

2023年7月31日付で 公表した以下の プレスリリースについての 補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」
「2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024年7月期
の運用状況の予想に関するお知らせ」

2023年7月
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



ディスクレーム

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い、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）が2023年7月31日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所上場規則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。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の本資料作成日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

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き、本投資法人又は本資産運用会社がその判断にお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います。しかしながら、当該前提が正しいとの保証はありません。また、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いません。したがって、このような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、本投資法人の業績又は実際の結果が将来予測と大きく異なるものとなりうる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います。なお、かかる将来に関する記述の仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

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、本資料の内容（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。

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。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます）に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

不動産投資信託証券発行者三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（証券コード：3471）

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（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2890号、加入協会一般社団法人投資信託協会）

MEMO

Large empty rectangular area for writing the memo content.

目次

本オファリングについて P4

Appendix1. 本投資法人の基本戦略 P24

Appendix2. マーケット概要 P42



本オフリングについて

本オフリングのポイント①

1 中期資産規模目標5,000億円に向けて着実に前進

- 三井不動産が開発・運営する、MFLP**6物件475億円**を取得し、資産規模は**3,898億円**に拡大(新規取得資産取得後)
- 優先情報提供対象物件は**7物件92万㎡**(新規取得資産取得後)
- 三井不動産は、物流施設の開発事業の拡大を継続しており、累計投資規模約**8,500億円**に拡大

2 ポートフォリオの質と安定性のさらなる向上

- 新規取得資産の高速ICへのアクセス距離は5km未満**100%**と、いずれの物件も優れたロケーション
- 新規取得資産の平均賃貸借期間は**10.1年**であり、ポートフォリオの安定性向上に寄与
- ポートフォリオの平均築年数は**6.1年**へと低下し、上位5物件比率は**34.8%**と分散が進展(新規取得資産取得後)

3 ESGへの取組み

- 物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得比率は**96.7%**^{*1}へ向上(新規取得資産取得後)
- 物流不動産におけるZEB認証の取得比率は**69.4%**^{*1}へ向上(新規取得資産取得後)

4 LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

- 2024年1月期末(第15期末)、2024年7月期末(第16期末)のLTV(予想)はそれぞれ**36.5%**、**39.2%**と低水準を維持
- 分配金の算定におけるFFOのペイアウトレシオを見直し、現状の70%から**75%**へ段階的に引き上げ

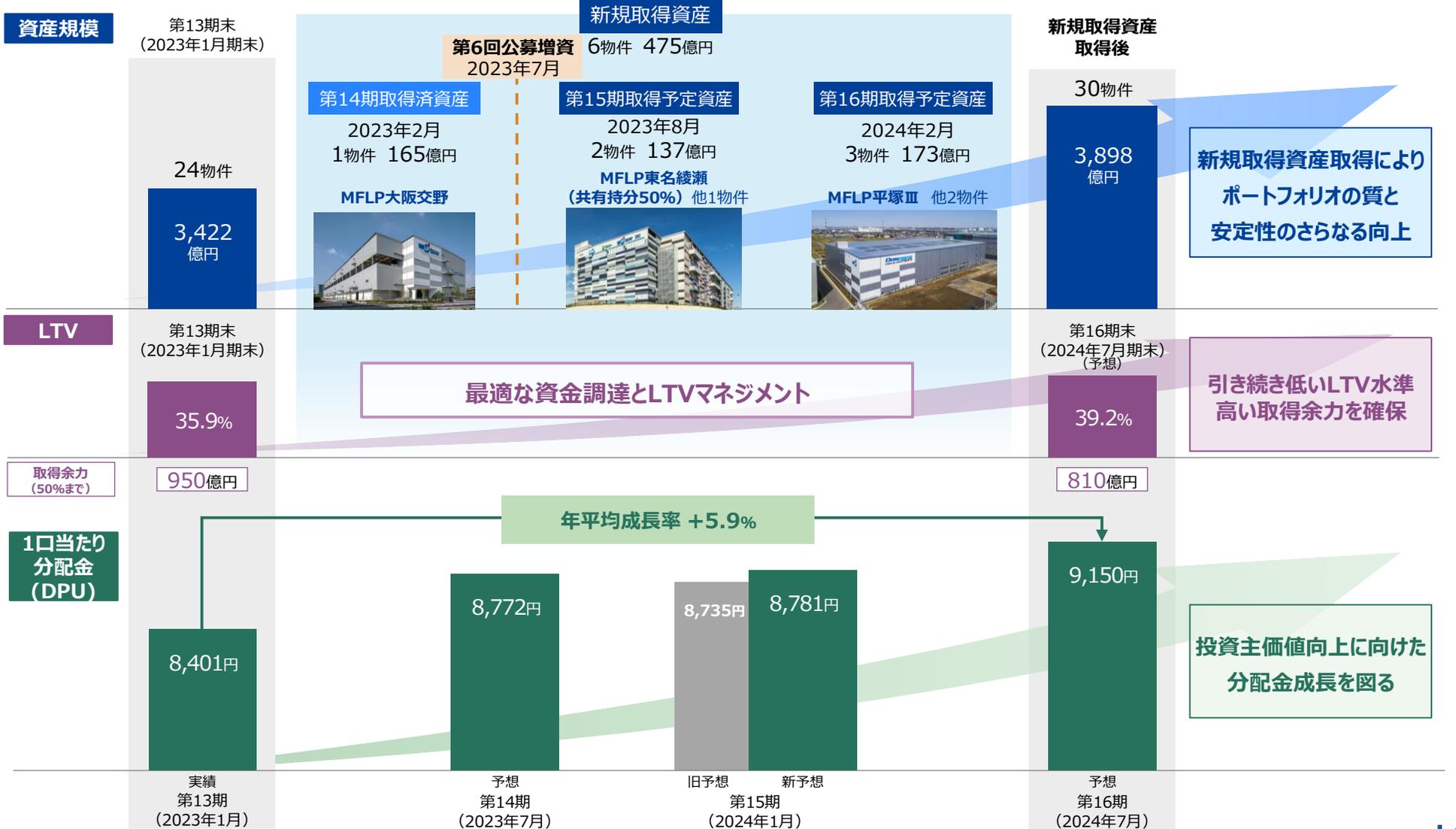
5 投資主価値向上に向けたロードマップの着実な実行

- 1口当たり分配金は第15期予想**8,781円**(第13期実績対比**+4.5%**)、第16期予想**9,150円**(第14期予想対比**+4.3%**)
- 新規取得資産取得及び本オフリングの効果により、1口当たり分配金の年平均成長率(第13期実績から第16期予想)は**+5.9%**
- 新規取得資産取得後の1口当たりNAVは**470,876円**(第13期実績から新規取得資産取得後の年平均成長率**+1.6%**)の見込み

*1 グリーンビルディング認証取得比率及びZEB認証取得比率は認証取得予定資産も含まれます。(MFLP新木場 I は「BELS(ZEB) 5つ星」を取得予定です。)

本オフリングのポイント②

新規取得資産取得の効果



新規取得資産取得により、ポートフォリオの質と安定性が向上①

新規取得資産

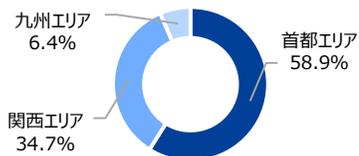
物件数

6物件

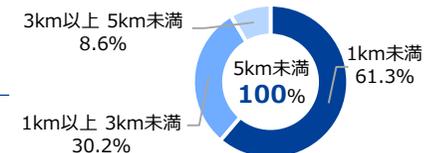
取得（予定）価格合計

475億円

エリア分散比率



高速ICまでのアクセス距離



- 関西・九州エリアの物件は消費立地に近接すると共にエリア広域配送拠点として優れた立地

第14期取得済資産



MFLP大阪交野

第16期取得予定資産



MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%)



- 首都エリアの物件はいずれもIC至近であり、大消費地である東京23区へのアクセスと共に中広域配送にも優れた立地

第15期取得予定資産



MFLP東名綾瀬 (共有持分50%)

第15期取得予定資産



MFLP所沢

第16期取得予定資産



MFLP平塚 III

第16期取得予定資産



MFLP新木場 I

新規取得資産取得により、ポートフォリオの質と安定性が向上②

新規取得資産

平均巡航NOI利回り	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	平均稼働率	平均賃貸借期間/ 平均残存賃貸借期間	グリーンビルディング認証 取得比率*1
4.4% (償却後2.2%)	4.3%	1.2年	100%	10.1年/9.0年	100%

ポートフォリオの概要

物件数/資産規模
平均巡航NOI利回り
平均鑑定NOI利回り
平均築年数
平均稼働率
平均賃貸借期間/ 平均残存賃貸借期間
上位5物件比率
上位5テナント比率

新規取得資産取得前

24物件/3,422億円
4.9% (償却後3.3%)
4.1%
6.7年
99.8%
9.1年/4.2年
39.5%
30.0%

新規取得資産取得後

30物件/3,898億円
4.8% (償却後3.1%)
4.1%
6.1年
99.8%
9.1年/4.6年
34.8%
27.9%

*1 グリーンビルディング認証取得比率は認証取得予定資産も含まれます。(MFLP新木場 I は「BELS(ZEB) 5つ星」を取得予定です。)

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	太陽光発電*1	BELS(ZEB) 5つ星	CASBEE新築Aランク
-------	------	------------	-----	--------	----------	------	---------	---------------	--------------



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%)
鑑定NOI利回り	5.0%
土地 (借地期間)	定期借地権/所有権 (~2070年7月30日)
建物	所有権
延床面積	68,528㎡
賃貸可能面積	67,264㎡
構造	鉄筋コンクリート造 4階建
施工者	株式会社大林組
主なテナント	株式会社 エヌ・ティ・ティ・ロジスコ

アクセス

- ・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15km圏内、京都市街地に25km圏内に立地し、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

物件特性

- ・BELS (ZEB) 5つ星、「CASBEE新築認証」Aランクのほか、72時間発電可能な非常用発電、LED照明などESGを重視した施設スベック
- ・太陽光発電パネルによる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

「JR星田」駅北エリアの区画整理事業に伴い更なる就業環境の改善や人口増加を見込む



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



*1 太陽光発電は本資料の日付現在、本投資法人の所有設備ではございません。

MFLP東名綾瀬(共有持分50%)

スロープ型

東名
高速道路

圏央道

IC隣接

LED

非常用
発電機

カフェテリア
売店

ヘリポート

太陽光
発電*1

CASBEEかながわ
Aランク



所在地	神奈川県綾瀬市
建築時期	2022年7月
取得予定日	2023年8月10日
取得予定価格	9,610百万円
鑑定評価額	9,610百万円
巡航NOI利回り	3.9% (償却後2.6%)
鑑定NOI利回り	3.8%
延床面積*2	56,764㎡
賃貸可能面積*2	54,148㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	株式会社銭高組
テナント数	1
主なテナント	センコー株式会社

アクセス

- 東名高速道路「綾瀬スマートIC」に隣接し、東京都心へのアクセスのみならず、「海老名IC」から圏央道を活用した首都圏広域への配送、東名高速道路による西日本への配送もカバーし、広域物流へも対応可能な物流の要衝に所在
- 最寄りのバス停から徒歩1分と通勤利便性も高く、近郊の厚木市や海老名市にも人口が集積していることから、従業員を確保しやすい環境



*1 太陽光発電は本資料の日付現在、本投資法人の所有設備ではございません。

*2 共有持分のうち50%を取得予定ですが、物件全体の数値を記載しています。

MFLP東名綾瀬(共有持分50%)

スロープ型

東名
高速道路

圏央道

IC隣接

LED

非常用
発電機

カフェテリア
売店

ヘリポート

太陽光
発電*1

CASBEEかながわ
Aランク

物件特性

■ ESGに配慮した施設運営

ヘリポートを設置し、地域の救急医療体制向上に貢献

綾瀬市との協定により、屋上部分に国内物流施設初となるアルミデッキヘリポートを設置。綾瀬市消防、東海大学医学部付属病院高度救命救急センターと官民学連携し、平時はドクターヘリ等による救命救急、災害時には支援人員・支援物資等の防災拠点として活用



CASBEE

建築環境の性能を総合的に評価する「CASBEEかながわ」において、Aランクの評価



非常用発電機

BCP対応として、一部倉庫内に72時間電力供給可能な非常用発電機を設置



*イメージ

ラウンジ

従業員の方々が働きやすい環境を提供



■ 周辺環境と調和した特徴的な建物デザイン

建物外壁はオーストラリアのデザイン会社「Jackson Teece」によるデザインを採用し、広大な空や富士山を望める自然環境と綾瀬市の花・木であるバラやヤマモミジといった特有の彩をモザイクとして抽象化し表現



■ 効率性・利便性の高い施設スペック

機械化導入による省人化

入居テナント自身によるマテリアルハンドリング等の導入により、省人化に寄与



危険物倉庫の設置

危険物倉庫を附設し、幅広い種類の商品の保管に対応



*1 太陽光発電は本資料の日付現在、本投資法人の所有設備ではございません。

MFLP所沢

ボックス型

関越
自動車道

ICから
約3.3km

制震
構造

LED

カフェテリア
売店

CASBEE 埼玉県B+ランク



アクセス

- 主要幹線道路である国道254号・463号至近に位置し、埼玉県中心や都内城北地域へのアクセスのみならず、関越自動車道「所沢IC」まで約3.3kmと至近であり、首都圏広域への配送もカバー可能な物流拠点として優れた立地
- 最寄りのバス停まで徒歩圏内であり、背後地には住宅の集積するエリアであることから、従業員を確保しやすい環境



所在地	埼玉県入間郡
建築時期	2021年5月
取得予定日	2023年8月10日
取得予定価格	4,090百万円
鑑定評価額	4,090百万円
巡航NOI利回り	4.8% (償却後1.5%)
鑑定NOI利回り	4.7%
土地 (借地期間)	定期借地権(～2069年12月31日)
建物	所有権
延床面積	21,721㎡
賃貸可能面積	21,725㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	JFEビル株式会社
主なテナント	大日本印刷株式会社

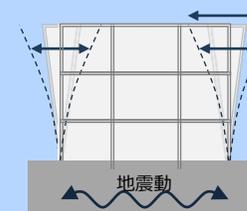
物件特性

■ ESGに配慮した施設運営

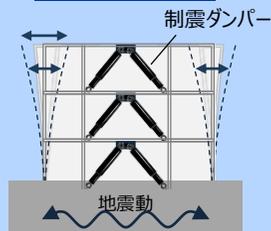
制震構造

制震ダンパーにより、振動のエネルギーを吸収・抑制し、建物の損傷リスクを低減させる制震構造を採用

従来構造



制震構造



CASBEE

建築環境の性能を総合的に評価する「CASBEE埼玉県」において、B+ランクの評価

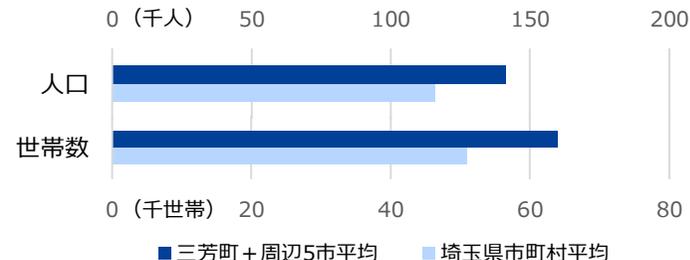


緑化

「ふるさと埼玉の緑を守る条例」に基づき、敷地内に植樹がされており、地域緑化の促進に貢献



■ 雇用確保に優れた豊富な周辺人口



MFLP平塚Ⅲ

ボックス型

新東名
高速道路

東名
高速道路

圏央道

ICから
約1.4km

LED

非常用
発電機

カフェテリア
売店

太陽光
発電*1

BELS(Nearly ZEB) 5つ星

CASBEEかながわ Aランク



アクセス

- ・新東名高速道路「厚木南IC」まで約1.4km、東名高速道路「厚木IC」まで約3.0kmに位置し、都内へのアクセスのみならず、「海老名南JCT」から圏央道を活用した首都圏広域へも配送可能な物流拠点として優れた立地
- ・新東名高速道路の全面開通と圏央道の横浜市内までの延伸に伴い、西日本と首都圏との中継拠点としてのポテンシャルが更に高まることが期待できる立地
- ・周辺エリアは労働人口も多く、小田急線「本厚木」駅、JR「平塚」駅から路線バスが利用可能であり、従業員を確保しやすい環境

■ 平塚市ツインシティ大神地区計画の開発

- ・神奈川県南部のゲート機能を担う、「平塚市ツインシティ大神地区整備事業」の区画内に位置
- ・区画整備により国道129号の幅員拡大や信号機増設がなされ、交通利便性が高まり、サプライチェーンの効率化のため、物流施設が集積
- ・区画内に大型商業施設が2023年3月に開業し、従業員の就労環境がさらに高まることが期待
- ・環境と共生するモデル都市を目指すツインシティ整備計画に呼応して、「環境共生都市づくり事業」認証を取得

