



「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3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。**

【首都圏における業種別契約面積】

首都圏の大型マルチテナント型物流施設（LMT = Large Multi tenant property）について、2021年7月時点のテナント構成を調べて、竣工年別にシーピーアールイー株式会社が集計しています。
 なお、大型マルチテナント型物流施設（LMT）とは、複数テナントを想定した賃貸物流施設で、首都圏においては延床面積10,000坪以上の施設を対象としています。

【優先情報提供対象物件】

優先情報提供対象物件とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うにあたり三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づき提示された情報提供対象不動産にかかる情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。なお、「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性がある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、2021年3月4日付及び2022年3月期第2四半期決算開示資料で公表した資料に基づいています。竣工済物件は登記簿面積または検査済証記載面積、未竣工物件のうち、優先情報提供対象物件については確認済証記載面積、それ以外の物件については三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は予定面積であり、変更されることがあります。「累計投資規模」には、各公表時点で開発中及び開発予定の物件及びその投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。「東京レールゲート EAST」は棟数、延床面積には含みますが、金額には含みません。また、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

【投資法人の概要】【コロナウイルスの影響】【MFLの特徴】【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】【MFLのポートフォリオ】

「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます。

「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。

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「時価総額」

「2022年1月期末（第11期末）」：2022年1月期末時点の本投資口の終値（566,000円）×2022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）

「第5回公募増資後（2022年2月末時点）」：2022年2月末時点の本投資口の終値（525,000円）×2022年2月末時点における本投資法人の発行済投資口数（576,000口）

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

「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。

「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。

「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。

「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。

「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。

「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。

【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。

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

参考資料

33

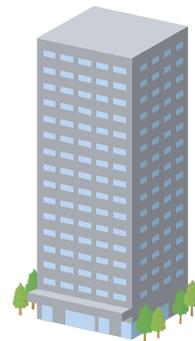
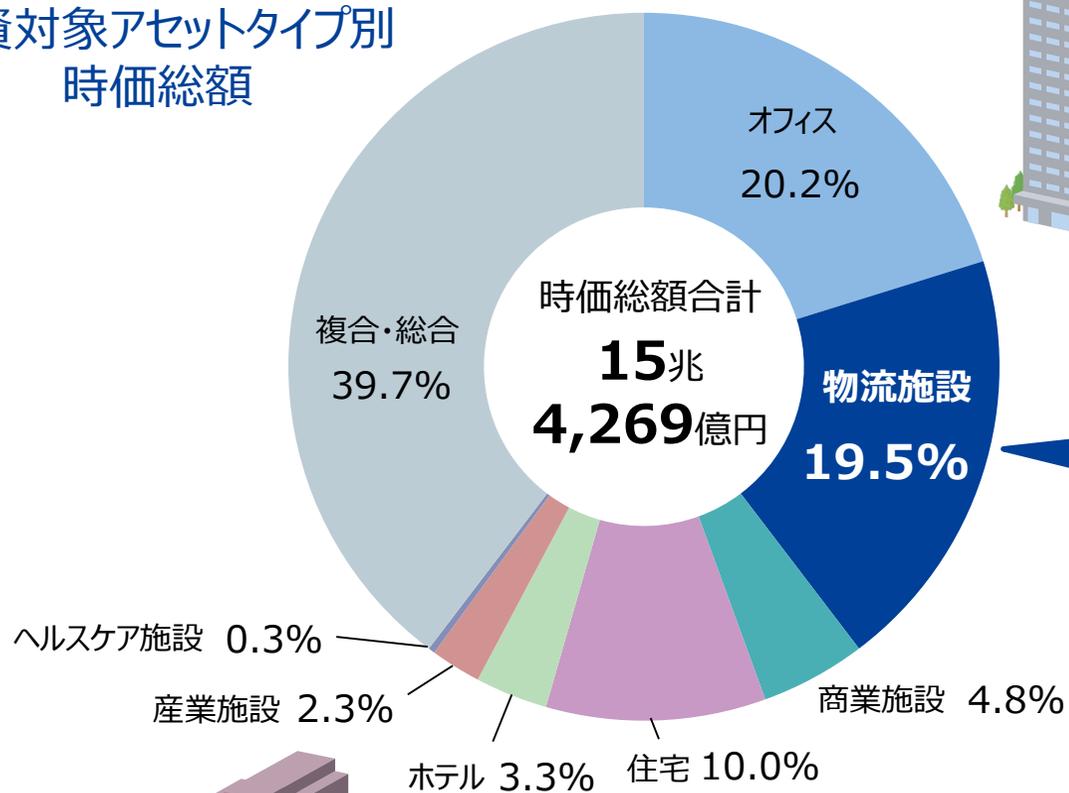
1

