



合併説明会資料

2024年8月5日

Intentionally Blank

エグゼクティブサマリー

本合併の概要	<ul style="list-style-type: none">• 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（MFLP）を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人（ADL）を吸収合併消滅法人とした吸収合併を実施• 物流特化型REIT同士の合併により、資産規模の大幅な拡大と運用の効率化を実現• 資産運用会社の吸収分割により、三井不動産と伊藤忠グループのダブルスポンサー体制を構築• ADLのパイプライン3物件を新たに取得し、成長戦略を推進し更なる成長を目指す	p.3
本合併の効果	<ul style="list-style-type: none">• 本合併により、資産規模は5,765億円（J-REIT中11位）へ拡大し、J-REIT市場におけるマーケットプレゼンスと流動性が向上• 資産規模拡大に伴いポートフォリオ分散が進展し、安定性は更に向上• 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築によりスポンサーサポートを強化し、投資主価値向上を目指す	p.8
物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略	<ul style="list-style-type: none">• ダブルスポンサーの開発力を背景とした潤沢なパイプラインからの取得を継続し、外部成長戦略を推進• 総合デベロッパーと総合商社のプラットフォーム及びネットワークを活用したリーシングにより、内部成長力の強化を図る• 資産規模拡大に伴う安定性向上を活かし、新たなアセットクラスの取得を推進するなど、運用戦略を拡充することで更なる成長を目指す	p.15

1. 本合併の概要

1 本合併の概要

本合併の概要及びスケジュール

本合併の概要

合併方式	吸収合併方式 存続投資法人：三井不動産ロジстикスパーク投資法人（MFLP） 消滅投資法人：アドバンス・ロジстикス投資法人（ADL）
合併比率	MFLP : ADL = 1 : 1.168 (投資口分割考慮前 MFLP : ADL = 1 : 0.292) (ADLの投資口1口に対して、投資口分割後のMFLPの投資口1.168口を割り当て)
投資口分割	ADLの投資主にMFLPの投資口1口以上の割り当てを確保するため、MFLPにおいて1 : 4の投資口分割を予定 ※投資口分割の効力発生は2024年11月1日を予定
投資主総会基準日	MFLP : 2024年7月31日 ADL : 2024年8月31日

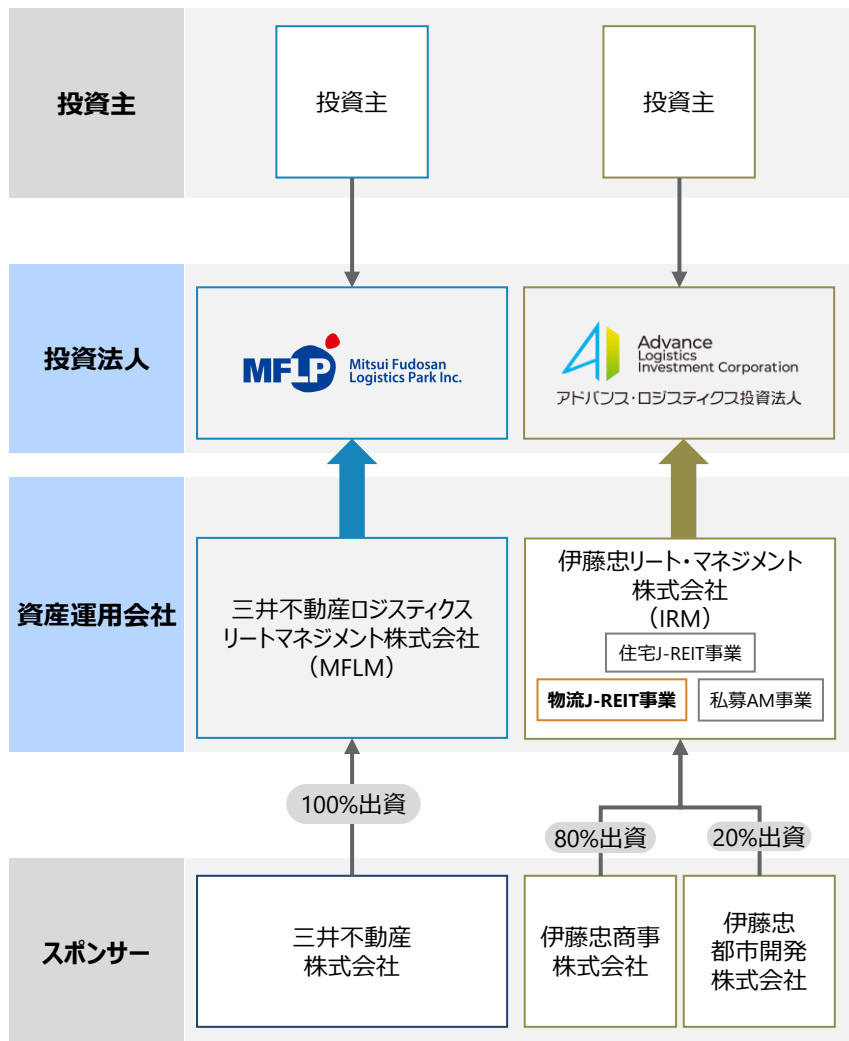
本合併のスケジュール

	MFLP (存続投資法人)	ADL (消滅投資法人)
合併契約締結日	2024年8月5日	
投資主総会開催日	2024年9月30日	2024年10月10日
上場廃止日	-	2024年10月30日
決算期末	2024年10月期 (3ヵ月決算)	
効力発生日	2024年11月1日	
分配金支払 (合併交付金支払)	2025年1月 (24年10月期分配金)	2025年1月 (合併交付金)
合併後初回決算期末	2025年7月期 (9ヵ月決算)	

