



「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

2022年7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、本書における情報は2022年3月15日時点のものを記載しており、下記を前提にしております。

【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。（2022年3月15日時点）

【投資主価値向上に向けた高い分配金成長】【MFLの財務戦略】【MFLのポートフォリオ】

「分配金」

利益超過分配金を含みます。

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「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。第11期末保有物件については2022年1月31日（第11期末）を、第12期取得物件については2021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。

「巡航NOI利回り」

第12期・第13期の業績予想の前提となるNOIから、第12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。

「NOI利回り」

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

「鑑定NOI利回り」

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

「賃貸可能面積」

2022年1月31日（第11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切り捨てて記載しています。

「築年数」

保有物件及び第12期取得物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2022年1月31日（第11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。2022年1月31日（第11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。

【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】

第12期取得物件取得後の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、2021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。

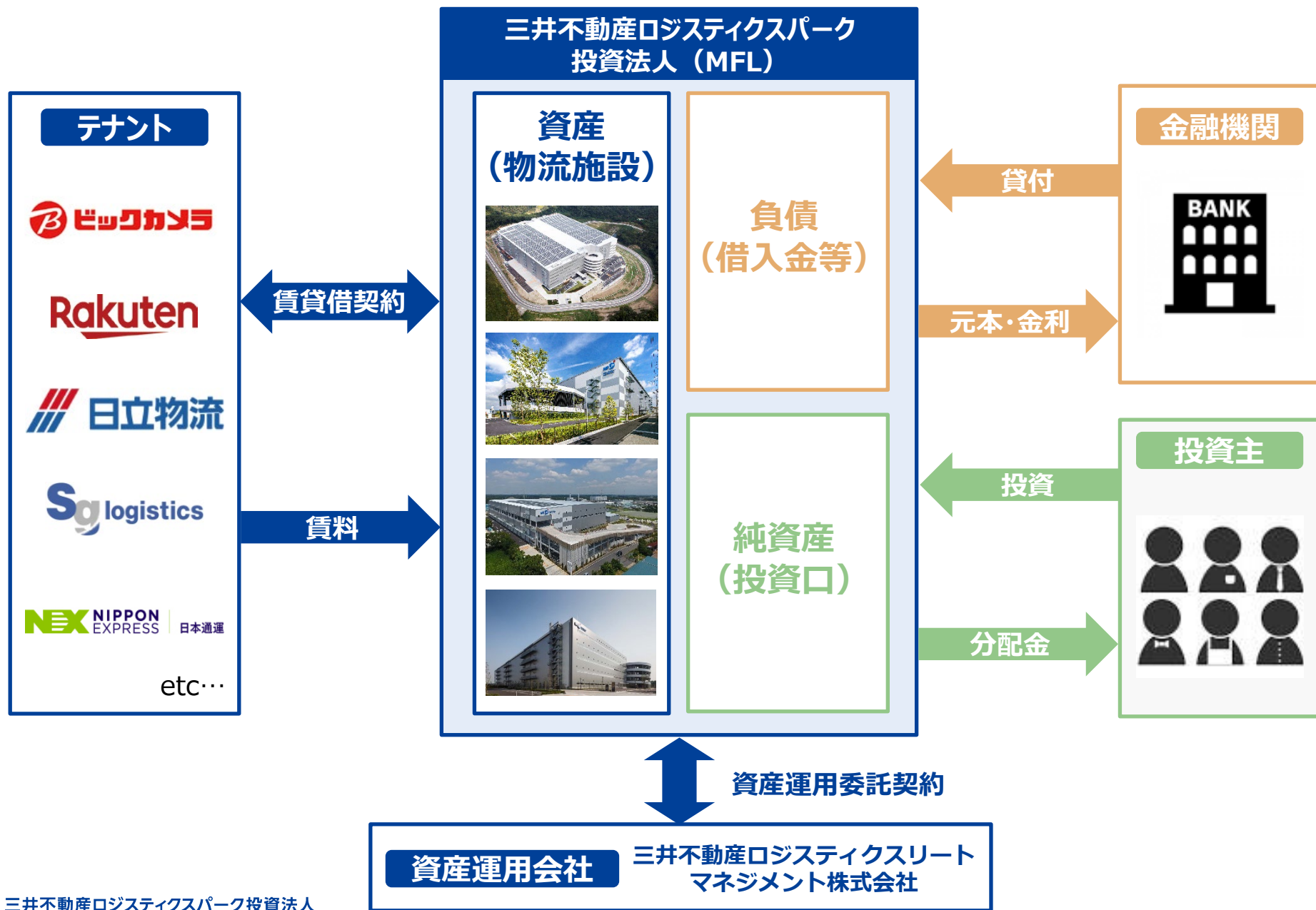
0	J-REITとは	3
---	----------	---

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 ～	7
---	------------------------------------	---

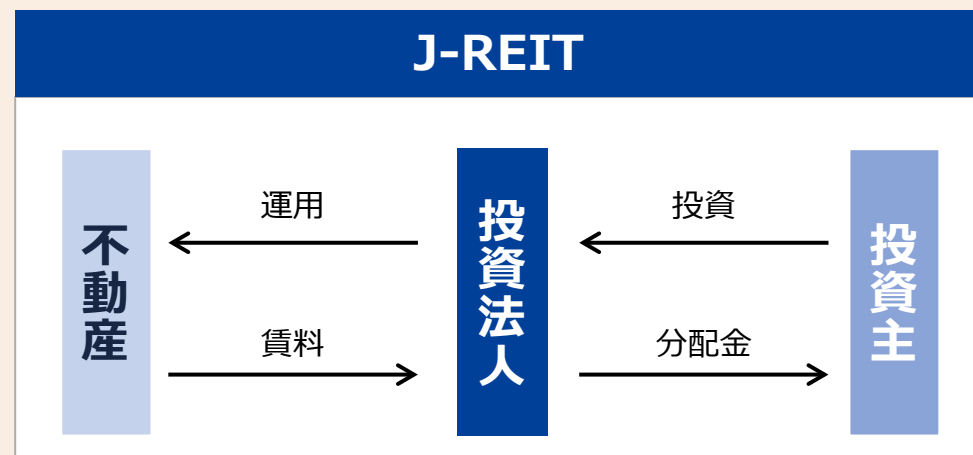
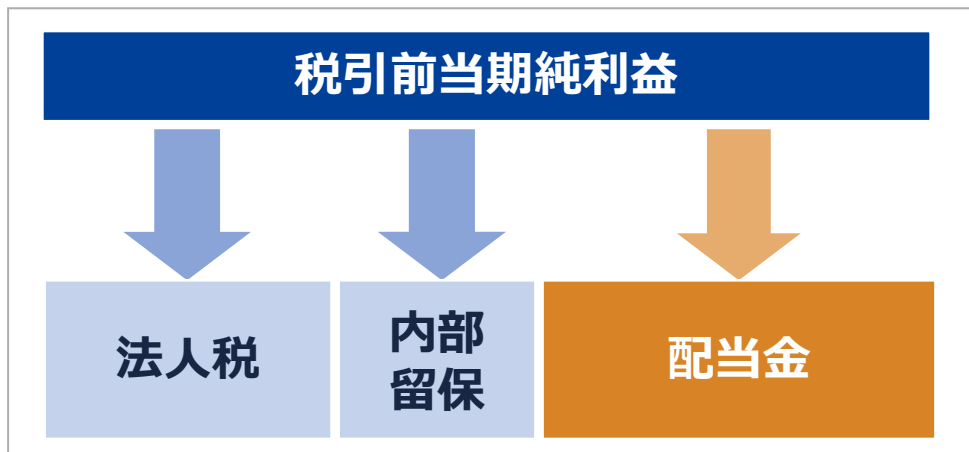
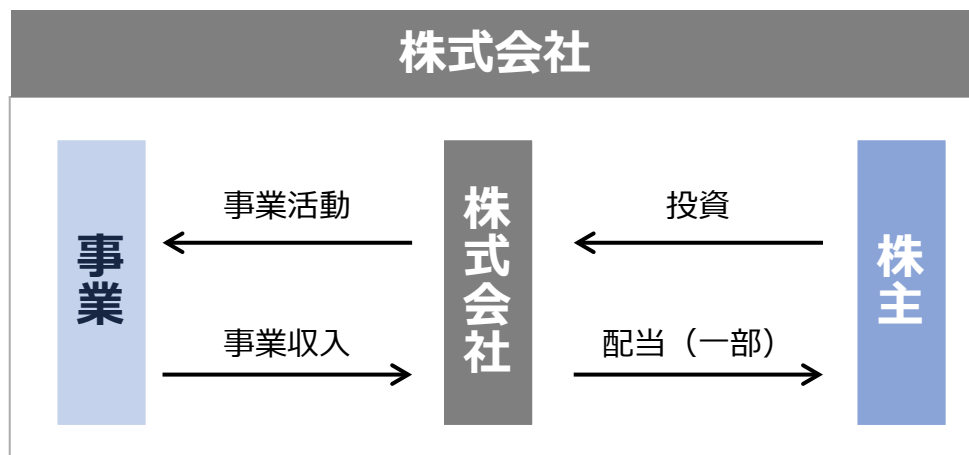
2	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人とは ～ その成長性と安定性 ～	19
---	--	----

	参考資料	33
--	------	----

0 J-REITとは



純利益の90%超を配当することで、分配金を損金算入できるという税制上の優遇措置を受ける。



通常、J-REITは純利益の**ほぼ100%**を決算期ごとに分配

株式		J-REIT
株式会社	➡	投資法人
株式	➡	投資口
株主	➡	投資主
株価	➡	投資口価格
社債	➡	投資法人債
配当金	➡	分配金
配当利回り	➡	分配金利回り

その他の基本用語	
資産運用会社	投資法人から委託を受けて、不動産の選定・購入、売却、資金調達などを行う会社
スポンサー	資産運用会社の大株主
ポートフォリオ	各投資法人が保有する運用資産（保有不動産）全体・組み合わせのこと
内部成長	収益性を高めるための成長戦略の一つで、保有不動産の賃料や稼働率を上げたり、費用を削減したりして、収益を増加させる戦略
外部成長	収益性を高めるための成長戦略の一つで、新たに不動産を取得するなどして、保有資産の規模（資産額）を拡大し、収益を増加する戦略
稼働率	保有不動産において、賃貸可能な面積のうち実際に賃貸している面積の割合のこと
東証REIT指数	東証に上場している投資法人の全銘柄を対象として算出される指数で、上場株式のTOPIXに相当する指数

