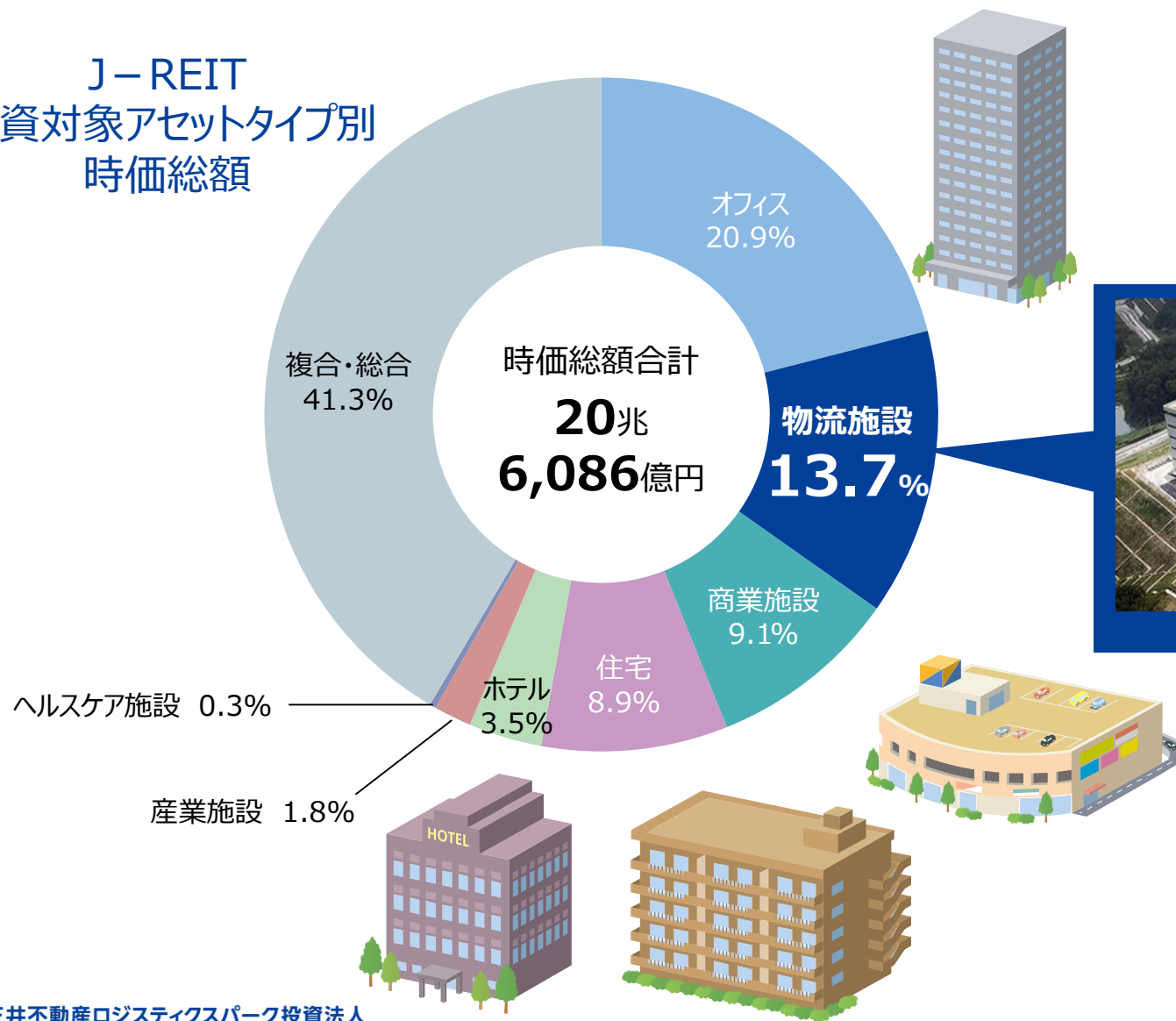
1

注目される物流施設

～ 物流施設マーケットの成長性と安定性 ～

J-REITにおいて物流施設はオフィスに次ぐアセットタイプとして拡大

J-REIT
投資対象アセットタイプ別
時価総額



*2021年1月末時点

築年数の経過した物流施設が年々増加 小売/物流事業者のニーズを満たす「先進的物流施設」は未だ希少

築40年以上の物流施設

37.2%

>>

先進的物流施設

5.2%

2019年12月末における国内物流施設のストック

*出所：国土交通省、シービーアールイー株式会社

従来型物流施設のイメージ

自家用

平屋 + 小規模

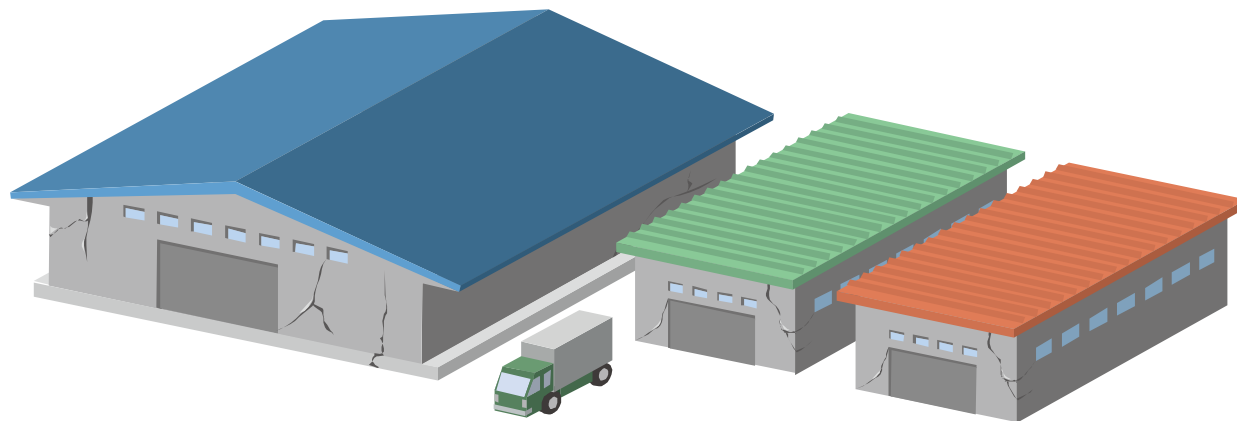
保管機能 中心

入出庫の頻度

小

作業労働者

少



高機能/好立地かつ、快適性の高い「先進的物流施設」に対する需要が拡大

最新型物流施設のイメージ

賃貸用倉庫

複数フロア **+** 中・大規模

保管 **+** 仕分・加工・配送
機能

入出庫の頻度 **大**

作業労働者 **多**



ECマースの市場規模の拡大が、先進的物流施設に対する需要（ニーズ）を牽引

ECマース

（電子商取引・EC）

- インターネットを通じて商品やサービスを売買するネットショッピングが代表例
- インターネットの普及を背景に、ECマースの事業規模が拡大

ネットショッピング



注文



配送



先進的物流施設内での工程



在庫管理／ピッキング



梱包



出荷

リアル店舗を中心とした小売事業者も、Eコマースに進出（オムニチャネル）

オムニチャネル

- 顧客があらゆるチャネル（販路、顧客接点）から購買できるよう、リアル（実店舗）とネット（インターネット通販）を融合する小売戦略

Eコマース事業者

Rakuten

eLogiT.com

etc.

波及

ビックカメラ

株式会社ユニクロ

etc.