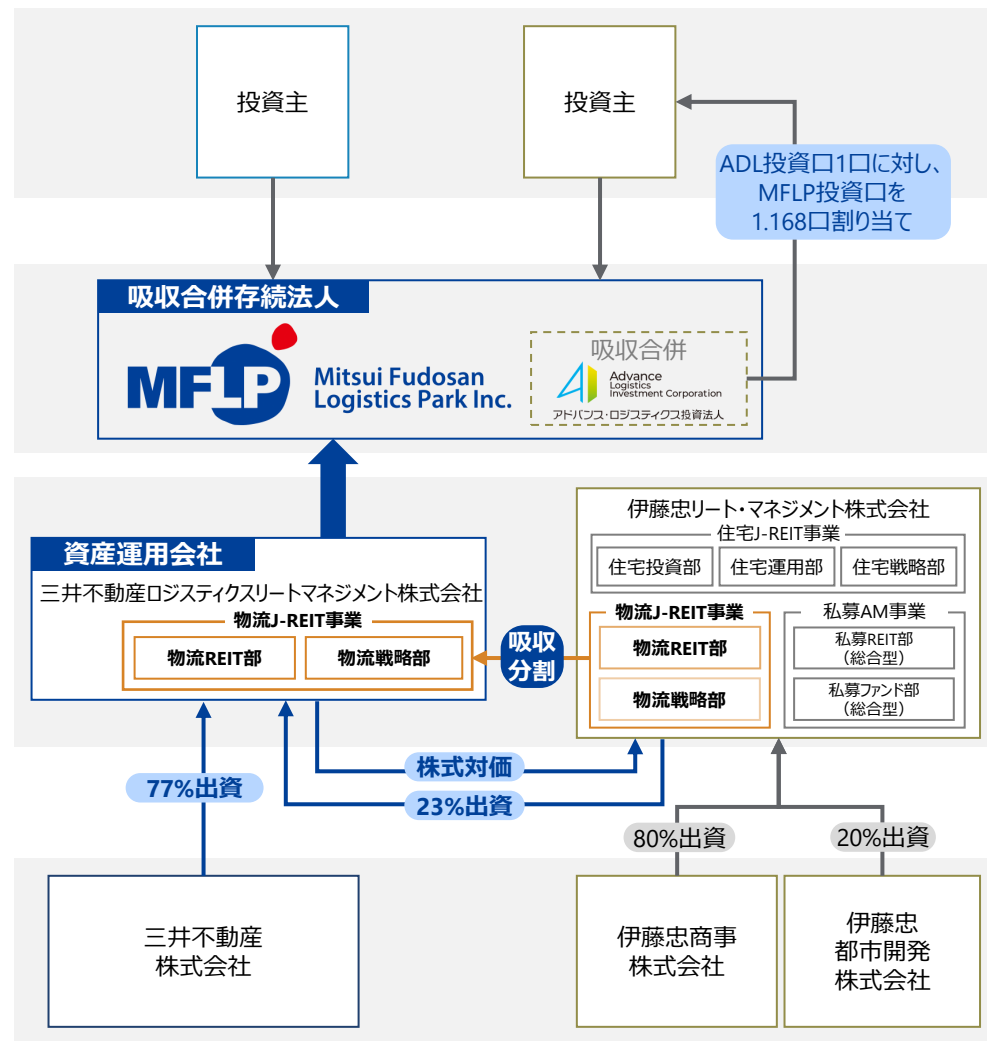
1 本合併の概要

本合併のスキーム図

本合併前



本合併後



1 本合併の概要

MFLP（本合併後）の概要

	MFLP	ADL	取得予定資産	MFLP（本合併後）
資産規模	3,997億円（取得価格ベース）	1,392億円（取得価格ベース） 1,660億円（想定受入価格ベース）	107億円（取得予定価格ベース）	5,765億円 （取得（予定）価格+想定受入価格ベース）
物件数	30物件	16物件	3物件	49物件
平均NOI利回り	4.6%	4.8%（取得価格ベース） 4.0%（想定受入価格ベース）	4.2%	4.4%
平均築年数	7.1年	7.5年	1.6年	7.1年
平均稼働率	99.8%	93.3%	100%	98.1%
平均賃貸借期間/ 平均残存賃貸借期間	9.6年/3.9年	9.5年/5.2年	8.4年/7.3年	9.6年/4.3年
総資産LTV	40.5%	44.2%	LTVマネジメントと 安定した 財務運営の推進	39.9%
取得余力 （LTV上限50%の場合）	730億円	160億円		1,130億円
JCR格付	AA（安定的）	AA-（安定的）		AA（安定的） （本合併後見込み）
1口当たり（予想）分配金 〔 合併及び投資口分割前の MFLP投資口1口ベース 〕	9,313円 （2025年1月期予想）	9,623円 （2025年2月期予想） （合併比率を考慮した換算値）	継続的な 分配金成長を目指す	9,912円 （2026年1月期予想） （投資口分割前の1口当たりの換算値）

1 本合併の概要

取得予定資産の概要

IMP厚木2

ボックス型

新東名高速道路

ICから約2.5km

太陽光発電

非常用発電機

所在地	神奈川県伊勢原市
取得予定価格	4,712百万円
取得予定日	2024/11/1
建築時期	2022年6月
延床面積	15,530㎡
稼働率	100%
NOI利回り	4.2%



立地

- ▶ 工業地域に位置し、歌川産業スクエア地区、成瀬第二地区の沿道産業地区に隣接しているため、周辺には工場や物流施設が集積
- ▶ 新東名高速道路「厚木南」ICより約2.5km、東名高速道路・小田原厚木道路「厚木」ICより約3.0kmに位置し、高速道路へのアクセスが良く、神奈川県、静岡県、東京都内も含め、広域配送可能なエリア
- ▶ 物件が位置する伊勢原市の人口は2022年時点で約10万人おり、施設労働者の確保は十分に可能なエリア

物件特性

- ▶ 1フロア約1,174坪（3,883㎡）、地上4階建の延床面積約4,698坪（15,530㎡）で、有効天井高5.5m、積載荷重1.5t/m²と先進的物流施設としての仕様を備えたテナント汎用性の高い施設
- ▶ 1テナントの専用センターとしてはもちろんのこと、最大2テナントまで分割貸しも可能

IMP加須

ボックス型

東北自動車道

ICから約2.2km

太陽光発電

非常用発電機

所在地	埼玉県加須市
取得予定価格	3,031百万円
取得予定日	2024/11/1
建築時期	2022年9月
延床面積	11,173㎡
稼働率	100%
NOI利回り	4.4%



立地

- ▶ 大利根豊野台テクノタウン内の工業専用地域に位置し、周辺には工場や物流施設が集積
- ▶ 東北自動車道「加須」ICより約2.2kmに位置し、「加須」ICから東北自動車道を約9km南下した「久喜白岡」ジャンクションから首都圏中央連絡自動車道(圏央道)へアクセス可能で神奈川県、千葉県、東京都内も含め、関東全域への広域配送可能
- ▶ 物件が位置する加須市の人口は2022年時点で約11万人おり、施設労働者の確保は十分に可能なエリア

物件特性

- ▶ 1フロア約1,127坪（3,724㎡）、地上3階建の延床面積約3,380坪（11,173㎡）の施設
- ▶ BCP対応として、非常用発電機を設置。また、施設屋上部分に太陽光パネルを導入し、環境や省エネルギーにも配慮

IMP吉川美南 (50%)

ボックス型

東京外環自動車道

ICから約6.0km

太陽光発電

非常用発電機

所在地	埼玉県吉川市
取得予定価格	3,019百万円
取得予定日	2024/11/1
建築時期	2023年9月
延床面積	17,852㎡
稼働率	100%
NOI利回り	3.9%



立地

- ▶ 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の工業地域に位置し、近隣の三郷や流山地域には工場や物流施設が集積
- ▶ 東京外環自動車道「外環三郷西」ICより約6.0kmに位置し、常磐自動車道「三郷JCT」も利用でき「柏」ICから国道16号線にアクセス可能。関東1都3県のみならず、東京外環自動車道経由で北関東3県にもアクセス可能
- ▶ JR武蔵野線「吉川美南」駅から徒歩圏内であることから、隣接する三郷・流山・野田・越谷・松伏等、広域（約87万人）での施設労働者のニーズが期待できる立地であり、労働者確保は十分に可能なエリア