「環境共生都市づくり事業」認証



■ 「厚木IC」「厚木南IC」に近接し、首都圏全域へのアクセスに優れた広域配送拠点



所在地	神奈川県平塚市
建築時期	2023年2月
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	8,410百万円
鑑定評価額	8,410百万円
巡航NOI利回り	4.1% (償却後2.6%)
鑑定NOI利回り	4.1%
延床面積	29,474㎡
賃貸可能面積	28,327㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	JFEシビル株式会社
テナント数	1
主なテナント	株式会社サードウェーブ

*1 太陽光発電は本資料の日付現在、本投資法人の所有設備ではございません。

MFLP新木場 I

ボックス型

首都高速
湾岸線

ICから
約1.0km

LED

非常用
発電機

太陽光
発電*1

BELS(ZEB) 5つ星*2



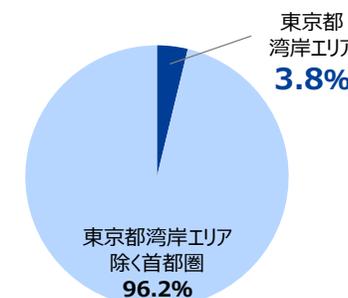
所在地	東京都江東区
建築時期	2023年2月
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	5,940百万円
鑑定評価額	6,110百万円
巡航NOI利回り	3.6% (償却後2.9%)
鑑定NOI利回り	3.6%
延床面積	9,584㎡
賃貸可能面積	9,585㎡
構造	鉄骨造 4階建
施工者	株式会社銭高組
テナント数	1
主なテナント	フィット株式会社

アクセス

- 「東京」駅まで10km圏内、首都高速湾岸線「新木場出入口」から約1kmに位置し、主要幹線一般国道にも近接しているため、都内を中心とした大消費地への交通利便性が高く、エンドユーザーへ直接荷物を配送するラストワンマイル配送拠点として優れた立地
- 最寄駅である「JR新木場」駅から徒歩約18分、最寄りのバス停からは徒歩6分の距離にあり、周辺地域の労働人口は約108万人と、従業員の確保がしやすい環境



■ 希少性の高い東京都湾岸エリアの物流施設



直近5年間の首都圏の供給実績

物件特性

■ ES(=Employee Satisfaction)に配慮した施設運営

時間指定配送や再配送の手続き等、配送管理業務がより煩雑になりやすいラストワンマイル配送拠点という課題に対し、従業員の方が快適に働けるよう、様々な施策を実施

ガラス壁・ハイサッシ窓・スケルトン天井の採用

エントランス・事務所の一部エリアの壁面をガラス張り、ハイサッシ窓、天井をスケルトンにすることで開放感のある職場作りを提供



エントランス



事務所

シェアサイクル

従業員の方の通勤利便性を更に高めるべく、シェアサイクルのポートを敷地内に設置



*1 太陽光発電は本資料の日付現在、本投資法人の所有設備ではございません。

*2 本取得予定資産は「BELS(ZEB) 5つ星」を取得予定です。

MFLP・SGリアルティ福岡粕屋(共有持分50%)

ボックス型

九州自動車道

ICから約1.0km

LED

非常用発電機

カフェテリア売店

太陽光発電*1

BELS(ZEB) 5つ星
CASBEE新築 Aランク



アクセス

- 九州自動車道「福岡IC」まで約1kmの希少性の高い立地に位置し、福岡市都市部だけでなく、九州の広域配送拠点としての立地
- 都市圏を取りまく福岡都市高速道路網により、駅・空港・港へのアクセスもよく、都市機能の利便性を享受できる交通の要衝
- 最寄りのJR篠栗線「門松」駅ほか、JR香椎線と合わせ粕屋町内に6つの駅があり、従業員の通勤利便性は高く、労働力確保の観点でも優位な立地

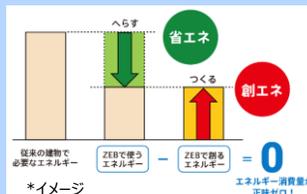
物件特性

- 会議室や応接室に加え、休憩コーナーを設けるなどワークプレイスとしての利便性・効率性を追求した就業環境を整備

ESGに配慮した施設運営

「BELS (ZEB) 5つ星」の取得

BELS の最高評価である5つ星に加えて、ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の最高評価である「ZEB」を取得



カーポート

入居テナントにより、太陽光パネルを設置したカーポートが設置されており、発電した電気は電気自動車(EV)の充電に利用可能



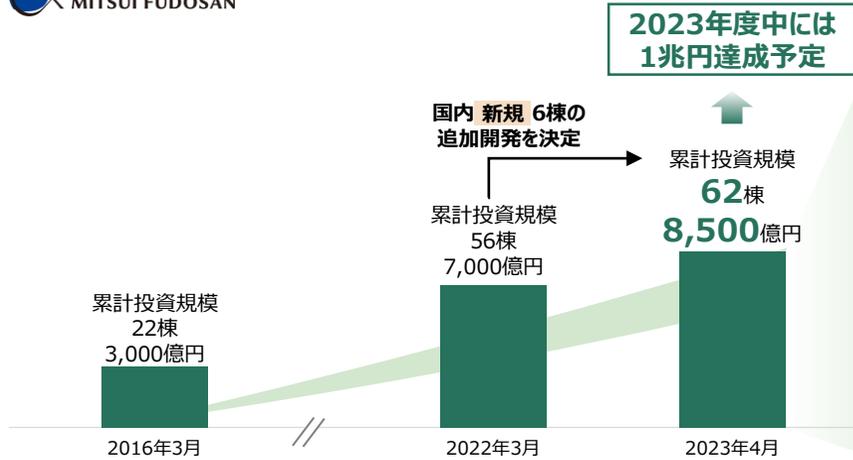
所在地	福岡県糟屋郡
建築時期	2022年9月
取得予定日	2024年2月1日
取得予定価格	3,040百万円
鑑定評価額	3,040百万円
巡航NOI利回り	4.9% (償却後1.1%)
鑑定NOI利回り	4.7%
土地 (借地期間)	定期借地権 (~2081年6月30日)
建物	所有権
延床面積*2	35,626㎡
賃貸可能面積*2	36,122㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	三井住友建設株式会社
テナント数	1
主なテナント	ロジスティード九州株式会社

*1 太陽光発電は本資料の日付現在、本投資法人の所有設備ではございません。

*2 共有持分のうち50%を取得予定ですが、物件全体の数値を記載しています。

中期資産規模目標5,000億円に向けて着実に前進

三井不動産
開発・
運営物件



今後の竣工予定物件

新規 MFLPつくばみらい	新規 MFLP尼崎 I	新規 MFLP船橋南海神
MFLP名古屋岩倉	MFLP入間 I	新規 MFIP 海老名
MFLP海老名南	MFLP・LOGIFRONT 東京板橋	MFLP一宮
MFLP新木場 II	MFLP仙台名取 I	MFLP三郷
2023年度 竣工予定	2024年度 竣工予定	2025年度 竣工予定
		2026年度 竣工予定

優先情報提供
対象物件
7物件
92万㎡

竣工済物件 83万㎡

リーシング済 MFLP日野(75%)	リーシング済 MFLP市川塩浜 II (60%)	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弥富木曾岬
-----------------------	-----------------------------	---------------------	----------------------	---------------------

未竣工物件 8万㎡

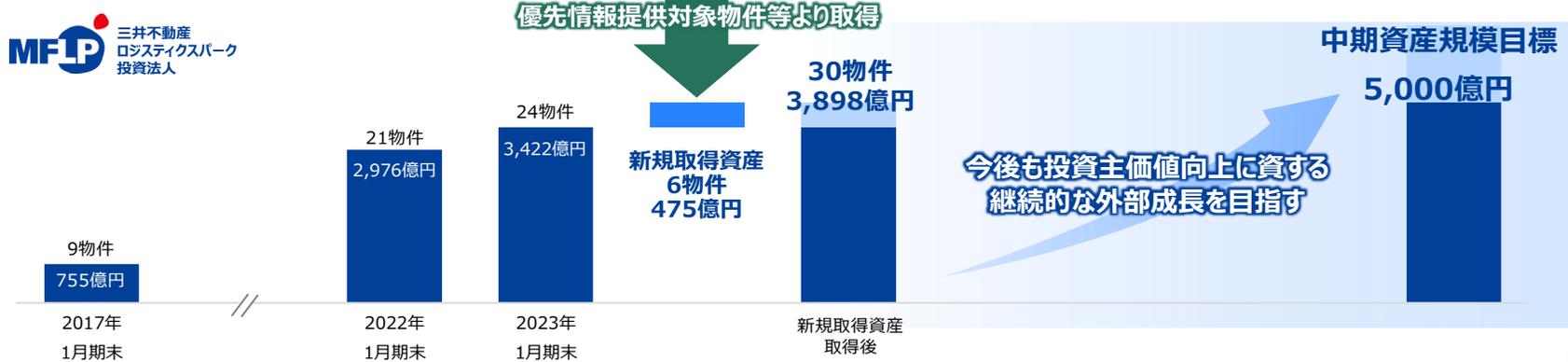
NEW (仮称) 大阪市此花区 西島物流施設(50%)	NEW MFLP座間(41.5%)
-----------------------------------	----------------------

優先情報提供対象物件は
今後も追加予定

本投資法人
資産規模

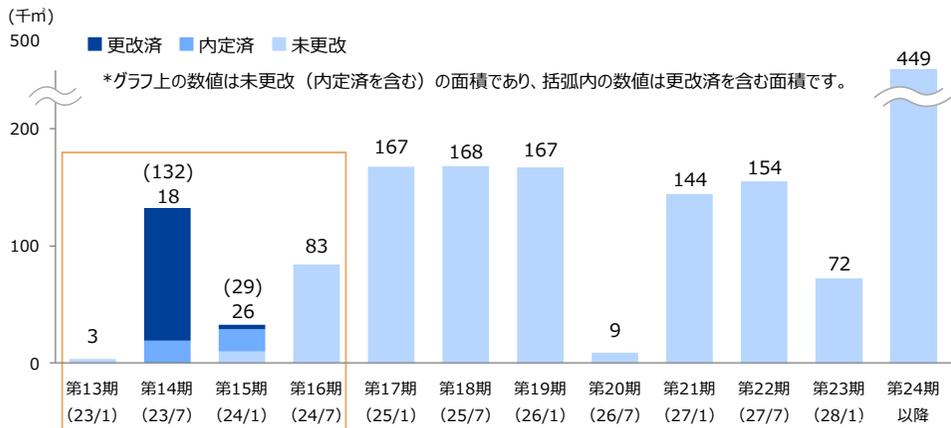
30物件
3,898億円

160万㎡



着実かつ安定的な物件運営

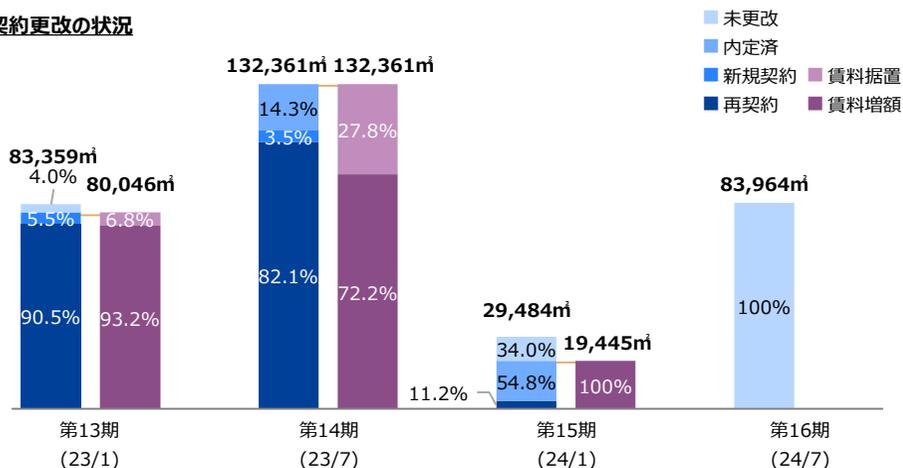
契約更改の状況及び期末稼働率の推移



期末稼働率

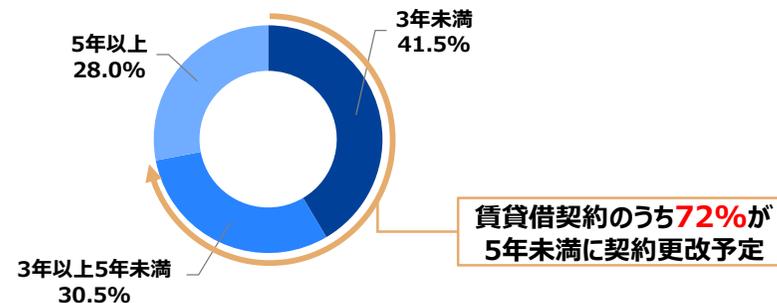


契約更改の状況



賃貸借契約満了時期の分散状況

全物件での賃貸借契約のうち72%が5年未満に契約更改予定であり、インフレが懸念される環境下においても市況を反映した賃料更改交渉が可能となっています。

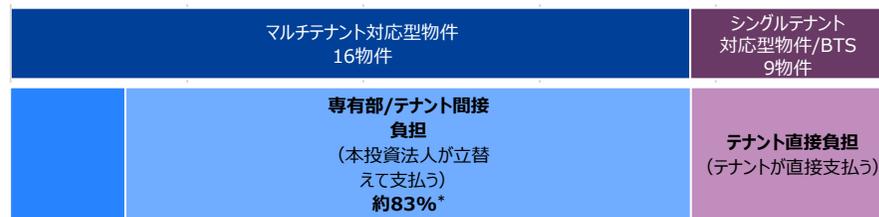


*上記グラフは、既保有物件（MFIPを除きます。）について、2023年5月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。

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。



共有部/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総額に対する共有部/専有部の電気代の割合です。

ESGへの取組みの更なる強化

物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得比率の向上

	2023年1月期末 (第13期末)	新規取得資産 取得後
グリーンビルディング 認証取得比率	96.3% 21/22物件	96.7%*1 27/28物件
ZEB認証取得比率	61.6% 9/22物件	69.4%*1 16/28物件

■ 新規取得資産におけるZEB認証取得物件

『ZEB』

MFLP大阪交野

MFLP新木場 I *1

MFLP・SGリアルティ福岡粕屋

Nealy ZEB

MFLP平塚Ⅲ

■ 第14期におけるZEB認証取得物件

『ZEB』

MFLP厚木 II

ZEB Ready

MFLP平塚 II

MFLP大阪 I

グリーン電力化の推進

2023年4月より、従前よりグリーン電力化を実施していた**7物件**に加え、首都エリア・関西エリア・中京エリア・中国エリアの**5物件**で共用部のグリーン電力化を開始しました。また、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、関西エリアの物件で共用部のグリーン電力導入を予定しており、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。

■ 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



GRESBリアルエステイト評価

■ GRESBリアルエステイト評価



最高位である「5 Star」を取得
2年連続で「Green Star」の評価を獲得

■ GRESB開示評価



最高位である「A レベル」を
2年連続で獲得

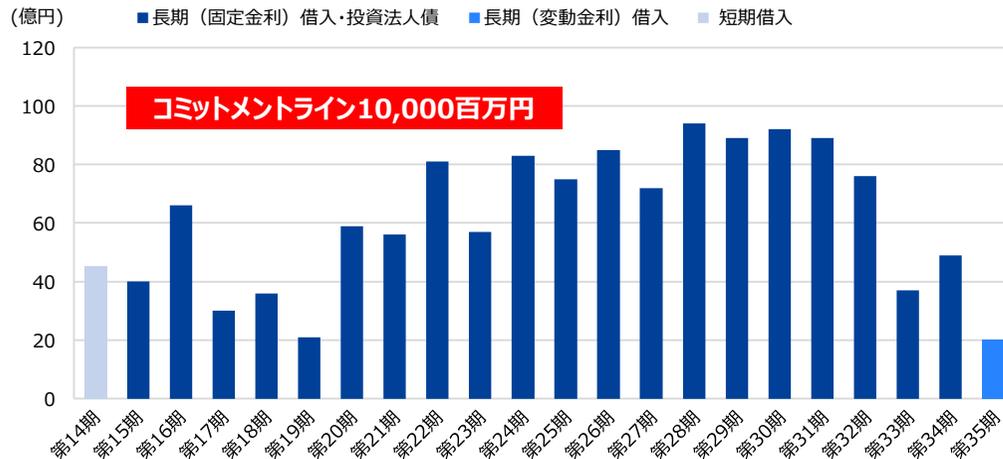
*1 グリーンビルディング認証取得比率及びZEB認証取得比率は認証取得予定資産も含まれます。(MFLP新木場 I は「BELS(ZEB) 5つ星」を取得予定です。)

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

	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)	2024年 7月期末 (第16期末予想)
有利子負債合計	1,207億円	1,352億円	1,314億円	1,474億円
LTV	35.9%	38.7%	36.5%	39.2%
取得余力 (LTV50%時)	950億円	790億円	980億円	810億円
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	-	-
金利固定化比率 (長期のみ)	98.3%	98.5%	-	-