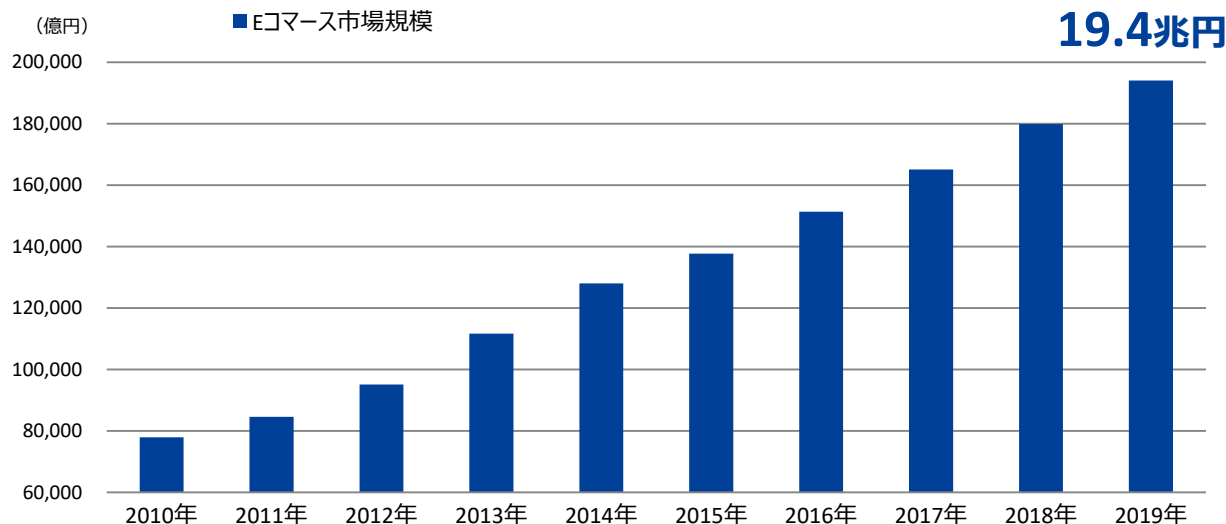
オムニチャネル
リアル店舗 + Eコマース

日本のEコマース化率

6.8 %

*Eコマース化率の算出対象は、BtoC市場における物販系分野のみとなります。

我が国のEコマースの市場規模推移

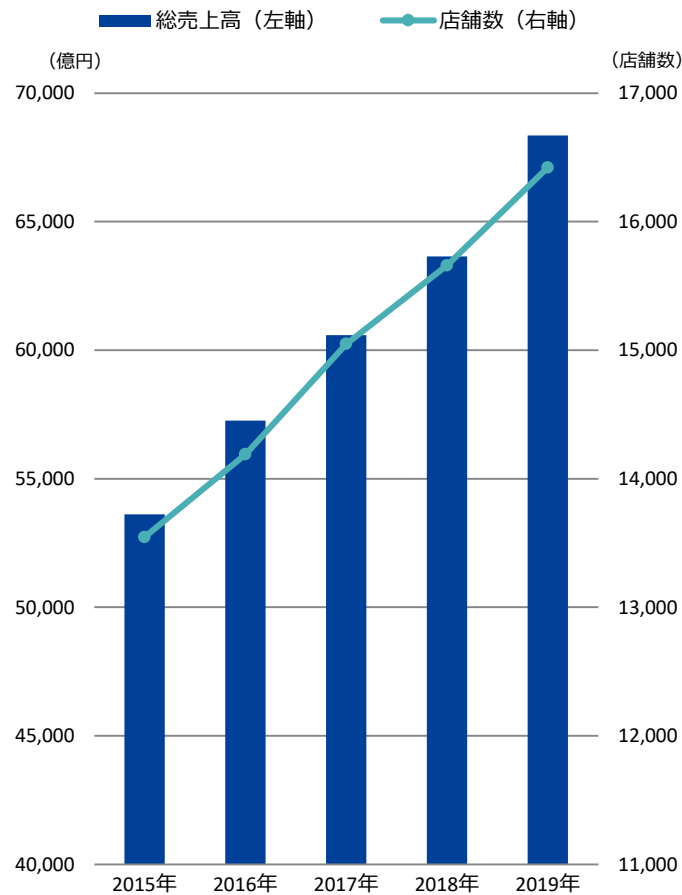


*金額は、Eコマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。

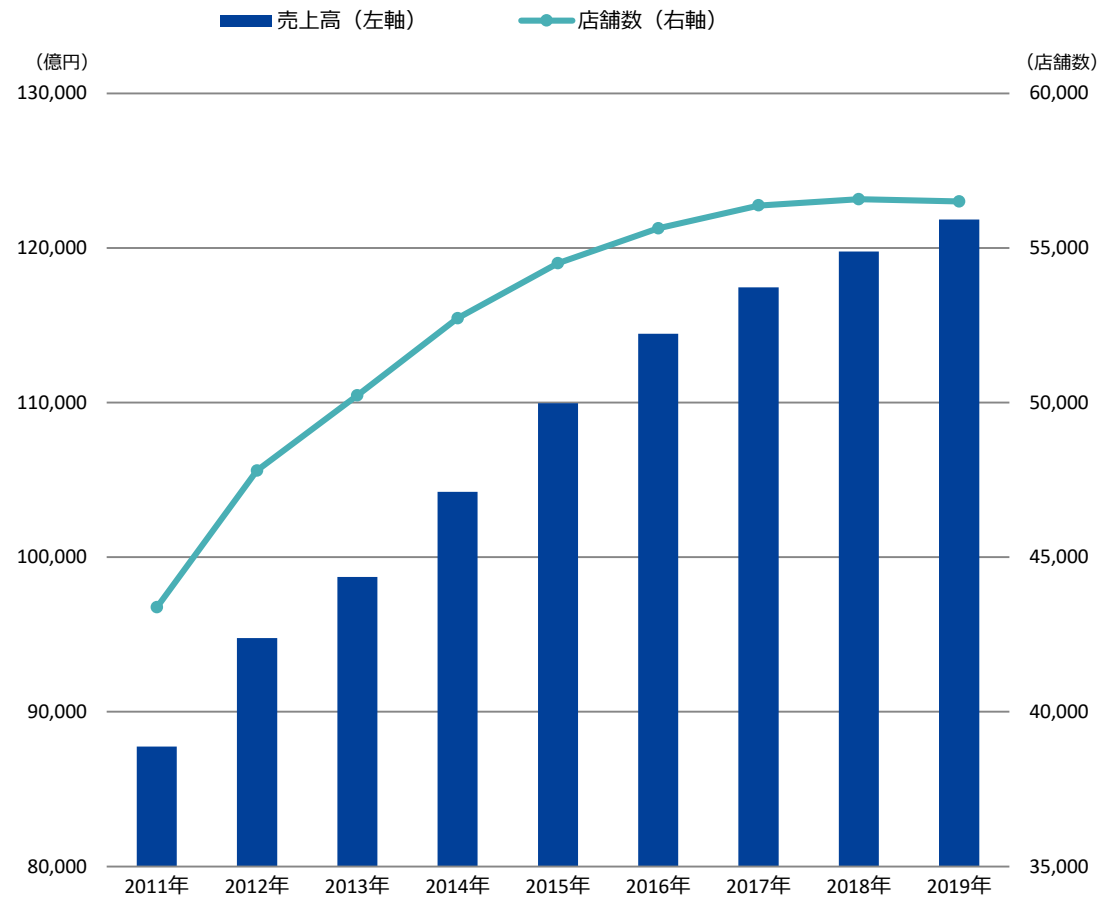
*出所：経済産業省『電子商取引実態調査』（2020年7月22日公表）

ドラッグストア、コンビニエンスストアなどの小売事業は、年々、売上を拡大及び店舗を増加

ドラッグストア総売上高と店舗数推移



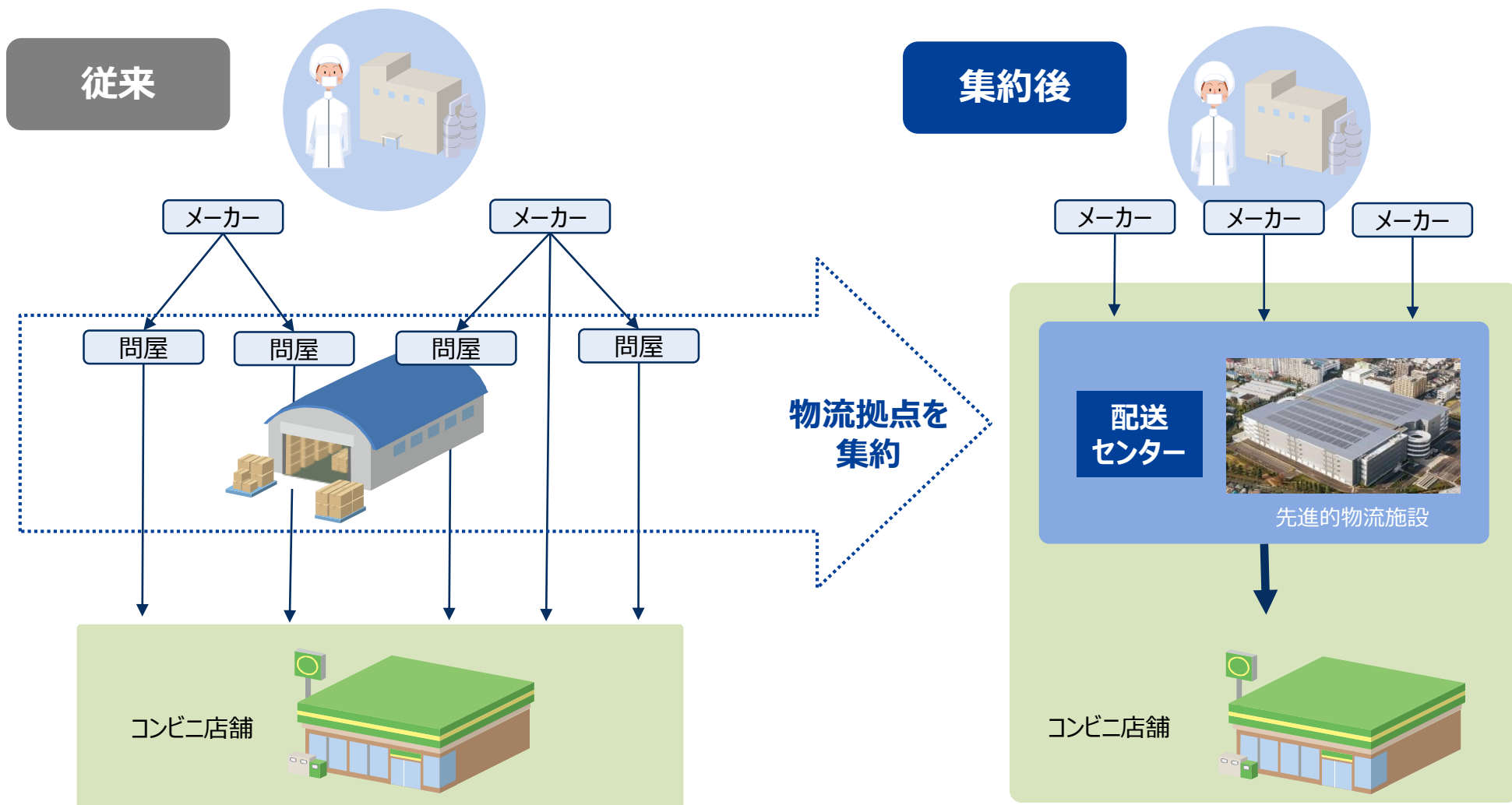
コンビニエンスストア売上高と店舗数推移



*出所：経済産業省『商業動態統計(2019年年報)』（2020年6月30日公表）

先進的物流施設を活用した、配送拠点の集約化、及び、物流業務の効率化を追求

コンビニの事例：物流拠点の集約化、物流業務の効率化



3PL事業者の事業拡大が、先進的物流施設に対する需要（ニーズ）を後押し

3PL

（サードパーティロジスティクス）

- 企業の物流機能の全体または一部を第三者の物流企業に委託すること
- 物流業務のアウトソーシング

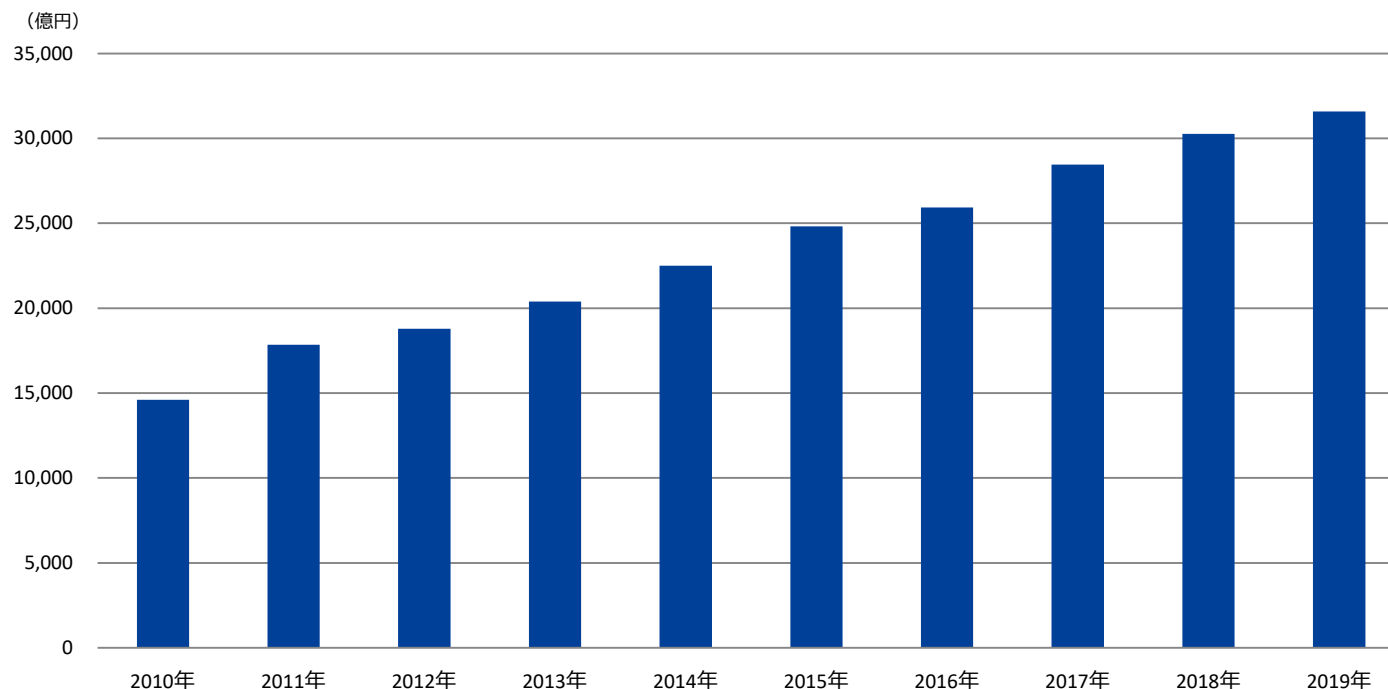


物流機能をアウトソーシングし、事業の効率化を進める企業が増加していることを背景に、 3PLの事業規模が拡大

主な事業者



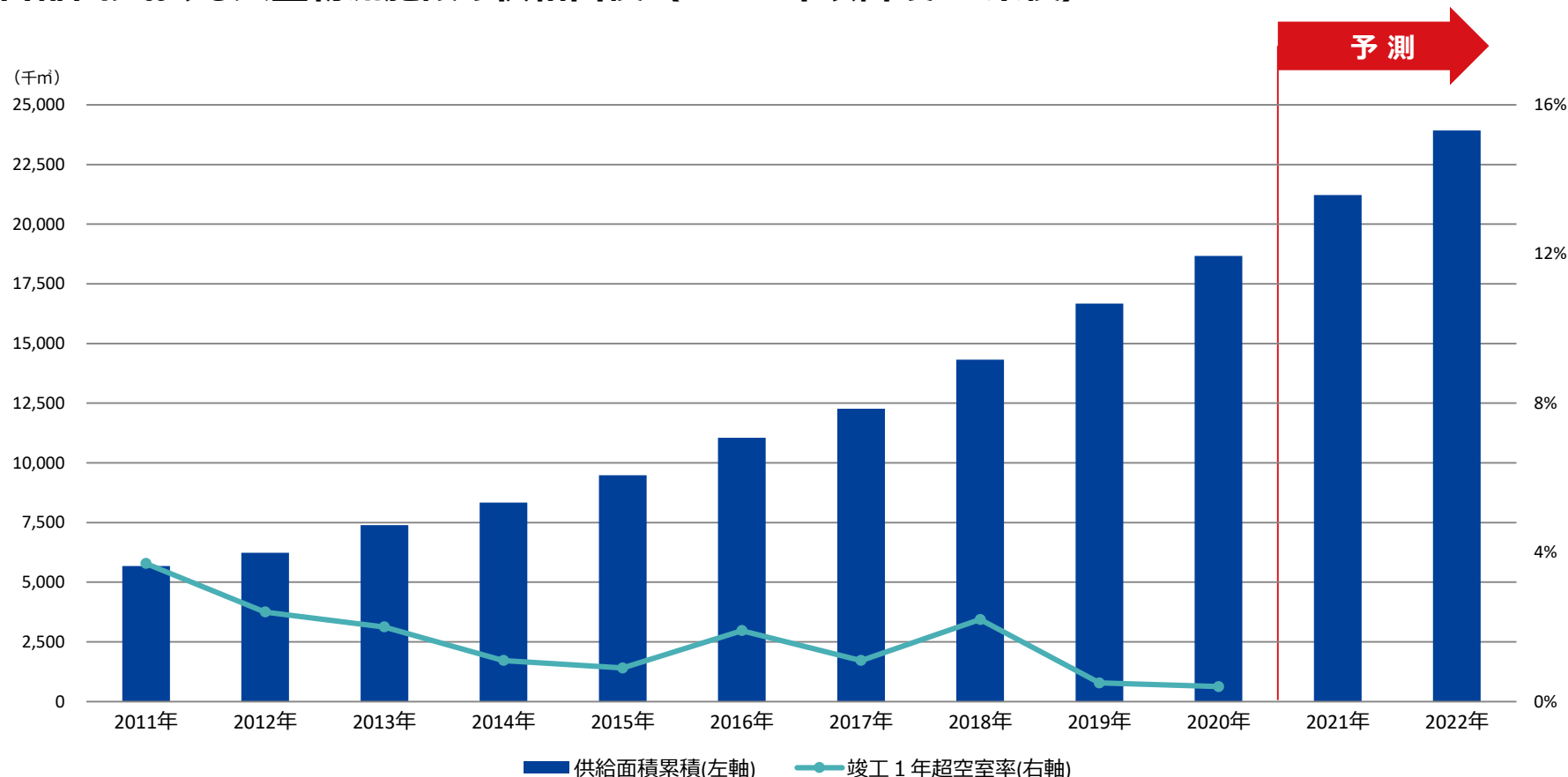
3PL事業者売上高



* 出所：月刊ロジスティクスビジネス (2020年9月号)

年々、先進的物流施設に対する需要（ニーズ）を受けて、その開発実績は増加の一途 先進的物流施設における空室率は、低位安定

首都圏における大型物流施設の供給面積（2006年以降竣工 累積）



*シービーアールイー株式会社にて集計(2020年12月時点)した数値を基に、資産運用会社にて作成

*上記棒グラフは2006年に竣工した大型賃貸物流施設の面積を基準として、以降各年までに竣工した(または竣工予定の)大型物流施設の面積を合計したものを表示しています。
尚、ここでいう大型賃貸物流施設とは、不動産投資家等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設をいいます。