物件特性

- ▶ 冷凍冷蔵倉庫のため、テナントのニーズ・粘着性が高く、長期安定的な入居が見込める
- ▶ BCP対応として、非常用発電機を設置。また、施設屋上部分に太陽光パネルを導入し、環境や省エネルギーにも配慮

2. 本合併の効果

2 本合併の効果 サマリー

外部環境認識

金利上昇、インフレーション

J-REIT市場の
パフォーマンス悪化

物件取得環境激化、建築費高騰

資産規模拡大による マーケットプレゼンスの向上

- 本合併後の資産規模は**5,765億円**に拡大し、マーケットプレゼンスは向上。時価総額の拡大に伴い、投資口流動性も向上
- 今後も投資主価値向上に資する継続的な外部成長を実施し、**物流セクター代表銘柄**として持続的な成長を目指す

ポートフォリオ分散の進展による 安定性向上

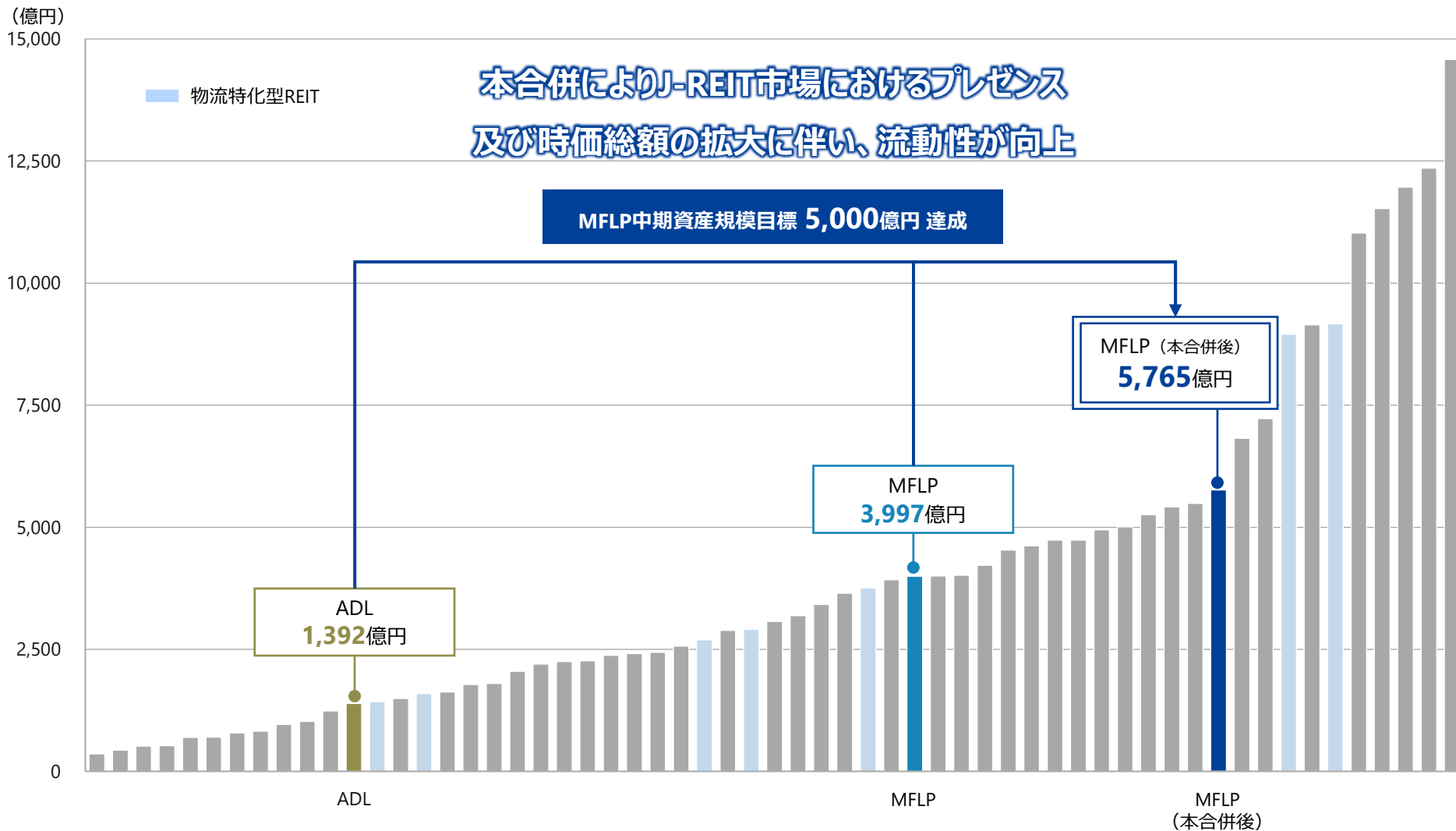
- 保有物件数の増加に伴い、**ポートフォリオ分散が進展**し収益安定性が向上
- 本合併後の上位5物件比率はMFLP34.7%、ADL72.9%から30.3%に低下し、上位5テナント比率もMFLP27.4%、ADL70.7%から29.8%と低水準を維持

総合デベロッパーと総合商社の ダブルスポンサー体制の構築

- **総合デベロッパー**である三井不動産と**総合商社**である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制により、**スポンサーサポートを強化**
- 本合併により先進的物流施設であるMFLP及びIMPの**ダブルブランド**を組み入れ。クオリティへのこだわりを継続
- 両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した**物件パイプライン供給力**及び**リーシング力の更なる強化**による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指す