有利子負債の状況



*2023年5月31日時点の返済期限を記載しています。

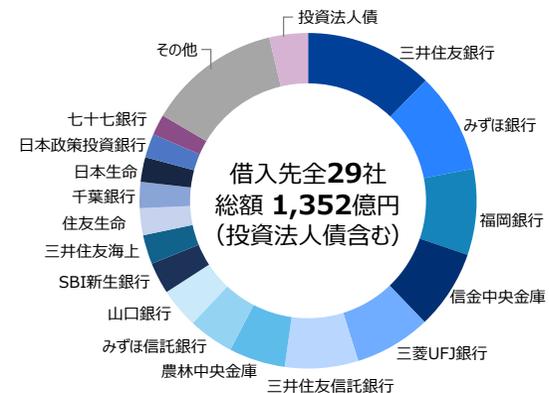
調達基準金利の推移

足許調達基準金利は上昇基調であるものの、スプレッド水準については、各金融機関との協議の上、横ばい傾向で調達できており、金利上昇の影響は限定的です。

TONA SWAPレート推移



レンダーフォーメーション (2023年5月31日時点)



効率的なキャッシュマネジメントとFFOペイアウトレシオの変更

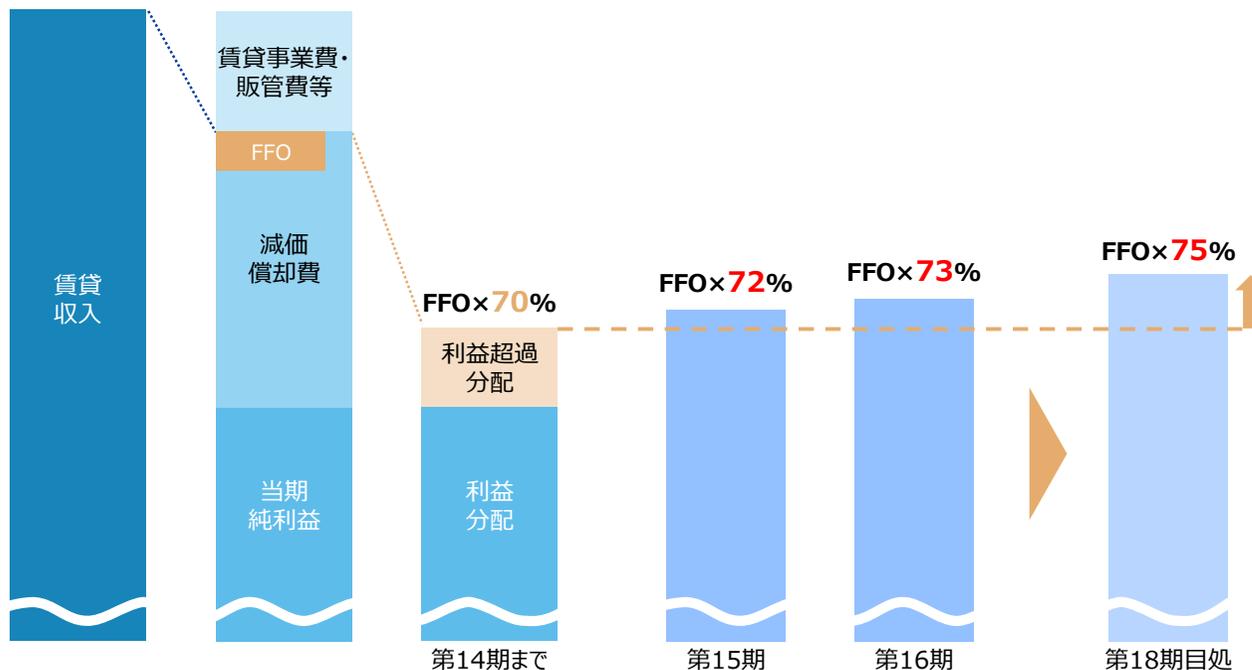
本投資法人の成長フェーズに合わせた効率的なキャッシュマネジメントを企図し、分配方針の見直しを実施

今後も FFO × ペイアウトレシオによる分配方針を継続。第18期を目処にFFOペイアウトレシオを**70%**から段階的に**75%**へ引き上げ

■ 分配方針見直しの背景

- ・ 上場以降、継続的な外部成長により資産規模拡大を実現し、新規取得資産取得後のポートフォリオは**3,898**億円まで拡大
- ・ 新規取得資産取得後のポートフォリオの平均築年数は約**6.1**年となり、引き続き築浅物件中心、資本的支出（CAPEX）は限定的
- ・ また、レンダーフォーメーションは**29**社に拡大し、長期発行体格付（JCR）は**AA格（安定的）**を継続しており安定的な財務基盤を構築

■ FFOを基準とした金銭分配のイメージ



■ 効率的なキャッシュマネジメント

- ・ 引き続き効率的なキャッシュマネジメントを継続
- ・ 手元資金については投資主価値向上に資する活用施策を検討

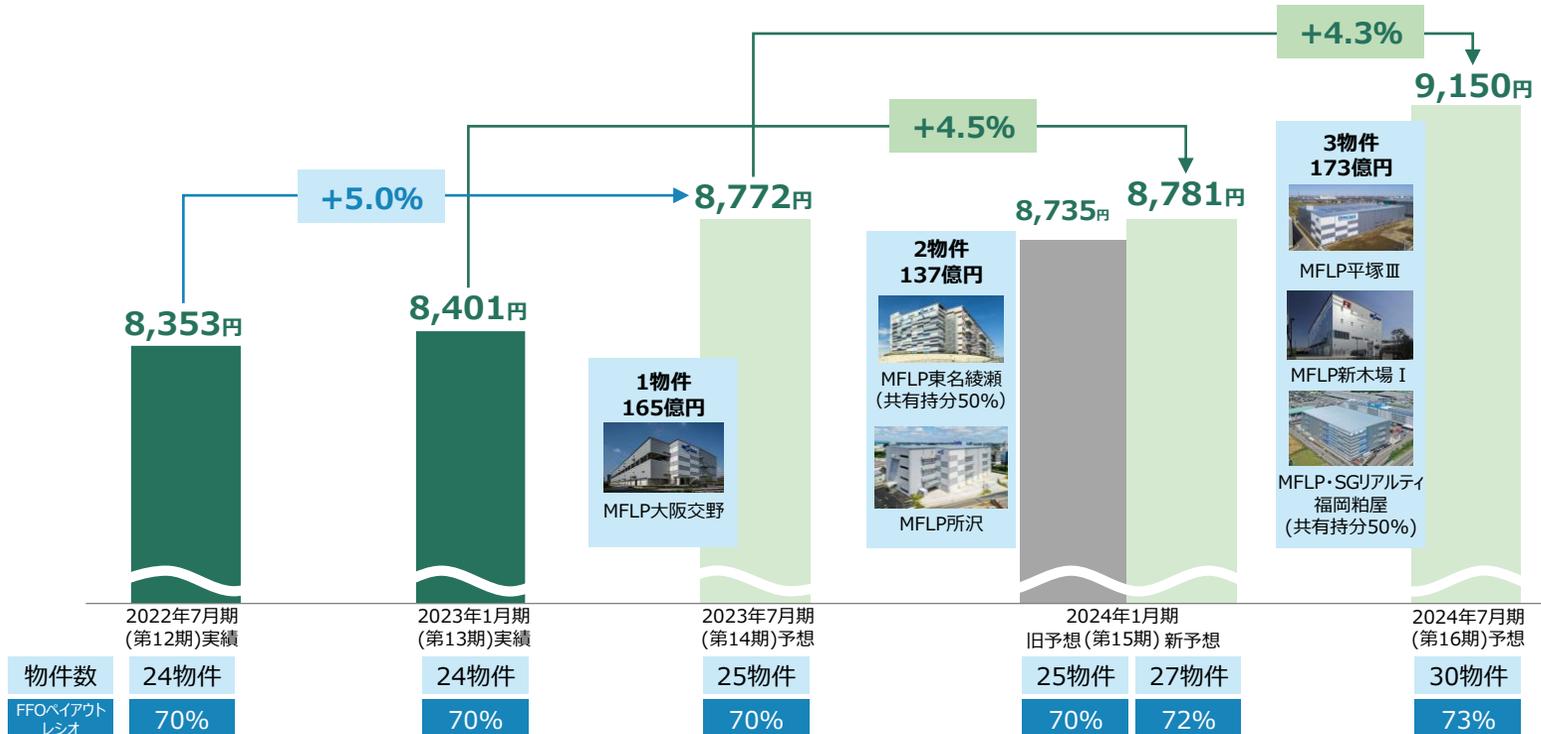


投資主価値向上に向けたロードマップの着実な実行

継続的な分配金成長

安定的なポートフォリオ運営と第14期取得済資産の取得により、
+5.0%の分配金成長を実現予定

第15期及び第16期取得予定資産を取得すると共に
引き続き安定運用に努めることで、継続的な分配金成長を目指す



投資主価値向上に向けて
更なる分配金成長を目指す

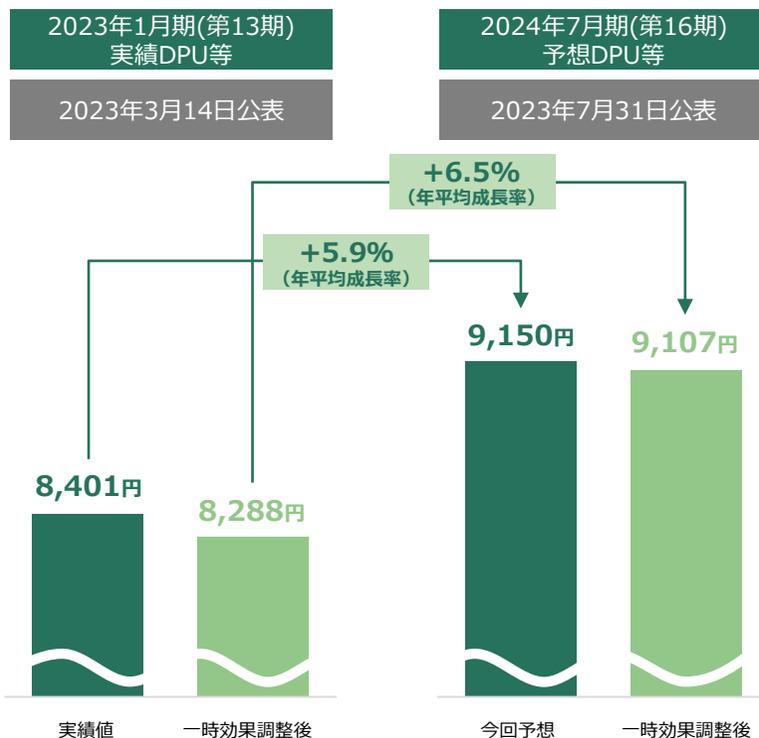
年平均成長率
(上場来から第16期予想)
+7.8%

年平均成長率
(第13期実績から第16期予想)
+5.9%

1口当たりNAVの増大



本募集等による効果(一時効果調整後の1口当たり分配金)



物件数	24	30
FFOペイアウトレシオ	70%	73%
期中平均稼働率*1 (%)	保有物件	99.9
	新規取得資産	-
		100.0

*1 期中平均稼働率については、各物件の月末時点稼働率（賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出）を面積ベースで加重平均して算出しています。

左図は、2023年3月14日に公表した2023年1月期（第13期）の実績数値と本日公表した本募集及び取得（予定）資産の取得等を考慮した2024年7月期(第16期)の予想数値を基に、主に以下の調整を行って試算した一時効果調整後1口当たり分配金を比較したグラフであり、ご参考までに本募集等の効果として表したものです。

- 第12期取得済資産（「MFLP八千代勝田台」、「MFLP平塚Ⅱ」及び「MFLP大阪Ⅰ」を総称しています。）に関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、2023年1月期（第13期）期初より発生すると仮定し、2023年1月期（第13期）に121百万円の費用計上されることを前提にしています。
- 第16期取得予定資産に関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、2024年7月期（第16期）期初より発生すると仮定し、2024年7月期（第16期）に46百万円が費用計上されることを前提にしています。
- 上記の調整によって変動する営業利益・当期純利益などの要素に連動する費用、具体例としては、運用報酬が2023年1月期（第13期）においては、27百万円、2024年7月期（第16期）においては10百万円減少することなどを前提としています。

なお、これらの一時効果調整後1口当たり分配金（試算）は、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における分配金等の予想としての意味を有するものでもありません。一時効果調整後1口当たり分配金（試算）は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に一時効果調整後1口当たり分配金は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。2024年7月期（第16期）の計算期間の実際の1口当たり分配金が、一時効果調整後1口当たり分配金（試算）と大きく異なる場合があるにご留意ください。

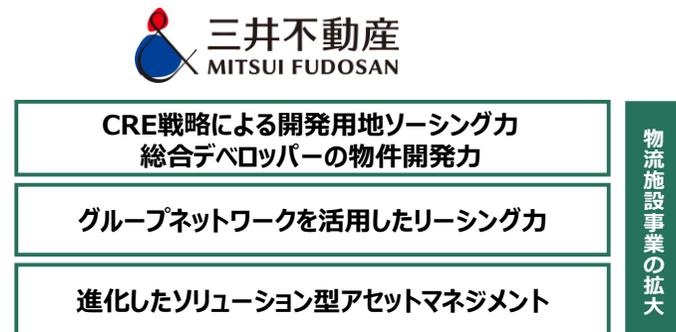
MEMO

Large empty rectangular area for writing the memo content.