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



MFLP大阪 I



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

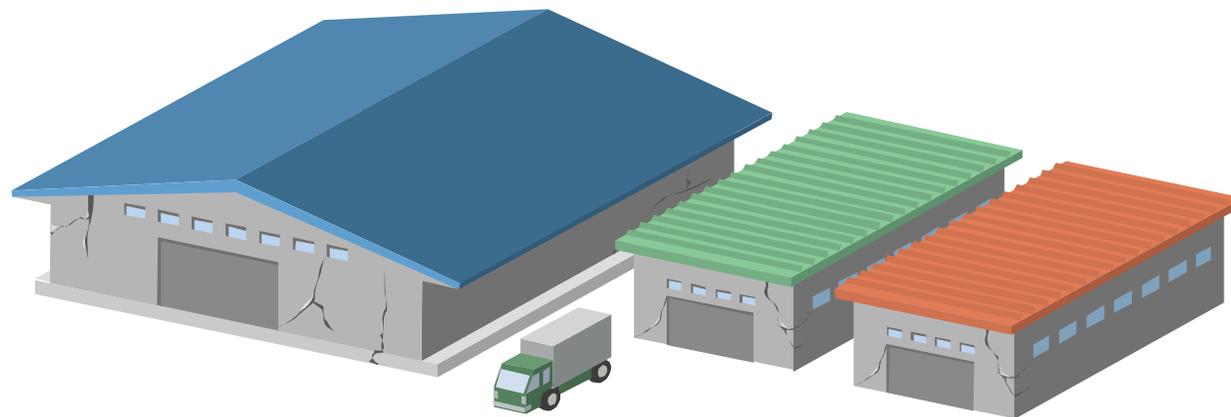
自家用

平屋 + 小規模

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

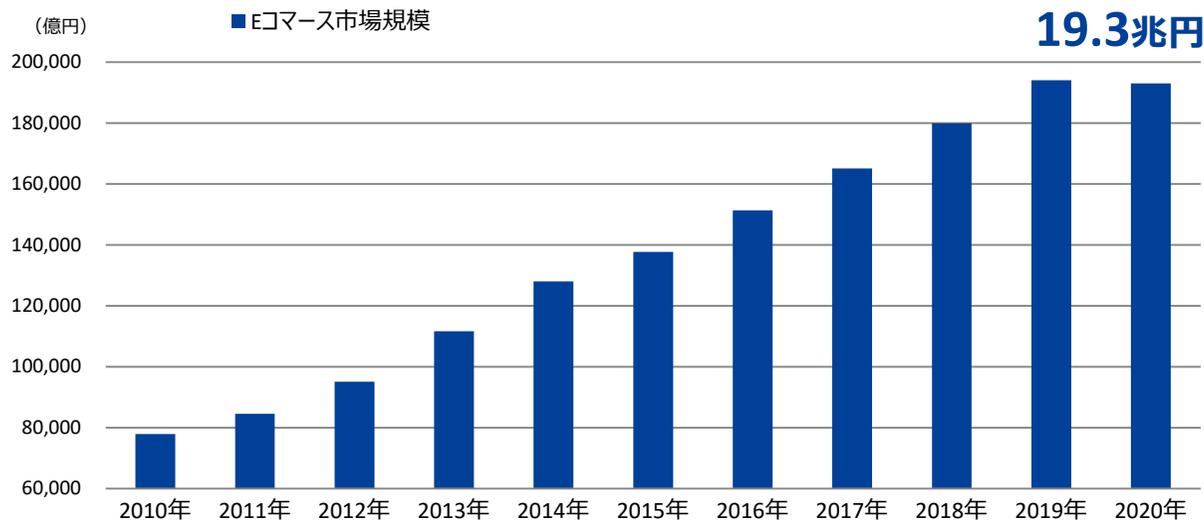
リアル店舗 + Eコマース

日本のEコマース化率

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

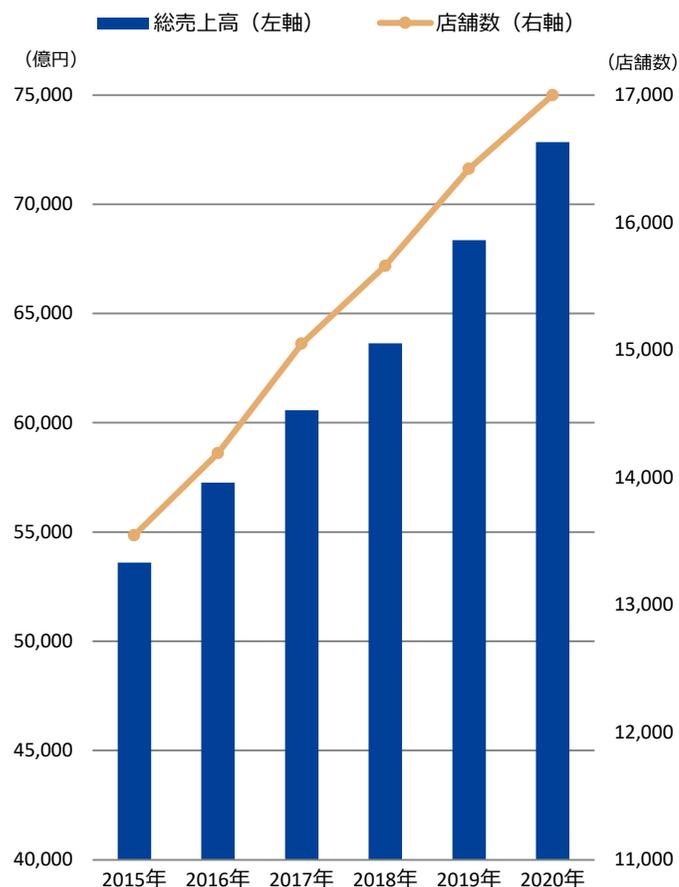


*金額は、Eコマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。

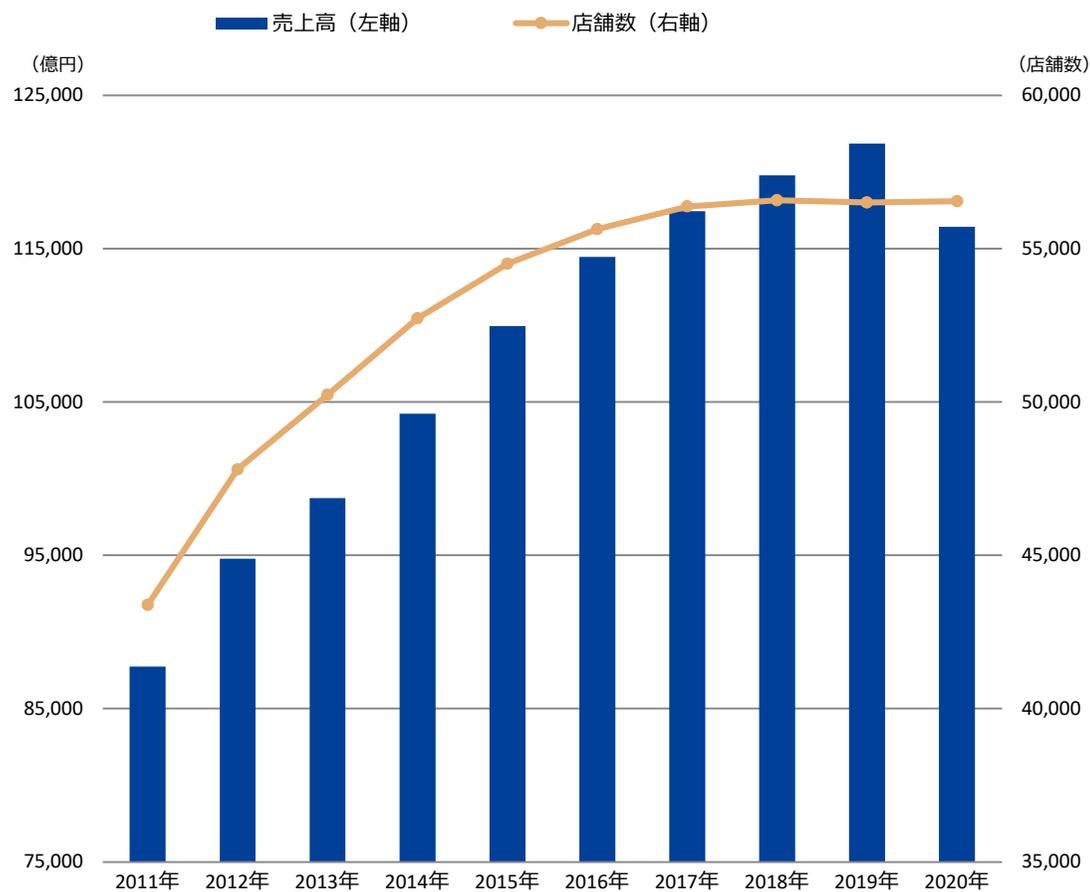
*出所：経済産業省『電子商取引実態調査』（2021年7月30日公表）

ドラッグストア、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



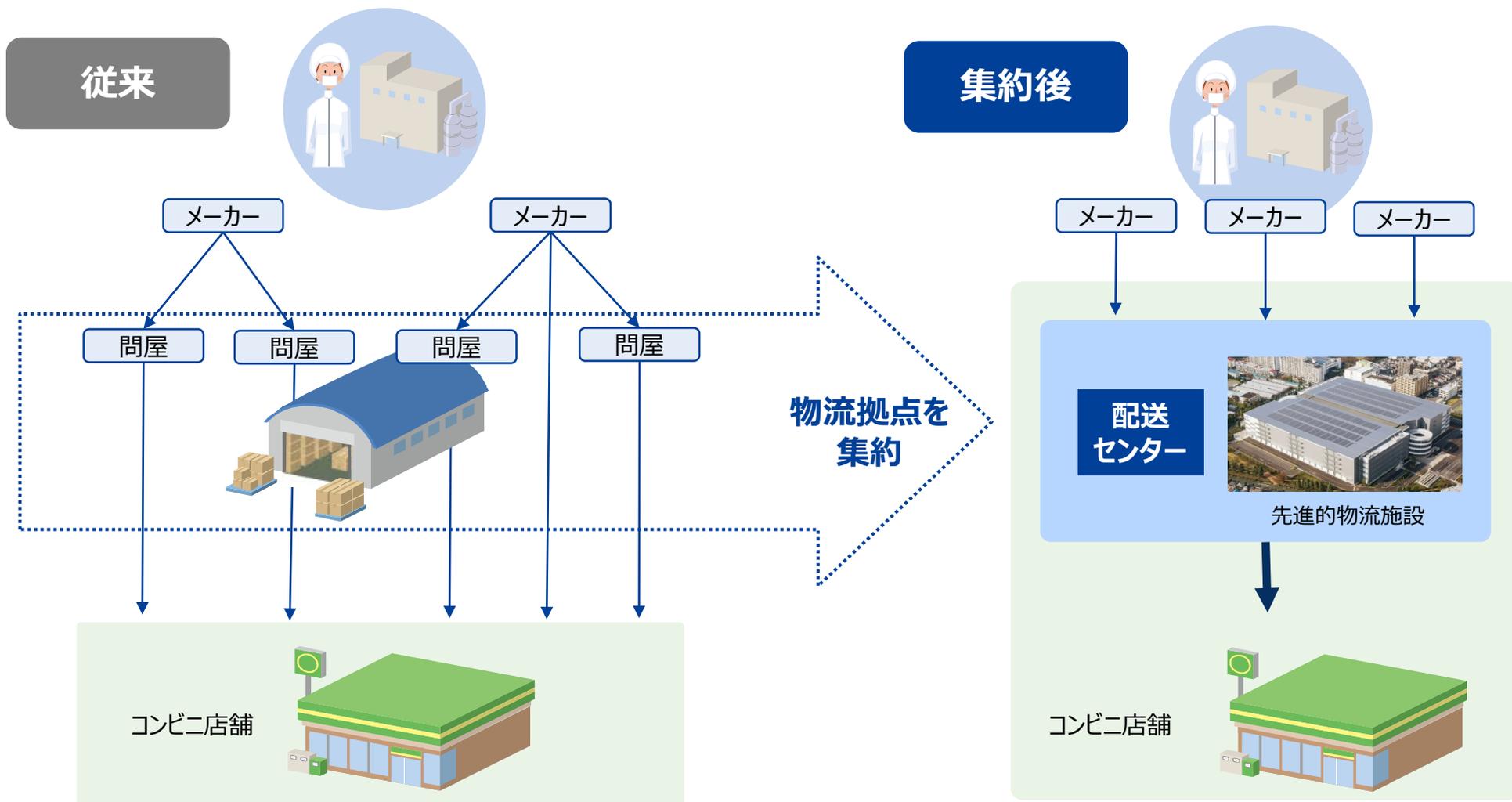
コンビニエンスストア売上高と店舗数推移



*出所：経済産業省『商業動態統計(2020年年報)』(2021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