2 本合併の効果

J-REIT市場におけるプレゼンスの向上

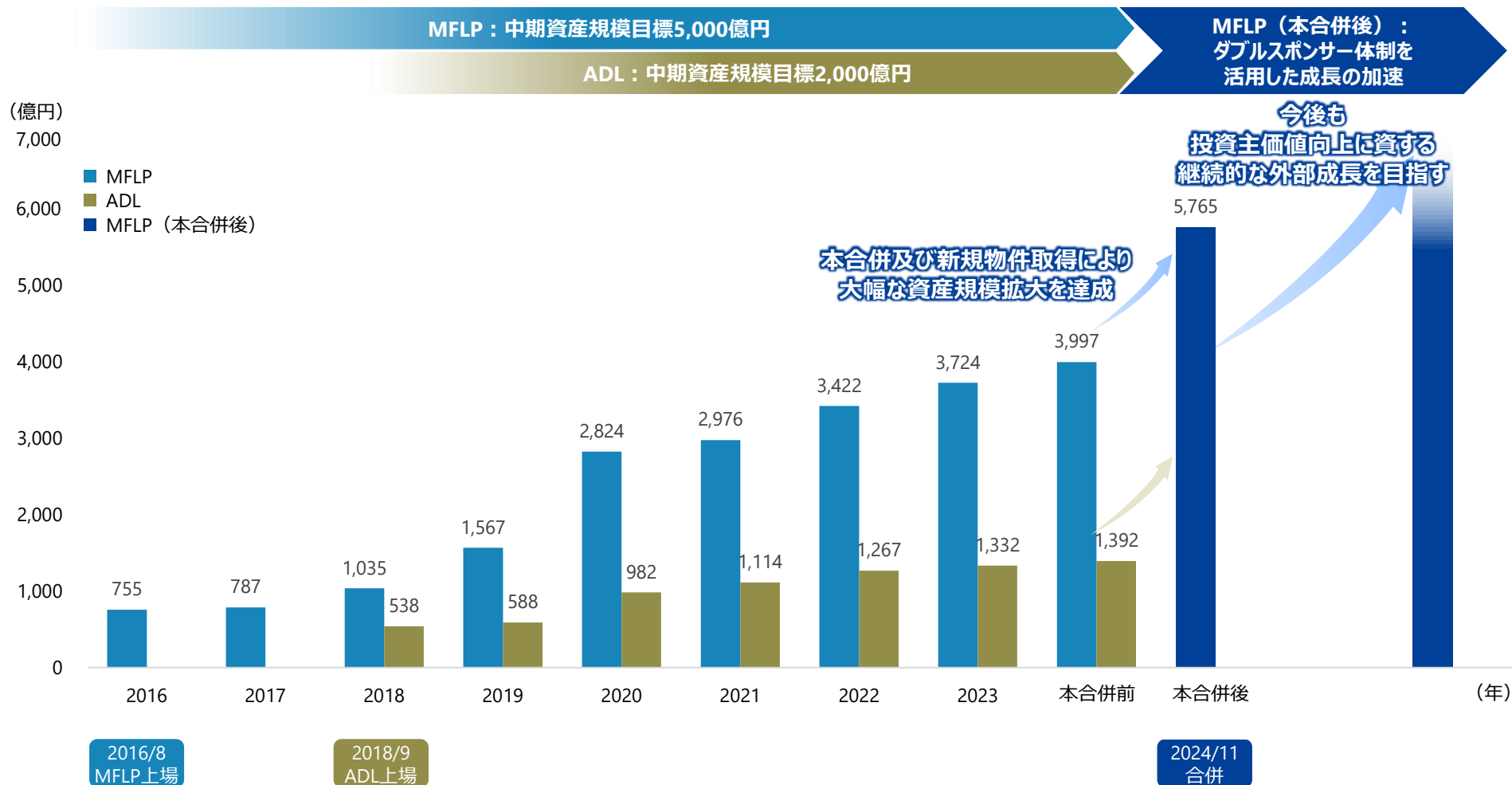


2 本合併の効果

上場来における外部成長の軌跡

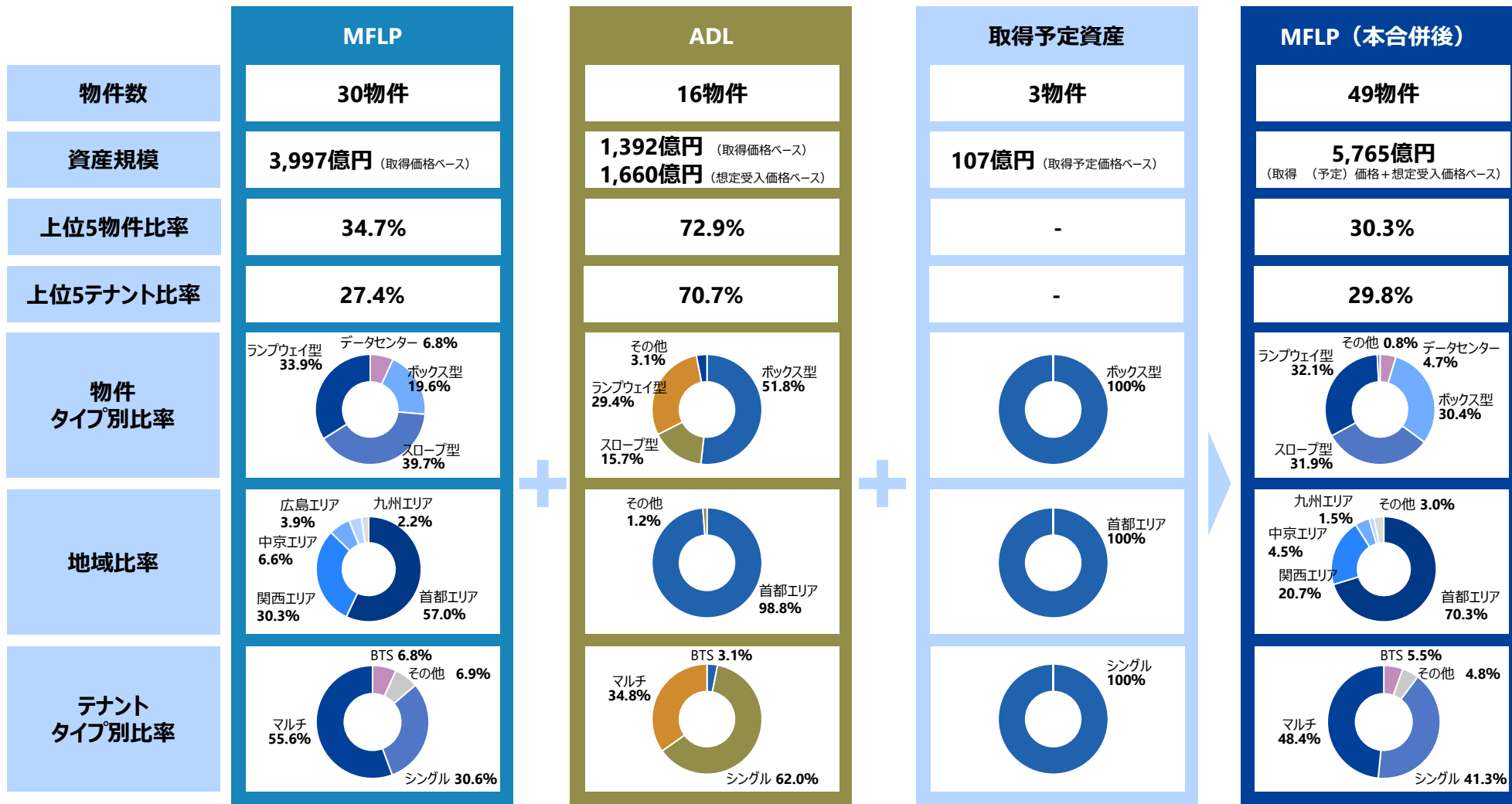
J-REIT市場が低迷する中で、本合併により両REITの資産規模の大幅な拡大を達成