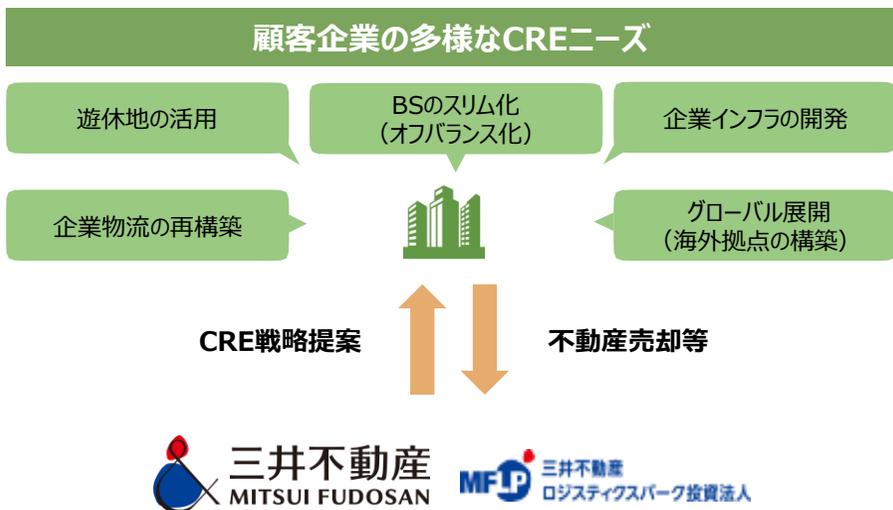
Appendix1. 本投資法人の基本戦略

物流施設事業を拡大する三井不動産との戦略的パートナーシップの伸長

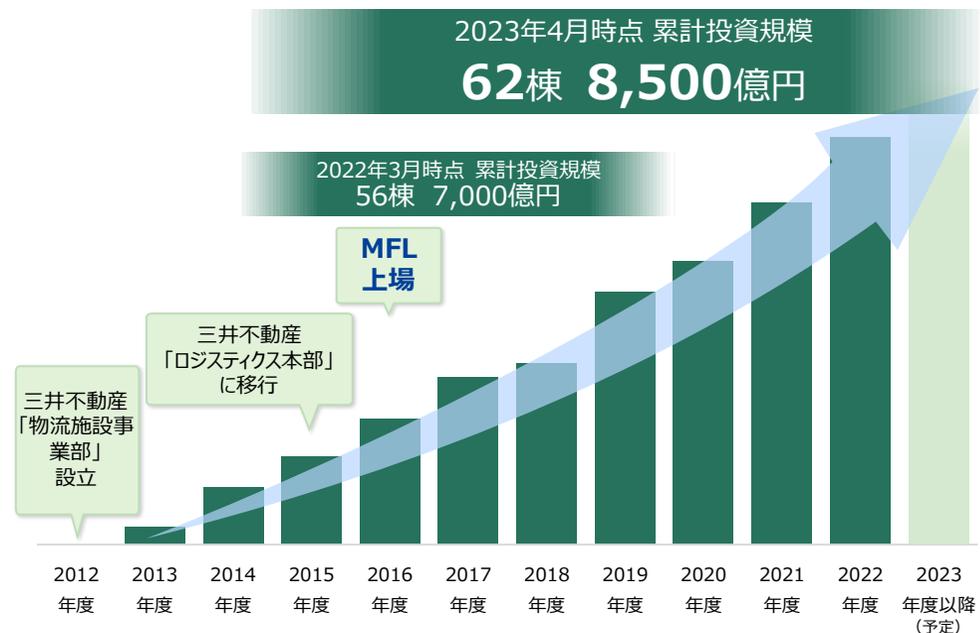
三井不動産との戦略的パートナーシップ



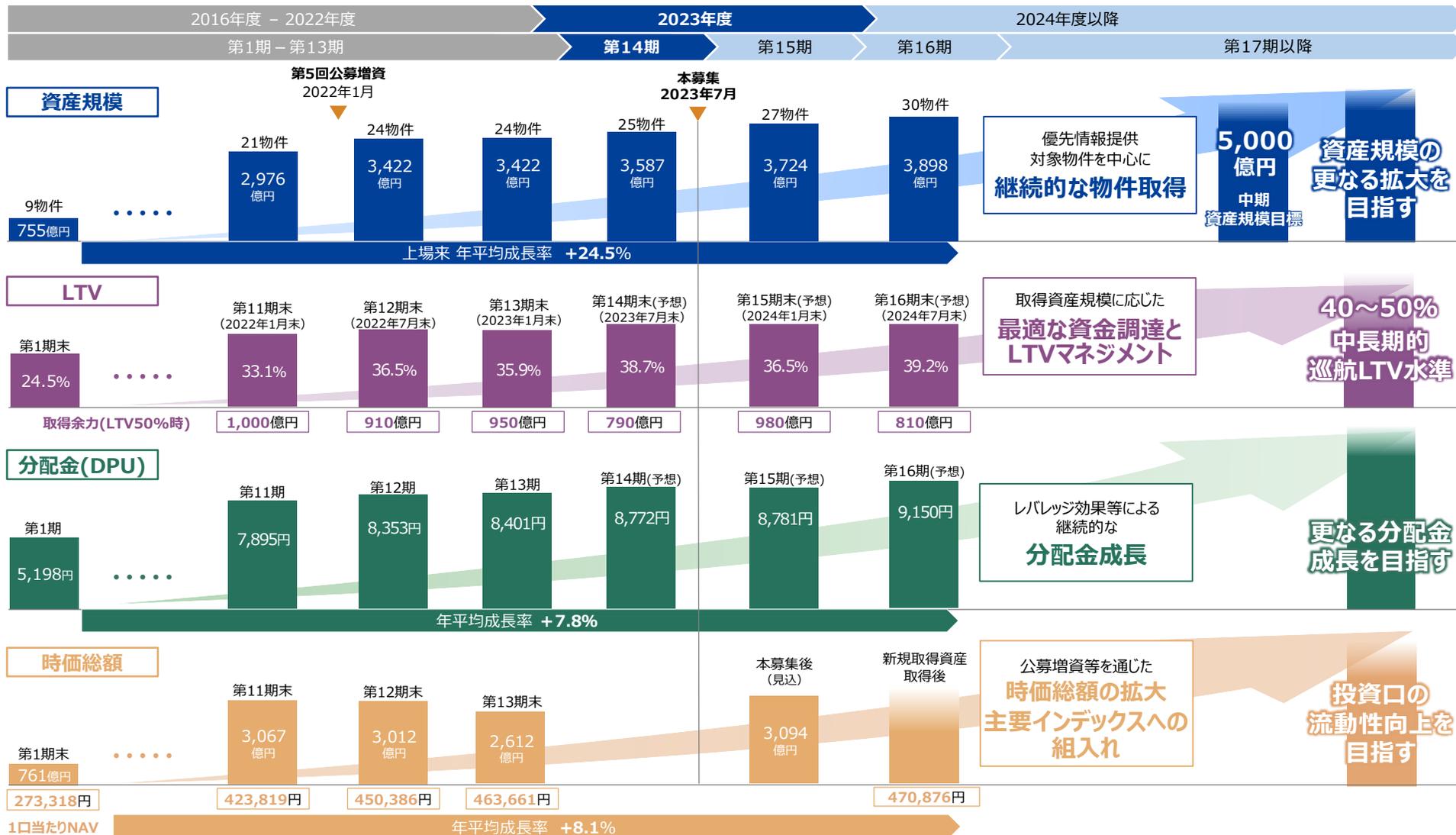
CRE戦略による開発用地ソーシング力



三井不動産の開発・運営物件の伸長イメージ



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



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 62棟8,500億円 総延床面積530万㎡

既保有物件

30物件 160万㎡ 3,898億円

MFLP横浜大黒	MFLP柏	MFLP厚木II	MFLP八千代勝田台	MFLP平塚III
GLP・MFLP市川塩浜	MFLP福岡I	MFLP堺	MFLP平塚II	MFLP新木場I
MFLP八潮	MFLP平塚	MFLPプロシスパーク川越	MFLP大阪I	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋
MFLP久喜	MFLP小牧	MFLP広島I	MFLP大阪交野	MFIP印西
MFLP船橋西浦	MFLP稲沢	MFLP茨木	MFLP東名綾瀬	MFIP印西II
MFLP厚木	MFLPつくば	MFLP川口I	MFLP所沢	

優先情報提供対象物件

7物件 92万㎡

MFLP日野	MFLP船橋II
MFLP船橋III	MFLP市川塩浜II
MFLP弥富木曾岬	MFLP船橋I
竣工済 83万㎡	
(仮称) 大阪市此花区西島物流施設	MFLP横浜港北
	MFLP川崎I
MFLP座間	
未竣工 8万㎡	

三井不動産開発・運営物件

MFLP立川立飛	MFLP仙台名取I	MFLP入間I
MFLP鳥栖	MFLP名古屋岩倉	MFLP尼崎I
東京レールゲートEAST	MFLP・LOGIFRONT 東京板橋	MFLP入間II
MFLP海老名I	MFLPつくばみらい	MFIP 海老名
MFLP新木場II	MFLP一宮	MFLP船橋南海神
		その他 データセンター 1物件
MFLP海老名南	MFLP三郷	海外 4物件
		⋮

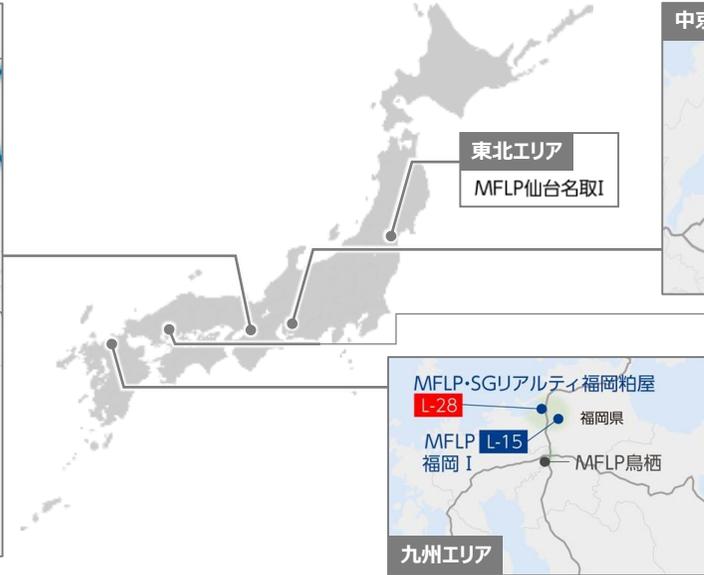
エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築

凡例

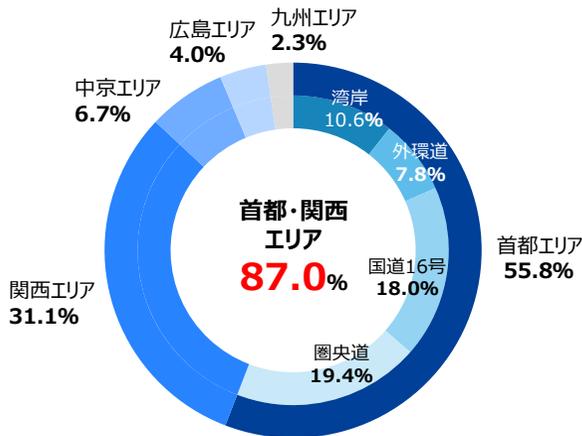
- 物流不動産保有物件
及び取得予定資産
- L-XX 物流不動産物件番号
- L-XX 新規取得資産
物件番号
- インダストリアル不動産
保有物件
- I-XX インダストリアル不動産
物件番号
- 優先情報提供
対象物件
- 三井不動産開発物件
- 三井不動産の
戦略エリア



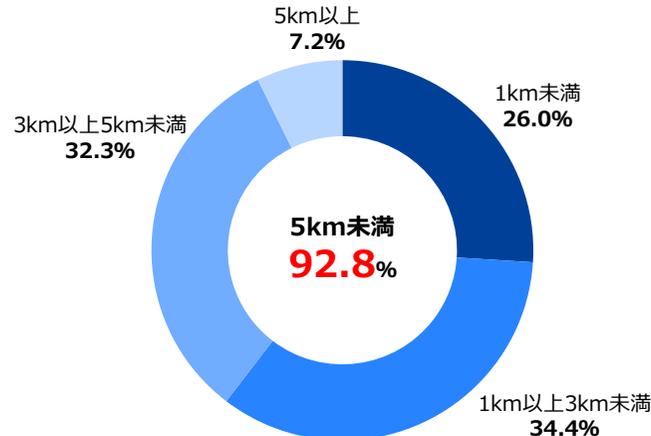
エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



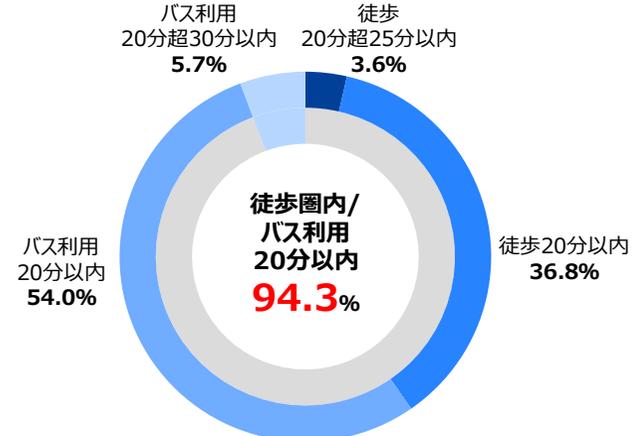
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ 投資対象エリア



■ 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、新規取得資産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（予定）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]
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



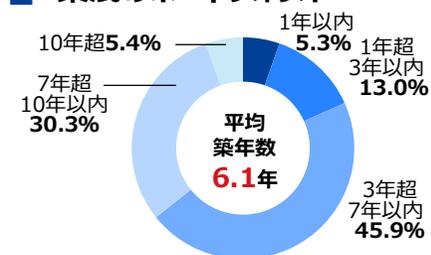
■ & Worker



■ & Tenant



■ 築浅のポートフォリオ*2



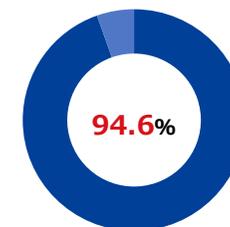
■ & Community



■ & 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、新規取得資産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

ランブウェイ型MFLP



スロープ型MFLP



ボックス型MFLP



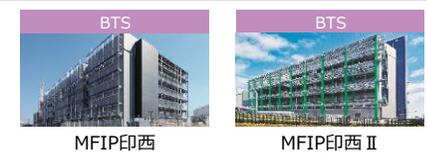
投資比率20%以下

インダストリアル不動産

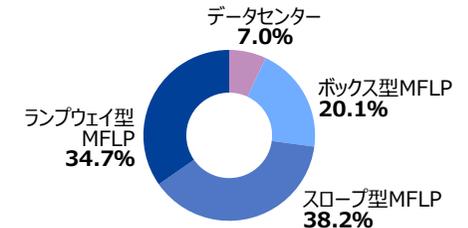
データセンター等

長期BTS型中心

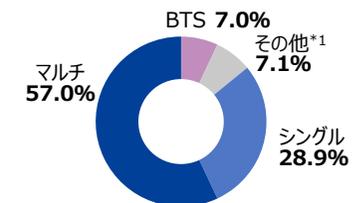
MFIP（三井不動産インダストリアルパーク）



■ 物件タイプ別比率*2



■ テナントタイプ別比率*2

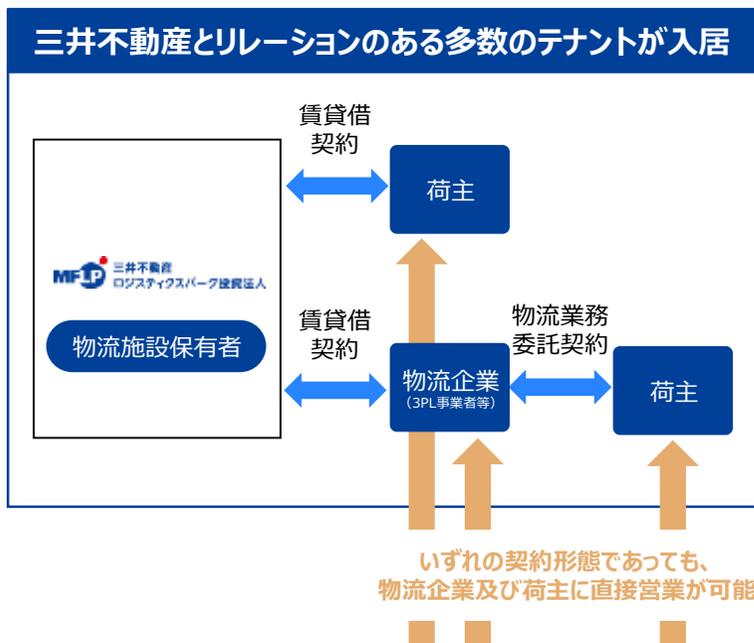


*1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本資料において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件をいいます。

*2 上記各円グラフに記載の比率は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の取得（予定）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



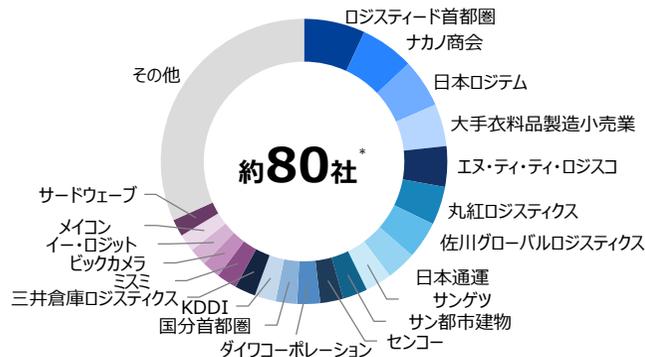
三井不動産
MITSUI FUDOSAN

三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

オフィスビル事業 顧客ネットワーク 約3,000社	商業施設事業 顧客ネットワーク 約2,400社	有力3PL事業者との 強固なリレーション
---------------------------------	-------------------------------	-------------------------

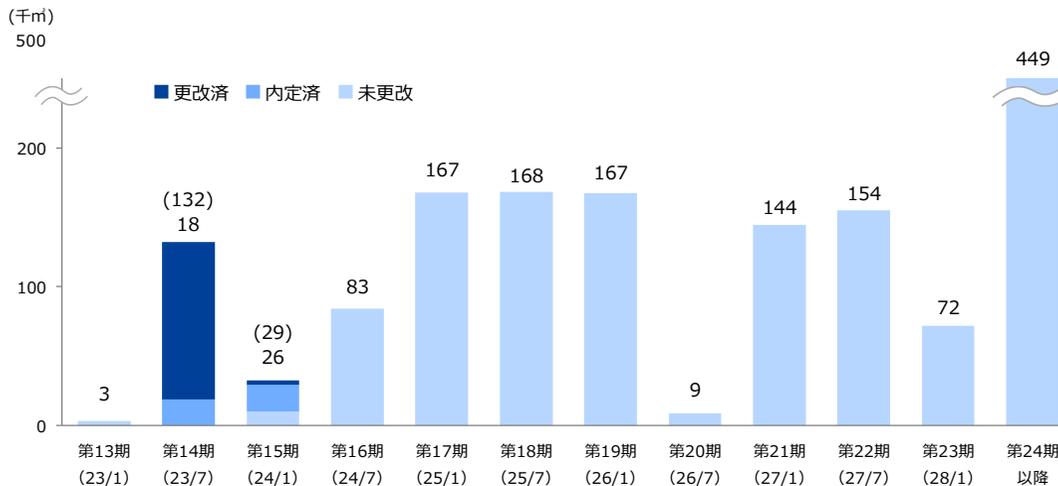
出所：三井不動産2023年3月期決算開示資料

テナントの分散状況



*テナント数は賃貸借契約の合計を記載しており、MFLPは含まれません。

賃貸借契約満了時期の分散状況



* 上記グラフは、新規取得資産取得後の保有物件（MFLPを除きます。）について、2023年5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。また、グラフ上の数値は未更改（内定済を含む）の面積であり、括弧内の数値は更改済を含む面積です。