日立物流

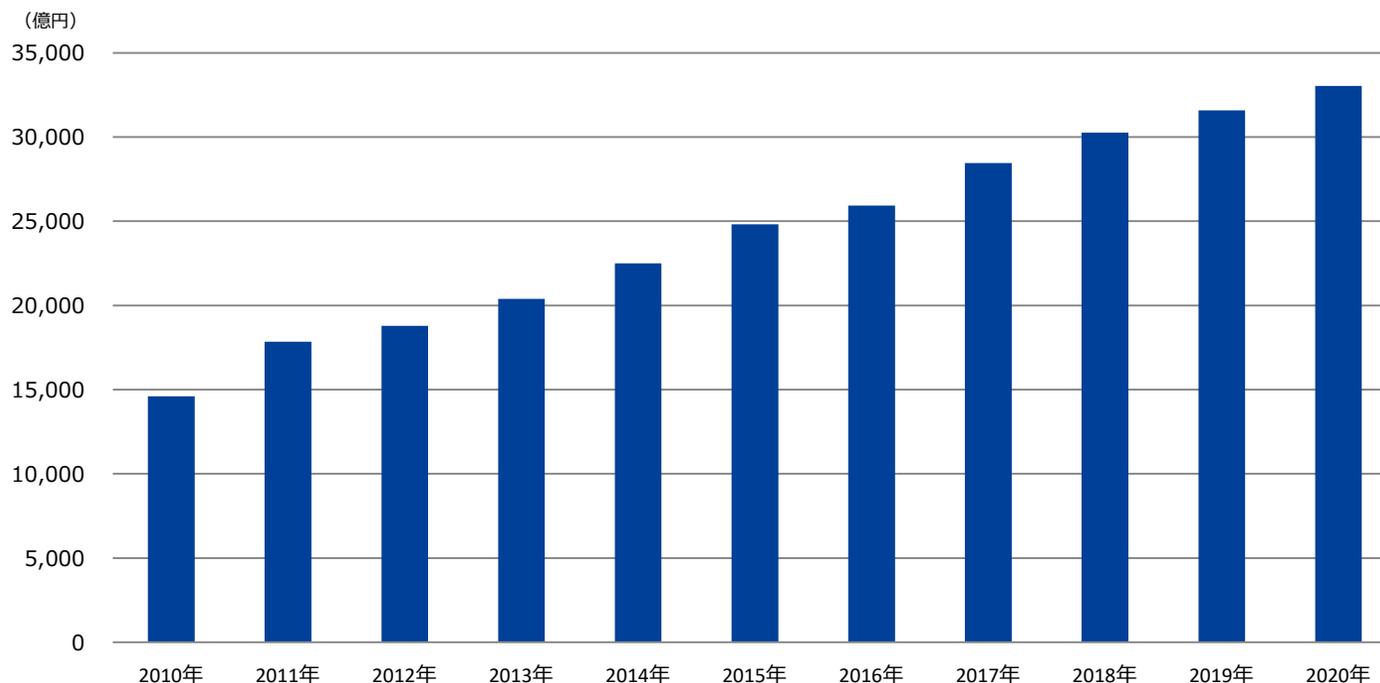
NEX NIPPON EXPRESS

日本通運

Sg logistics



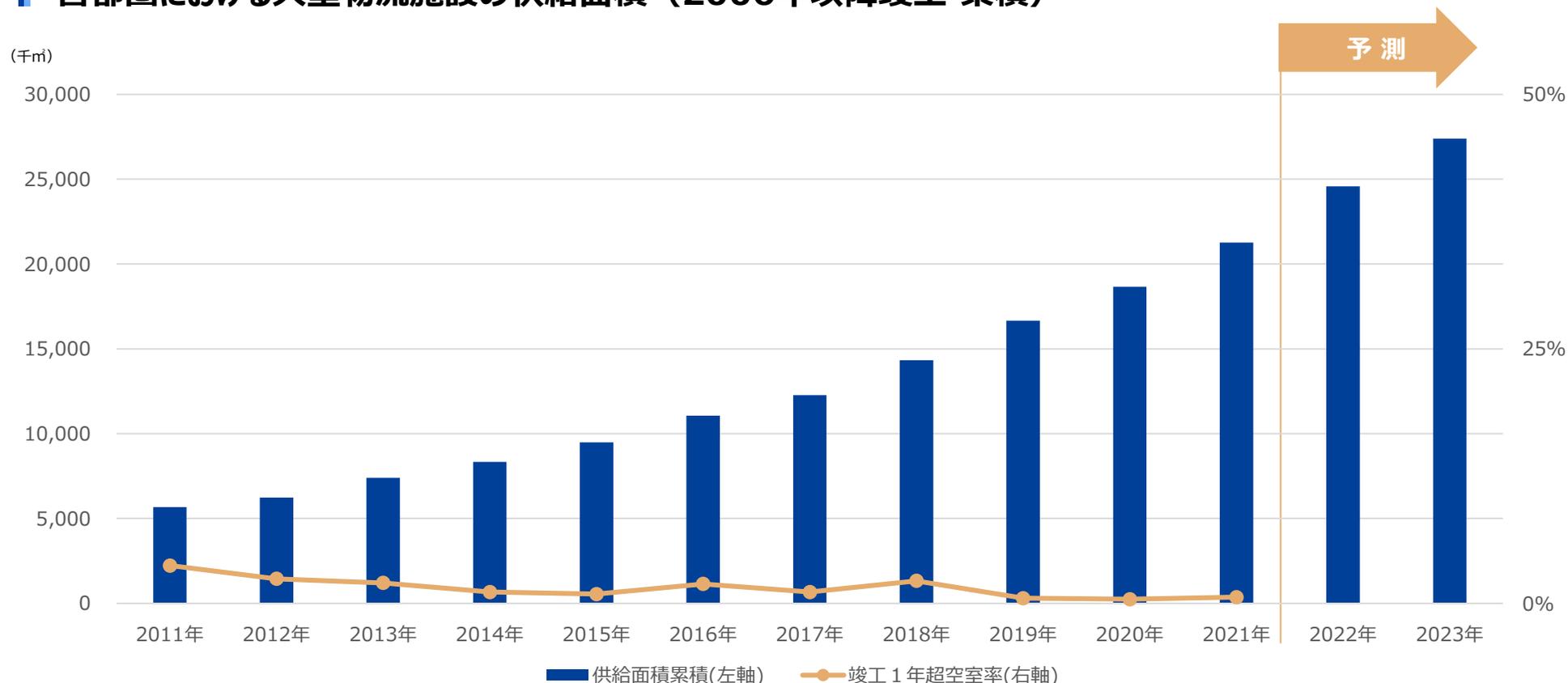
3PL事業者売上高



* 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

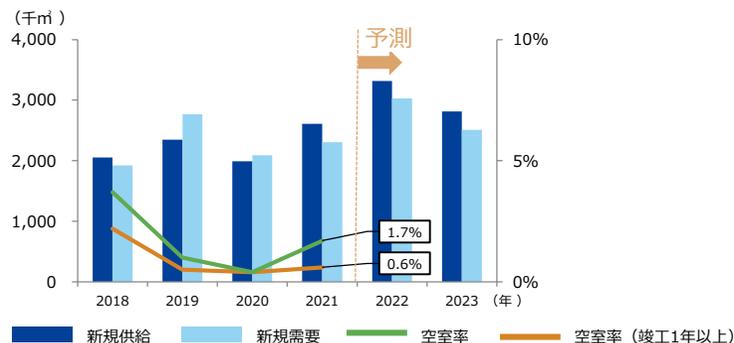
投資法人名	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（MFL）
証券コード	3471 / 三井不ロジ
上場日	2016年8月2日
スポンサー	三井不動産株式会社
投資対象	物流施設中心
決算期	1月 / 7月
分配金*	2022年1月期 7,895円（第11期実績） 2022年7月期 8,352円（第12期予想） 2023年1月期 8,396円（第13期予想）

*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【投資法人の概要】をご参照ください。

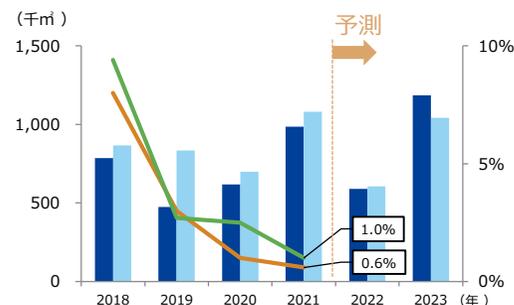
コロナ禍においても、好調なマーケットにも支えられ、稼働率は高水準で推移。

物流施設床需要の増大

■ 首都圏の空室率と需給バランス予測



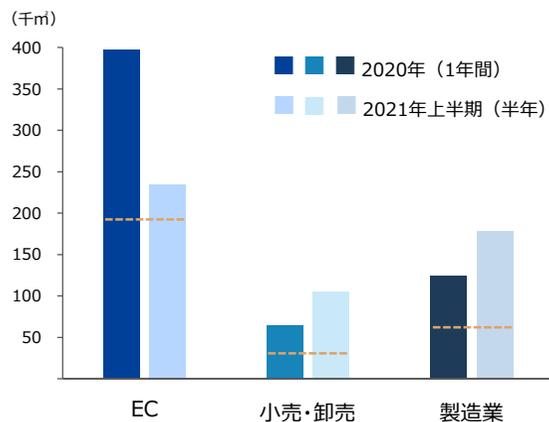
■ 大阪圏の空室率と需給バランス予測



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。

各業種の床需要伸長

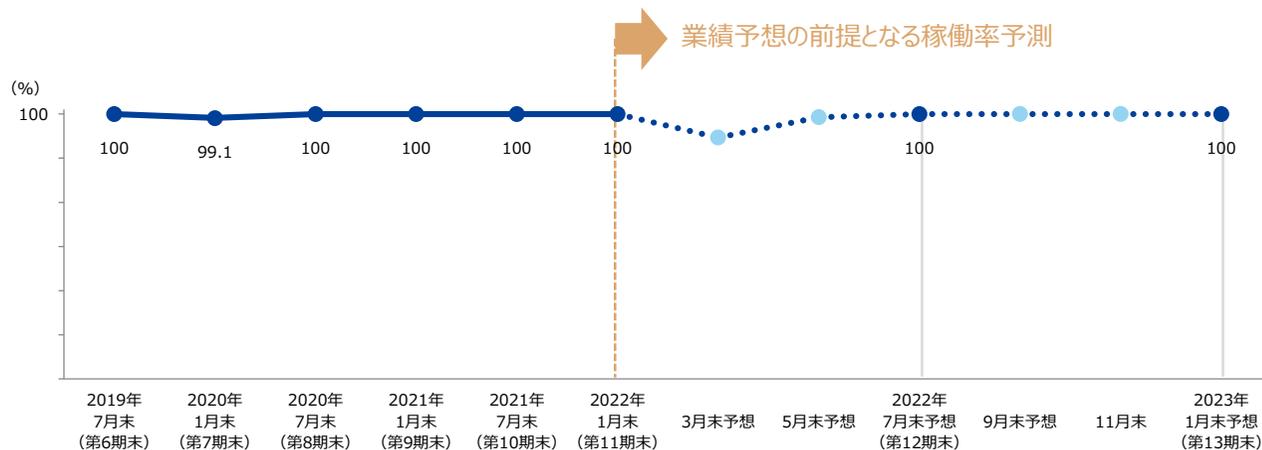
■ 首都圏における業種別契約面積*



※シービーアールイー株式会社から提供されたデータを基に資産運用会社にてグラフを作成しています。

本投資法人の稼働率*の推移と契約更改の状況

■ 稼働率の推移



*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【首都圏における業種別契約面積】【コロナウイルスの影響】をご参照ください。