出所：不動産証券化協会「初めてのJリート」

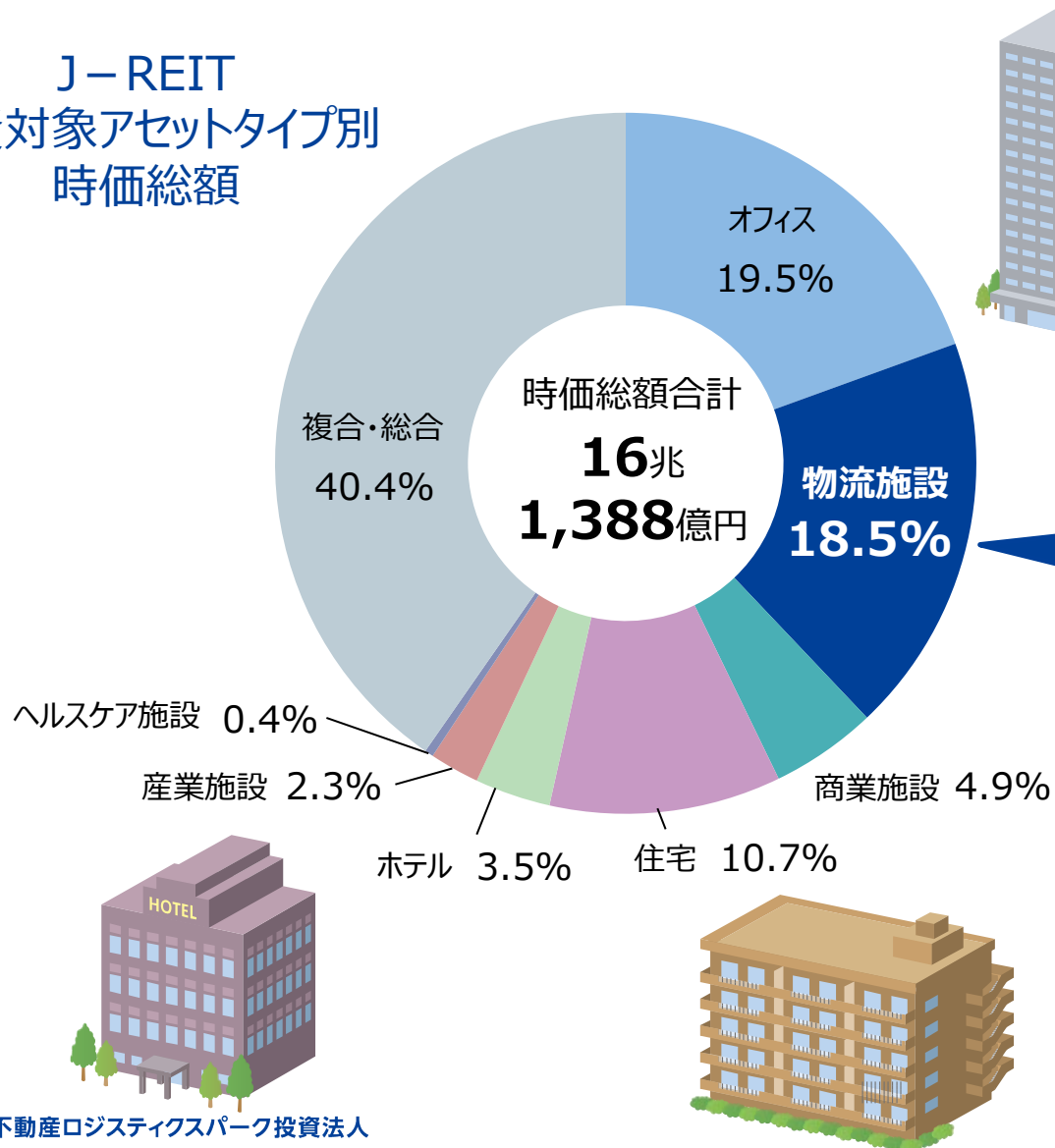
1

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



*2022年7月1日時点

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

41.7%

>>

先進的物流施設

5.1%

2020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

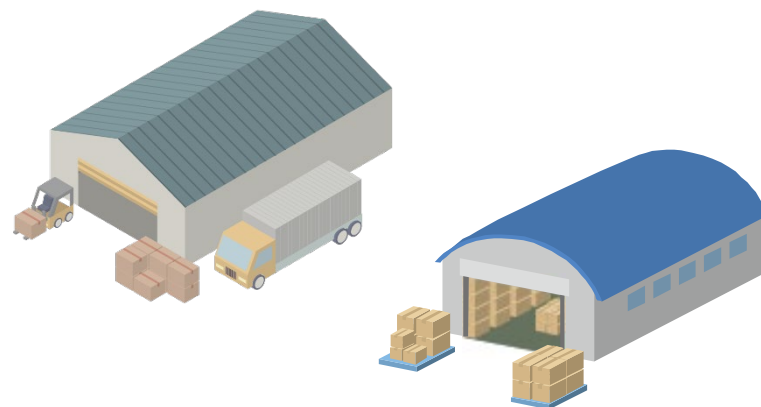
入出庫の頻度

小

保管機能 中心

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.