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

MFLP & LOGI Solution

三井不動産のもつリソースを最大限活用し、お客様および社会全体の物流課題解決に寄与するプラットフォームを提供します。



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



ECに着目した、共同配送促進での積載率向上

EC自動化物流センター

EC × 自動倉庫 × シェアリング



自社利用

Mitsui Shopping Park & mall

共同利用

荷主A

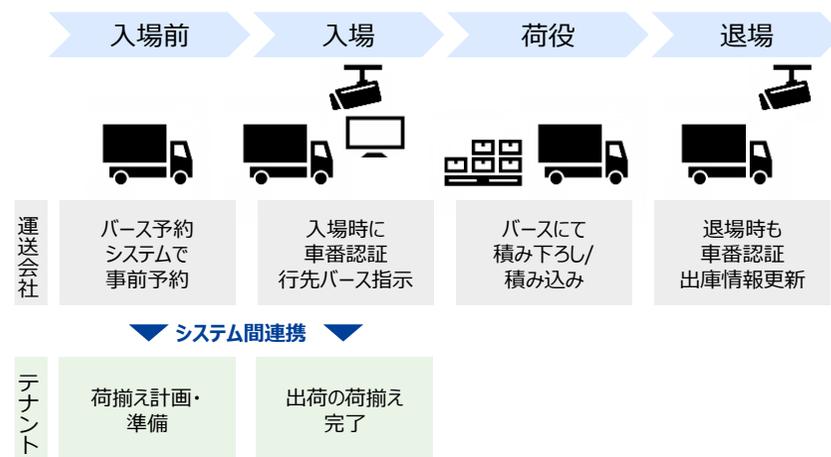
荷主B

*今後拡大予定

搬入出DXソリューション

搬入出DXソリューション

Hacobu (バース予約システム) × MFLP (車番認証等) × テナントシステム



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。



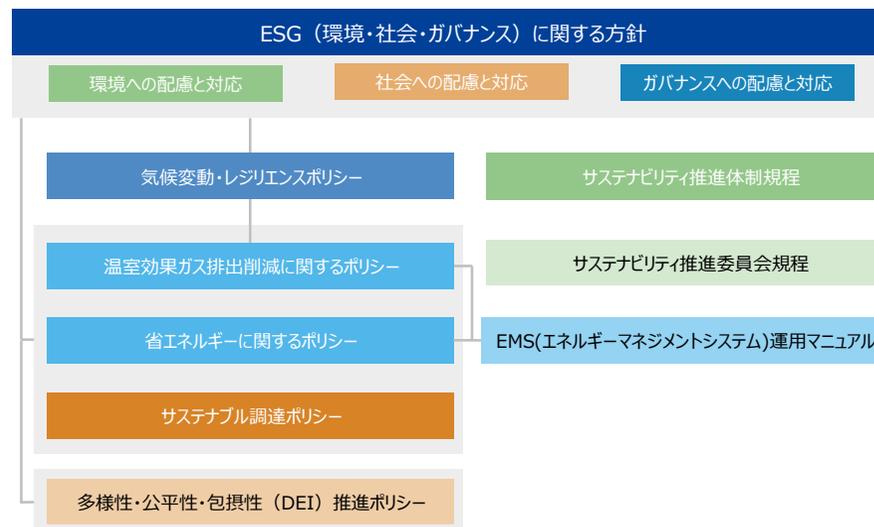
■ 本資産運用会社のESG推進

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り組み

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**96.7%***1、ZEB認証取得実績は**69.4%***1です。

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
(2022年実績)

18.9 GWh
(12物件)

*1 グリーンビルディング認証取得比率及びZEB認証取得比率は認証取得予定資産も含みます。(MFLP新木場 I は「BELS(ZEB) 5つ星」を取得予定です。)

*2 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。

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

*4 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り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)	2022年
建物全体 (Scope1・2・3)	0.017 2030年までに30%削減	0.013 (22.9%削減)
オーナー管理分 (Scope1・2)	0.060 2030年までに100%削減	0.025 (58.7%削減)
テナント管理分 (Scope3)	0.014 2030年までに24%削減	0.013 (12.2%削減)

水使用原単位 (㎡/㎡)	2016年 (基準年)	2022年
物流不動産	0.07 基準年より増加させない	0.06 (9.8%削減)

廃棄物リサイクル率	目標値	2022年
物流不動産	2030年までに70%以上	68.0%

*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	96.7%*1
ポートフォリオ全体	90%以上を維持	93.4%*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%	85.9%*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	27.4%*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



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



保育施設の併設



被災時における対応



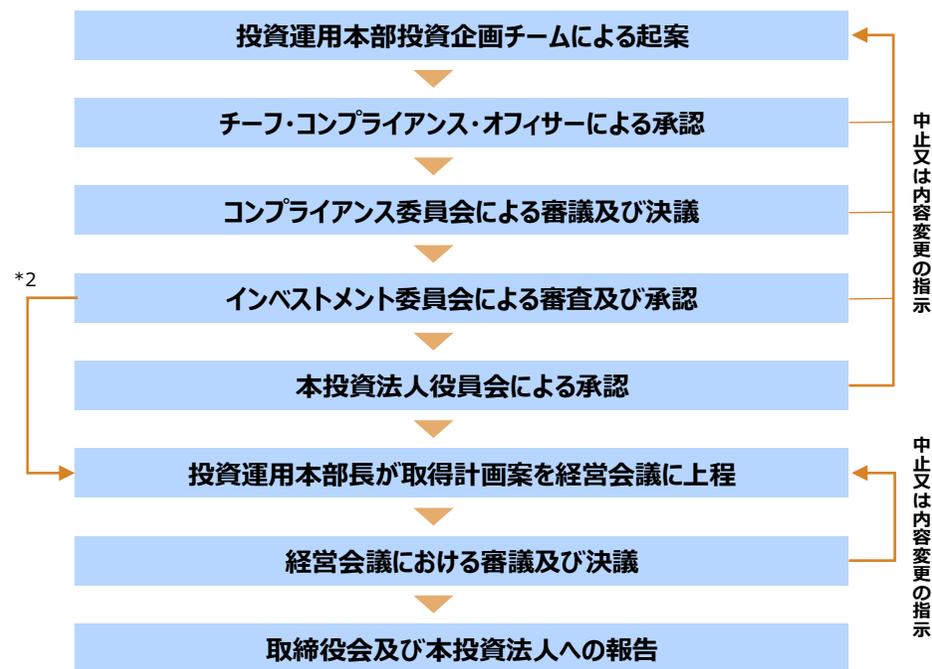
*写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

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ポート出資

本投資法人は三井不動産から4.8%の出資を受けています。（本募集後）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

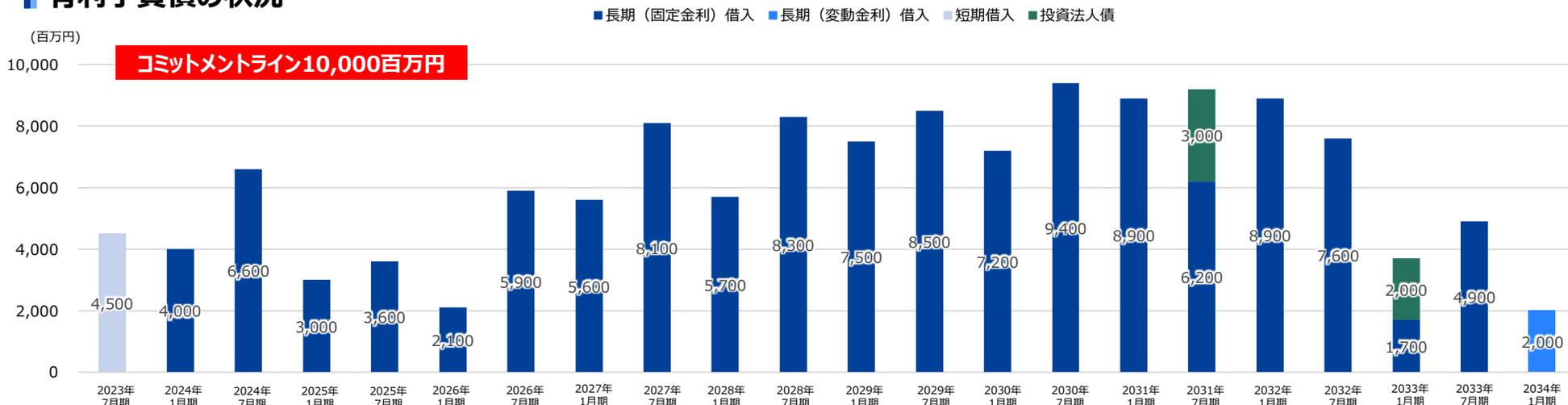
本資産運用会社の職員が本制度を通して投資口を保有することにより、本投資法人の業績向上への意識を更に高め、ひいては本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目指しています。

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5月31日時点の返済期限を記載しています。

ESGファイナンスへの取組み

ESGファイナンスの推移



サステナビリティ・リンク・ローン

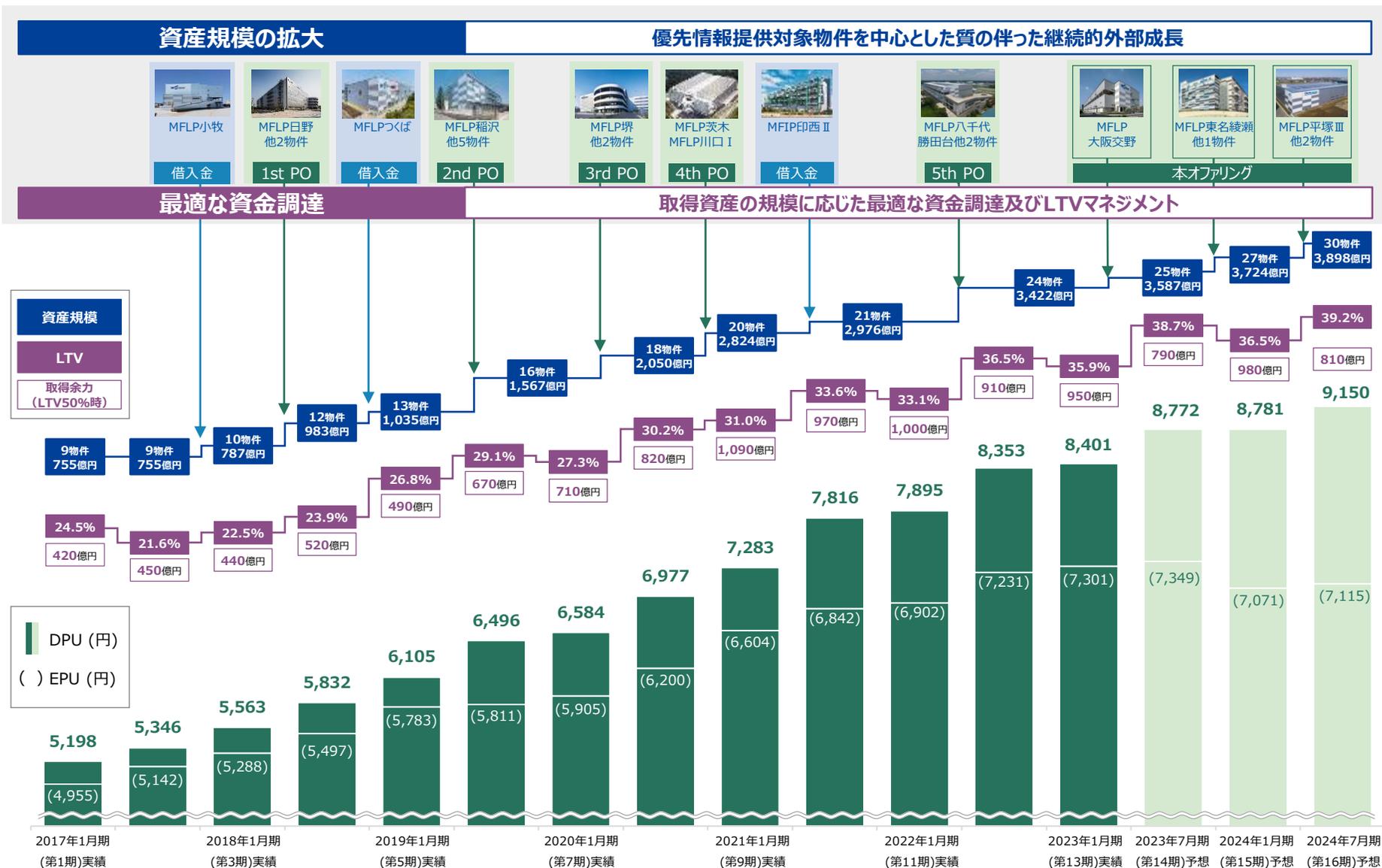
J-REIT初となる包括型サステナビリティ・リンク・ローンフレームワークを策定し、2023年2月に三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケート団21社から100億円をサステナビリティ・リンク・ローンとして調達。また、フレームワークについては格付投資情報センター（R&I）より第三者認証を取得。

レンダー	借入金額/年限	サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）			インセンティブ
		2024年	2027年	2030年	
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(*)
		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を取得

外部成長による高い分配金成長を今後も継続



ポートフォリオの状況 (新規取得資産取得後) ¹/₂

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
30物件 3,898億円	4.8% (償却後3.1%)	4.1%	6.1年	99.8%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)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 (㎡)	賃貸可能面積* ² (㎡)	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	9.4	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	8.9	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	5.3	4.9	4.3	100,530 (50,265)	47,939	14.1	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,000	5.4	5.2	4.2	40,728	39,692	9.2	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	10,200	5.8	5.5	4.2	40,942	40,958	8.2	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	8.3	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,000	5.6	5.4	4.2	31,242	31,291	7.5	100
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	27,600	5.4	4.9	4.2	125,127	112,148	8.7	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,980	4.6	4.7	4.3	40,597	38,806	6.3	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	7.6	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	6.5	100
	L-12	MFLPつくば	既存棟 茨城県 つくばみらい市 増築棟	8,781	11,200	5.5	5.8	4.5	37,027 25,457	37,938 25,600	12.9 5.2	100
	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	6.0	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	5.1	100
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡	5,263	6,250	5.6	5.1	4.3	32,199	32,216	6.6	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	4.4	4.7	4.0	117,337 (58,668)	56,723	4.6	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	3.8	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。

ポートフォリオの状況 (新規取得資産取得後) ²/₂

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)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} (㎡)	賃貸可能面積 ^{*2} (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	67,900	4.6	4.3	3.8	230,435	208,811	5.8	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	3.6	100
	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	18,600	4.5	4.2	4.1	74,624	69,830	2.7	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	2.9	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	3.6	100
	L-23	MFLP大阪交野	第14期 取得済資産 大阪府交野市	16,500	16,500	5.1	5.0	5.0	68,528	67,264	1.7	100
	L-24	MFLP東名綾瀬 (共有持分50%)	取得予定資産 神奈川県綾瀬市	9,610	9,610	3.9	3.8	3.8	56,764 (28,382)	27,074	0.9	100
	L-25	MFLP所沢	取得予定資産 埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.8	4.7	4.7	21,721	21,725	2.0	100
	L-26	MFLP平塚 III	取得予定資産 神奈川県平塚市	8,410	8,410	4.1	4.1	4.1	29,474	28,327	0.3	100
	L-27	MFLP新木場 I	取得予定資産 東京都江東区	5,940	6,110	3.6	3.6	3.5	9,584	9,585	0.3	100
L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%)	取得予定資産 福岡市糟屋郡	3,040	3,040	4.9	4.7	4.7	35,626 (17,813)	18,061	0.7	100	
小計 (平均)			-	362,464	411,360	4.8	4.6	4.1	1,897,520 (1,535,980)	1,465,771	6.0	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	9.3	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	3.0	100
小計 (平均)			-	27,370	30,700	4.9	4.9	4.3	67,746	非開示	6.7	非開示
合計 (平均)			-	389,834	442,060	4.8	4.6	4.1	1,965,267 (1,603,727)	非開示	6.1	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。