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

24物件 142万㎡

3,422億円 ※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 107万㎡

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11期 / 第12期末LTV

格付(JCR) ※1

33.1% (実績) / 36.6% (予想)

AA
(安定的)

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

物流不動産における
環境認証取得実績

三井不動産
セイムポート出資

96.3% ※3

5.0% ※1

* P.1【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

※1 2022年2月末時点

※2 出所：三井不動産2022年3月期第2四半期決算開示資料

※3 2022年2月末時点の保有物件（22物件）の延床面積ベース

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。

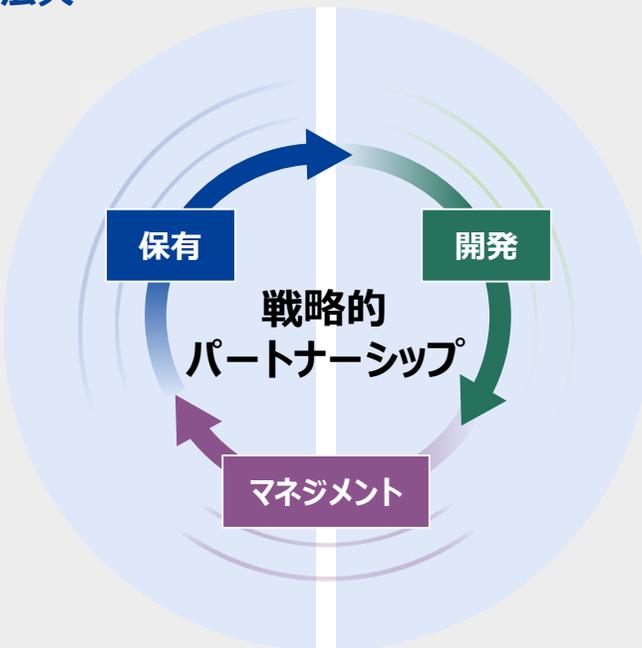


外部成長

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

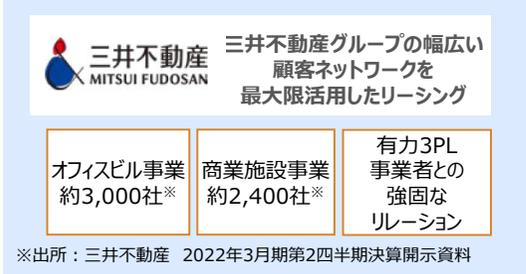
物流施設事業の拡大

三井不動産の物流施設事業戦略

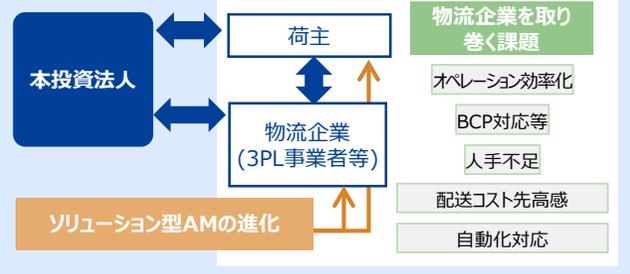
三井不動産のCREによる開発用地ソーシング力



顧客ネットワークを活用したリーシング力



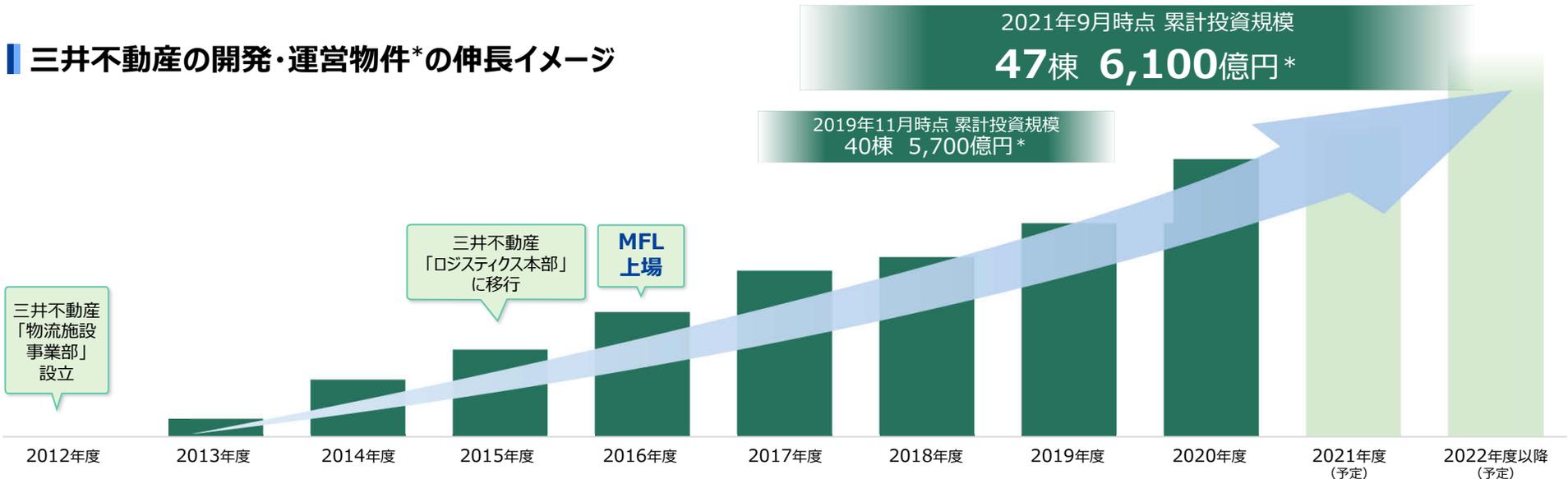
ソリューション型アセットマネジメント



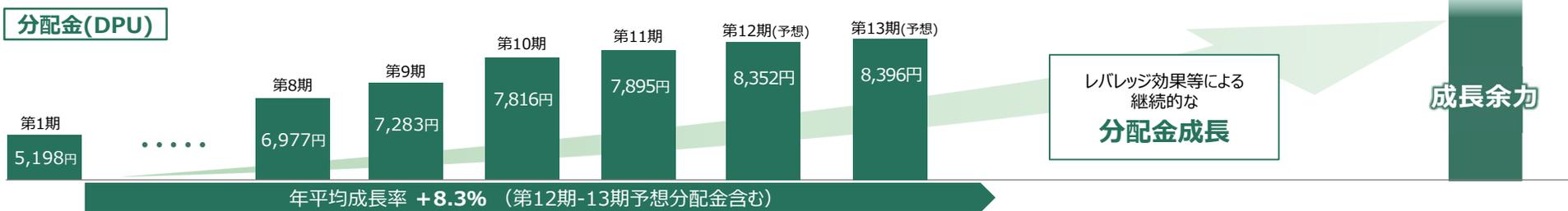
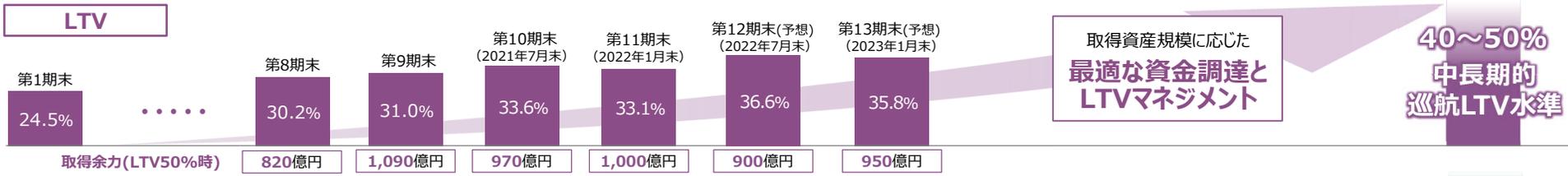
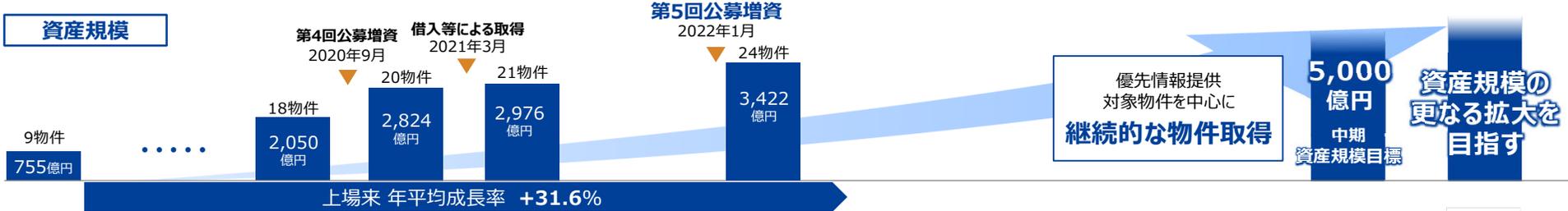
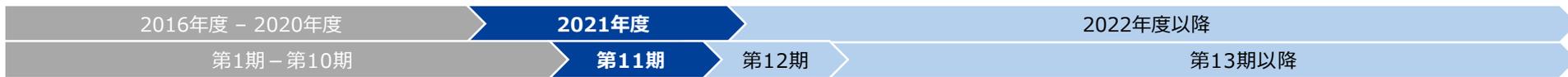
ロケーションに優れ
クオリティの高い物件開発