ランプウェイ型

- マルチテナント対応
- 流通、保管ともに高い対応力



- ✓ 大規模な用地に適したタイプ
- ✓ 各階にトラックが直接アクセス可能なランプウェイを有する

スロープ型

- ランプウェイ型、ボックス型
の中間タイプ



- ✓ 中規模な用地に適したタイプ
- ✓ 一部の階にトラックが直接アクセス可能なスロープを有する
- ✓ その他のフロアには垂直搬送機等
で対応

ボックス型

- 保管ニーズや一棟借りニーズ
に対応可能



- ✓ 中小規模な用地に適したタイプ
- ✓ トラックは1階のバースへアクセス
可能
- ✓ その他のフロアには垂直搬送機等
で対応

2

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人とは ～ その成長性と安定性 ～

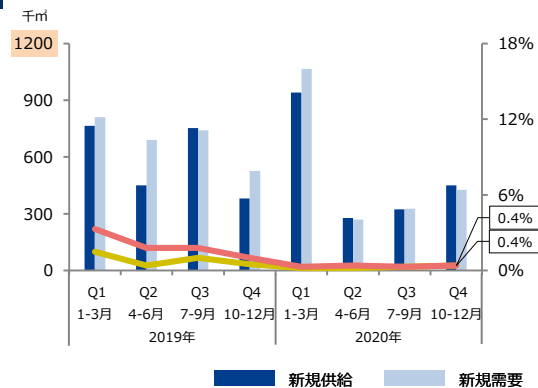
投資法人の概要

投資法人名	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（MFL）
証券コード	3471 / 三井不ロジ
上場日	2016年8月2日
スポンサー	三井不動産株式会社
投資対象	物流施設中心
決算期	1月 / 7月
分配金	2021年1月期 7,283円（第9期実績） 2021年7月期 7,772円（第10期予想） 2022年1月期 7,823円（第11期予想）

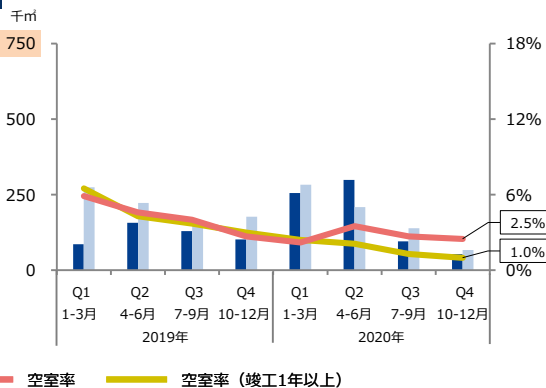
コロナ禍においても、賃料の支払猶予、減免、退去は無し。

コロナ禍における物流施設需要の拡大

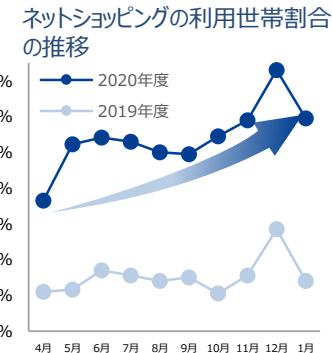
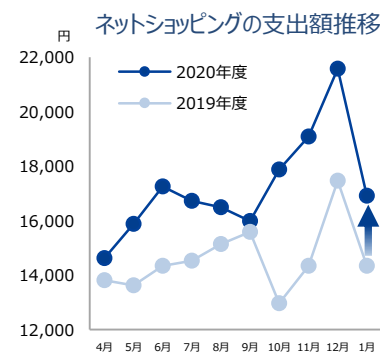
首都圏の需給バランスと空室率



大阪圏の需給バランスと空室率



直近のネットショッピングの状況

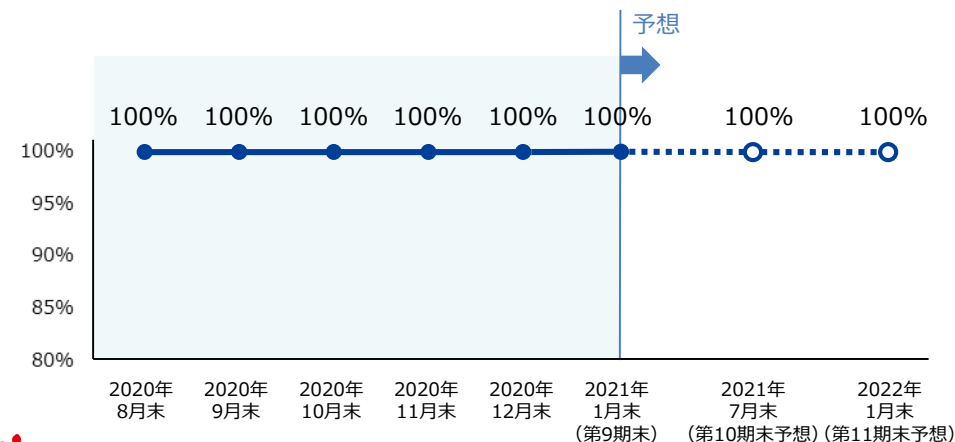


*出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む）*2020年12月末時点 *不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

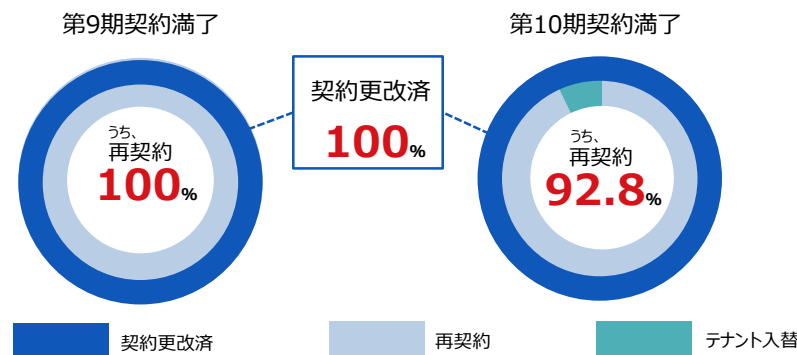
出所：総務省「家計消費状況調査（インターネットを利用した1世帯当たり1か月間の支出）全国・地方・都市階級別」（2021年3月9日付）