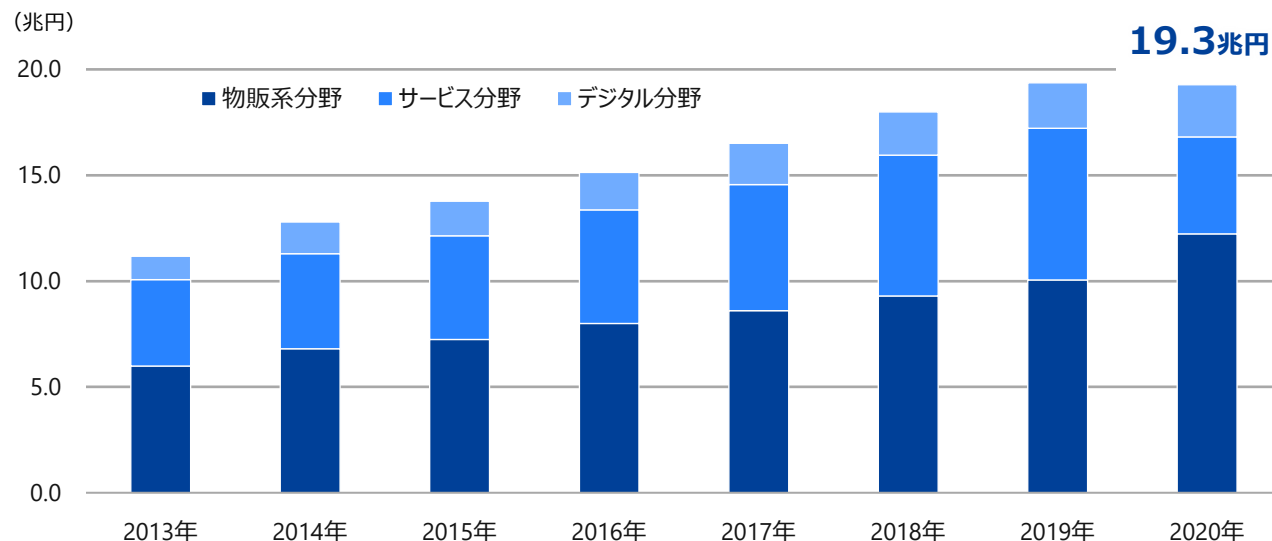
オムニチャネル
リアル店舗 + Eコマース

■ 日本のEコマース化率

8.1 %

*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

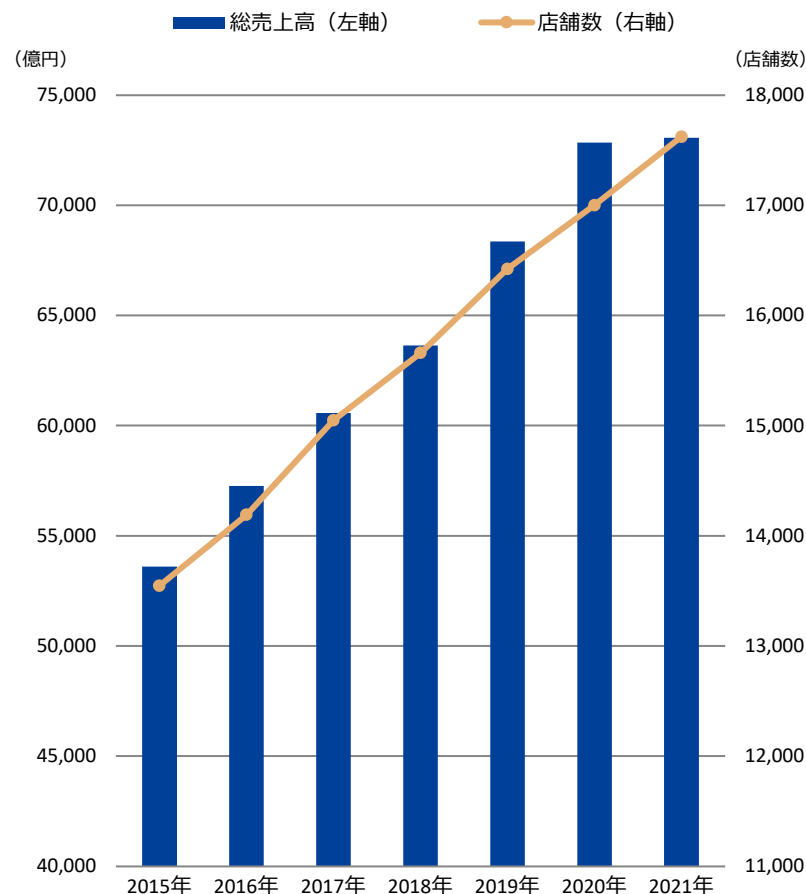


*金額は、Eコマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。

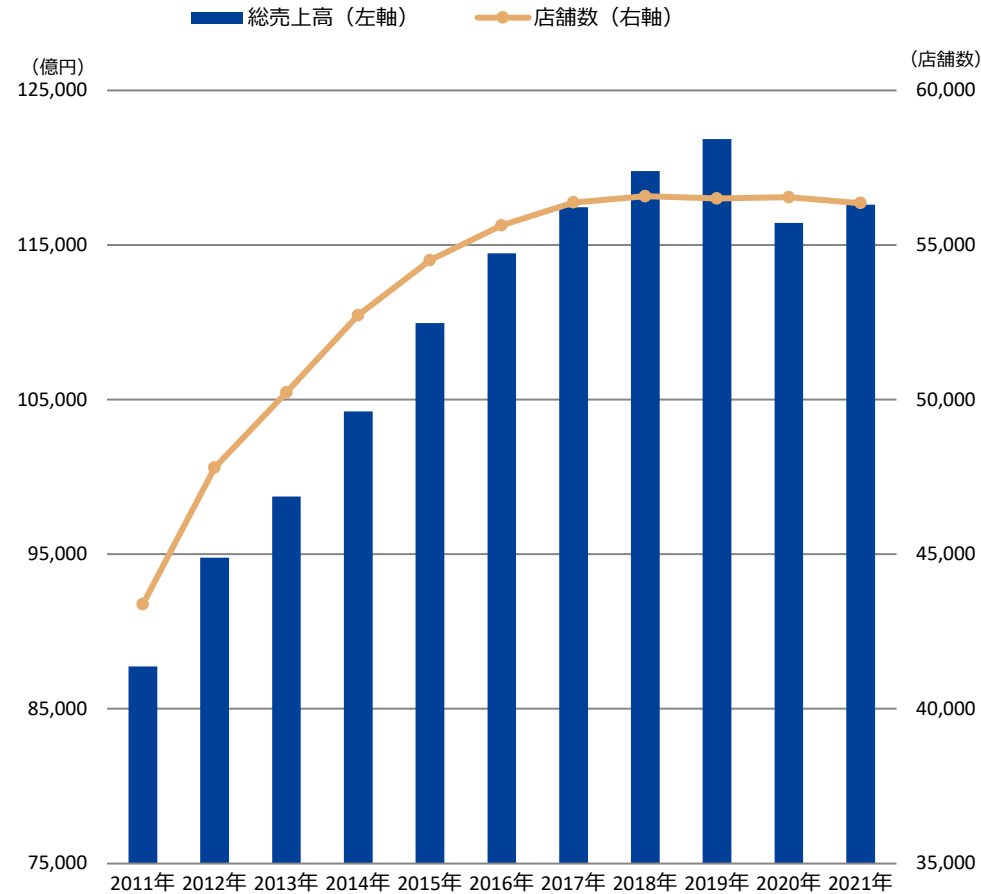
*出所：経済産業省『電子商取引実態調査』（2021年7月30日公表）

ドラッグストアは、年々、売上を拡大及び店舗を増加 コンビニエンスストアは、店舗配送を効率化

ドラッグストア総売上高と店舗数推移



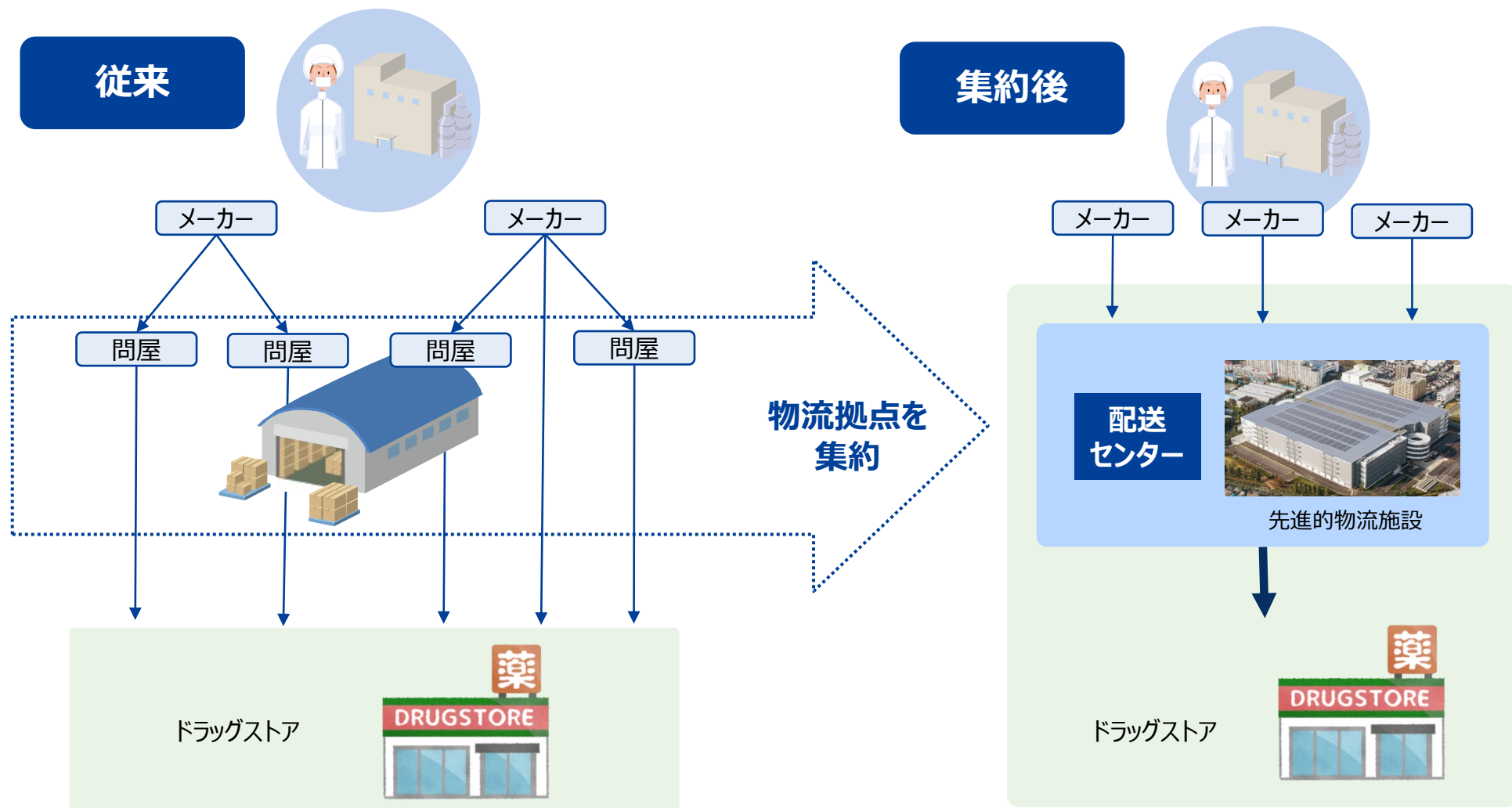
コンビニエンスストア売上高と店舗数推移



*出所：経済産業省『商業動態統計月報（2022年1月分月報）』（2022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