リーシング進捗
安定稼働

三井不動産の開発・運営物件*の伸長イメージ



* 詳細につきましては、P.1の本資料の記載事項に関する注記【三井不動産の主要な開発・運営物件】をご参照ください。



* 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	平均巡航NOI利回り*	平均鑑定NOI利回り*	平均築年数*	稼働率
24物件 3,422億円	4.8% (償却後3.2%)	4.2%	5.3年	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

関西エリア 30.6%

MFLP 堺

MFLP 茨木

MFLP 大阪 I

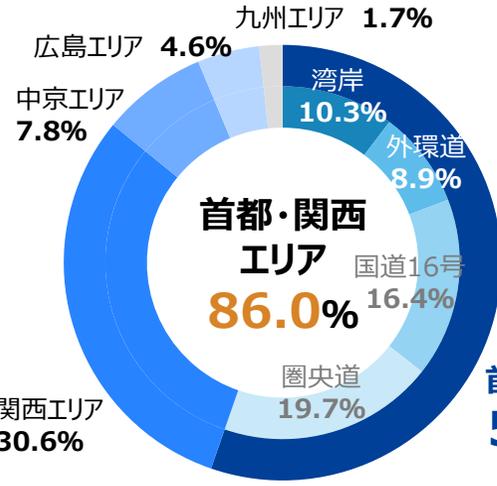
その他エリア 14.0%

MFLP 小牧

MFLP 稲沢

MFLP 福岡 I

MFLP 広島 I



湾岸 10.3%

MFLP 横浜大黒

GLP・MFLP 市川塩浜

MFLP 船橋西浦

圏央道 19.7%

MFLP 久喜

MFLP 厚木

MFLP 平塚

MFLP つくば

MFLP 厚木 II

MFLP 平塚 II

国道16号 16.4%

MFLP 柏

MFLP 日野

MFLPプロロジスパーク川越

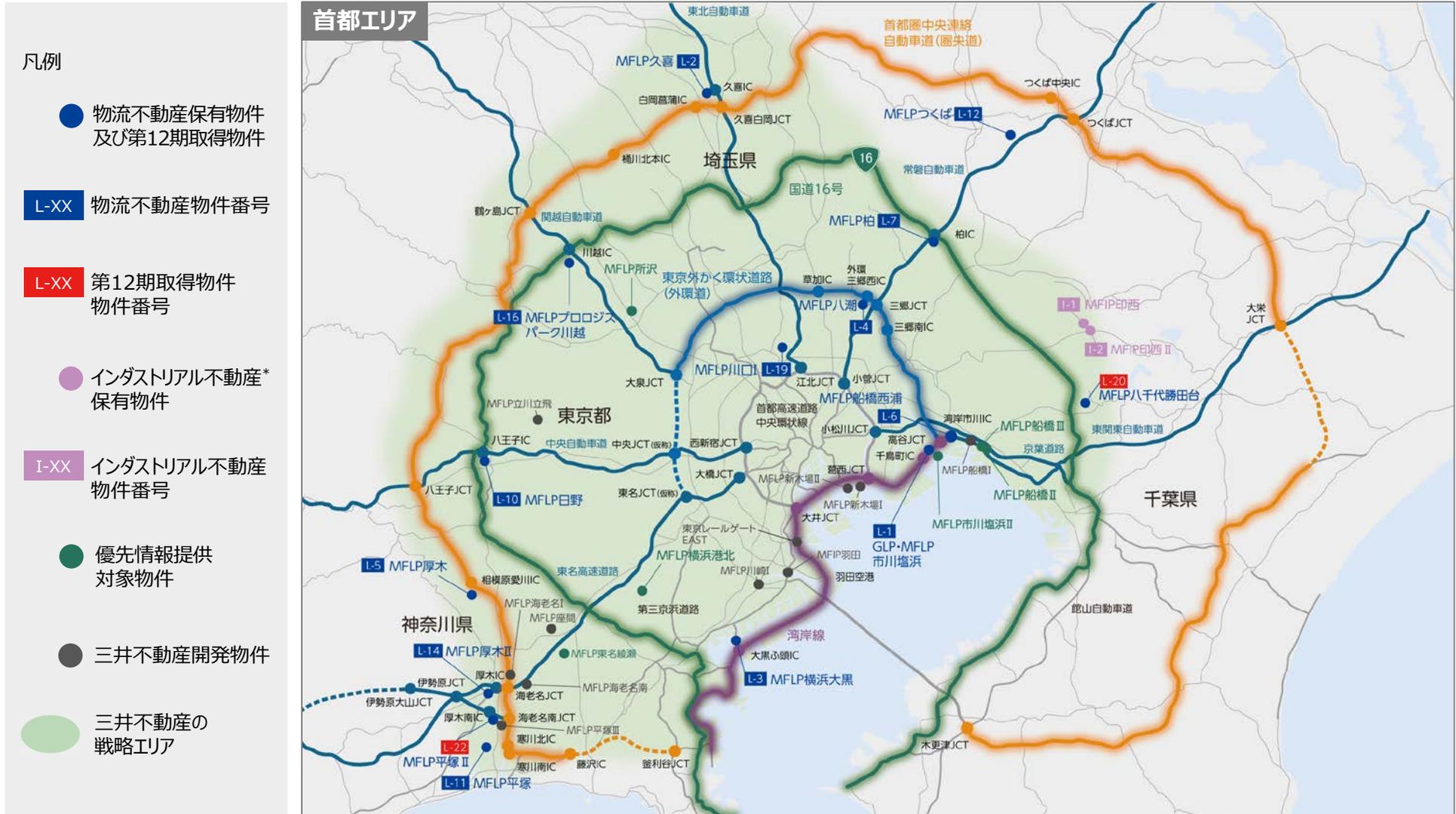
MFLP八千代勝田台

外環道 8.9%

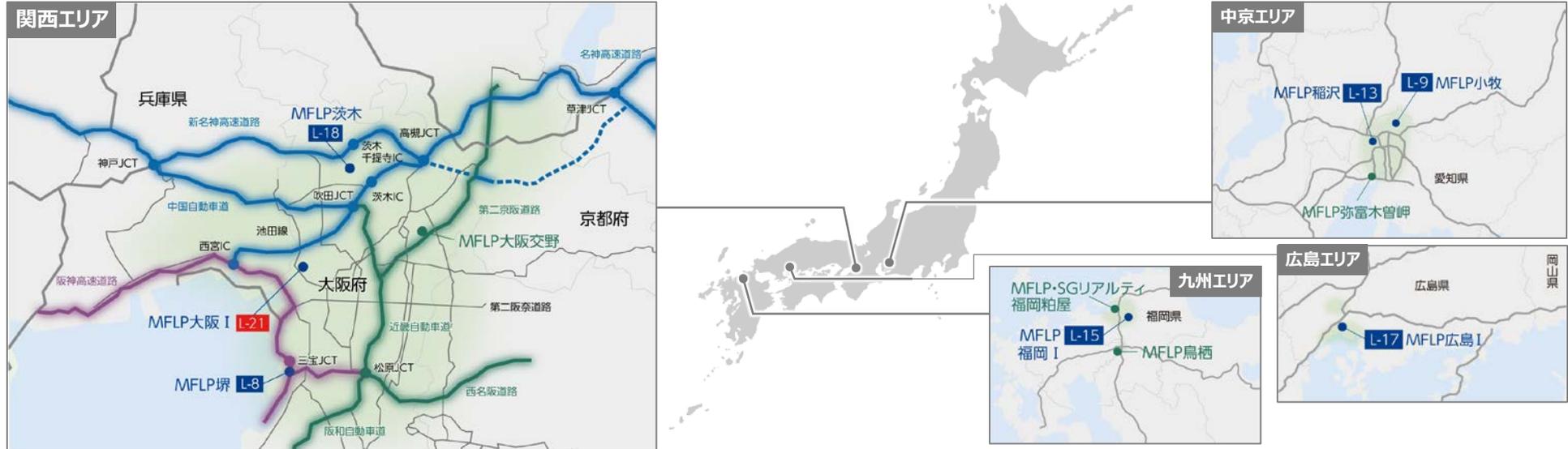
MFLP 八潮

MFLP 川口 I

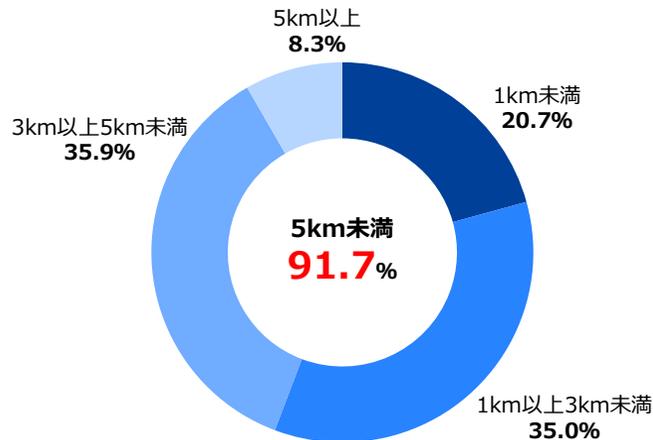
その他
データセンター
2 物件



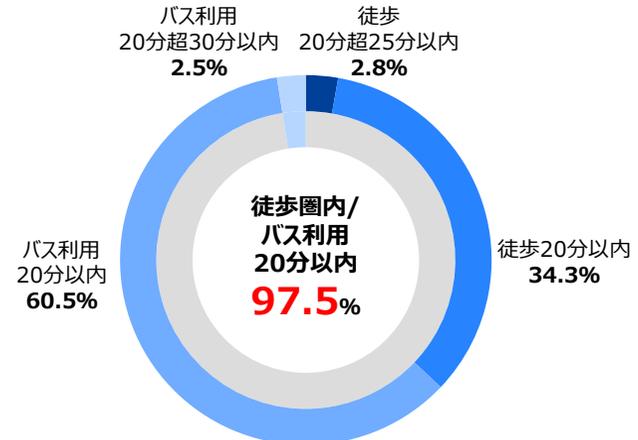
* 詳細につきましては、P.1の本資料の記載事項に関する注記【インダストリアル不動産】をご参照ください。



■ 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

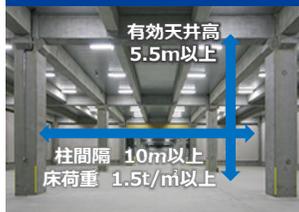
■ 三井不動産クオリティ

■ 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



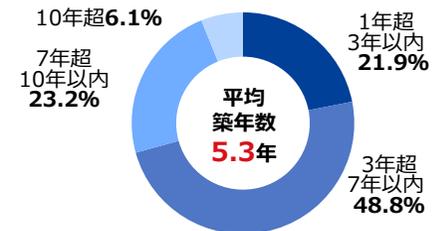
MFLP八千代勝田台

LED照明

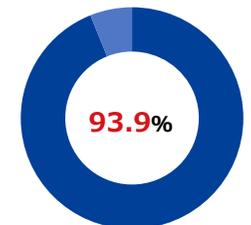


MFLP大阪 I

■ 築浅のポートフォリオ※2



■ ポートフォリオにし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。

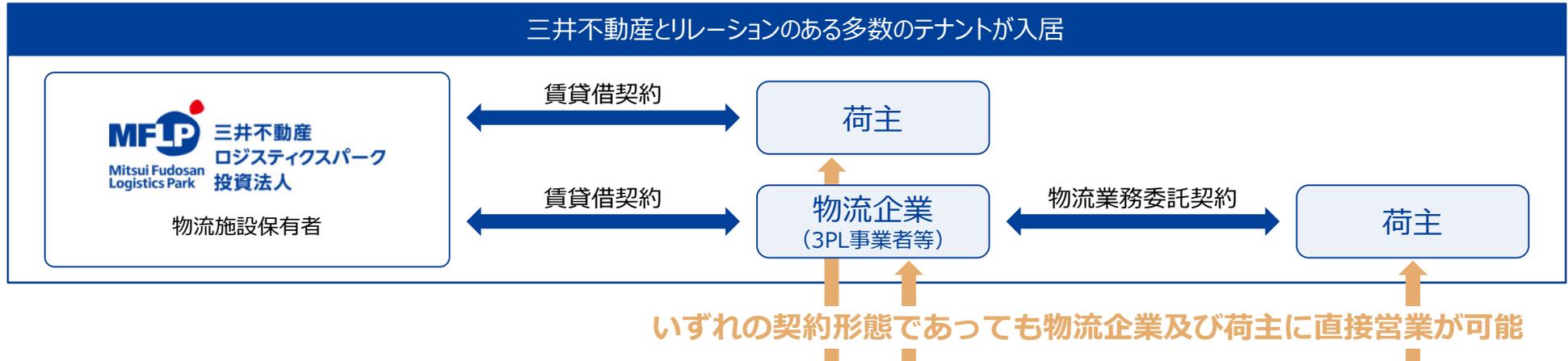
三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した安定的成長

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400万㎡

保有物件及び第12期取得物件 24物件 142万㎡ 3,422億円				優先情報提供対象物件 11物件 107万㎡			三井不動産開発・運営物件			
MFLP横浜大黒	MFLP厚木	MFLP稲沢	MFLP広島I	MFLP日野	MFLP船橋II	MFLP鳥栖	MFLP船橋I	東京レールゲート EAST	MFLP平塚III	
GLP・MFLP市川塩浜	MFLP柏	MFLPつくば	MFLP茨木	MFLP八千代勝田台	MFLP横浜港北	MFLP船橋III	MFIP羽田	MFLP海老名I	MFLP座間	