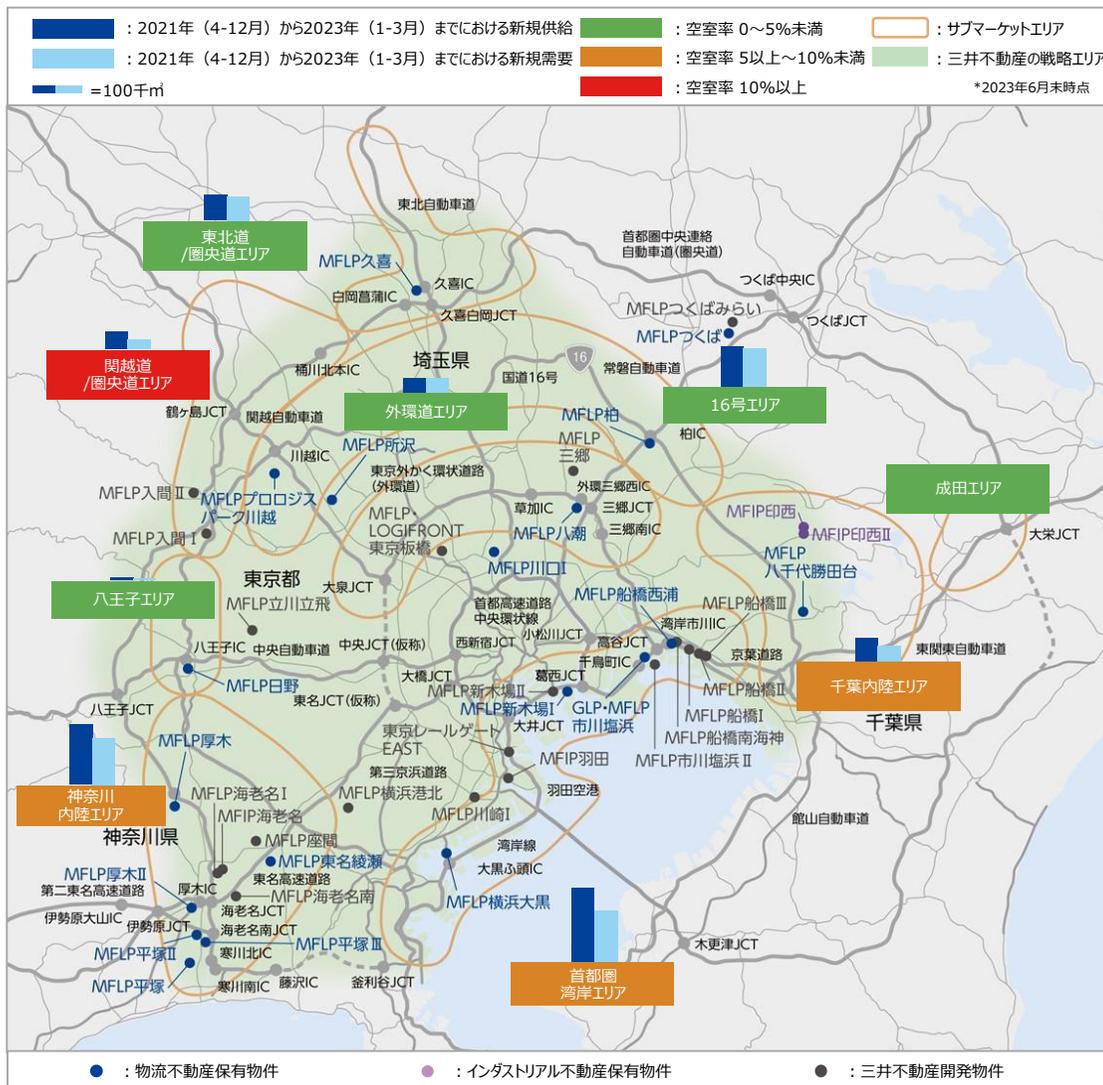
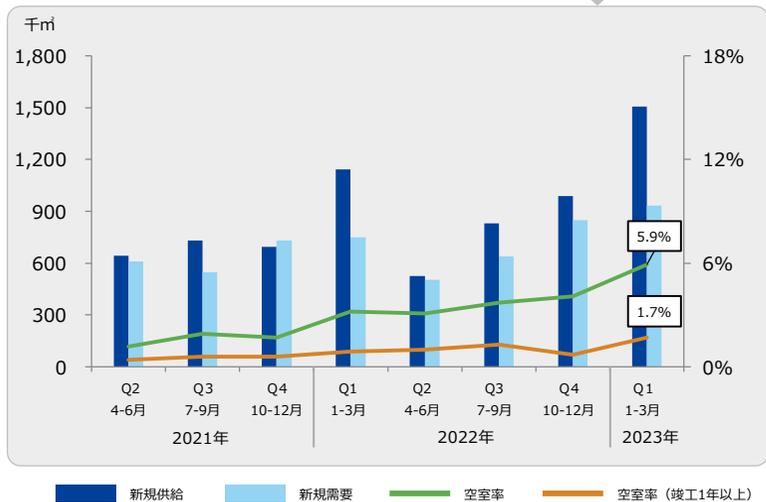
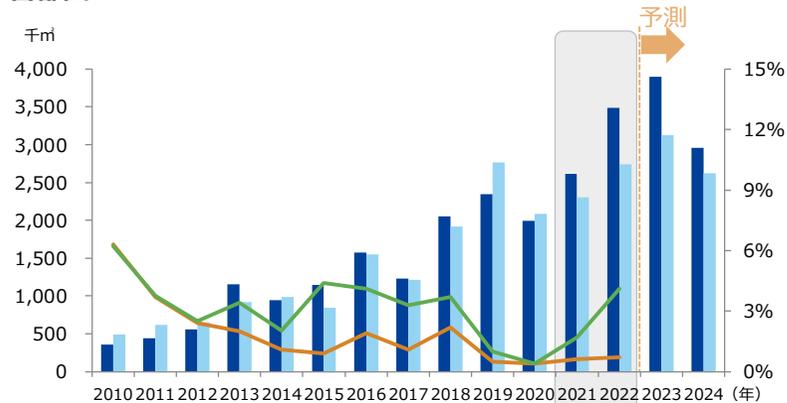
*2 「賃貸可能面積」に記載されている数値は持分勘案後の値です。

Appendix2. 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



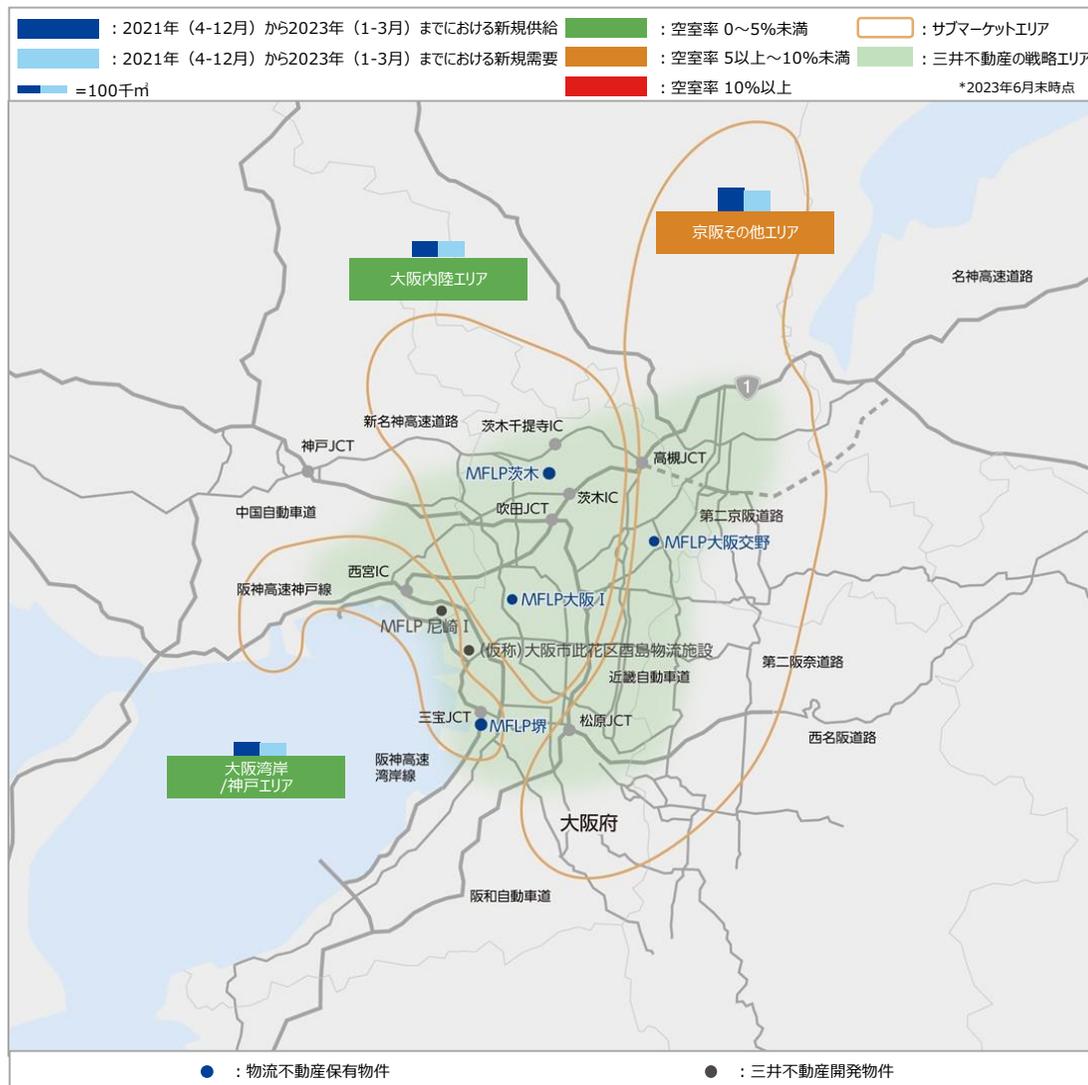
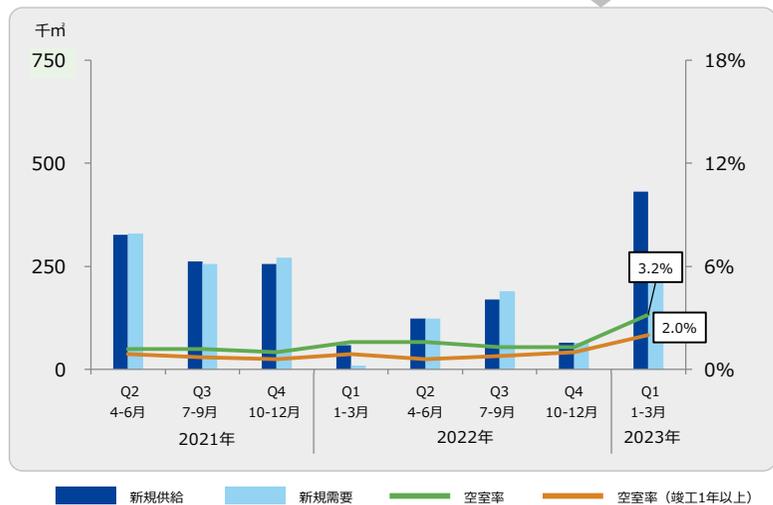
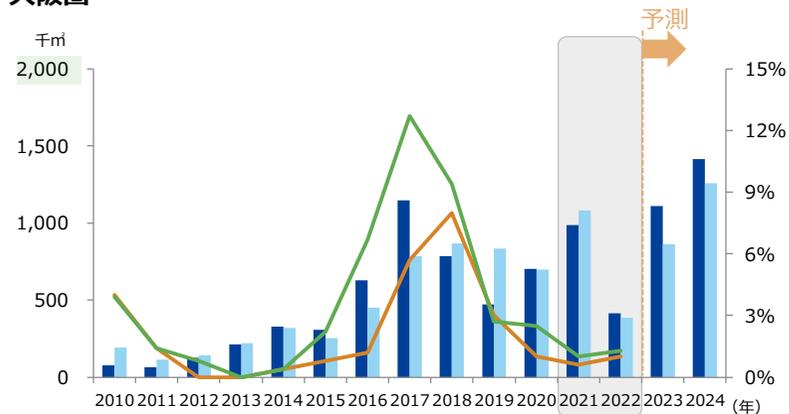
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q1)」(2023年5月)

*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 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(2023年Q1)」(2023年5月)

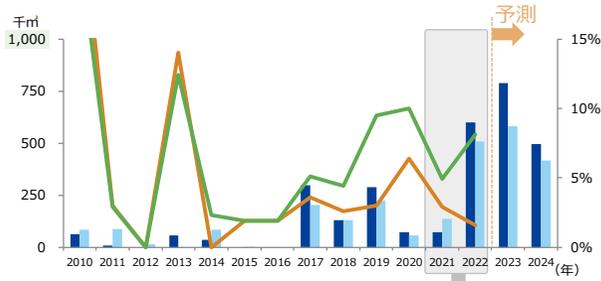
*不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

マーケット概要①

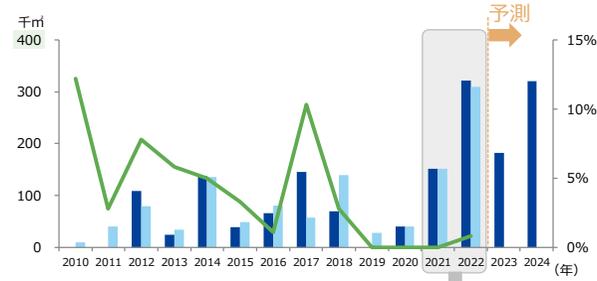
需給バランスと空室率 ³/₃

【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

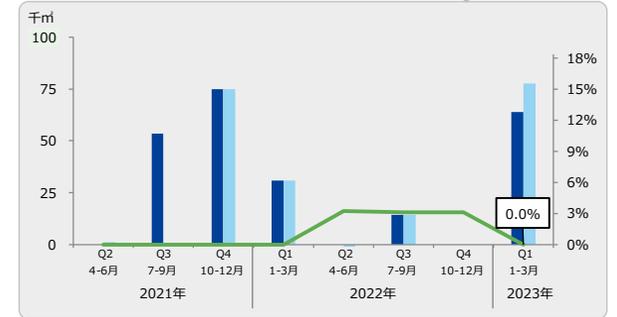
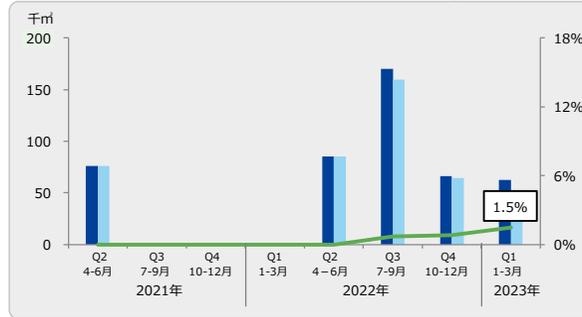
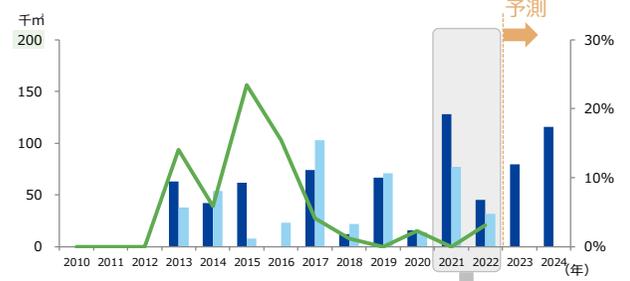
中京圏



九州圏



中国圏

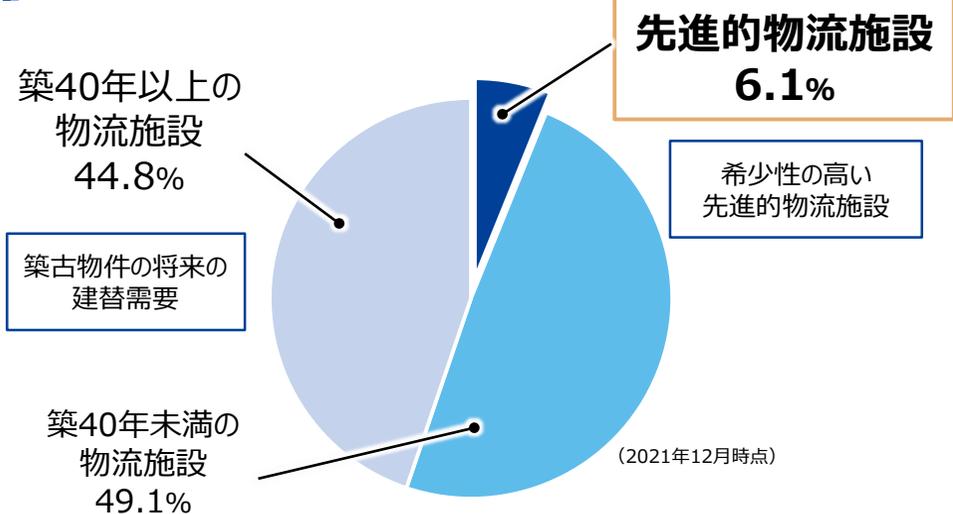


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q1)」(2023年5月)

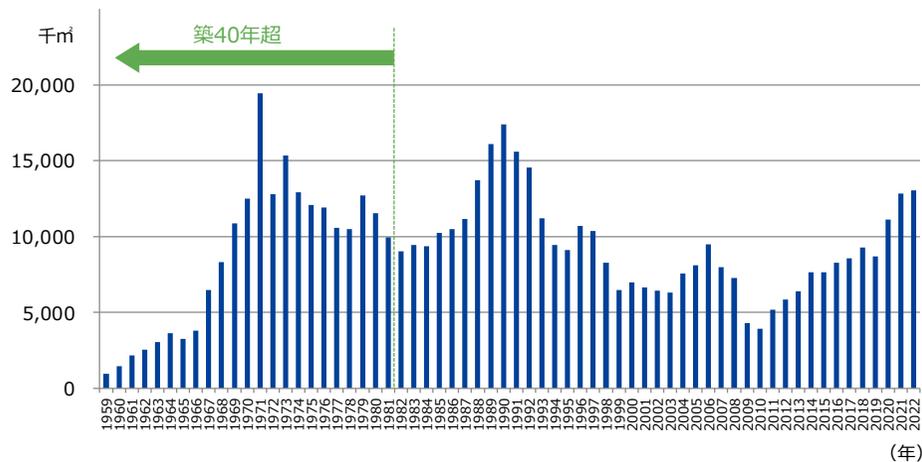
*不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