■ ドラッグストアの事例：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



日立物流

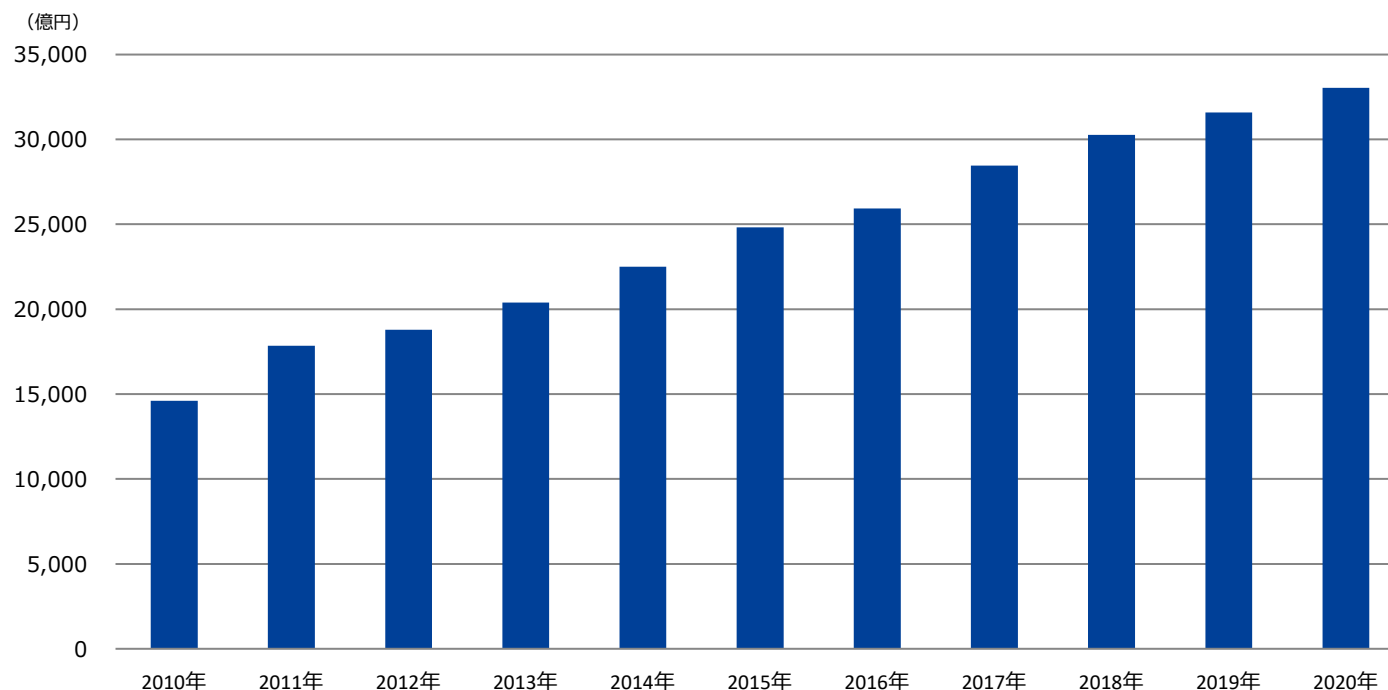
NEX NIPPON
EXPRESS

日本通運

Sg logistics



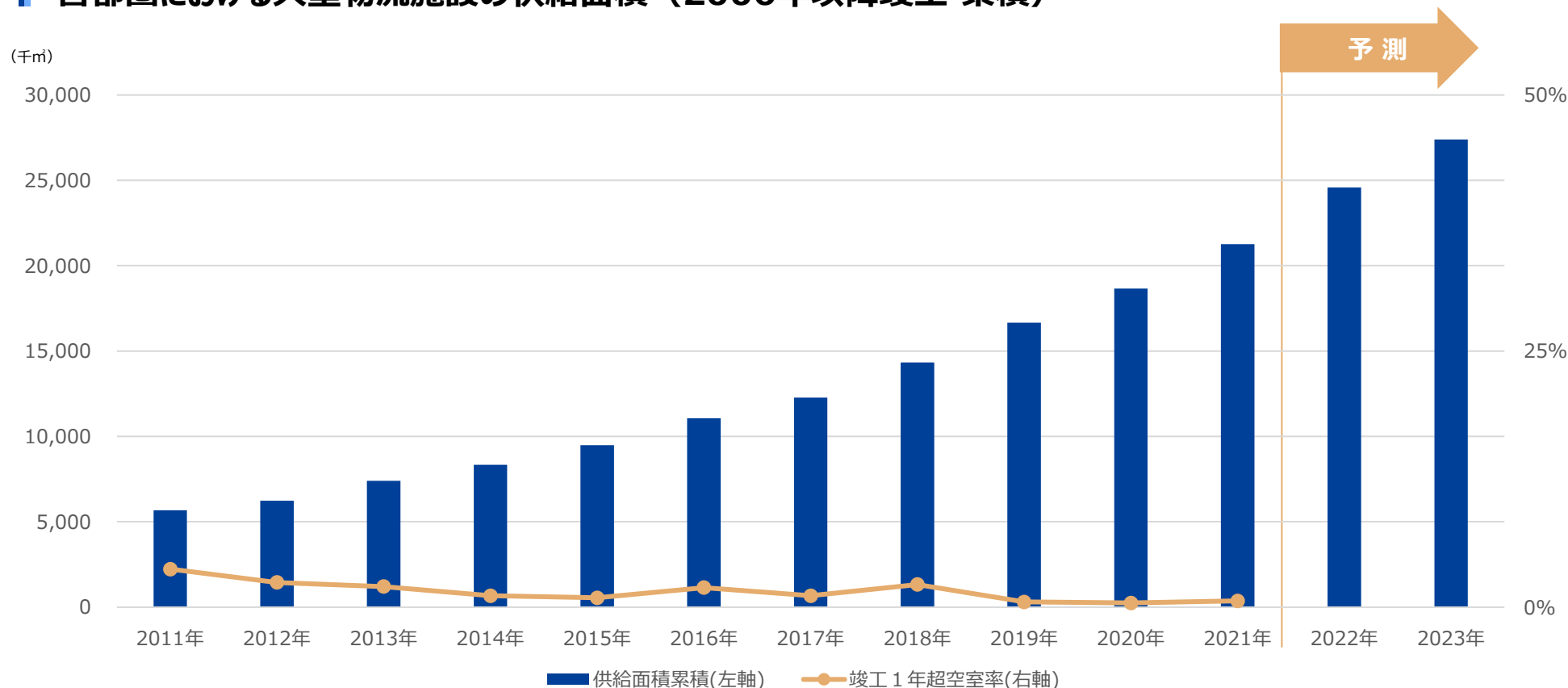
3PL事業者売上高



* 出所：月刊ロジスティクスビジネス (2021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(2021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に対応

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階のバースヘアクセス可能
- その他のフロアには垂直搬送機等に対応

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 ～



三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(MFL)

1

総合デベロッパーである**三井不動産**のスポンサーサポート

2

先進的物流施設へ重点投資

3

継続的な**分配金**成長

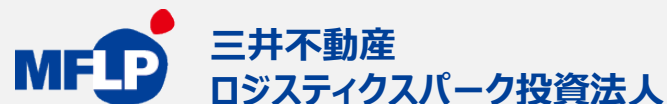
4

三井不動産の信用力を背景とした**安定的な財務戦略**

5

投資主価値向上に資する**ESG**への取組み

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。

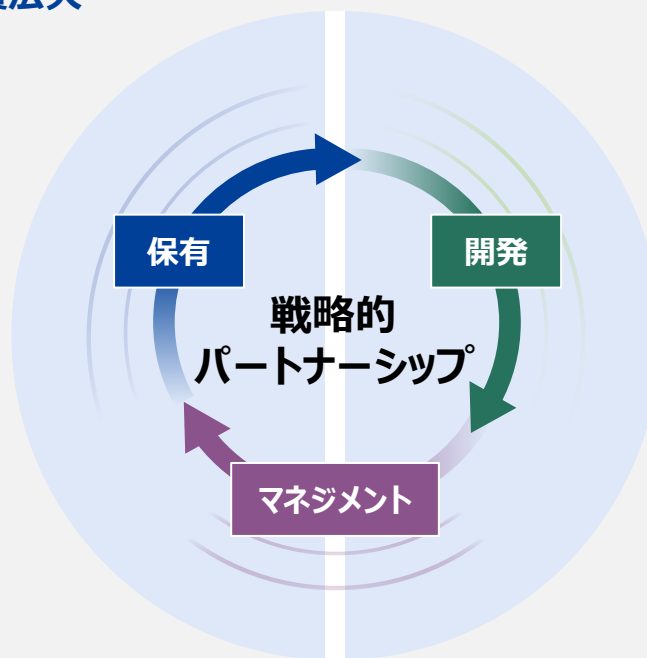


外部成長

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

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

107万㎡

竣工済7物件 82万㎡



MFLP日野(75%)



MFLP船橋Ⅱ



MFLP横浜港北



MFLP大阪交野



MFLP鳥栖



MFLP船橋Ⅲ



MFLP所沢

未竣工4物件 25万㎡



MFLP市川塩浜Ⅱ(60%)



MFLP東名綾瀬(50%)



MFLP・SGJアルティ
福岡粕屋(50%)



MFLP弥富木曾岬

優先情報提供
対象物件の
更なる拡大

第12期取得物件 3物件 446億円



MFLP八千代勝田台



MFLP平塚Ⅱ



MFLP大阪Ⅰ

優先情報提供
対象物件
より取得

中期資産規模目標
5,000億円

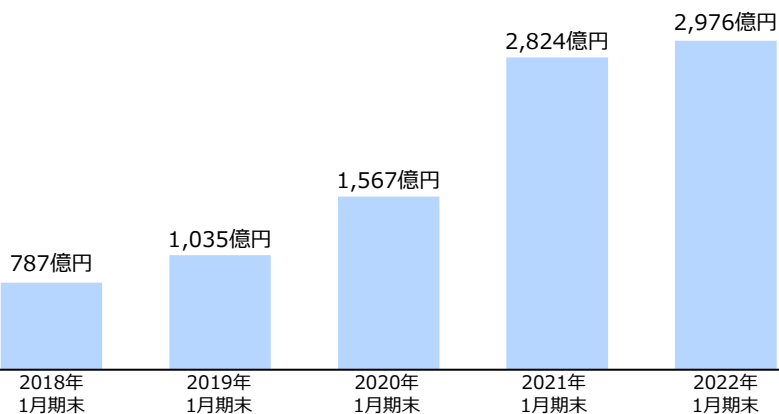
3,422億円

第12期
取得物件

継続的な
外部成長を目指す

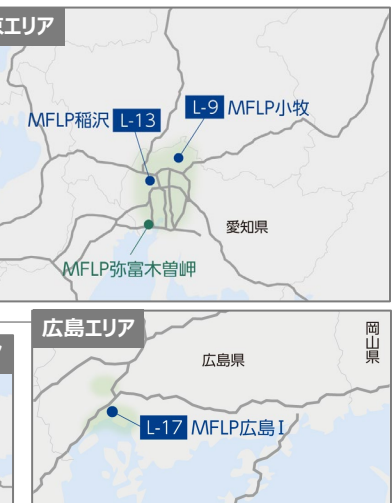
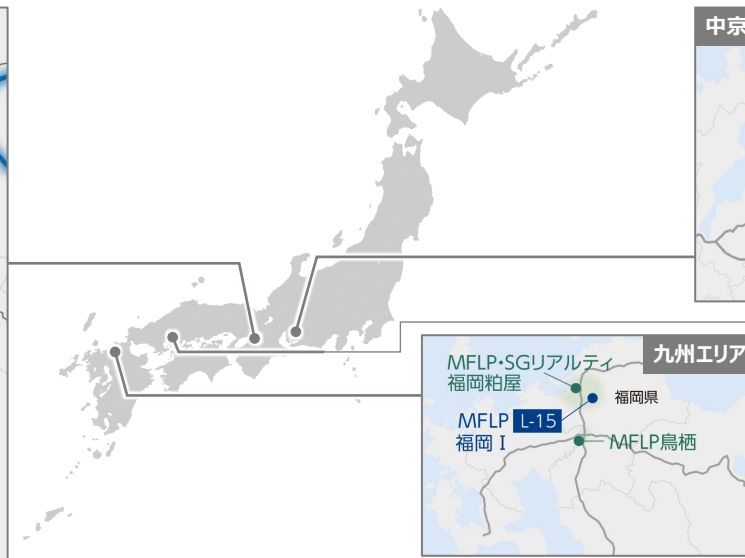
本投資法人
資産規模
24物件
3,422億円

142万㎡

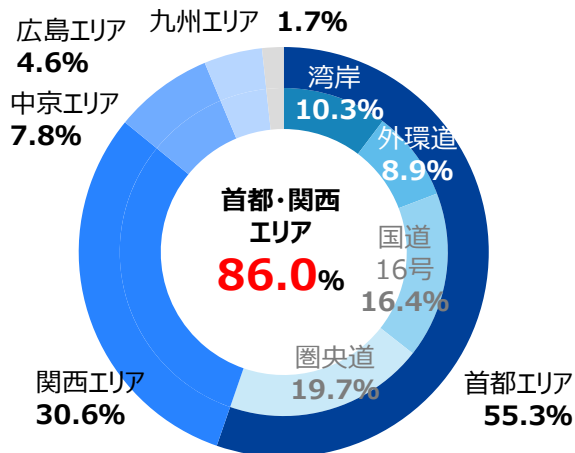


第12期取得
物件取得後

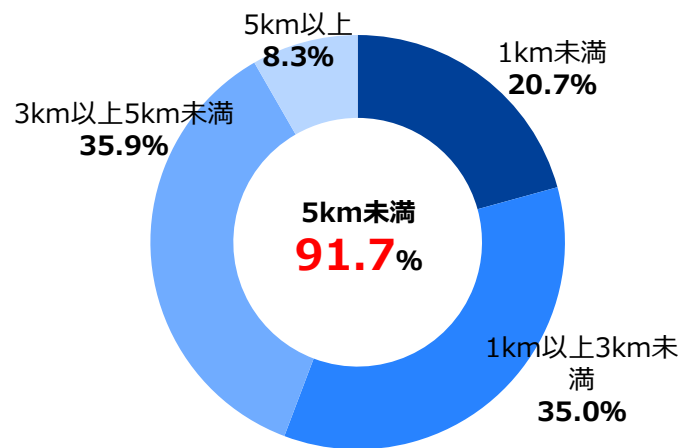
* 詳細につきましては、P.1の本資料の記載事項に関する注記【優先情報提供対象物件】をご参照ください。