MFLP八潮	MFLP福岡I	MFLP厚木II	MFLP川口I	MFLP平塚II	MFLP大阪交野	MFLP所沢	MFLP川崎I	MFLP新木場I	MFLP海老名南	
									その他 データセンター 1物件	
MFLP久喜	MFLP平塚	MFLP堺	MFIP印西	MFLP大阪I	竣工済 82万㎡		MFLP立川立飛	MFLP新木場II	海外 1物件	
MFLP船橋西浦	MFLP小牧	MFLPプロロジスパーク川越	MFIP印西II		MFLP市川塩浜II	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋				
					MFLP東名綾瀬	MFLP弥富木曾岬				
					未竣工 25万㎡					

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 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2022年3月期第2四半期決算開示資料

主なテナント

- 商業テナント
- ECマース
- 3PL

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

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

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。

着実な分配金の増加

第11期分配金	第12期予想分配金*
7,895 (うち、利益超過分配993円)	8,352 円 (うち、利益超過分配1,407円)

*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。

ESGへの取組みの更なる強化

GRESBリアルエステイト評価への参加

2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、「Green Star」、GRESBレーティング「4スター」（5段階評価）を取得しました。



TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同

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」の提言に賛同しています。また、TCFDに賛同している日本企業が集う「TCFDコンソーシアム」の会員として活動しています。



定性的シナリオ分析の実施

本資産運用会社は、気候変動関連リスクと機会を識別のうえ、1.5-2℃シナリオ下と4℃シナリオ下に分けてシナリオ分析を行い、気候変動関連リスクと機会の財務的影響を評価しました。

ESGレポートの発行

本投資法人並びに本資産運用会社のESGへの取組みを、ステークホルダーの皆様へより一層ご理解いただくことを目的として、この度、ESGレポートを発行しました。

今後の検討事項

- ESG関連指数への組入れ
- 定量的シナリオ分析

環境KPIの設定

脱炭素社会の実現に向けた取組みをこれまで以上に推進すべく、ステークホルダーの皆様に関心が高いと考えられる項目について、環境KPIを設定しました。今後、ESGレポートを通じて、各項目の進捗状況をお示していく中で、ポートフォリオの質を更に強化してまいります。

CO₂排出原単位 (基準年：2016年)

2030年までに **30%削減**
(オーナー管理分は100%削減)

LED照明の導入比率

オーナー管理分：
2023年までに **100%**
テナント管理分：
2030年までに **100%**

水使用原単位 (基準年：2016年)