マーケット概要②

我が国の物流施設のストック分析*

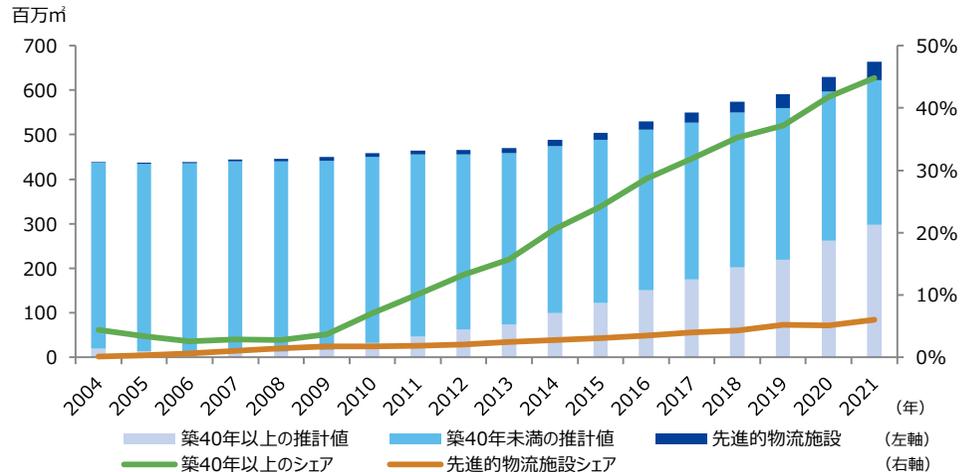


物流施設の長期着工データ (全国)



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(2023年Q1)」(2023年5月)

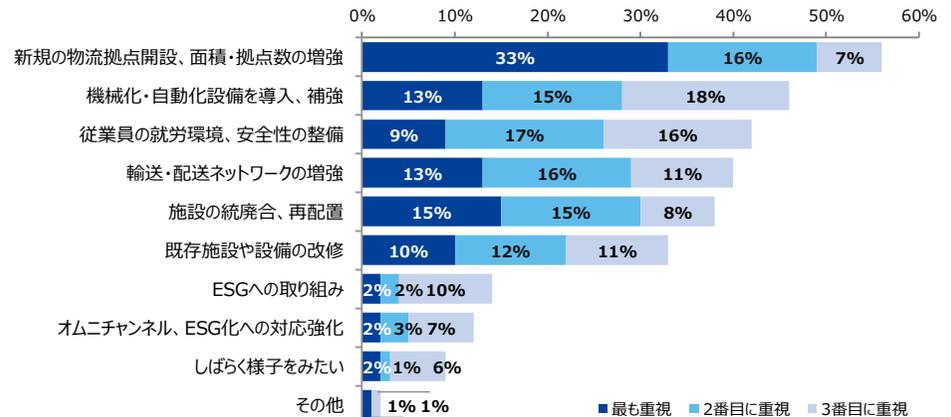
*使用別分類が「倉庫」で、構造形式が「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」、「鉄骨鉄筋コンクリート造」の建築物の延床面積の合計を算出したものです。



*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。

物流施設のテナント増床ニーズ

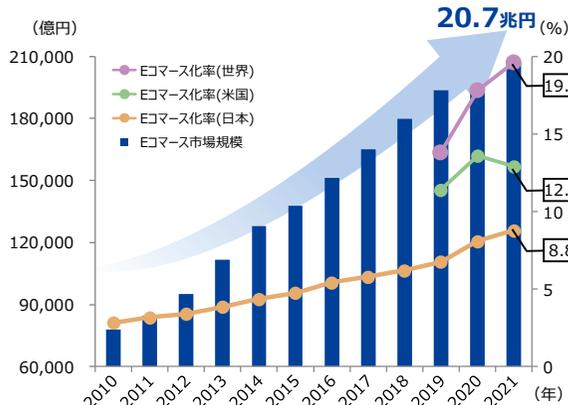
アンケート「今後3年間に優先または重視する施策(2022年度)」



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)

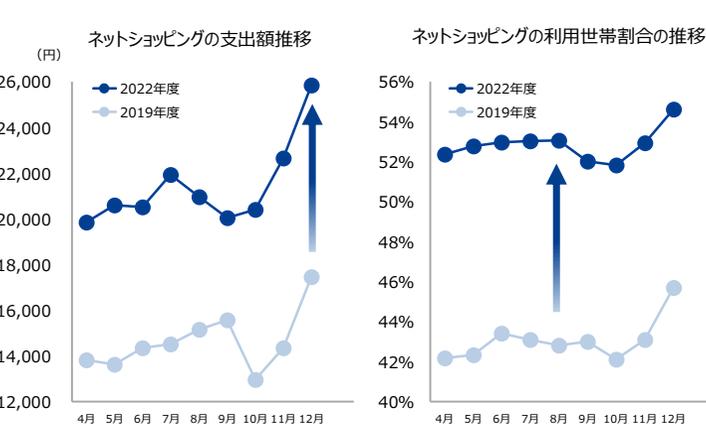
ECマースの市場規模拡大による需要の高まり

拡大するECマースの市場規模



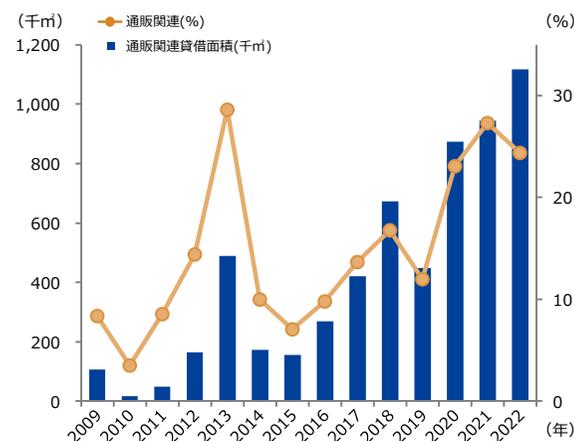
出所：経済産業省「電子商取引実態調査」(2022年8月12日公表)
*金額及びパーセンテージは、ECマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。うち、ECマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

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)

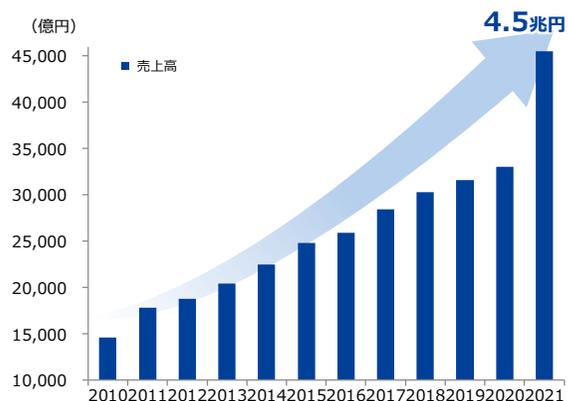
増加する通販関連 (ECマース) 事業者の貸貸面積・割合



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

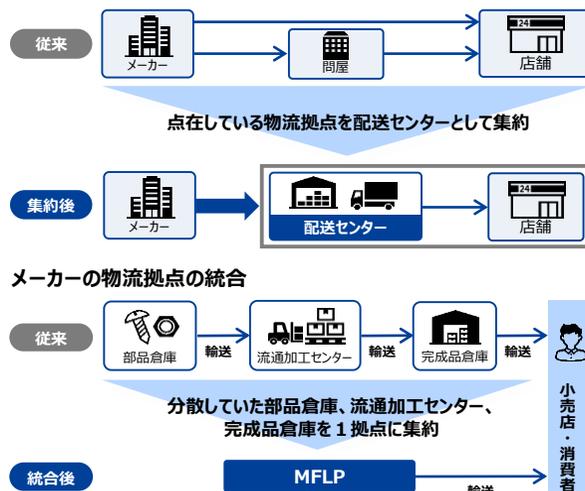
安定成長する3PL市場



出所：株式会社ライズ・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)

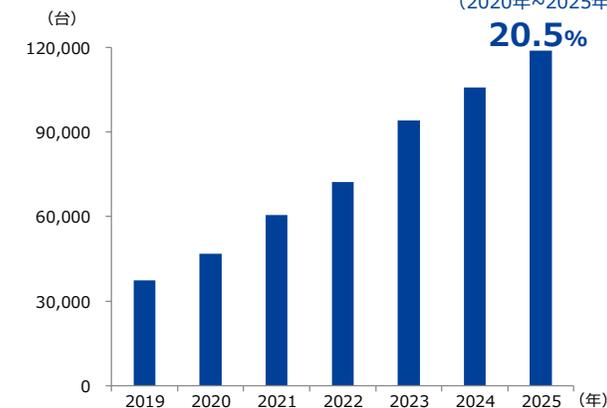
裾野広がる先進的物流施設に対する需要

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

ハイバ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。

本資料の記載事項に関する注記

〔5頁①〕

- 「MFLP」とは、英文のMitsui Fudosan Logistics Park（三井不動産ロジスティクスパーク）の頭文字をとった略称であり、所定の標準仕様を満たす三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）が開発する先進的物流施設であつて、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設をいいます。但し、例外的に、MFLPには、所定の標準仕様と同等の仕様を満たす三井不動産以外の第三者が開発した先進的物流施設であつて、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設を含むものとします。以下同じです。
- 「資産規模」は、既保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計を記載しています。「既保有資産」とは、本資料の日付現在、本投資法人が既に保有する資産をいいます。以下同じです。「取得予定資産」とは、「MFLP東名綾瀬」、「MFLP所沢」、「MFLP平塚Ⅲ」、「MFLP新木場Ⅰ」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」を個別に又は総称していいます。以下同じです。取得予定資産の詳細については、2023年7月31日付プレスリリース「国内不動産信託受託権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおりです。
- 「新規取得資産取得後」とは、本募集後において、新規取得資産を全て取得した時点をいいます。以下同じです。「本募集後」とは、一般募集及び本件第三者割当を完了した時点をいいます。「新規取得資産」とは、「MFLP大阪交野」（以下「第14期取得済資産」といいます。）及び取得予定資産を個別に又は総称していいます。
- 「優先情報提供対象物件」とは、優先情報提供契約に基づき提示された情報提供対象不動産として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、優先情報提供対象物件には、取得予定資産を含みません。また、取得予定資産以外については、本投資法人は取得を決定したものではありません。以下同じです。「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、三井不動産が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。「優先情報提供契約」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をいいます。
- 「累計投資規模」は、三井不動産による物流施設の開発規模につき、三井不動産が2023年5月に「決算説明資料」として公表した資料に基づいて記載しています。「累計投資規模」には、当該公表時点で開発中の各物件に係る投資（予定）額を含み、また、三井不動産が開発又は取得した物件のうち、既に本投資法人に売却した物件に係る投資額を含みます。なお、開発中の物件については、三井不動産グループの目標又は予定のものを含みますが、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、決定された内容はありませぬ。本投資法人は、これらの開発計画の実現を保証又は約束するものではありません。また、本投資法人は、これらの開発計画による物件の全てを物件パイプラインとすることを約束するものではありません。以下同じです。
- 「平均賃貸借期間」は、各物件の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場等に係る賃貸借契約は除きます（以下「対象賃貸借契約」といいます。））。なお、2023年5月31日時点で空室となっている建物又は貸室に關し当該時点で賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして当該各賃貸借契約に含めています。）に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出して、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2023年5月31日時点において対象賃貸借契約の契約満了日（中途解約を含みます。以下同じです。）の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から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。以下同じです。
- 「平均築年数」は、各物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2023年5月31日までの築年数について、各物件の（準）共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均を行った上で、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 「上位5物件比率」とは、それぞれの時点において、本投資法人が保有するポートフォリオ全体の取得（予定）価格合計に占める、取得（予定）価格上位5物件の取得（予定）価格合計の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 「グリーンビルディング認証」とは、一般的に環境社会への配慮がなされた不動産を支援するために創設された外部評価機関による環境認証制度に基づく環境認証をいいます。以下同じです。
- 「グリーンビルディング認証取得比率」は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産（MFIP印西及びMFIP印西Ⅱを除きます。）の延床面積の合計に対する、グリーンビルディング認証の取得実績のある物件（「BELS（ZEB）5つ星」を取得予定の「MFLP新木場Ⅰ」を含みます。以下同じです。以下「グリーンビルディング認証物件」といいます。）の延床面積の合計の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、当該割合の算出に当たっては、（準）共有持分を考慮する前の各物件の延床面積を用いています。また、本資料の日付現在で既に認証期限が到来しているグリーンビルディング認証のみの取得実績がある物件もグリーンビルディング認証物件に含めています。
- 「ZEB認証」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旨として策定された所定の基準を満たした建物を選定するものです。BELSの評価制度において、ZEBの評価は「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」及び「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。「ZEB認証の取得比率」は新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産（MFIP印西及びMFIP印西Ⅱを除きます。）の延床面積の合計に対する、上記4段階のいずれかのZEB認証の取得実績のある物件（「BELS（ZEB）5つ星」を取得予定の「MFLP新木場Ⅰ」を含みます。以下同じです。）の延床面積の合計の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、当該割合の算出に当たっては、（準）共有持分を考慮する前の各物件の延床面積を用いています。以下同じです。
- 「BELS認証」は、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。以下同じです。
- 「LTV」とは、総資産のうち借入金等の有利子負債の占める割合をいいます。以下同じです。
- LTVの第15期末及び第16期末の予想の詳細については、2023年7月31日付プレスリリース「2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。
- 「各期末のLTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
各期末のLTV = [各期末時点における貸借対照表上の有利子負債総額 / 当該時点の貸借対照表上の総資産額] × 100
- 「FFO」とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費及び固定資産除却損を加算した値をいいます。以下同じです。
- 「FFOのペアウトレシオ」とは、FFOを基準として、継続的な利益超過分配を行う場合のFFOに対する分配金総額（利益超過分配を含む）の割合をいいます。
- 「1口当たり分配金」の「第15期予想」及び「1口当たり分配金」の「第16期予想」の詳細については、2023年7月31日付プレスリリース「2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。
- なお、第15期及び第16期の予想数値については当該プレスリリースの別紙1「2024年1月期及び2024年7月期における運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、当該予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。
- 「1口当たり分配金の年平均成長率」とは、第13期から第16期までの1口当たり分配金の年平均成長率を表したものであり、第13期に係る1口当たり分配金に対する、第16期に係る1口当たり分配金の割合（成長率）を、第13期の決算期末から起算して第16期末までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。以下同じです。

本資料の記載事項に関する注記

【5頁②】

- 「累乗」とは、同じ数字を複数回にわたって乗算で掛け合わせることをいいます。以下同じです。
- 「1口当たり分配金の第16期予想」に関して「第14期予想対比」として記載する増加率は、2023年3月14日付「2023年1月期決算短信（REIT）」で公表した第14期に係る1口当たり分配金の予想金額対比の増加率です。なお、第14期の予想数値については、別紙2「2023年7月期における運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、当該予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。
- 「1口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額に含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口数で除した金額をいいます。なお、「含み益」とは、各期末の保有資産における各期末時点の鑑定評価額と期末帳簿価額の差額の合計をいいます。以下同じです。
- 「新規取得資産取得後（見込）の1口当たりNAV」は、以下の計算式により算定しています。以下同じです。
- 新規取得資産取得後（見込）の1口当たりNAV = (2024年1月期末時点の予想NAV（*） + 第16期取得予定資産の鑑定評価額合計 - 第16期取得予定資産の取得（予定）価格合計 + 本募集における発行価額の総額（**）） ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口数（***）
- *「2024年1月期末時点の予想NAV」は、2023年1月期末時点での純資産総額に、2024年1月期末時点で取得済（見込）の27物件についての減価償却費等を加味した含み益を加えた金額です。
- **「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額14,628,647,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額734,553,000円を加えた数値を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2023年7月25日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込みがなされることを前提としています。実際の一般募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について申し込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが上表記載の数値よりも低くなる可能性があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは上表記載の数値よりも高くなる可能性があります。
- ***「本募集後の本投資法人の発行済投資口数」は、2023年1月期末時点の発行済投資口数に一般募集における発行口数30,470口及び本件第三者割当における発行口数の上限1,530口を加えた数値です。
- 「1口当たりNAVの年平均成長率（第13期から新規取得資産取得後）」とは、第13期末の1口当たりNAVに対する、新規取得資産取得後の1口当たりNAVの割合（成長率）を、第13期末から起算して新規取得資産を全て取得する予定の日までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。以下同じです。

【6頁】

- 「第15期取得予定資産」とは、「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP所沢」を個別に又は総称して、「第16期取得予定資産」とは、「MFLP平塚Ⅲ」、「MFLP新木場Ⅰ」及び「MFLP・SGJアルティ福岡粕屋」を個別に又は総称していいます。以下同じです。
- 分配金の第15期の目予想の詳細については、2023年3月14日付「2023年1月期決算短信（REIT）」に記載のとおりです。
- 「取得余力（50%まで）」は、各期末時点において、本投資法人が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、10億円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

【7頁】

- 「物件数」及び「取得（予定）価格合計」は、新規取得資産についての数値を記載しています。
- 「エリア分散比率」は、新規取得資産に係るエリア別の比率（取得（予定）価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「首都エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「九州エリア」とは、福岡県及び佐賀県をいいます。以下同じです。
- 「高速ICまでのアクセス距離」は、新規取得資産の所在地から最寄りのインターチェンジ（IC）への距離を「1 km未満」、「1 km以上 3 km未満」、「3 km以上 5 km未満」及び「5 km以上」に分類し、各分類に属する資産の比率（取得（予定）価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