稼働率の推移と契約更改の状況

第9期の期中稼働率と第10期以降の稼働率予想



契約更改も順調（第9期及び第10期）



※ 2021年1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。

スポンサー/三井不動産との戦略的パートナーシップをもとに、 資産規模の拡大及び安定した運用を行い、投資主価値の最大化を目指す

① ポートフォリオ

三井不動産の開発物件に重点投資

資産合計

21 物件 **126** 万㎡

2,976 億円 ※1

② 外部成長

中期資産規模目標：5,000億円

三井不動産からの
優先情報提供対象物件 *

11 物件 **110** 万㎡

③ 内部成長

三井不動産グループの
顧客ネットワークの有効活用

※2
オフィスビルテナント 約 **3,000** 社

商業施設テナント 約 **2,400** 社

④ 財務戦略

日銀のREIT買入指標となるAAの格付

第9期 / 第10期末LTV

格付(JCR) ※1

31.0 % (実績) / **33.8** % (予想)

AA-
(ポジティブ)

⑤ ESGへの取組み

環境・社会への取組み

投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

保有物件における
環境認証取得実績

85.7 %
※3

三井不動産
セイムポート出資

5.3 %
※1

* P.1【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

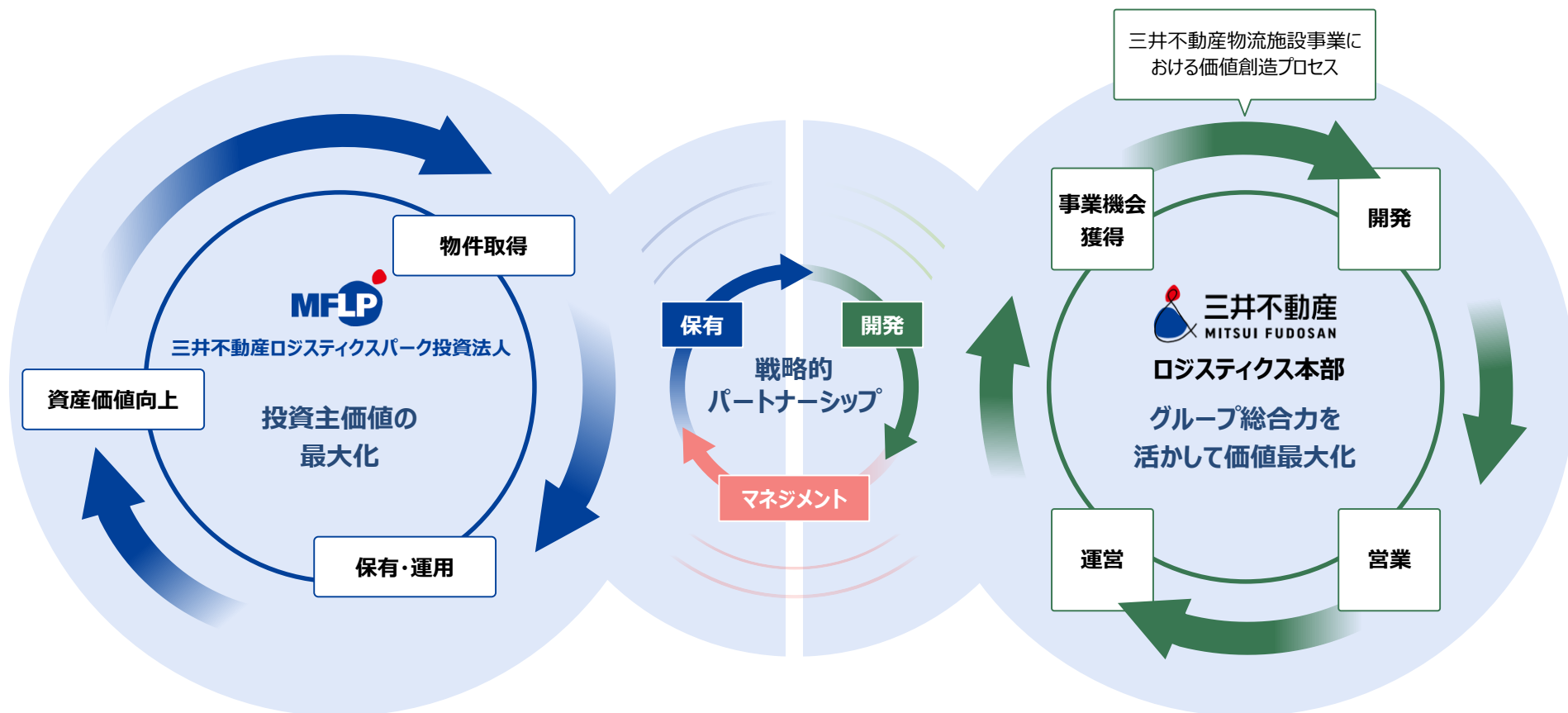
※1 2021年3月末時点

※2 出所：三井不動産2020年3月期決算開示資料

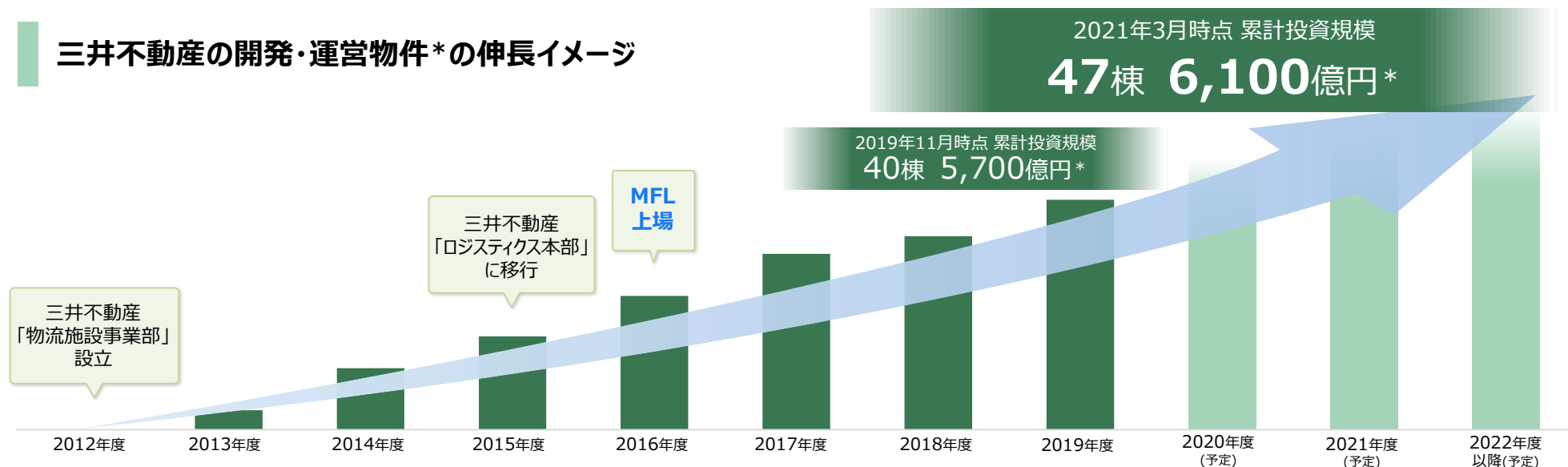
※3 2021年3月末時点の保有物件数（21物件）ベース

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

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



三井不動産の開発・運営物件*の伸長イメージ



優先情報提供対象物件* 11物件 110万㎡



優先情報提供
対象物件の
更なる拡大

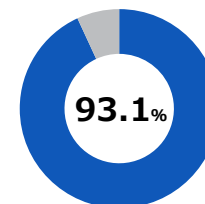
本投資法人の資産規模
21 物件 126万 ㎡ 2,976 億円

ロケーション

クオリティ

バランス

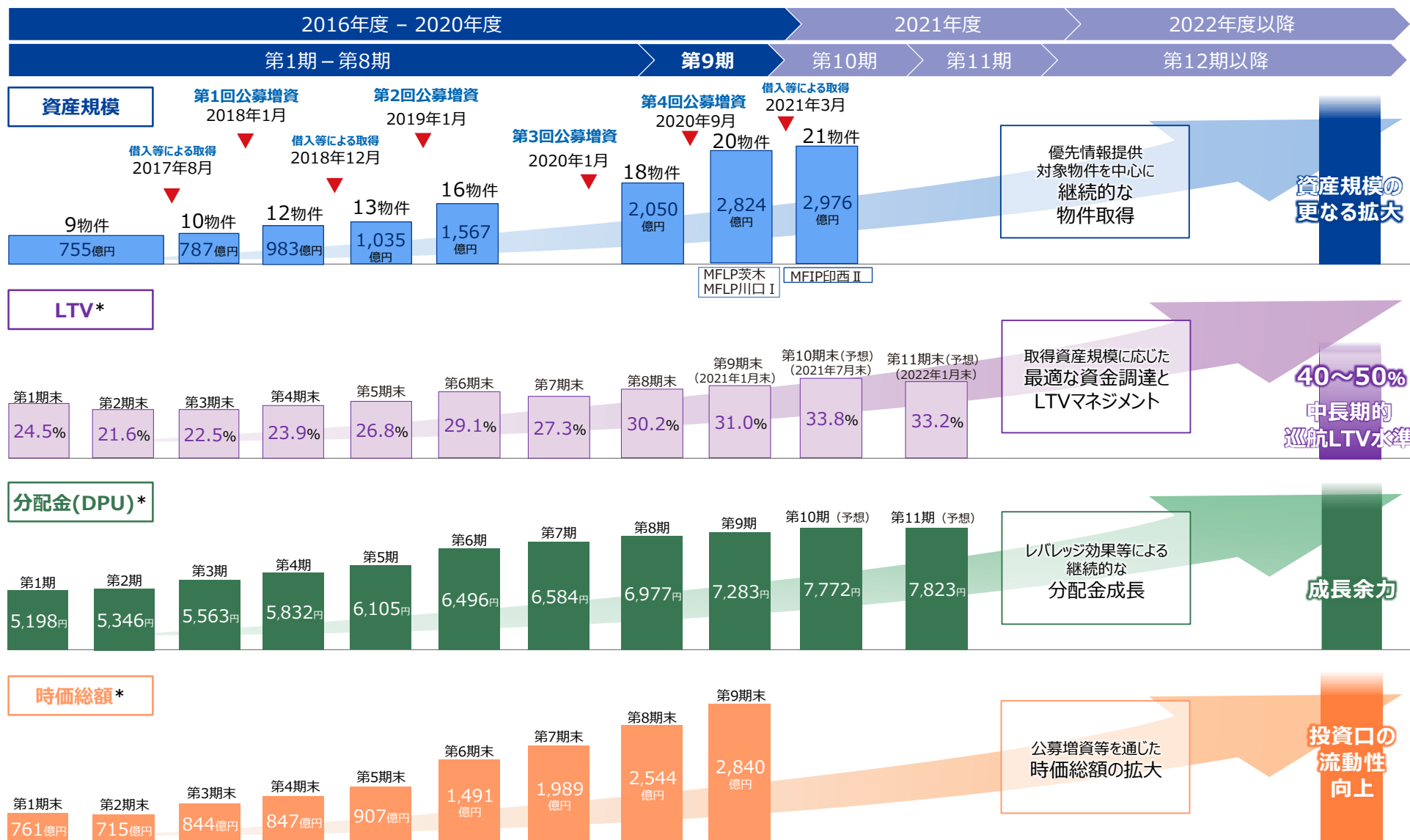
ポートフォリオに占める
三井不動産
開発物件比率



※延床面積ベース

継続的な
外部成長

MFLの安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡



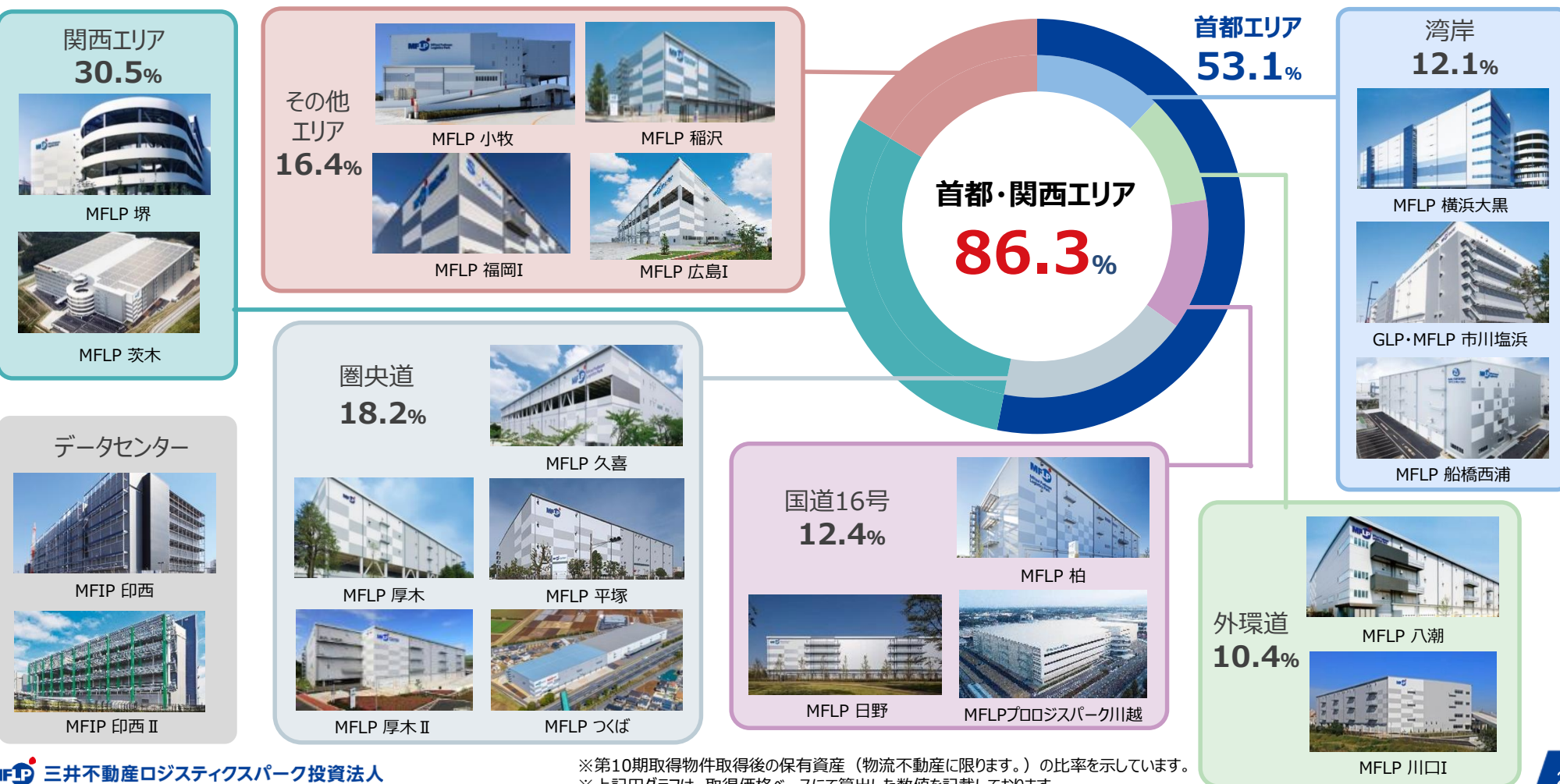
* 詳細につきましては、P.1【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】をご参照ください。

三井不動産が開発した先進的物流施設「MFLP」を重点投資対象とした築浅の安定したポートフォリオ

取得価格合計* 21 物件 2,976 億円	巡航NOI利回り* 5.0% (償却後3.4%)	平均鑑定NOI利回り* 4.4%	平均築年数* 4.8 年	稼働率* 100%