資産規模の推移



2 本合併の効果

本合併及び新規物件取得によりポートフォリオ分散が進展



2 本合併の効果

本合併以降も、MFLP及びIMPのダブルブランドを継続的に保有・運営

両スポンサー開発物件のブランドを維持しつつ、今後も継続的に保有・運営



ランプウェイ型



MFLP横浜大黒 MFLP日野 GLP・MFLP市川塩浜 MFLP茨木 MFLPプロロジスパーク川越 MFLP堺

スロープ型



MFLP厚木 MFLP久喜 MFLP八千代勝田台 MFLP小牧 MFLP稲沢 MFLP東名綾瀬



MFLP厚木II MFLP広島I MFLP大阪交野 MFLP川口I MFLP大阪I

ボックス型



MFLP柏 MFLP船橋西浦 MFLP平塚II MFLP八潮 MFLP平塚 MFLP平塚III



MFLPつくば MFLP福岡I MFLP・SGJアルティ福岡柏屋 MFLP所沢 MFLP新木場I

ランプウェイ型



IMP野田 IMP柏2

スロープ型



IMP市川塩浜

ボックス型



IMP厚木 IMP柏 IMP守谷 IMP三郷



IMP千葉北 IMP印西 IMP守谷2 IMP印西2



IMP東京足立 IMP三芳 IMP厚木2 IMP加須



IMP吉川美南 (50%)

2 本合併の効果

総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートを強化



三井不動産
ロジスティクスパーク投資法人



Advance
Logistics
Investment Corporation

アドバンス・ロジスティクス投資法人

投資主価値の最大化

外部成長

内部成長

安定運用

「ダブルスポンサー体制」を構築



CRE戦略による
開発用地ソーシング力/
総合デベロッパーの
物件開発力

グループネットワークを
活用したリーシング力

進化したソリューション型
アセットマネジメント

不動産・物流事業における
グループ力

総合商社としての
グループ力

累計投資規模
75物件
約1兆2,000億円
(2024年7月時点)

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2,500社

有力3PL事業者との
強固なリレーション

荷主・物流事業者

「MFロジソリューションズ」
(三井不動産グループ 総合コンサル会社)

「ロジノバケーションコミュニティ」
(三井不動産運営 荷主コミュニティ)

最先端ソリューション

最先端ソリューションショールーム

MFLPでの最先端技術の
活用・ノウハウ蓄積

搬出入DXソリューション

HACOBU

2004年度から19年間で培った
物流不動産の用地仕入・
施設開発・リーシング力

過去開発・投資実績
42物件
延床面積約180万㎡

物流事業者としての経験

J-REIT運用・
物流不動産運営管理の経験

10万社に及ぶ
豊富な取引顧客網

商流の川上から川下までを
カバーする広い事業領域

生活消費関連ビジネス
における高いプレゼンス

伊藤忠商事の
関係会社による
多様なソリューション提供

建築コスト
つなぐ・つくる・こたえる。
ITOCHU 伊藤忠建材株式会社

建築コスト
環境性能
DAIKEN

伊藤忠エネクス株式会社

就労環境
Timee

就労環境

FamilyMart

リーシング
souco

3.物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略

3 物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略

サマリー

外部成長	<ul style="list-style-type: none">総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制により、物件パイプライン供給力が向上。優先情報提供・優先交渉権対象物件は、10物件102万㎡に拡大今後も両社の開発力を背景とした潤沢なパイプラインからの取得を継続し、本合併を通じて更なる成長戦略を推進
内部成長	<ul style="list-style-type: none">ダブルスポンサーのプラットフォーム及びネットワークを活用したリーシングにより、内部成長力の強化を図る賃貸借契約のうち45.7%が3年以内、66.4%が5年以内で契約更改予定であり、市況を反映した賃料更改交渉を目指す
財務戦略	<ul style="list-style-type: none">本合併後のLTVは39.9%となり、取得余力（LTV50%時）は1,130億円まで拡大安定した財務運営を推進し、更なる格付の向上を目指す
新運用戦略	<ul style="list-style-type: none">データセンター、冷凍冷蔵倉庫や研究施設等の新たなアセットクラスの取得機会の高まりを捉え、外部成長機会を最大化ポートフォリオの安定性、収益力向上を企図した資産入替の検討投資法人が自ら実施する保有物件の再開発の検討収益性の高い地方物件取得を企図した取得エリア拡大の検討
ESGへの取り組み	<ul style="list-style-type: none">両REITのサステナビリティへの主な取り組みを承継し、本合併以降も両スポンサーと連携しESG課題への取り組みを推進本合併後においても両スポンサーからのセიმポート出資を継続し、三井不動産および伊藤忠商事の投資口保有比率はそれぞれ3.59%、1.22%

3 物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略（外部成長）

ダブルスポンサー体制により、パイプラインが拡充

優先情報提供・優先交渉権対象物件：10物件102万㎡

三井不動産

優先情報提供対象物件

7物件 竣工済 90万㎡

 リーシング済 竣工済 75%	 リーシング済 竣工済	 リーシング済 竣工済	 リーシング済 竣工済 60%	 リーシング済 竣工済 50%	 リーシング済 竣工済 41.5%	 2024年度竣工 51%
MFLP日野	MFLP船橋Ⅱ	MFLP船橋Ⅲ	MFLP市川塩浜Ⅱ	MFLP・OGUD 大阪西島	MFLP座間	MFLP横浜新子安

三井不動産開発・運営物件

 2016年度竣工	 2019年度竣工	 2019年度竣工	 2019年度竣工	 2020年度竣工	 2020年度竣工	 2022年度竣工
MFLP船橋Ⅰ	MFLP羽田	MFLP横浜港北	MFLP川崎Ⅰ	MFLP立川立飛	MFLP鳥栖	東京レールゲートEAST
 2022年度竣工	 2023年度竣工	 2023年度竣工	 2023年度竣工	 2024年度竣工	 2024年度竣工	 2024年度竣工
MFLP海老名Ⅰ	MFLP弥富木曾岬	MFLP新木場Ⅱ	MFLP海老名南	MFLP仙台名取Ⅰ	MFLP名古屋岩倉	MFLP・LOGIFRONT 東京板橋
 2024年度竣工	 2025年度竣工	 2025年度竣工	 2025年度竣工	 2025年度竣工	 2025年度竣工	 2026年度竣工
MFLPつくばみらい	MFLP一宮	MFLP三郷	MFLP入間Ⅰ	MFLP尼崎Ⅰ	(仮称)MFLP仙台名取Ⅱ	MFLP入間Ⅱ
 2026年度竣工	 2026年度竣工	 2026年度竣工	 2027年度竣工	 2027-28年度竣工	日野DC計画	相模原DC計画
MFIP 海老名	MFLP船橋南海神	(仮称)MFLP杉戸	(仮称)淀川区加島 物流移設計画	MFLP京都八幡Ⅰ・Ⅱ	日野DC計画	相模原DC計画
その他 データセンター 1物件	海外 9物件					

伊藤忠グループ

優先交渉権対象物件

3物件 竣工済 11万㎡

 リーシング済 竣工済 50%	 リーシング済 竣工済	 リーシング済 竣工済
IMP吉川美南	IMP春日井	IMP桑名

伊藤忠グループ開発中（予定含む）物件

2025年度竣工 仮称) IMP多の津	2025年度竣工 案件A	2026年度竣工 仮称) IMP寝屋川
------------------------	-----------------	------------------------