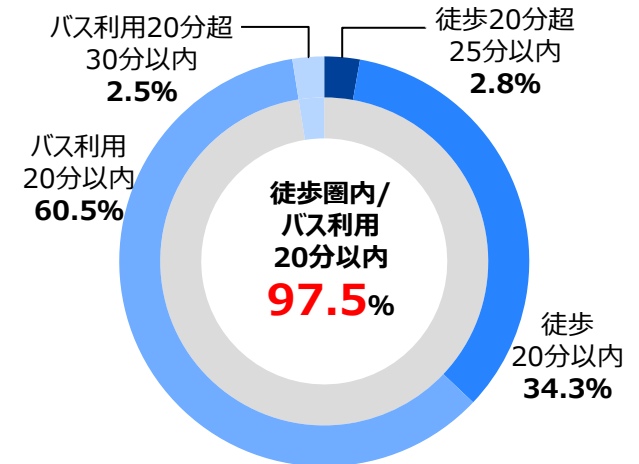
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ 投資エリア



■ 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12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。

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

倉庫スペース



MFLP堺

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

免震構造の採用



MFLP堺

非常用発電機



MFLP柏

■ & Worker

無人売店



MFLP八千代勝田台

カフェテリア



MFLP八千代勝田台

■ & Tenant

通勤用シャトルバス



MFLP茨木

シェアサイクル



MFLP広島 I

■ & Community

保育施設



MFLP日野

災害時用かまどベンチ



MFLP川口 I

■ & Earth

太陽光パネル



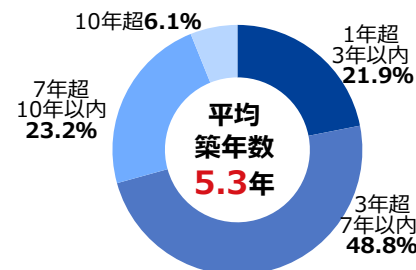
MFLP八千代勝田台

LED照明

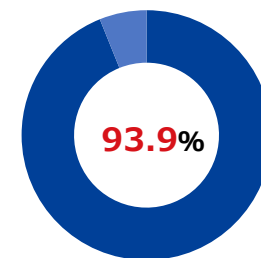


MFLP大阪 I

■ 築浅のポートフォリオ※2



■ ポートフォリオに占める三井不動産開発物件※2



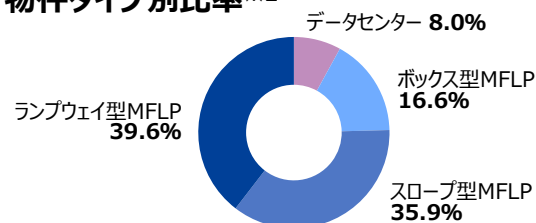
※1 写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

※2 上記各円グラフに記載の比率は、第12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。

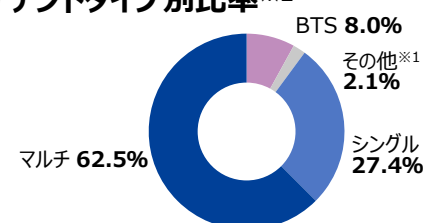
土地特性とテナントニーズを踏まえて開発された「MFLP」を中心に取得することにより、 バランスのとれたポートフォリオを構築し、成長性と安定性を確保



■ 物件タイプ別比率※2



■ テナントタイプ別比率※2

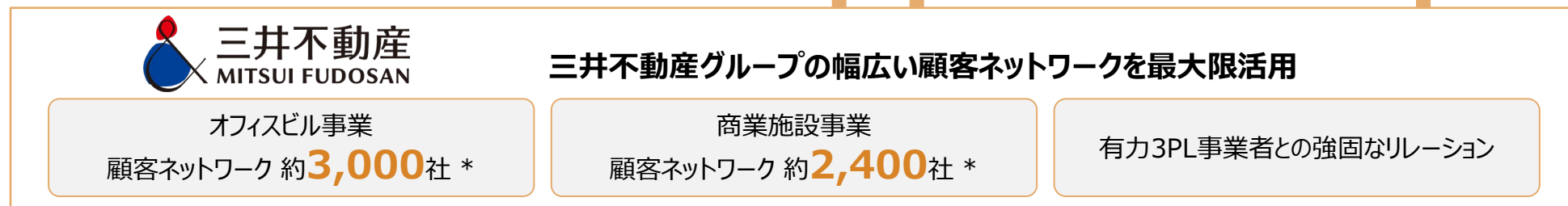
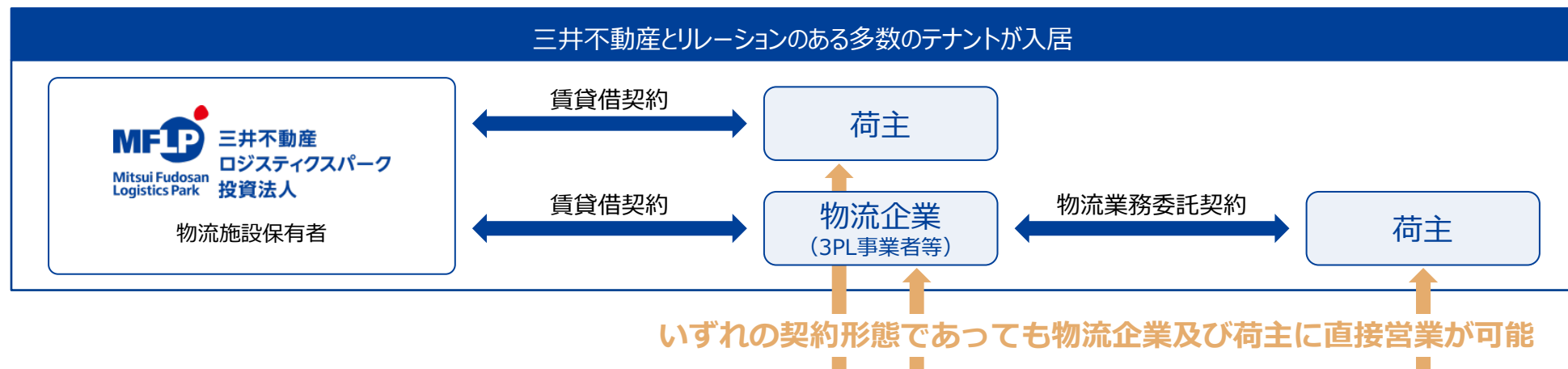


※1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本資料において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件をいいます。

※2 上記各円グラフに記載の比率は、第12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。

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

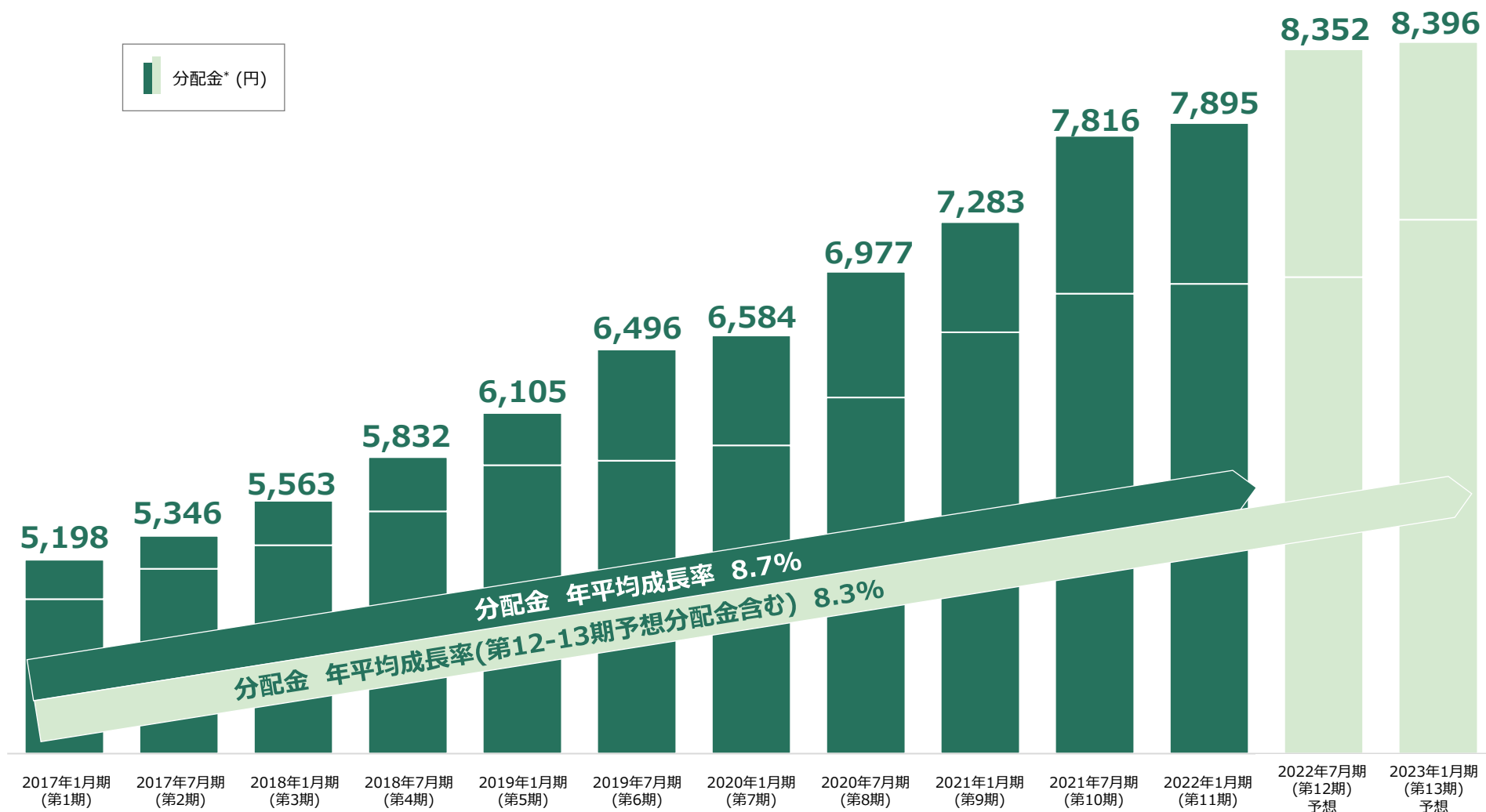
リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用