---	------------------------------------	----------------------------	------------------------	---------------------

* 詳細につきましては、P.1【MFLのポートフォリオ】をご参照ください。

首都エリアメインの、ロケーション、クオリティ及びバランスに拘ったポートフォリオ



※第10期取得物件取得後の保有資産（物流不動産に限りです。）の比率を示しています。
※上記円グラフは、取得価格ベースにて算出した数値を記載しております。

保有物件

-  ランプウェイ型MFLP
-  スロープ型MFLP
-  ボックス型MFLP
-  MFIP

優先情報提供対象物件

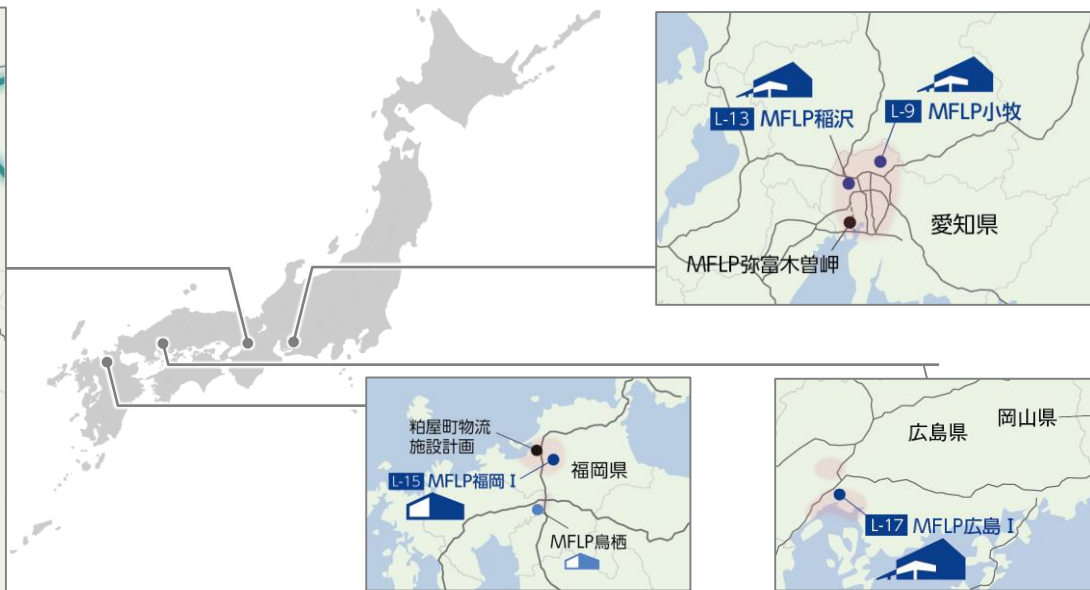
-  ランプウェイ型MFLP
-  スロープ型MFLP
-  ボックス型MFLP

● 三井不動産
開発物件

○ 三井不動産の
戦略エリア

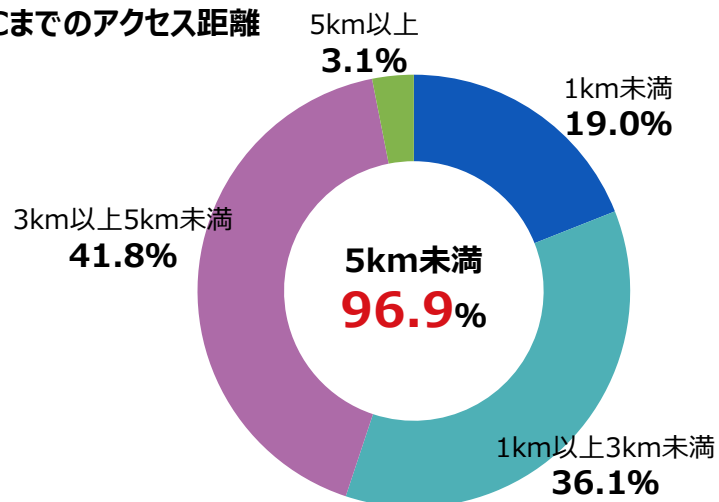


* 第10期取得物件取得後

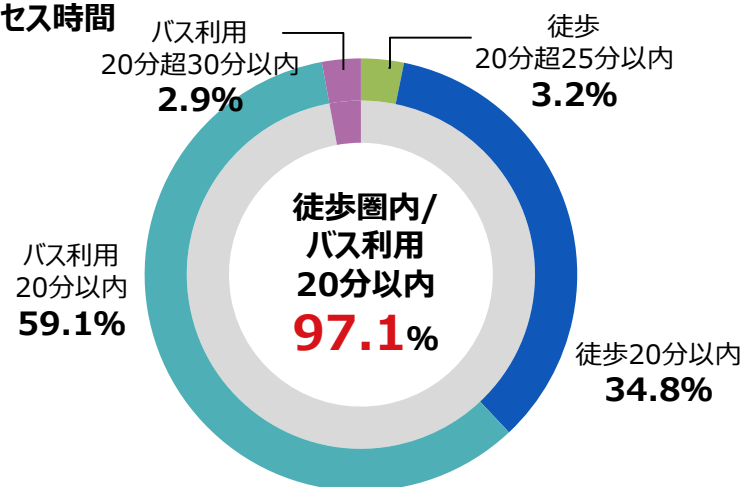


MFLの保有物件は交通結節点へのアクセスに優れており、また従業員の通勤利便性も高い

■ 高速ICまでのアクセス距離



■ 最寄駅へのアクセス時間



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

三井不動産クオリティ

先進的物流施設の基本スペック

大規模

[延床面積]
10,000㎡以上



高機能

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

防災

・免震
・耐震
・非常用発電
等対応

免震構造の採用



非常用発電機



& Worker



スカイラウンジ



無人売店



スカイデッキ

& Tenant



通勤用シャトルバス



シェアサイクル

& Community



公開空地



保育施設



災害時用かまどベンチ

& Earth



太陽光パネル



LED照明

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

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

投資比率 **80%以上**

物流不動産

物流ニーズ

配送ニーズ

保管ニーズ

テナントタイプ

マルチテナント対応型

シングルテナント対応型

ランプウェイ型MFLP



マルチ
MFLP茨木



マルチ
MFLP
プロロジスパーク川越



マルチ
MFLP堺



マルチ
MFLP日野



マルチ
GLP・MFLP
市川塩浜



マルチ
MFLP横浜大黒

スロープ型MFLP



シングル
MFLP川口 I



マルチ
MFLP広島 I



マルチ
MFLP厚木 II



マルチ
MFLP稲沢



シングル
MFLP小牧



マルチ
MFLP久喜



シングル
MFLP厚木

ボックス型MFLP



シングル
MFLP福岡 I



シングル
MFLPつくば



その他*1
MFLP平塚



マルチ
MFLP八潮



シングル
MFLP船橋西浦



シングル
MFLP柏

投資比率 **20%以下**

インダストリアル不動産

データセンター等

長期BTS型中心

MFIP (三井不動産インダストリアルパーク)