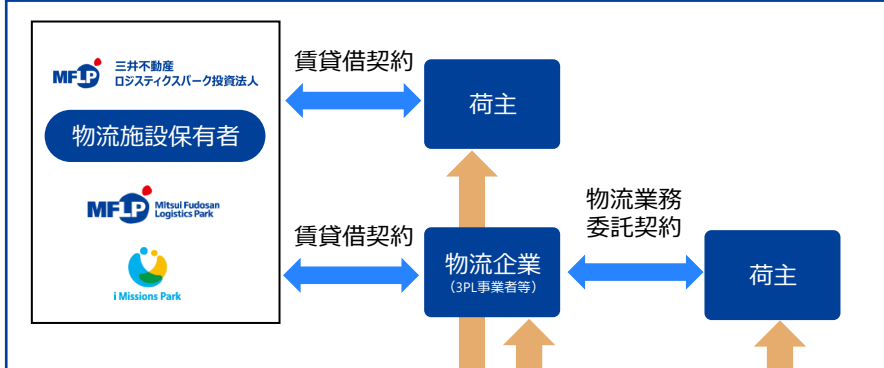
3 物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略（内部成長）

両スポンサーのリレーションを活用したリーシングにより内部成長力を強化

内部成長力の強化

両スポンサーのリレーションを活用したリーシングによって、内部成長力を強化

三井不動産及び伊藤忠グループとリレーションのある多数のテナントが入居



いずれの契約形態であっても、
物流企業及び荷主に直接営業が可能

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2,500社

有力3PL事業者との
強固なリレーション

両社の幅広い
顧客ネットワークを
最大限活用

ITOCHU

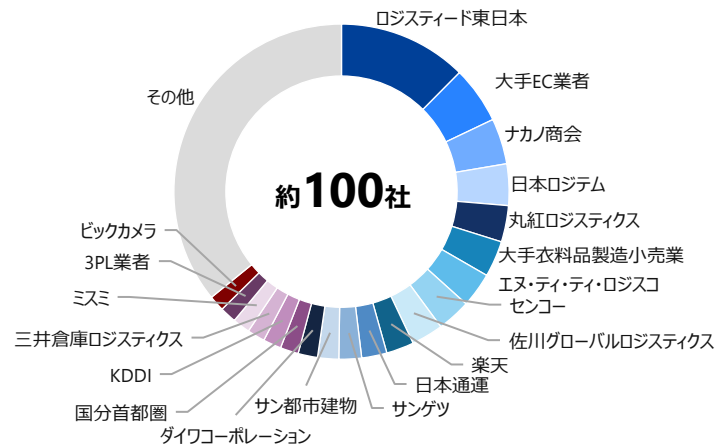
総合会社である伊藤忠グループのプラットフォームを活用

10万社に及ぶ
豊富な取引顧客網

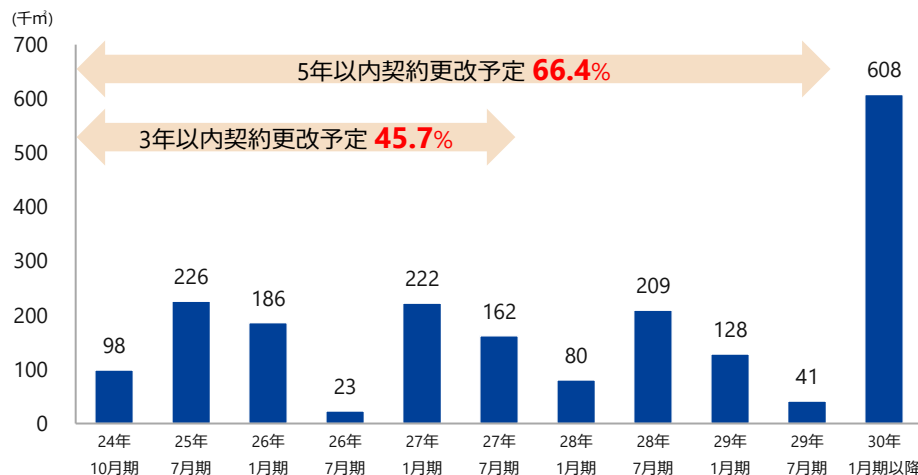
商流の川上から
川下までをカバーする
広い事業領域

生活消費関連ビジネス
における高いプレゼンス

本合併後におけるテナントの分散状況



本合併後における賃貸借契約満了時期の分散状況



3 物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略（財務戦略）

本合併によりLTVが低下し取得余力が拡大

長期発行体格付（JCR）の向上

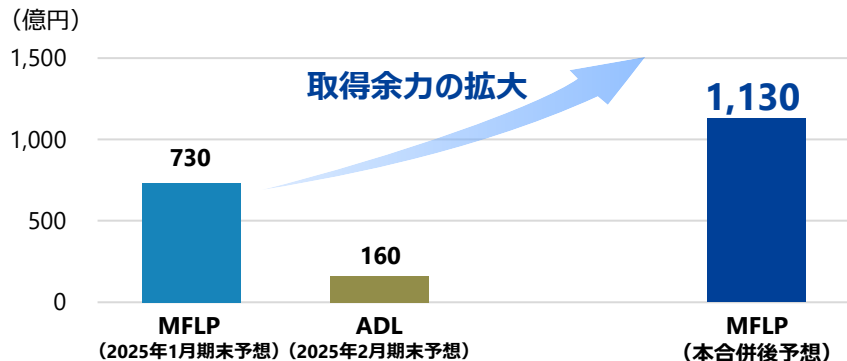


総資産LTVの低下及び取得余力の拡大

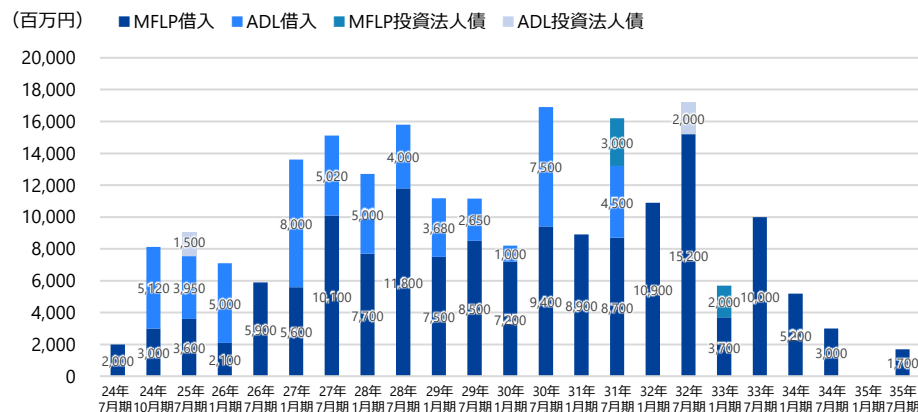
総資産LTV



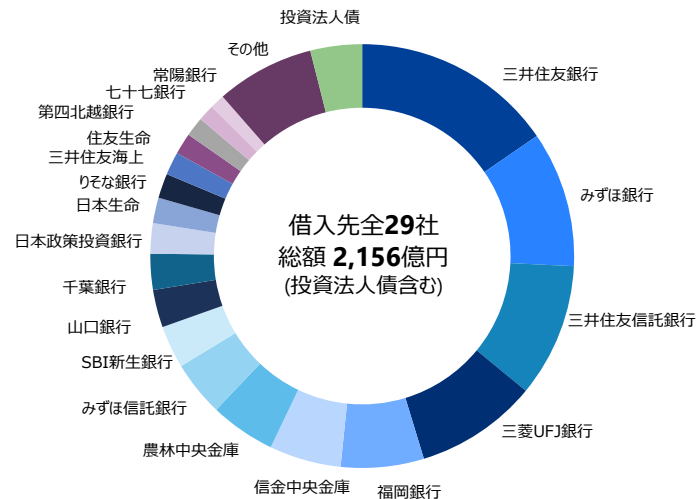
取得余力（LTV50%時）



返済期限の分散状況



レンダーフォーメーション



3 物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略（新運用戦略）

ダブルスポンサー体制の構築による多様な成長機会の獲得



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



新たなアセットクラスの取得

データセンター

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



既保有物件



MFIP印西

MFIP印西 II

三井不動産開発・運営物件

日野DC計画	相模原DC計画	その他 データセンター 1物件
--------	---------	-----------------------



MFLP (本合併後)

研究施設、工場

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

冷凍冷蔵倉庫

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