【8頁】

- 「平均巡航NOI利回り」は、巡航NOI利回りの取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。「巡航NOI利回り」は、新規取得資産及び既保有資産に係る想定運営純収益を年換算した金額から固定資産税及び都市計画税の金額を控除し、フリーレント期間に係る賃料の金額その他一過性の事象の影響を排除した値の取得（予定）価格に対する比率につき小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、「想定運営純収益」は、賃貸借契約及びその他収益に関する情報（取得予定資産については、現所有者より提供を受けたもの）を基に算出した新規取得資産及び既保有資産の賃貸事業収益の想定値から、修繕計画、過年度費用実績及びその他費用に関する情報（取得予定資産については、現所有者より提供を受けたもの）を基に変動要素を考慮して算出した新規取得資産及び既保有資産の賃貸事業費用（但し、減価償却費は含みません。）の想定値を控除して算出しています。なお、当該賃貸事業収益及び賃貸事業費用は、本資料の日付現在における想定値であり、今後の状況の変化等により、実際の賃貸事業収益及び賃貸事業費用は変動する可能性があります。以下同じです。
- 「平均巡航NOI利回り（償却後）」は、巡航NOI利回り（償却後）の取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。「巡航NOI利回り（償却後）」は、新規取得資産及び既保有資産に係る想定運営純収益を年換算した金額から固定資産税及び都市計画税の金額並びに減価償却費を控除し、フリーレント期間に係る賃料の金額その他一過性の事象の影響を排除した値の取得（予定）価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 「平均鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI利回りの鑑定評価額に基づく加重平均を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、第14期取得済資産以外の既保有資産については2023年1月31日、第14期取得済資産については2022年11月30日、取得予定資産については2023年5月31日を価格時点とする各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の当該各不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。
- 「平均稼働率」は、2023年5月31日現在における各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。以下同じです。
- 「平均残存賃貸借期間」は、各物件の建物に係る対象賃貸借契約に基づき、2023年5月31日以後の賃貸借期間の残存期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、当該各賃貸借契約について、同一の賃借人と、2023年5月31日時点において再契約を締結している場合は、2023年5月31日以後、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残存賃貸借期間を算出しています。以下同じです。
- 「グリーンビルディング認証取得割合」は、新規取得資産に係るグリーンビルディング認証取得割合（延床面積ベース）を記載しています。
- 「上位5テナント比率」は賃貸面積の合計に対する上位5テナントの賃貸面積の合計の割合を記載しています。

本資料の記載事項に関する注記

【9頁～15頁】

- 「延床面積」は、土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。以下同じです。
- 「賃貸可能面積」は、2023年5月31日現在の建物に係る対象賃貸借契約又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。以下同じです。
- 「取得（予定）価格」は、新規取得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（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。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- 「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、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。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEE認証は建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE-企画、CASBEE-新築、CASBEE-既存及びCASBEE-改修の主に4つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます（CASBEEかながわ及びCASBEE埼玉県等の自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。）。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B-ランク（やや劣る）」又は「Cランク（劣る）」という5段階のランキングで与えられます。また、CASBEE-不動産は、竣工後1年以上経過した建築物を対象に、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）における建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー／温暖化ガス」、「水」、「資源利用／安全」、「生物多様性／敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価され、これにより「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」又は「Bランク（必須項目を満足）」の4段階のランキングで評価結果が与えられます。当該評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。なお、外部評価機関による環境認証制度等（下記DBJ Green Building認証及びCASBEE認証その他の建築環境総合性能評価制度を含みますが、これらに限られません。）に基づき認証を取得した場合において、その期限が満了し又はその認証が失効等することがあり、その際に、かかる認証を再取得し又は継続するとの保証も確約もなされていません。以下同じです。
- 取得予定資産に係る各頁に記載の項目の詳細については、2023年7月31日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおりです。

【12頁】

「雇用確保に優れた豊富な周辺人口」

出所：埼玉県「埼玉県推計人口 令和5年5月1日現在」

- 「三芳町+周辺5市平均」は、三芳町、所沢市、新座市、富士見市、志木市及びふじみ野市の6市町における平均人口（上）及び平均世帯数（下）を記載しています。
- 「埼玉県市町村平均」は、埼玉県内の郡を除く62市町村における平均人口（上）及び平均世帯数（下）を記載しています。

【14頁】

「希少性の高い東京都湾岸エリアの物流施設」直近5年間の首都圏の供給実績

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（2023年Q1）」（2023年5月）

- 直近5年間（2018年から2022年）の首都圏全体の新規供給面積に対して、東京都湾岸エリアにおける新規供給面積の割合を記載しています。
- 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。
- 「東京都湾岸エリア」とは、江東区、大田区及び品川区をいいます。

【16頁】

- 「三井不動産開発・運営物件」は、三井不動産が2023年5月に「決算説明資料」として公表した資料に基づいて記載しています。なお、今後の竣工予定物件については、三井不動産グループの目標又は予定のものを含みますが、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、決定された内容はありません。本投資法人は、これらの開発計画の実現を保証又は約束するものではありません。また、本投資法人は、これらの開発計画による物件の全てを物件パイプラインとすることを約束するものではありません。以下同じです。
- 「MFIP」とは、英文のMitsui Fudosan Industrial Park（三井不動産インダストリアルパーク）の頭文字をとった略称であり、三井不動産が開発又は運営するデータセンター、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インダストリアル不動産の総称をいいます。以下同じです。
- 「インダストリアル不動産」とは、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の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。

【17頁】

- 契約更改の状況及び期末稼働率の推移における「更改済」とは、当該期に賃貸借契約の満了を迎える賃貸面積に対し、2023年5月31日時点において新たな賃貸借契約を締結済みの面積であり、「内定済」とは、2023年5月31日時点において対象テナントと賃貸借期間・賃料等の主要な条件について合意している面積であり「未更改」とは、それ以外の状況のものをいいます。以下同じです。
- 「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プロジスパーク川越」「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/BTS」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。以下同じです。

【18頁】

- 「GRESB」とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。以下同じです。

本資料の記載事項に関する注記

【19頁】

- ・「平均調達金利」とは、各時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- ・「平均調達期間（長期のみ）」とは、各時点において残高のある各有利子負債（長期借入金に係るものに限ります。）の借入期間を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「金利固定化比率（長期のみ）」とは、各時点における各有利子負債残高（長期借入金に係るものに限ります。）のうち、調達期間において金利が固定されている有利子負債残高の割合を記載しています。
- ・「TONA SWAPレート」とは、一定期間の固定金利とTONA複利（後決め）の利息を交換する金利スワップレートであり、RefinitivスグリーンTKFX9154頁又はこれに替わる頁に表示されるレートの5年物及び10年物のオフワード・レートの2022年1月4日から2023年5月31日までの推移を記載しています。

【20頁】

- ・「長期発行体格付（JCR）」は、株式会社日本格付研究所から取得している長期発行体格付です。上記格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

【25頁】

- ・「戦略的パートナーシップ」とは、本投資法人が三井不動産との間で構築する、物流施設事業における戦略的な協働関係をいいます。
- ・「CRE」とは、英文のCorporate Real Estateの頭文字をとった略称であり、企業が保有する不動産をいいます。以下同じです。なお、「CRE戦略」とは、企業が保有する不動産について、企業価値向上の観点から、経営戦略的な視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させる戦略をいいます。
- ・「ソリューション型アセットマネジメント」とは、三井不動産グループが管理・運営する物流施設に入居するテナントとともに、物流業界を取り巻く課題解決に取り組み、併せて、施設において働く従業員の方々が快適に働くことができる環境を提供することをいいます。以下同じです。
- ・本頁に掲載のグラフは竣工時点を基準に、2013年度以降の三井不動産の開発（予定を含みます。）・運営物件の延床面積（共有、準共有又は一部出資の対象である物件については、各物件の三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合に相当する面積）の累計値を記載しています。2023年度以降に竣工予定の物件については、竣工予定日に竣工されると想定した上で、累計値を算定しています。

【26頁】

- ・本頁に記載の1口当たりNAVは、各期末時点の1口当たりNAVを記載しています。
- ・「主要インデックス」とは、本資料の日付現在において、J-REITに係る時価総額の拡大や流動性の向上を測る指標となると本投資法人が考える主なインデックスをいいます。なお、本資料の日付現在、本投資法人が組入れられていないインデックスに新たに組入れられることを見込んでおらず、将来的なインデックスへの組入れを保証するものではありません。

【27頁】

- ・「パイプライン」とは、スポンサーである三井不動産又はそのグループからその保有する物流施設の情報等を本投資法人が優先的に提供を受けることができる状態又はその関係をいいます。

【28頁及び29頁】

- ・「首都エリア」、「関西エリア」、「東北エリア」、「中京エリア」、「九州エリア」及び「広島エリア」の図は、新規取得資産取得後のポートフォリオマップを示しています。これらの図における「優先情報提供対象物件」及び「三井不動産開発物件」は、本投資法人が保有しているものでも、本募集に関して取得を予定しているものでもなく、また、本資料の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件でもありません。

【35頁】

- ・「TCFD」とは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を如何に行うかを検討するための「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate related Financial Disclosures）」をさします。
- ・「LED照明の導入比率」は、各物件においてLED照明を導入している延床面積の合計が本投資法人のポートフォリオ全体に対して占める割合を、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。

【37頁】

- ・「セიმボート出資」とは、本投資口を本投資法人のスポンサーである三井不動産又は三井不動産グループが保有することをいいます。

【39頁】

- ・本ページの「EPU」とは、1口当たり利益分配金をいいます。

【40頁】

- ・「NOI利回り」は、第14期取得済資産以外の既有資産については2023年1月31日、第14期取得済資産については2022年11月30日、取得予定資産については2023年5月31日を価格時点とする各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の取得（予定）価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

本資料の記載事項に関する注記

【43頁～45頁】

「需給バランスと空室率」

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（2023年Q1）」（2023年5月）

- ・「新規供給」及び「新規需要」は、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を調査対象として、シービーアールイー株式会社に作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積 5,000㎡以上の賃貸型物流施設が全て含まれているものではありません。
- ・「新規供給」とは、各年において建設された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の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- ・「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- ・「空室率」は、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を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものであり、これらの図において百分率(%)で示しています。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積 5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基にこれらの図を作成しています。
- ・空室率の算定には、直ちに入居できる空室のみを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合、建物竣工前に賃貸募集されている場合は、空室率の算定の対象に含めていません。また、貸室面積には、現に賃貸が可能となっている賃貸型物流施設の賃貸可能面積を用いており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。
- ・「空室率(竣工 1年以上)」は、上記調査対象の賃貸型物流施設のうち、竣工から 1年以上経過したものを対象に集計し、算出したものです。
- ・「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。
- ・「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府及び奈良県をいいます。
- ・「中京圏」とは、愛知県及び三重県をいいます。
- ・「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます。
- ・「中国圏」とは、広島県、岡山県及び山口県をいいます。
- ・「2021年（4月～12月）から2023年（1月～3月）までにおける新規供給」とは、当該期間において各エリアに建設された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の賃貸可能面積の合計をい、各エリア毎に上図中に棒グラフを記載することでその数値を表しています。以下同じです。
- ・「2021年（4月～12月）から2023年（1月～3月）までにおける稼働床面積の増減をい、各エリア毎に上図中に棒グラフを記載することでその数値を表しています。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。以下同じです。43頁から45頁に掲載の各地図に記載の各サブマーケットエリアに記載の「空室率」に係る数値は、2023年3月末時点の数値です。「サブマーケットエリア」とは、シービーアールイー株式会社の定義に基づいて本資産運用会社が作成したエリアであって、43頁から44頁に掲載の各地図において枠で囲まれた部分のエリアをそれぞれ指しています。以下同じです。

【46頁】

「我が国の物流施設のストック分析」

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（2023年Q1）」（2023年5月）

- ・右図（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推計したものです。左図（円グラフ）は、右図を基に本資産運用会社にて作成したもので、用語の定義も右図に従います。
- ・右図の「先進的物流施設」には、先進的物流施設の各年の延床面積の合計値を記載しています。左図の「先進的物流施設」には、2021年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。なお、「先進的物流施設」はいずれも築40年未満です。
- ・右図の「築40年未満の推計値」とは、各年の全体ストック推計値から「築40年以上の物流施設の推計値」及び「先進的物流施設」の面積を除いた値（以下「築40年未満の物流施設の推計値」といいます。）を記載しています。左図の「築40年未満の物流施設」には、2021年の全体ストック推計値に占める「築40年未満の物流施設の推計値」の割合（延床面積ベース）を記載しています。
- ・右図の「築40年以上の推計値」には、各年の全体ストック推計値から過去40年以内に着工された面積の合計を除いた値（以下「築40年以上の物流施設の推計値」といいます。）を記載しています。左図の「築40年以上の物流施設」には、2021年の全体ストック推計値に占める「築40年以上の物流施設の推計値」の割合（延床面積ベース）を記載しています。
- ・「全体ストック推計値」とは、シービーアールイー株式会社が推計した各年における物流施設の延床面積の合計値です。
- ・右図の「先進的物流施設シェア」には、各年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。
- ・右図の「築40年以上のシェア」には、各年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。
- ・「延床面積」は、着工時の図面等資料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。

「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（2023年Q1）」（2023年5月）

- ・「建築着工統計調査」（国土交通省）に基づきシービーアールイー株式会社に作成したものです。
- ・「建築着工統計調査」とは、建築基準法第15条第1項の規定に基づき、建築主から都道府県知事に提出された建築工事の届出（延床面積10㎡を超えるもの）を集計して作成された、建築物の統計資料をいいます。
- ・上図は、「建築着工統計調査」に係る「建築物」の統計資料のうち、用途別分類が「倉庫」であり、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」である建築物について建築主から各都道府県知事に提出された建築工事の届出（延床面積10㎡を超えるもの）に記載の各年の延床面積の合計を記載しています。

「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）

- ・シービーアールイー株式会社が、自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業を調査対象とし、2022年3月2日から15日に行った調査のうち有効回答に記載のある195社の回答結果をシービーアールイー株式会社が独自に集計したものです。

本資料の記載事項に関する注記

【47頁】

＜拡大するEコマースの市場規模＞

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（2023年Q1）」（2023年5月）及び経済産業省「令和3年度電子商取引に関する市場調査報告書」（2022年8月）

- ・「Eコマース市場規模」は、企業と消費者間でEコマース（電子商取引）を利用して受発注を行った財・サービスの取引金額をいいます。「Eコマース市場規模」は、上記出所記載の経済産業省の公表資料より集計した数値です。「Eコマース市場規模」は、販売サイドの金額（販売額）を捕捉しているため、国内に拠点を置く企業が国内で販売した製品・サービスの額を算入対象としており、国内から海外への販売（輸出）は含まれますが、海外から国内への販売（輸入）、国内事業者による海外生産の販売分、製品が国内を経由しない取引の金額は含まれません。
- ・「Eコマース化率」は、物販系分野の全ての商取引額（上記出所記載の経済産業省の公表資料によります。）に対するEコマース市場規模の割合をいいます。
- ・「物販系分野」とは、(1)食品、飲料、酒類、(2)生活家電、AV機器、PC・周辺機器等（オンラインゲームを含みません。）、(3)書籍、映像・音楽ソフト（書籍には電子出版を含みません。）、(4)化粧品、医薬品、(5)雑貨、家具、インテリア、(6)衣類、服飾雑貨等、(7)自動車、自動二輪車、パーツ等、(8)その他の分野をいいます。

＜消費形態としてのEコマースの浸透＞

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）

- ・いずれも、統計理論に基づき選定された全国約3万世帯を対象にした推計値です。

＜増加する通販関連（Eコマース）事業者の賃貸面積・割合＞

出所：株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所「物流不動産マーケット動向等」（2023年2月）

- ・「通販関連賃貸面積」とは、出所元による分類での通販事業者が賃借している物流施設の床面積を集計したものです。
- ・「通販関連（%）」とは、出所のデータベースにおける物流施設の床面積のうち、出所元による分類での通販事業者が賃借している物流施設の床面積の割合を記載しています。

「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）

- ・グラフは、3PL事業者売上高を記載しています。「3PL事業者売上高」は、国内の主要3PL事業者の各年度の3PL事業の売上高の合計額の推移を記載しています。

「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＞

- ・「ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数」は、関東（本注記において、東京都、茨城県、神奈川県、群馬県、埼玉県、千葉県及び栃木県をいいます。）及び関西（本注記において、大阪府、京都府、滋賀県、奈良県、兵庫県及び和歌山県をいいます。）に所在するハイパースケールデータセンターにおける、グラフの横軸に記載の各年の4月1日から始まる年度の末日時点において稼働しているラック数であり、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。以下同じです。
- ・「ハイパースケールデータセンター」は、株式会社富士キメラ総研が定める定義において、提供電力が20メガワットアンペア以上であり（但し、株式会社富士キメラ総研においてその企業規模が大規模であると判断したクラウドサービス提供企業が利用しているデータセンターについては提供電力が当該水準を下回っていても「ハイパースケールデータセンター」に含めています。）、メガクラウドベンダーが持つ大量のサーバー機器の運用等を目的としたデータセンターをいいます。
- ・「ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数の年平均成長率（2020年～2025年）」は、2025年末時点のハイパースケールデータセンターの稼働ラック数の予測台数の、2020年末時点のハイパースケールデータセンターの稼働ラック数の予測台数対比年平均成長率をいいます。

MEMO

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