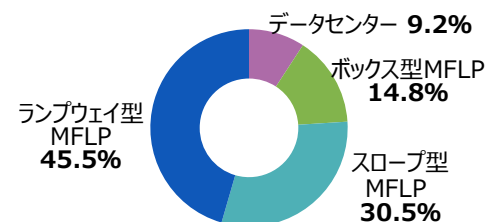


BTS
MFIP印西 II

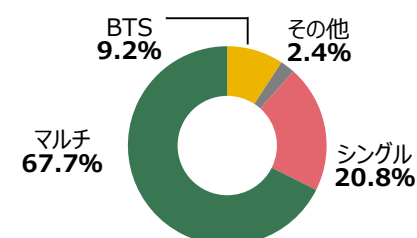


BTS
MFIP印西

物件タイプ別比率*2



テナントタイプ別比率*2



*1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本書において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件を言います。
*2 取得価格ベースにて算出した第10期取得物件取得後のポートフォリオの数値です。

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* 47棟6,100億円 総延床面積390万㎡

既保有物件及び第10期取得物件



優先情報提供対象物件*



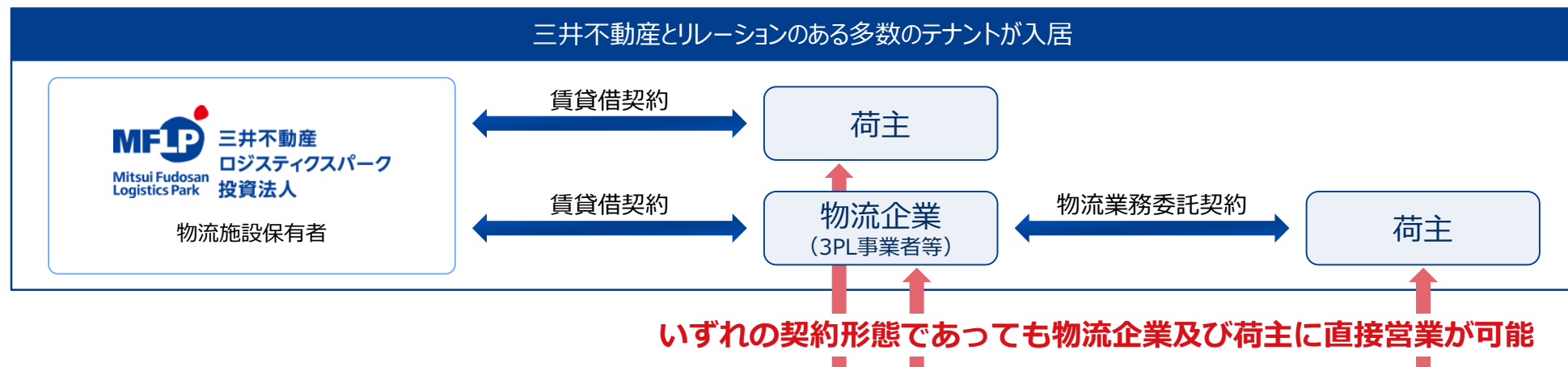
三井不動産開発・運営物件



* 詳細につきましては、P.1【三井不動産の主要な開発・運営物件】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

三井不動産と取引関係のあるテナントが多数入居、長期に渡って安定した運用を目指す

リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用



三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

オフィスビル事業
顧客ネットワーク 約**3,000**社 *

商業施設事業
顧客ネットワーク 約**2,400**社 *

有力3PL事業者との強固なリレーション

*出所：三井不動産2020年3月期決算開示資料

主な
テナント



株式会社ユニクロ



- 商業テナント
- エコマース
- 3PL事業者

安定性/安全性の高い財務体質を構築することで、将来の成長余力を十分に残す

借入の状況

借入総額	平均残存年数	平均金利コスト
883 億円	5.8 年 (長期のみ)	0.31 %

*2021年1月末時点

LTVの状況

第9期末実績	第10期末予想*	中長期的な巡航水準
31.0 %	33.8 %	40-50%

*2021年3月12日付「2021年1月期 決算短信(REIT)」の数値を記載しています。

格付の状況

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA-	格付の見通し ポジティブ

*2021年1月末時点

着実な分配金の増加

第9期分配金	第10期予想分配金*
7,283 (うち、利益超過分配679円)	7,772 円 (うち、利益超過分配1,001円)

*2021年3月12日付「2021年1月期 決算短信(REIT)」の数値を記載しています。

環境・社会への配慮と対応

環境負荷の低減への取り組み

保有資産におけるLED照明の導入や、屋上への太陽光パネルの設置など、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排出削減の取り組みに努めています。



複数の保有資産において、館内照明器具のLED化を実施しています。



屋上に大規模な太陽光パネルを設置している資産を複数保有し、再生可能エネルギーの活用に取り組んでいます。

太陽光パネル発電設備 (2020年実績)

設置物件数	年間発電量
11物件	18 GWh*

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

環境に配慮したグリーンビルディング

下記物件でCASBEE、DBJ Green Building認証及びBELS等の取得実績があり、環境に配慮したグリーンビルディングを積極的に取り入れています。

環境認証取得実績
(物件数ベース)

85.7%*

* 2021年3月末時点の保有物件数21物件にて算出。



ステークホルダーに配慮した積極的な取り組み

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

快適な労働環境の提供



昨今の物流業界のニーズに対応して、施設利用者が24時間いつでもご利用いただける無人売店を設置しています。

安心・安全への取り組み



停電等に備えて、最長72時間の非常用発電機を設置しています。BCP対応に加えて、停電時の施設内の安全確保を図っています。

地域コミュニティへの取り組み



保育施設を併設することによって、施設利用者のみならず、施設の近隣住民の方々の子育て支援等を行っています。

テナントへの取り組み



施設利用者の通勤を支援するために、シャトルバスをご用意しています。地域の公共交通機関の混雑緩和にも貢献しています。

ガバナンスへの配慮と対応

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。

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イムポート出資

本投資法人は、三井不動産から 5.3% の出資を受けています。（2021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。

Topics

新型コロナウイルス感染予防対策

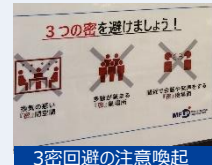
施設利用者が、継続的に安心して利用できるよう感染予防に努めた施設運営を実施しています。



消毒の徹底



体温管理



3密回避の注意喚起



昼食時の密緩和

サステナビリティボンドの発行

概要

名称	第1回 無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)
発行額	30億円
年限	10年
利率	0.50%
JCR 評価	SU 1 (最上位評価)
投資 表明数	12投資家

投資対象となる適格資産

グリーン適格クライテリア
ソーシャル適格クライテリア



MFLP川口Ⅰ

グリーン適格クライテリア



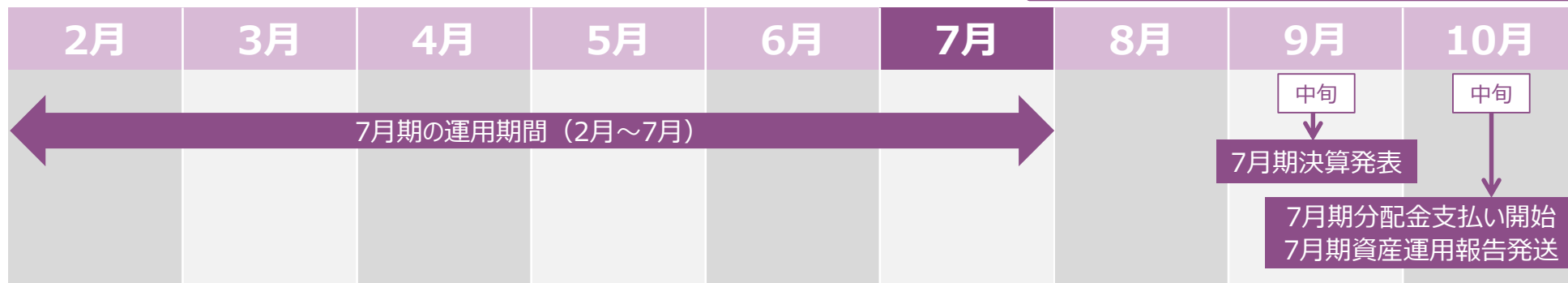
MFLP茨木

資金用途は上記2物件の
取得資金のリファイナンス

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人は年2回決算（1月期/7月期）

7月期スケジュール

権利付き最終取引日 2021年7月28日



1月期スケジュール

権利付き最終取引日 2022年1月27日



1

物流施設マーケットの 成長性と安定性

2

MFLに対する 三井不動産グループのバックアップ

三井不動産の開発した先進的物流施設「MFLP」に重点投資
三井不動産グループによる安定した物流施設の運営

3

MFLの安定成長に向けたロードマップ

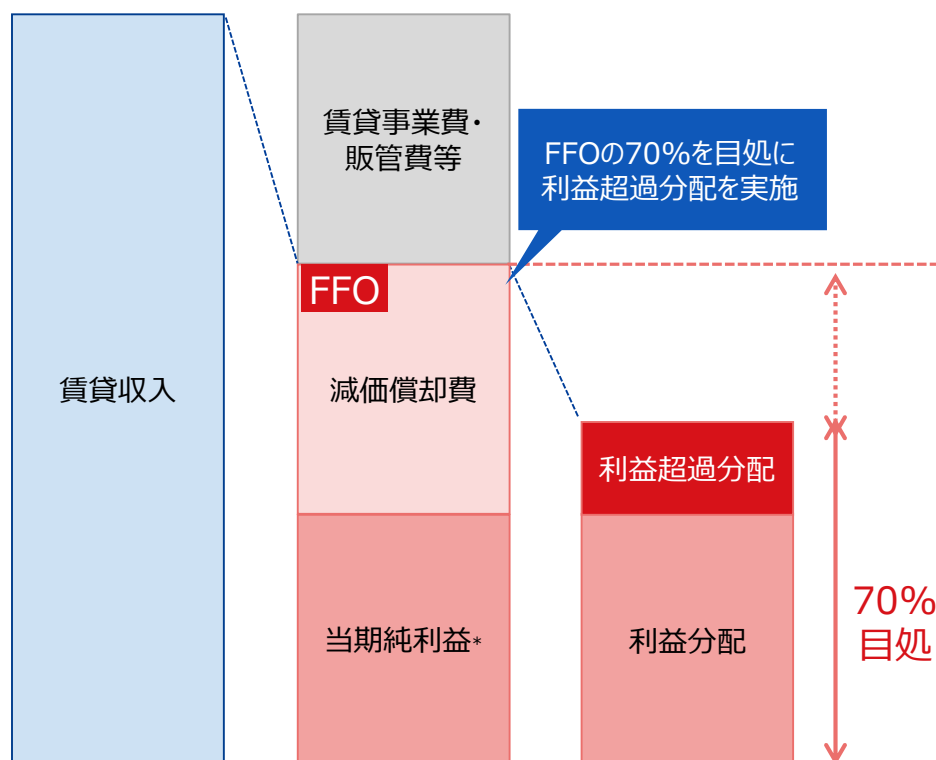
資産規模の拡大と、分配金の持続的成長の両立を目指す
時価総額の増加と、投資口価格の安定化を図る