三井不動産開発・運営物件



MFLP船橋南海神

MFLP杉戸

既保有・取得予定物件



IMP厚木 (B棟)

IMP吉川美南

資産入替

- ポートフォリオの安定性、収益力向上を企図した資産入替の検討
- 含み益の顕在化による投資主還元や内部留保によるDPU安定化を図る



築古物件のバリューアップ・再開発

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



取得エリアの拡大

- 収益性の高い地方物件取得を企図した取得エリア拡大の検討

3 物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略（ESGへの取り組み）

ESGへの取り組み継続

■ 両REITのサステナビリティへの主な取り組み

Environment

両REIT並びに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及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社は、IPO以降スポンサーと連携しESG課題への取り組みを推進してまいりました。

本合併以降においても、両スポンサーと連携し、ESG課題への取り組みを継続していきます。



GRESB	リアルエステイト評価 「5スター」(2年連続) 開示評価 「Aレベル」(3年連続)	リアルエステイト評価 「5スター」(2年連続) 開示評価 「Aレベル」(5年連続)
グリーンビルディング・ 省エネ認証 取得比率	100.0% (物流不動産のみ)	94.7% (物流不動産のみ)
グリーンファイナンス 残高・比率	566億円/36.1%	227億円/38.5%
その他	TCFDへの賛同表明	TCFDへの賛同表明
	環境KPIの設定・ モニタリング	環境KPIの設定・ モニタリング
	サステナビリティ 推進体制制定	サステナビリティ 推進体制制定
	グリーンリース導入	PRIへの署名
	LED照明導入・ 太陽光パネル設置	LED照明導入・ 太陽光パネル設置

■ 両REITの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及び伊藤忠グループ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り組みを進めています。

■ 施設利用者への取り組み



■ 地域コミュニティへの取り組み

両資産運用会社オフィス周辺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り組みを積極的に行っています。

■ 投資主とのリレーションシップの重視

Governance

■ 投資主利益と合致した運用報酬体系

運用報酬Ⅰ	総資産額 × 0.1% (上限)
運用報酬Ⅱ	営業利益 (運用報酬及び減価償却費控除前) × 5.5% (上限)
運用報酬Ⅲ	税引前当期利益 (運用報酬控除前) × EPU (投資口1口当たり税引前当期利益 (運用報酬控除前)) × 0.001% (上限)