*出所：三井不動産2022年3月期決算開示資料



2016年8月上場以来、継続的な分配金成長を実現



* 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【投資主価値向上に向けた高い分配金成長】をご参照ください。

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
974 億円	7.8 年 (長期のみ)	0.34 %

※2022年1月末時点

LTV*の状況

第11期末実績	第12期末予想	中長期的な巡航水準
33.1 %	36.6 %	40-50 %

※2022年3月15日付「2022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 安定的

※2022年1月末時点

* 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【MFLの財務戦略】をご参照ください。

サステナビリティボンドの発行

調達手段の多様化を図り、ESGへの取り組みをさらに拡充させるため、2021年2月にサステナビリティボンドを発行。

サステナビリティファイナンス・フレームワークを策定し、日本格付研究所（JCR）から「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価「SU1（F）」を獲得。

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 サステナビリティ ボンド評価	SU1



MFLP川口 I



MFLP茨木

ESGへの取り組みの更なる強化

■ 環境に配慮したグリーンビルディング

Environment

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**96.3%**、ZEB認証取得実績※は**54.1%**です。

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
96.3%

物流不動産における
ZEB認証取得実績
54.1%



■ 環境負荷の低減への取り組み

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排出削減の取り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
(2021年実績)

18.9 GWh*
(12物件)

※ 第12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、算出しています。

* 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。

■ 様々なステークホルダーへの取り組み

Social

スポンサーである三井不動産のノウハウを生かし、様々なステークホルダーに配慮し、健康で働きやすく、安全な環境を確保するための取り組みを進めています。

スカイデッキ



カフェテリア



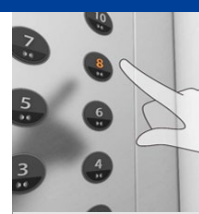
保育施設の併設



新型コロナウイルス感染予防対策

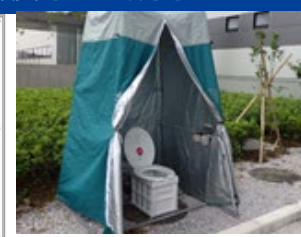


アルコール噴射機



非接触エレベーター

被災時における対応



■ 投資主利益に配慮したガバナンスの取り組み

Governance

■ 投資主利益と合致した報酬運用報酬体系

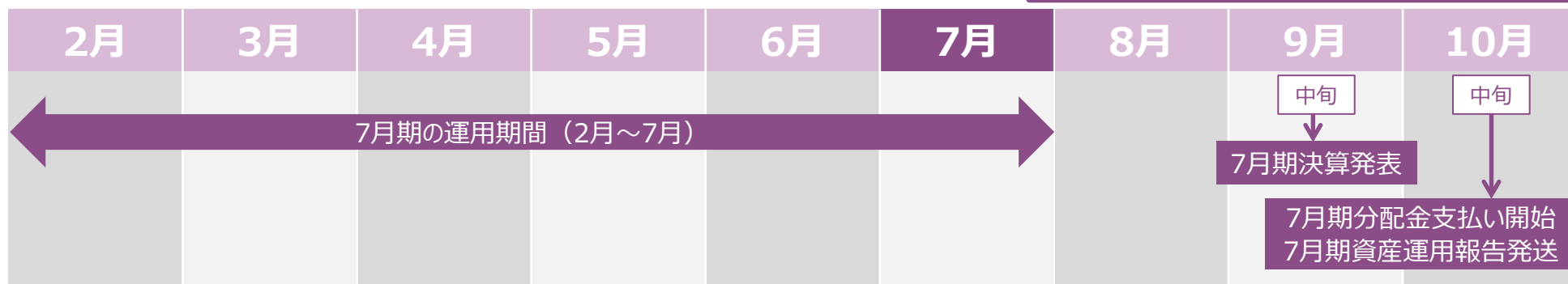
本投資法人の投資主利益と資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

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 2022年7月27日



1月期スケジュール

権利付き最終取引日 2023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

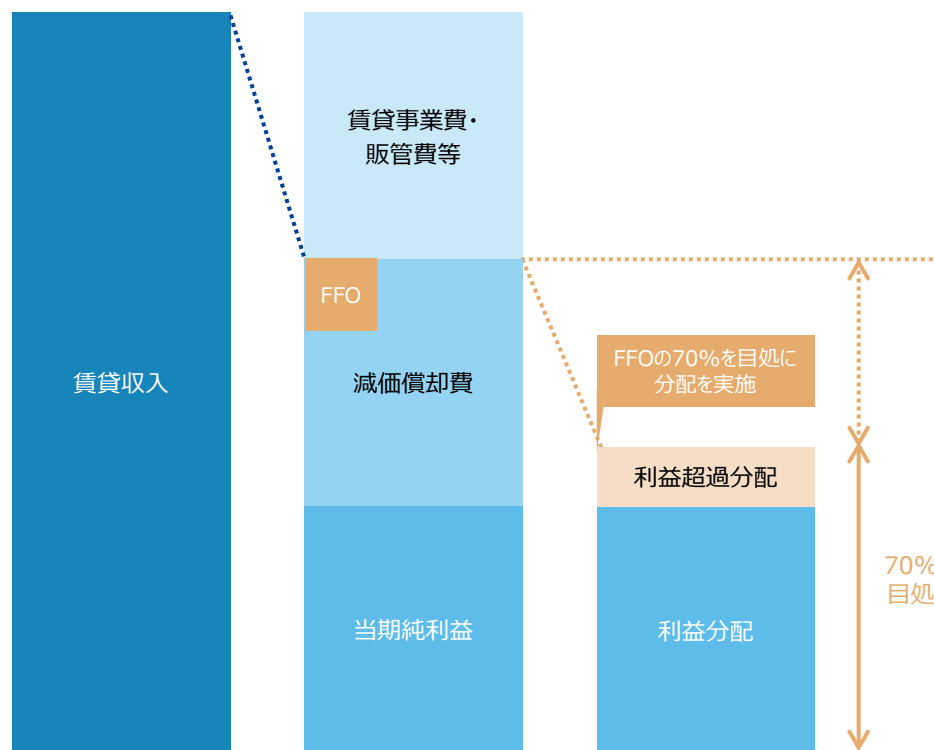
資産規模の拡大と、分配金の持続的成長の両立を目指す
時価総額の増加と、投資口価格の安定化を図る

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。

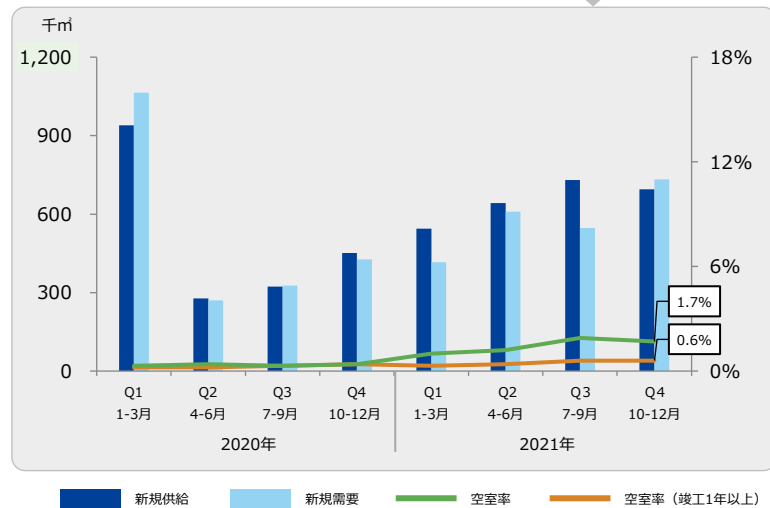
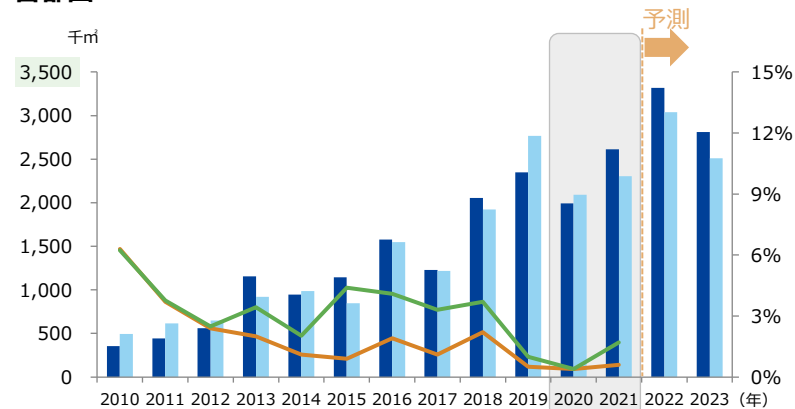
長期的な建物維持管理支出の確保