参 考 資 料

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。

FFOを基準とした利益超過分配のイメージ



*FFOとは、Funds From Operationのことで、当期純利益 + 減価償却費の数値となります。

*上図において、「当期純利益」に不動産売却損益等は含まれません。

利益を超える金銭の分配のポイント

利益超過分配の水準

当面の間、当該営業期間におけるFFO（但し、不動産売却損益等を除く）の70%に相当する金額を目処として算定した利益超過分配を、利益分配に加えて原則として毎期継続的に行う方針。

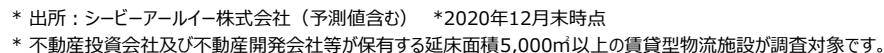
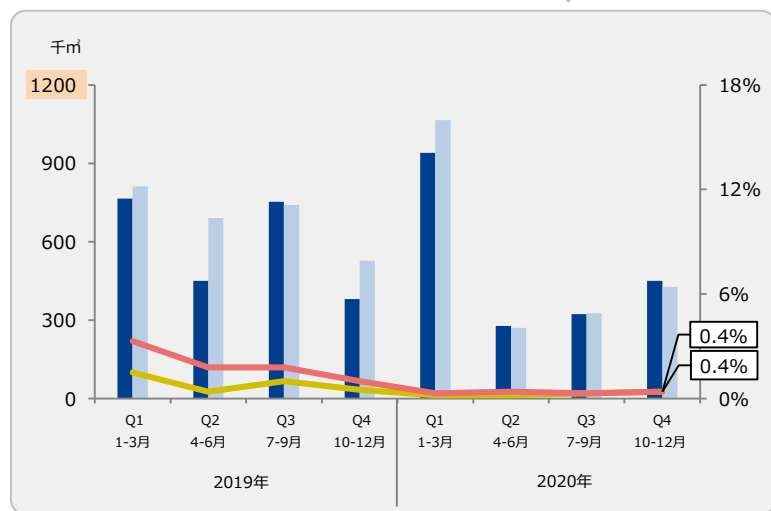
長期的な建物維持管理支出の確保

各営業期間において、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を留保できる範囲内で、利益超過分配を実施するものとする。

財務安定性の確保

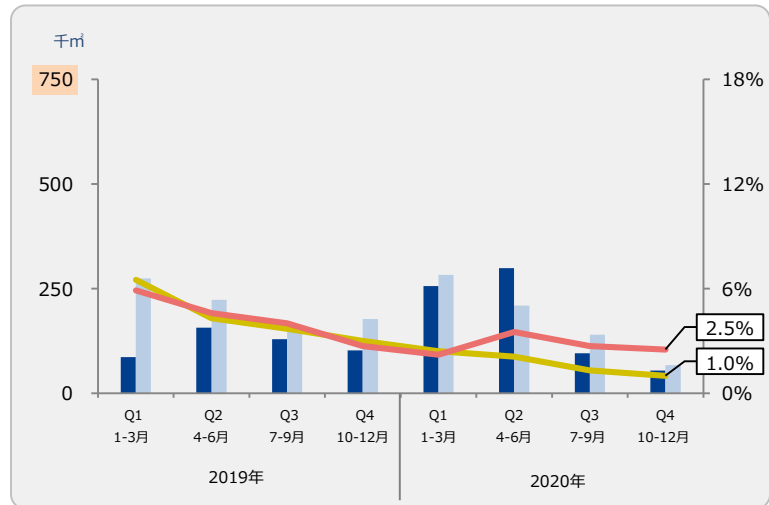
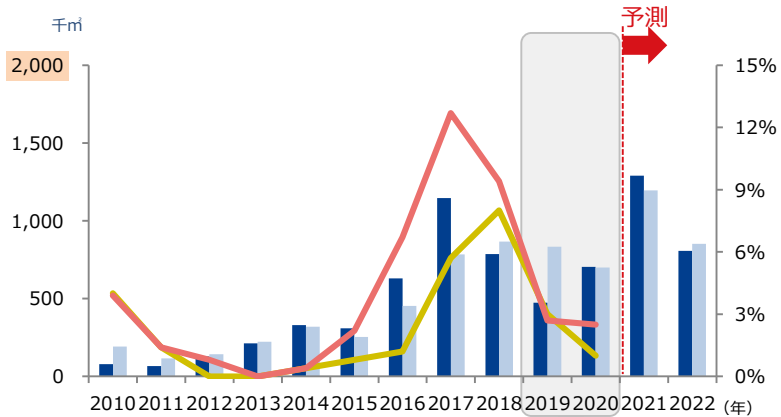
各営業期間内において、鑑定LTVが60%を超える場合には、利益超過分配を実施しないものとする。

首都圈

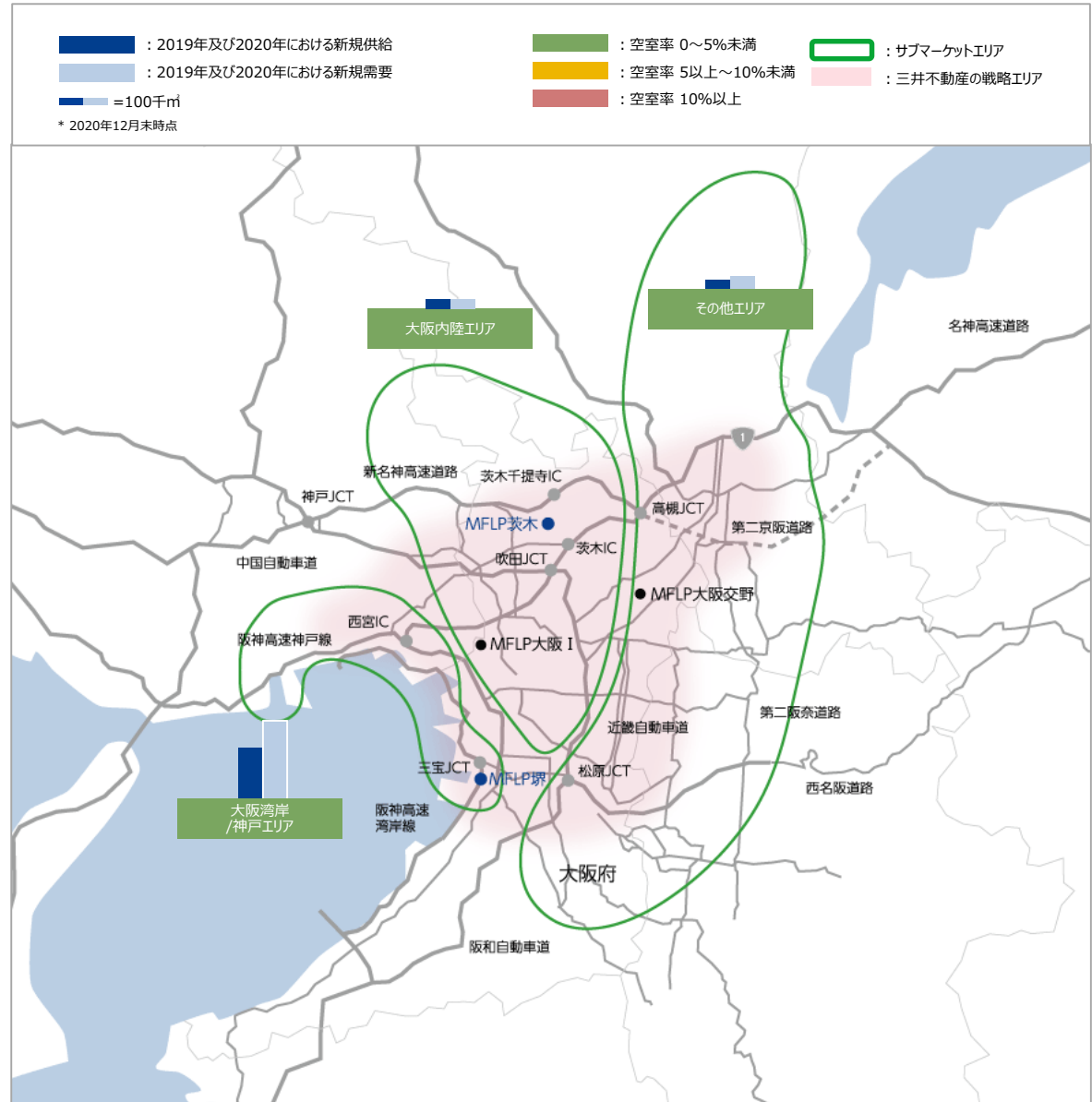


需給バランスと空室率 $\frac{2}{3}$

大阪圏



■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（竣工1年以上）



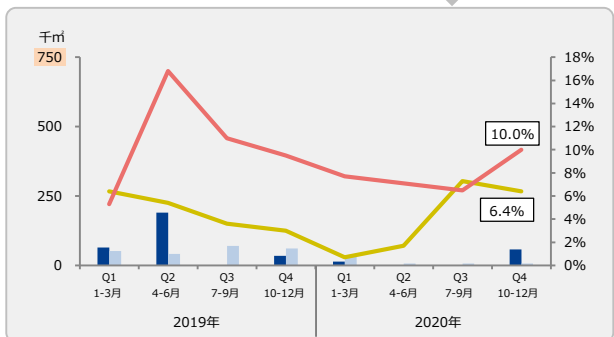
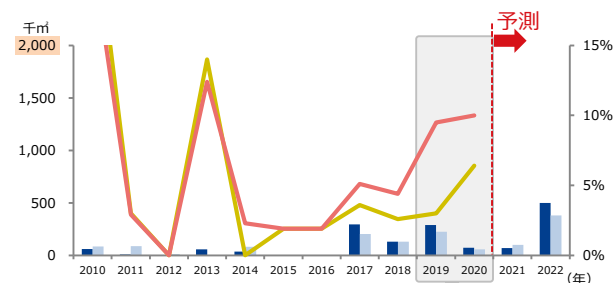
* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） * 2020年12月末時点

* 不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

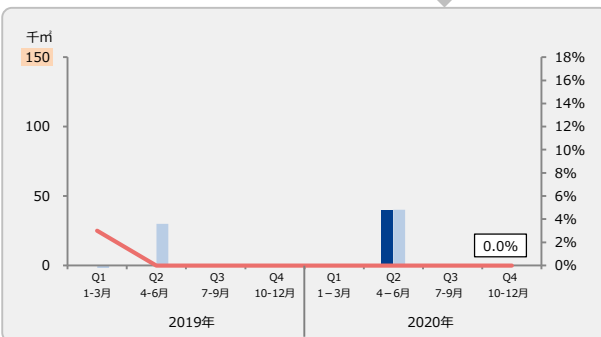
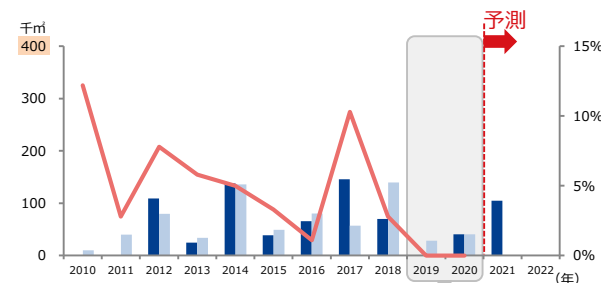
需給バランスと空室率 $\frac{3}{3}$