基準年から増加させない

グリーンリースの導入比率

2025年までに **75%以上を維持**
2030年までに **90%以上を維持**

廃棄物リサイクル率

2030年までに **70%以上**

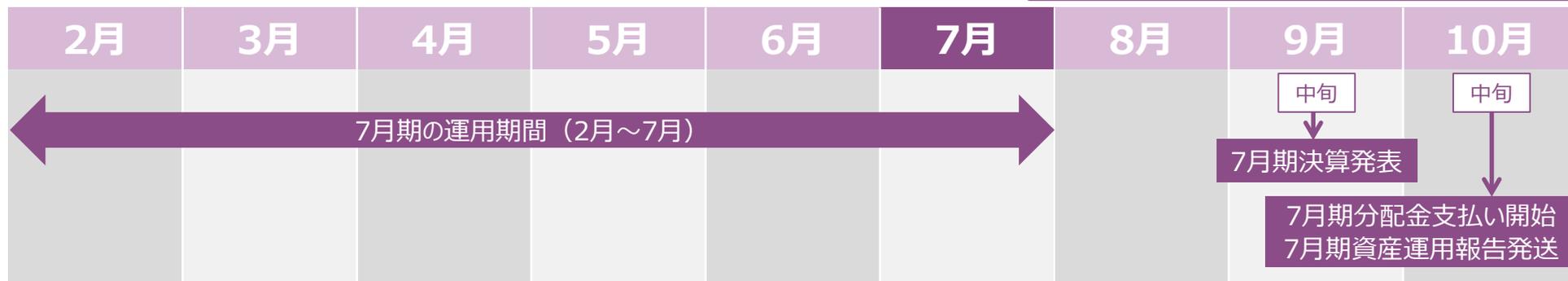
グリーンビルディング認証

物流不動産 : **95%以上**
ポートフォリオ全体 : **90%以上**

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

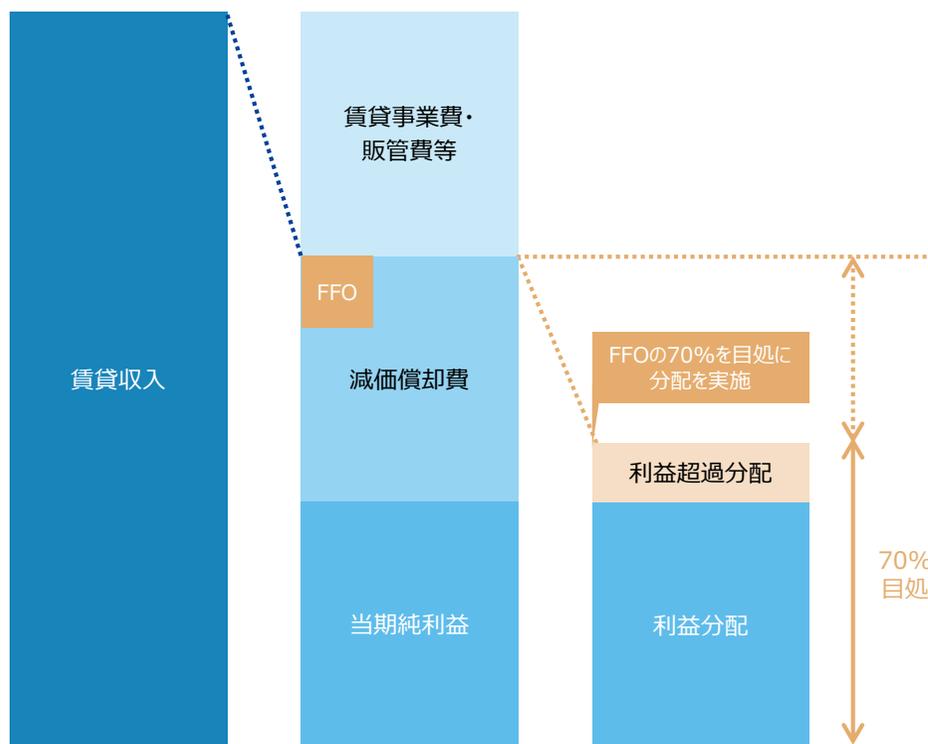
資産規模の拡大と、分配金の持続的成長の両立を目指す
時価総額の増加と、投資口価格の安定化を図る

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

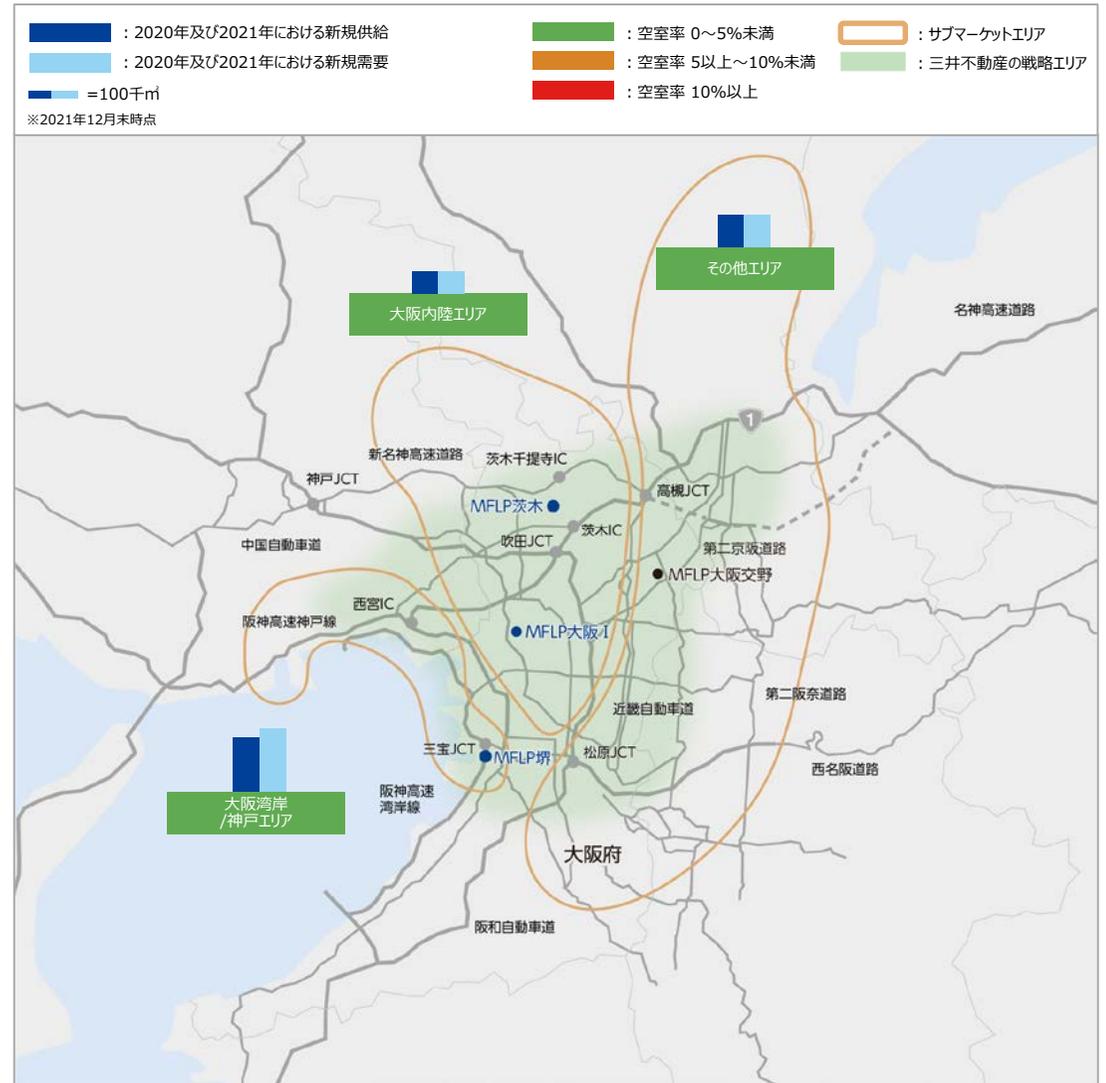
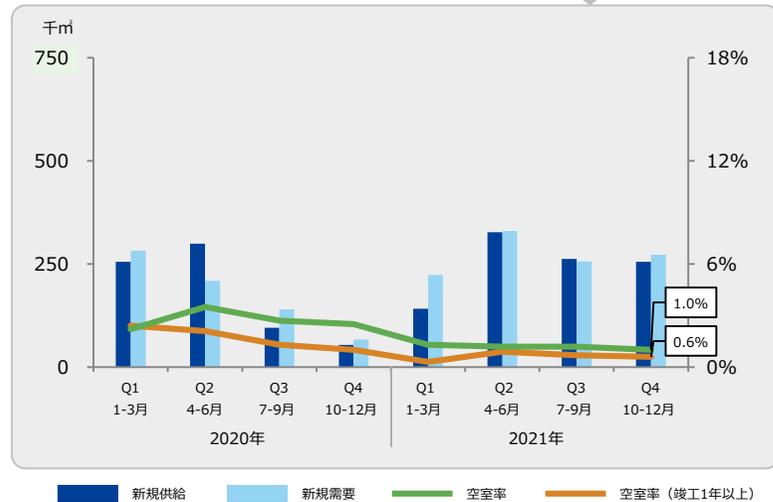
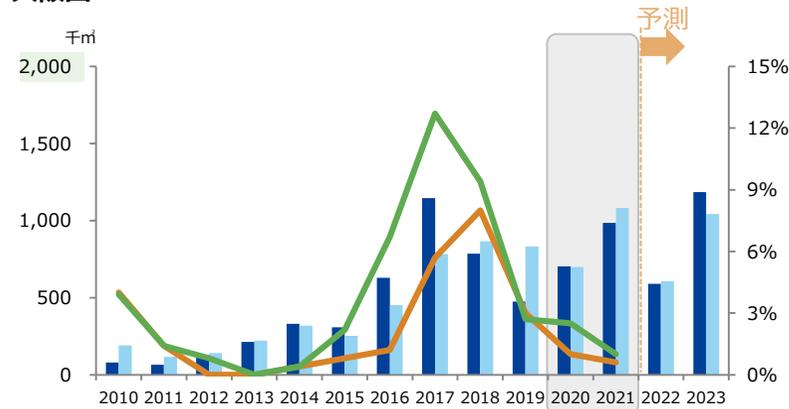
各営業期間において、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を留保できる範囲内で、利益超過分配を実施するものとする。

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。

需給バランスと空室率 ²/₃

大阪圏

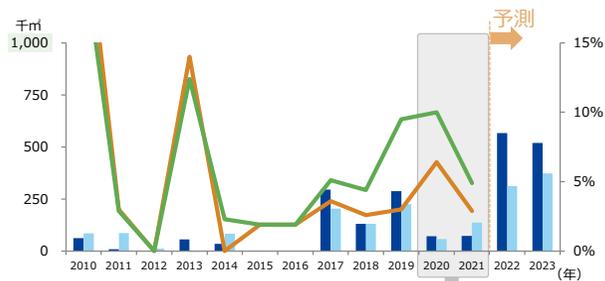


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q4)」(2022年2月)
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