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

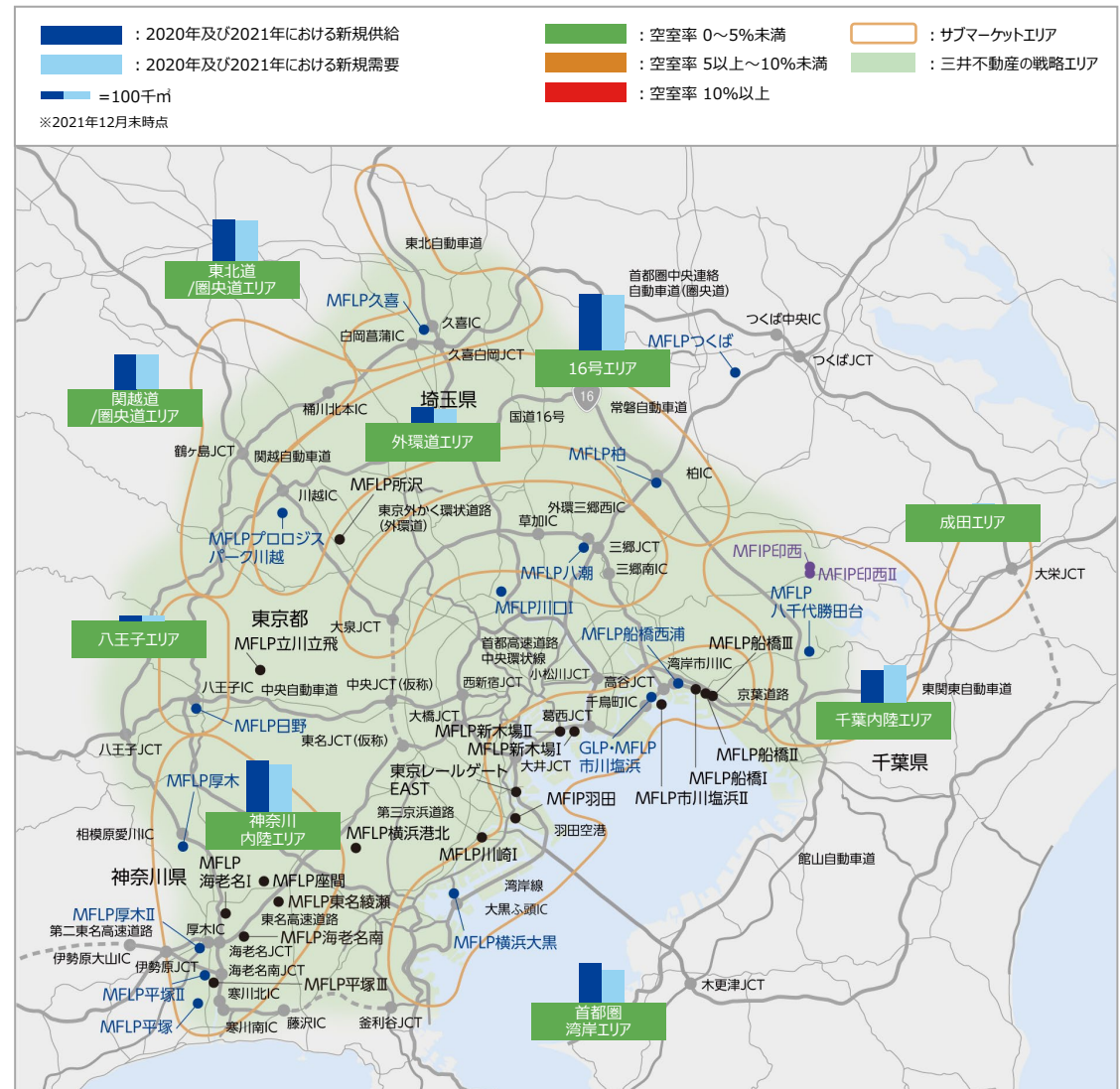
各営業期間内において、鑑定LTVが60%を超える場合には、利益超過分配を実施しないものとする。

首都圈



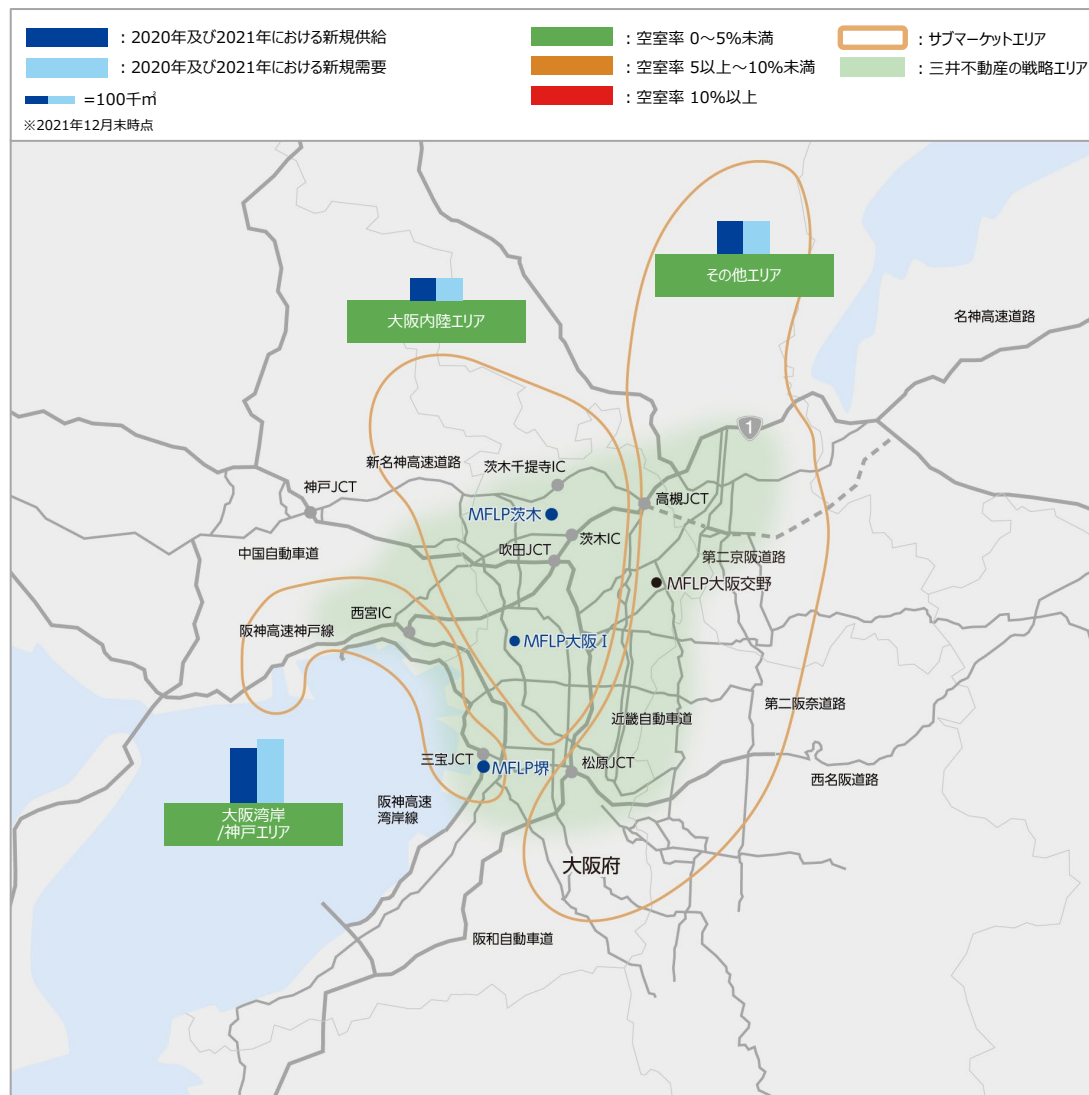
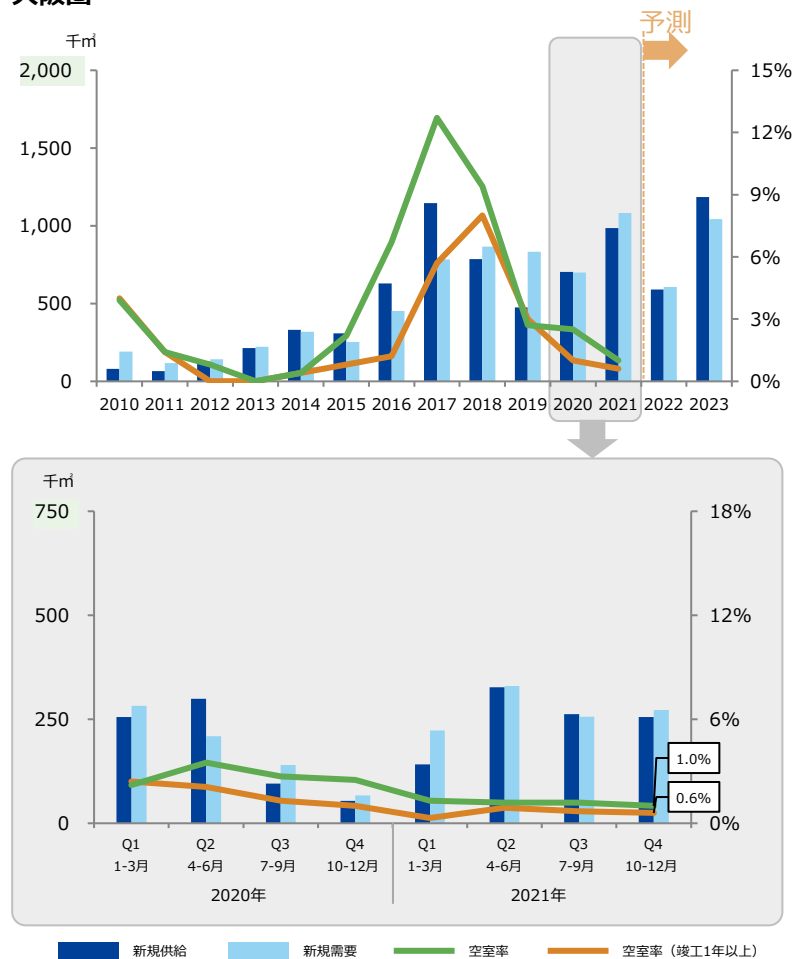
出所：シービーアルイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q4)」(2022年2月)

※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。



需給バランスと空室率 ²/₃

大阪圏



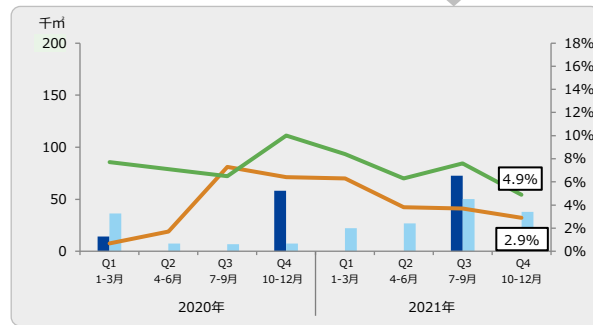
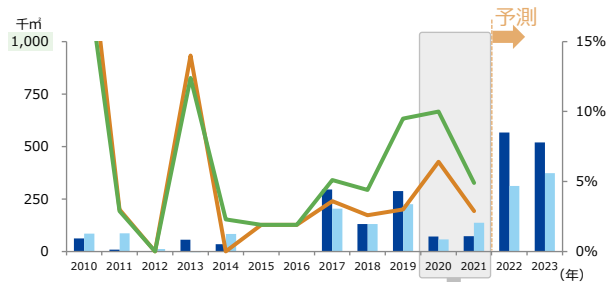
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q4)」(2022年2月)