【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

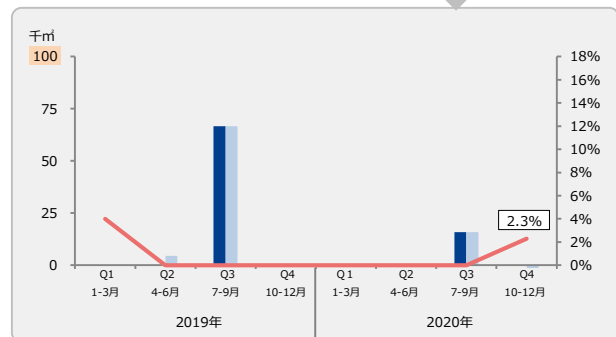
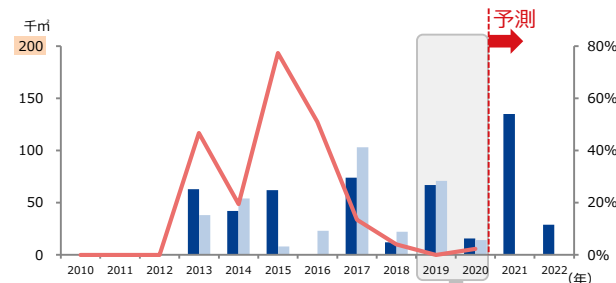
中京圏



九州圏



中国圏



* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） * 2020年12月末時点

* 不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

三井不動産が開発した先進的物流施設「MFLP」を重点投資対象とした築浅の安定したポートフォリオ

区分	物件番号	物件名称		所在地	取得価格* (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積※1 (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)		千葉県市川市	15,500	18,350	5.1	4.7	4.0	105,019 (52,509)	7.0	100
	L-2	MFLP久喜		埼玉県久喜市	12,500	14,500	5.8	5.3	4.6	73,153	6.6	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)		神奈川県横浜市	10,100	11,000	5.1	5.0	4.6	100,530 (50,265)	11.8	100
	L-4	MFLP八潮		埼玉県八潮市	9,650	11,500	5.3	5.2	4.4	40,728	6.9	100
	L-5	MFLP厚木		神奈川県愛甲郡	7,810	9,250	5.6	5.5	4.6	40,942	5.9	100
	L-6	MFLP船橋西浦		千葉県船橋市	6,970	7,990	5.3	5.2	4.5	30,947	6.0	100
	L-7	MFLP柏		千葉県柏市	6,300	7,180	5.1	5.2	4.5	31,242	5.2	100
	L-8	MFLP堺		大阪府堺市	23,600	24,700	5.4	4.7	4.5	125,127	6.4	100
	L-9	MFLP小牧		愛知県小牧市	8,260	8,730	5.1	4.9	4.6	40,597	4.0	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)		東京都日野市	12,533	12,900	4.5	4.3	4.2	205,200 (51,300)	5.3	99.9
	L-11	MFLP平塚		神奈川県平塚市	7,027	7,580	4.9	4.8	4.5	33,061	4.2	100
	L-12	MFLPつくば	既存棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,300	6.1※2 (5.8)	5.8	4.9	37,027	10.6	100
			増築棟							25,457	2.8	

* 詳細につきましては、P.1【MFLのポートフォリオ】をご参照ください。

※1 「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

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

三井不動産が開発した先進的物流施設「MFLP」を重点投資対象とした築浅の安定したポートフォリオ

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格* (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積※1 (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	17,000	5.2	4.8	4.6	72,883	3.7	100
	L-14	MFLP厚木 II	神奈川県 伊勢原市	13,100	13,900	4.9	4.6	4.3	48,976	2.8	100
	L-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	5,600	5.6	5.1	4.8	32,199	4.3	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	15,600	4.9	4.5	4.3	117,337 (58,668)	2.3	100
	L-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	15,100	5.4	5.1	4.9	68,427	1.4	100
	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	60,100	4.6	4.2	4.1	230,435	3.4	100
	L-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	19,000	4.4	4.1	4.0	49,838	1.3	100
小計(平均)			-	270,274	290,280	5.0	4.7	4.4	1,509,135 (1,193,790)	4.8	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	12,800	5.0	5.0	4.7	40,478	6.9	非開示
	I-2	第10期取得 MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	15,200	4.7	4.7	4.7	27,268	0.7	100
小計(平均)			-	27,370	28,000	4.9	4.8	4.7	67,746	4.4	非開示
合計(平均)			-	297,644	318,280	5.0	4.7	4.4	1,576,881 (1,261,537)	4.8	100

参考：第9期末時点

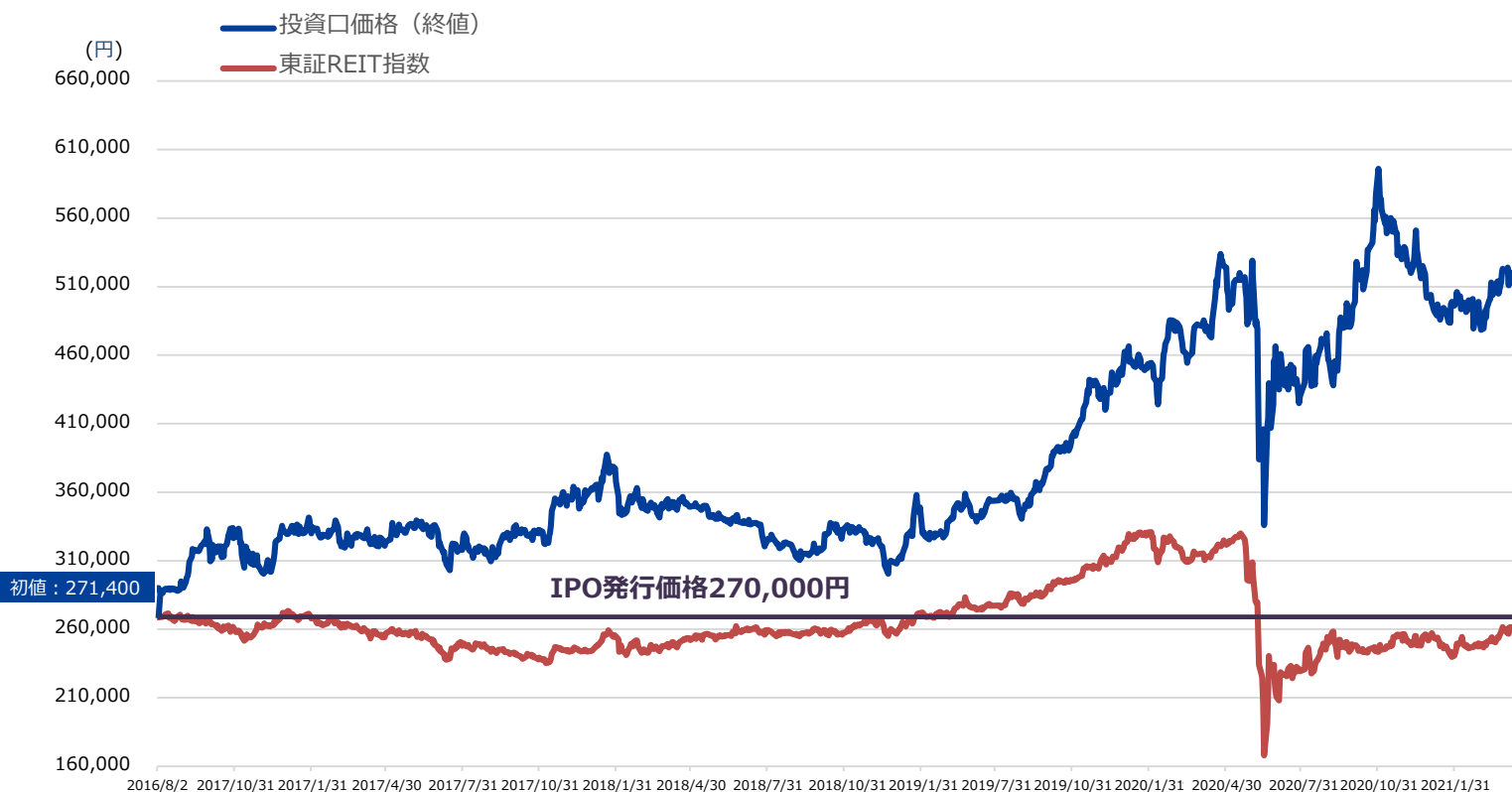
物流不動産（物件番号L-1～L-19）	小計	270,274	290,280	5.0	4.7	4.4	1,509,135 (1,193,790)	4.8	100
合計（物件番号L-1～L-19、I-1）		282,494	303,080	5.0	4.7	4.4	1,549,613 (1,234,269)	4.9	100

* 詳細につきましては、P.1【MFLのポートフォリオ】をご参照ください。

※1 「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

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

上場以降、投資口価格は堅調に推移



MFL投資口価格
1月29日終値

524,000円

MFL予想分配金利回り
1月29日終値現在

3.0%

TOPIX予想配当利回り
1月29日終値現在

2.27%

10年国債利回り
1月29日終値現在

0.055%

*本資産運用会社作成

*東証REIT指数は、2016年8月2日の本投資法人初値を基準に指数化しています

*予想分配金利回りは第10期予想分配金(7,772円)をベースに算出しています



本投資法人の特徴を掲載しています。

分配金に関する情報を掲載しています。

分配金情報

確定分配金	
第9期 (2021年1月期)	7,283 円
うち利益超過分配金	679 円
支払い開始日: 2021年4月22日	
予想分配金	
第10期 (2021年7月期)	7,772 円
うち利益超過分配金	1,001 円
第11期 (2022年1月期)	7,823 円
うち利益超過分配金	1,026 円

最新ファンド情報

2021年3月16日時点	
保有物件数	21 件
取得価格合計	2,976 億円
2021年1月31日時点	
平均稼働率	100.0 %
2020年11月30日時点	
長期発行枠格付け (JCR)	AA-
	ポジティブ
2021年1月31日時点	
LTV	31.0 %

最新決算資料

2021年1月期 (第9期)	
PDF 決算短信 (419KB)	
PDF 決算説明会資料 (4.0MB)	
LINK 決算説明会動画	

最新の決算情報を掲載しています。

本投資法人の最新情報を掲載しています。

更新情報

2021年3月12日	決算
IRライブラリに「第9期 (2021年1月期) 決算説明会動画」を追加しました。	
2021年3月12日	リリース
2021年7月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ (PDF) (237KB)	

株価情報
証券コード: 3471

資産運用会社

<https://www.mflp-r.co.jp/>

MFLP

検索

- 本資料は、情報提供を目的として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が作成したものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の投資口の売買等にあたっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏付け資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、本投資口価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。投資家ご自身の判断と責任において行うようお願いいたします。
 - 本資料の内容には将来の業績に関する記述が含まれていますがこのような記述は将来の業績を保証するものではありません。
 - 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
- また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。