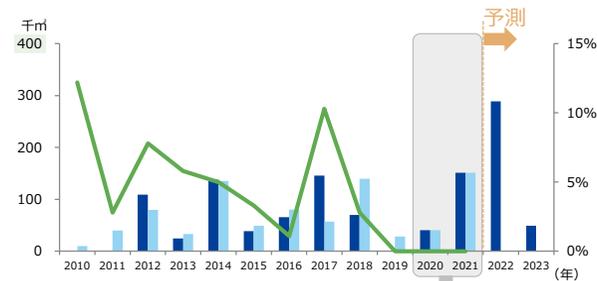
需給バランスと空室率 ³/₃

【凡例】 ■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（竣工1年以上）

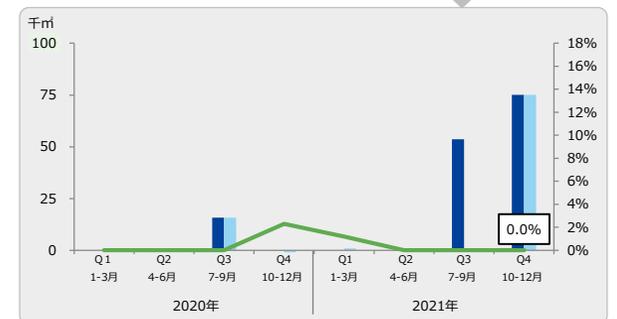
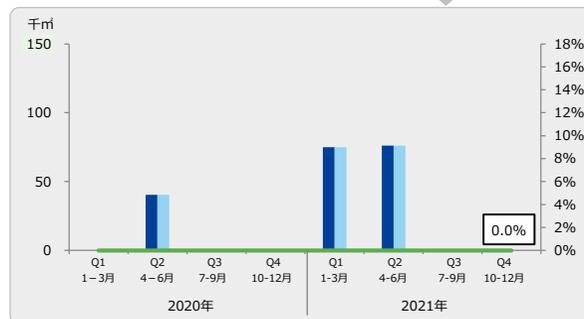
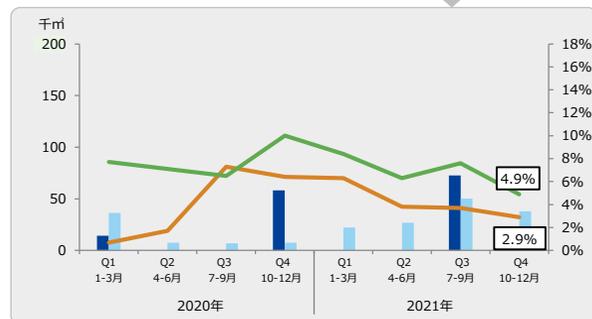
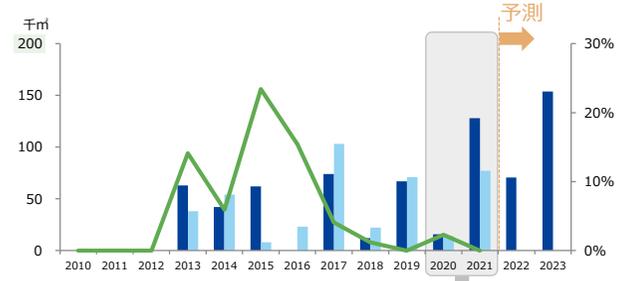
中京圏



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	既存棟 増築棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,700	5.8	5.8	4.8	37,027 25,457	37,938 25,600	11.6 3.8	100
	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

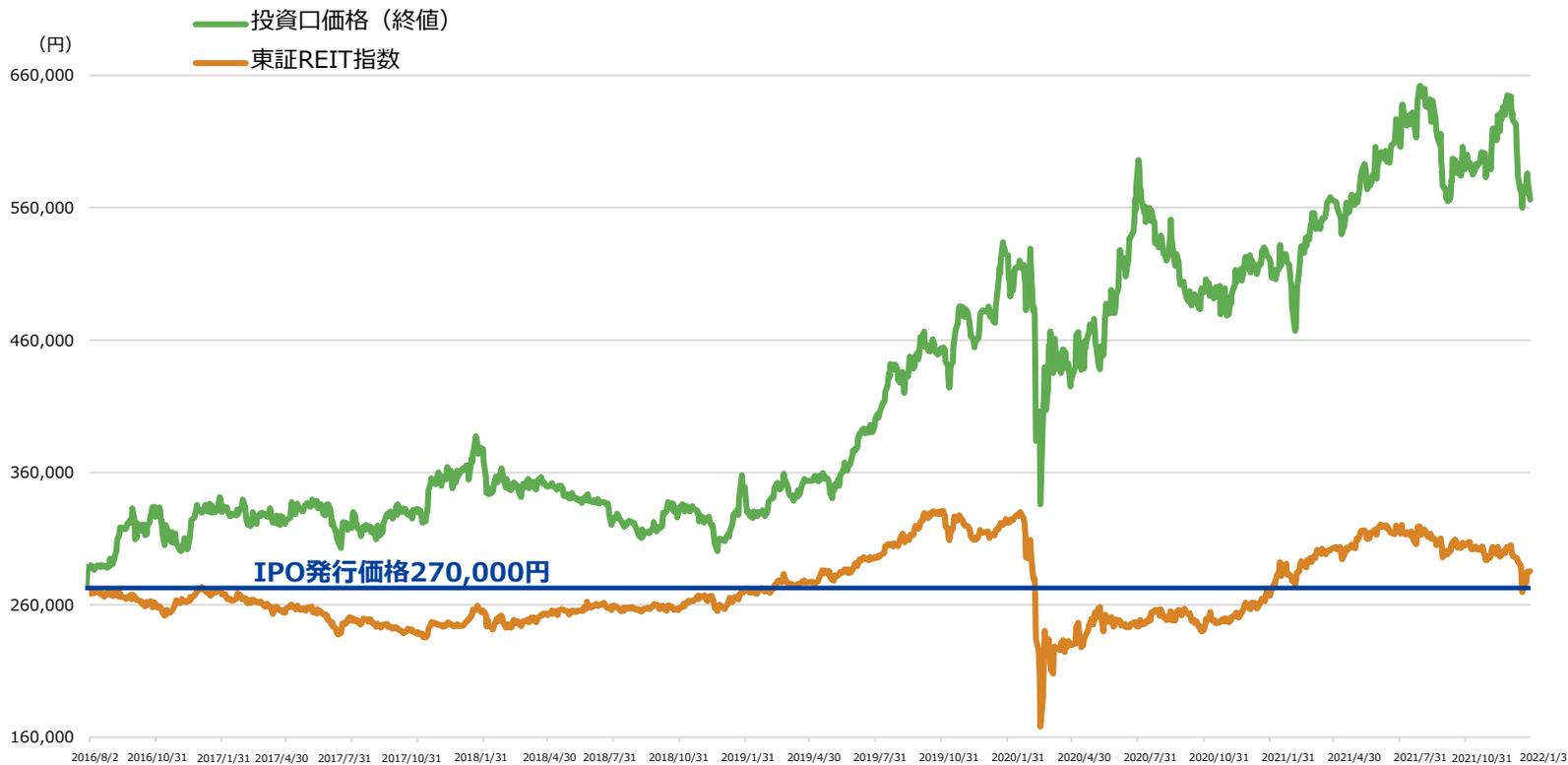
参考：第11期末時点

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
1月31日終値

566,000円

MFL予想分配金利回り
1月31日終値現在

3.0%

TOPIX予想配当利回り
1月31日終値現在

2.64%

10年国債利回り
1月31日終値現在

0.17%

*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(8,396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。

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。

分配金情報	
確定分配金	
第11期 (2022年1月期)	7,895円
うち利益超過分配金	993円
支払日	2022年4月20日
予想分配金	
第12期 (2022年7月期)	8,352円
うち利益超過分配金	1,407円
第13期 (2023年1月期)	8,396円
うち利益超過分配金	1,096円

最新ファンド情報	
2022年3月15日時点	
運用物件数	24件
取得物件合計	3,422億円
2022年1月31日時点	
平均稼働率	100.0%
2021年9月15日時点	
高級発行枠付け (JCR)	AA
	完結約
2022年1月31日時点	
LTV	33.1%

最新決算資料	
2022年1月期 (第11期)	
PDF	決算概要 (455KB)
PDF	決算説明会資料 (4.6MB)
LINK	決算説明会動画



更新情報	
2022年3月15日	訂正: 「2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」の一部訂正に関するお知らせ (PDF) (100KB)
2022年3月15日	お知らせ: 統合サイトに「ESGレポート」を追加しました。
2022年3月15日	リリース: 2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ (PDF) (244KB)
2022年3月15日	決算: IRページに「第11期 (2022年1月期) 決算説明会動画」を追加しました。
2022年3月15日	決算: IRページに「第11期 (2022年1月期) 決算説明会資料」を追加しました。
2022年3月15日	決算: IRページに「2022年1月期 決算概要 (REIT)」を追加しました。
2022年3月11日	リリース: 資金の借入れ及び返済に関するお知らせ (PDF) (161KB)
2022年2月18日	リリース: 第三者割当による新投資口発行における発行口数の確定に関するお知らせ (PDF) (186KB)
2022年1月31日	リリース: 資金の借入れに関するお知らせ (PDF) (226KB)

株価情報	
証券コード	3471

投資運用会社
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



<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。