※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。

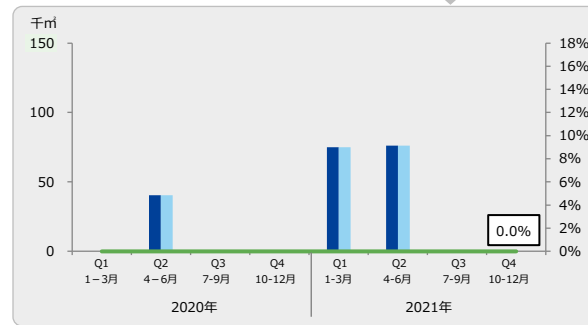
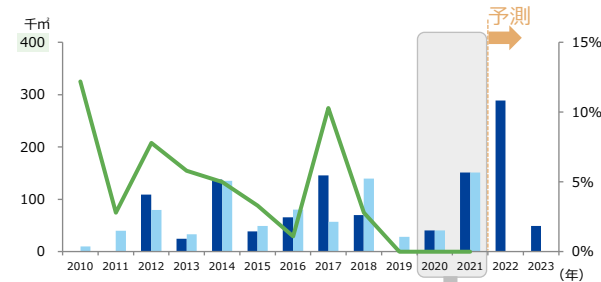
需給バランスと空室率 ³/₃

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

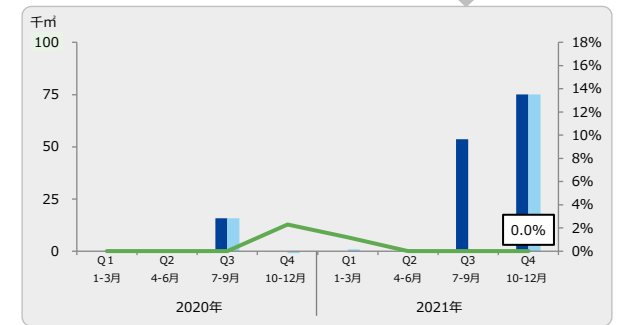
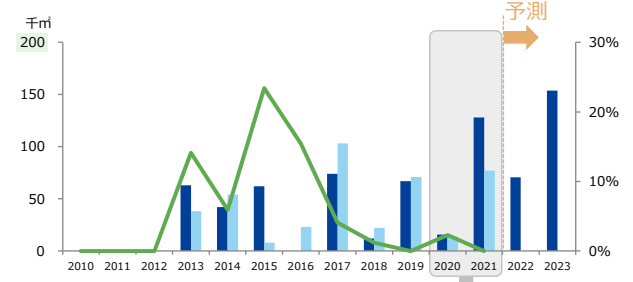
中京圏



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(2021年Q4)」(2022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。

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 (㎡)	賃貸可能面積* (㎡)	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	18,700	5.0	4.7	3.9	105,019 (52,509)	50,813	8.0	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,000	5.8	5.2	4.4	73,153	67,925	7.6	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,200	5.2	4.9	4.4	100,530 (50,265)	47,939	12.8	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	11,700	5.4	5.2	4.3	40,728	39,692	7.9	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	9,740	5.9	5.5	4.4	40,942	40,958	6.9	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,190	5.3	5.2	4.4	30,947	31,034	7.0	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	7,350	5.4	5.2	4.4	31,242	31,291	6.2	100
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	26,900	5.5	4.9	4.3	125,127	112,148	7.4	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,930	3.3	4.7	4.3	40,597	40,605	5.0	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	13,500	4.5	4.2	3.9	205,200 (51,300)	46,801	6.3	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,920	5.0	4.8	4.3	33,061	33,055	5.2	100
	L-12	MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,700	5.8	5.8	4.8	37,027	37,938	11.6	100
		既存棟 増築棟							25,457	25,600	3.8	
	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	17,900	4.8	4.9	4.4	72,883	68,922	4.7	100
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県 伊勢原市	13,100	14,600	4.9	4.6	4.1	48,976	48,032	3.8	100

* 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【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「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。

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 (㎡)	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	5,980	5.6	5.1	4.5	32,199	32,216	5.3	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	16,350	4.8	4.5	4.1	117,337 (58,668)	56,723	3.3	100
	L-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	15,700	5.3	5.1	4.7	68,427	66,665	2.4	100
	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	64,400	4.1	4.3	3.9	230,435	208,811	4.4	100
	L-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	19,600	4.3	4.1	3.9	49,838	48,119	2.3	100
	L-20	第12期取得 MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	18,100	4.5	4.3	4.3	74,624	69,830	1.4	100
	L-21	第12期取得 MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	13,900	4.0	4.0	4.0	43,919	43,880	1.5	100
	L-22	第12期取得 MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	12,900	4.6	4.3	4.2	48,141	46,525	2.3	100
小計 (平均)			-	314,874	349,260	4.8	4.6	4.2	1,675,820 (1,360,476)	1,295,531	5.3	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	13,300	5.0	5.0	4.6	40,478	非開示	7.9	非開示
	I-2	MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	15,900	4.8	4.8	4.5	27,268	30,906	1.7	100
小計 (平均)			-	27,370	29,200	4.9	4.8	4.5	67,746	非開示	5.4	非開示
合計 (平均)			-	342,244	378,460	4.8	4.7	4.2	1,743,567 (1,428,223)	非開示	5.3	100

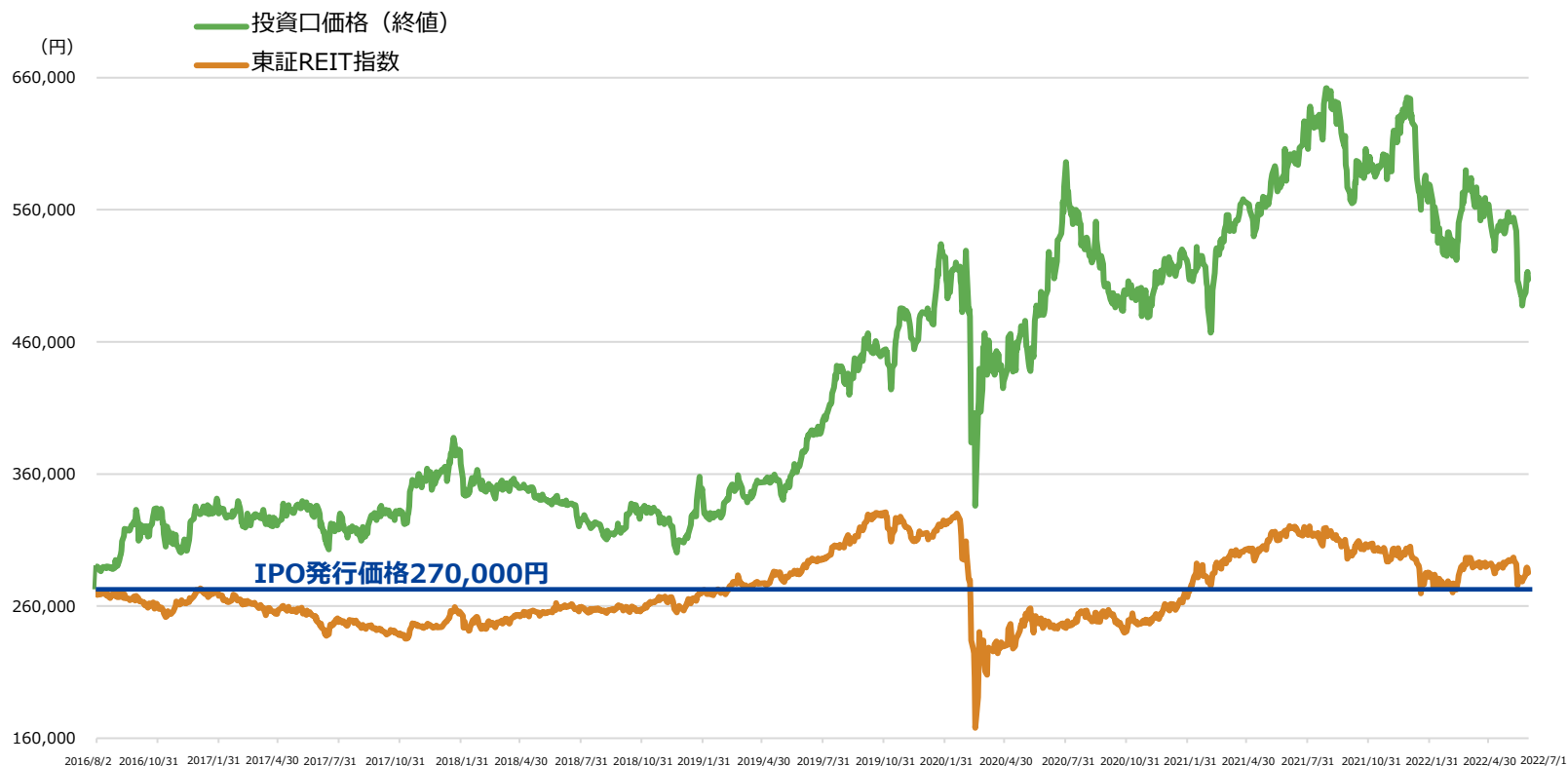
参考：第11期末時点

物流不動産 (物件番号L-1～L-19)	小計	270,274	304,360	4.9	4.7	4.2	1,509,135 (1,193,790)	1,135,295	5.8	100
合計 (物件番号L-1～L-19、I-1～I-2)		297,644	333,560	4.9	4.7	4.2	1,576,881 (1,261,537)	非開示	5.8	100

※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。

上場以降、投資口価格は堅調に推移



MFL投資口価格
7月1日終値

507,000円

MFL予想分配金利回り
7月1日終値現在

3.3%

TOPIX予想配当利回り
7月1日終値現在

2.66%

10年国債利回り
7月1日終値現在

0.22%

*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12期予想分配金(8,352円)をベースに算出しています

The screenshot shows the MFLP website with the following sections and callouts:

- 投資法人の特徴** (Features of the Investment Corporation): Callout: 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** (Information on Distributions): Callout: 分配金に関する情報を掲載しています。
- 最新決算情報** (Latest Financial Information): Callout: 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** (Latest Information on the Investment Corporation): Callout: 本投資法人の最新情報を掲載しています。

更新情報 (Update Information):

日付	内容	ファイル名	サイズ
2022年6月23日	資金の借入れ及び返済に関するお知らせ	リリース (144KB)	
2022年5月27日	資金の借入れ及び返済に関するお知らせ	リリース (163KB)	
2022年5月16日	資金の借入れ及び返済に関するお知らせ	リリース (180KB)	
2022年4月26日	資金の借入れ及び返済に関するお知らせ	リリース (162KB)	
2022年4月26日	IRライブラリに「運用性制約書」を追加しました。	お知らせ	
2022年4月26日	IRライブラリに「第11期 (2022年1月期) 有価証券報告書」を追加しました。	決算	
2022年4月22日	IRライブラリに「第11期 (2022年1月期) 資産運用報告書」を追加しました。	決算	
2022年4月12日	資金の借入れに関するお知らせ	リリース (179KB)	

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。

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。

<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。