■ 両スポンサーによるセიმボート出資

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



本合併後
投資口保有比率

3.59%

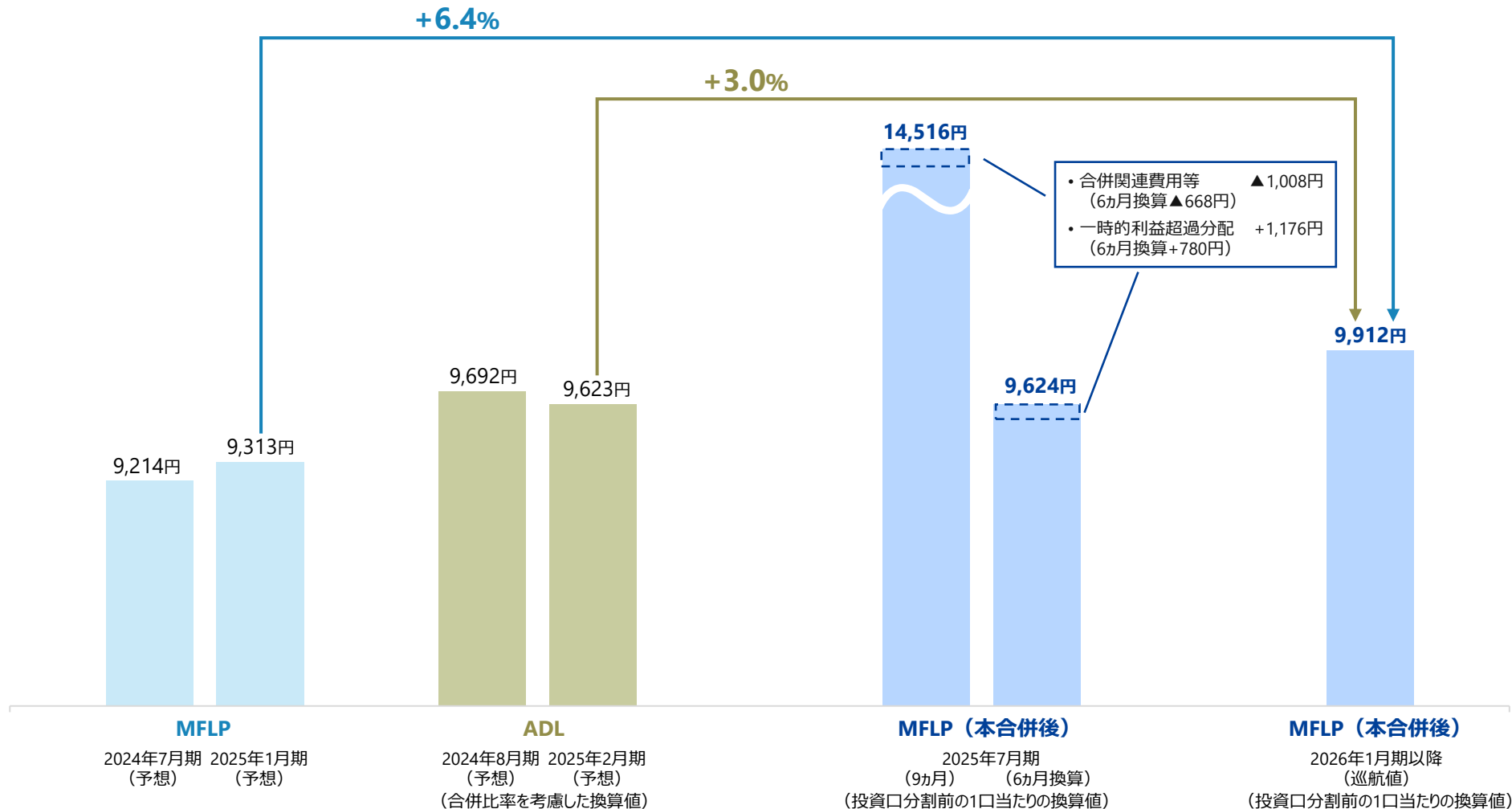
1.22%

4. 業績予想

1口当たり分配金の見通し

合併1期目の2025年7月期の分配金は合併及び投資口分割前のMFLP投資口1口ベースで14,516円
 (6カ月換算9,624円)になる見込み

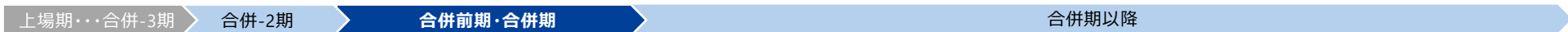
合併2期目(巡航期)は9,912円を見込んでおり、外部成長及び内部成長にて更なるアップサイドを目指す



5. 今後のロードマップ°

5 今後のロードマップ

基本戦略及び4つのロードマップを基礎として、本合併後も更なる投資主価値向上を目指す



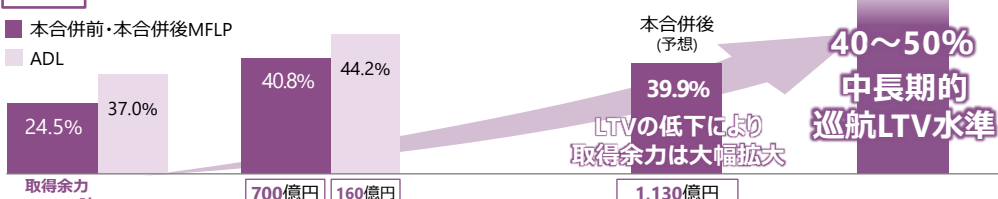
資産規模



更なる成長とポートフォリオの強化

- ・ダブルスポンサー体制の構築と継続的な物件取得により、持続的な成長を目指す
- ・物件売却や入替、データセンター・冷凍冷蔵倉庫等新たなアセットクラスの取得・取得エリアの拡大等の検討
- ・内部成長に資する戦略的資本的支出等によりポートフォリオの強化を図る

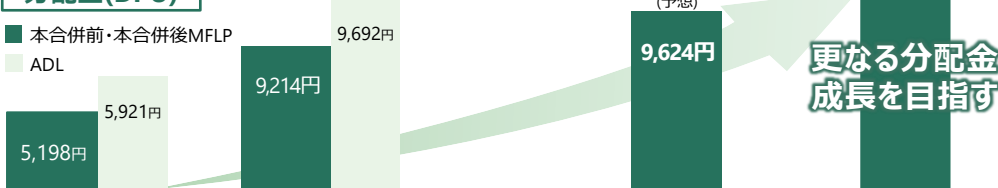
LTV



最適な資金調達とLTVマネジメント

- ・本合併によりLTVは低下し、資産規模拡大と合わせ、取得余力が大幅に拡大
- ・取得資産規模・金利上昇局面に応じ、調達期間の短期化や変動金利の導入等柔軟な資金調達手法の実施
- ・引き続き、LTVをコントロールしながら取得余力を確保

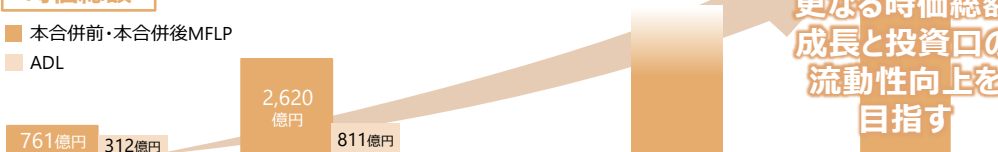
分配金(DPU)



持続的な分配金成長

- ・マーケット状況に応じた、公募増資の実施及び自己投資口取得等による投資主還元強化
- ・FFOペイアウトレシオの引上げ等柔軟な施策の検討
- ・インフレ情勢下でのマーケットギャップ水準を上回る賃料改定による中長期的な内部成長

時価総額



時価総額の拡大

- ・時価総額の拡大に伴う、主要インデックスへの組み入れ
- ・高水準のESG評価を取得した物件取得や資産運用会社での取り組み強化等の推進により、ESG投資家からの支持獲得
- ・含み益拡大による継続的なNAV成長

Appendix.

取得(予定)価格合計	平均NOI利回り	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	稼働率
49 物件 5,765 億円	4.4%	4.0%	7.1 年	98.1%

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)	NOI利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)	
物流不動産	Lm-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	20,000	4.7	3.6	105,019 (52,509)	50,813	10.5	100	
	Lm-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,700	5.1	4.1	73,153	67,925	10.0	100	
	Lm-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,300	4.8	4.3	100,530 (50,265)	47,939	15.2	100	
	Lm-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,000	5.0	4.0	40,728	39,692	10.3	100	
	Lm-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	10,400	5.5	4.1	40,942	40,958	9.3	100	
	Lm-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,550	5.2	4.2	30,947	31,034	9.4	100	
	Lm-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,110	5.3	4.1	31,242	31,291	8.6	100	
	Lm-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	28,200	4.9	4.1	125,127	112,148	9.8	100	
	Lm-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	9,030	4.6	4.2	40,597	38,806	7.4	100	
	Lm-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	14,100	4.2	3.7	205,200 (51,300)	46,801	8.7	100	
	Lm-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,390	4.8	4.0	33,061	33,055	7.6	100	
	Lm-12	MFLPつくば	既存棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	11,300	5.7	4.5	37,027	37,938	14.0	100
			増築棟						25,457	25,600	6.3	
	Lm-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	19,100	4.8	4.1	72,883	68,922	7.1	100	
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	13,100	15,600	4.6	3.8	48,976	48,032	6.2	100	
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡	5,263	6,680	5.4	4.3	32,199	32,216	7.7	100	
	Lm-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	17,850	4.6	3.8	117,337 (58,668)	56,723	5.7	93.9	
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	14,480	16,800	5.0	4.3	68,427	66,665	4.8	100	
Lm-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	68,900	4.3	3.7	230,435	208,811	6.9	100		

ポートフォリオ一覧 2/3

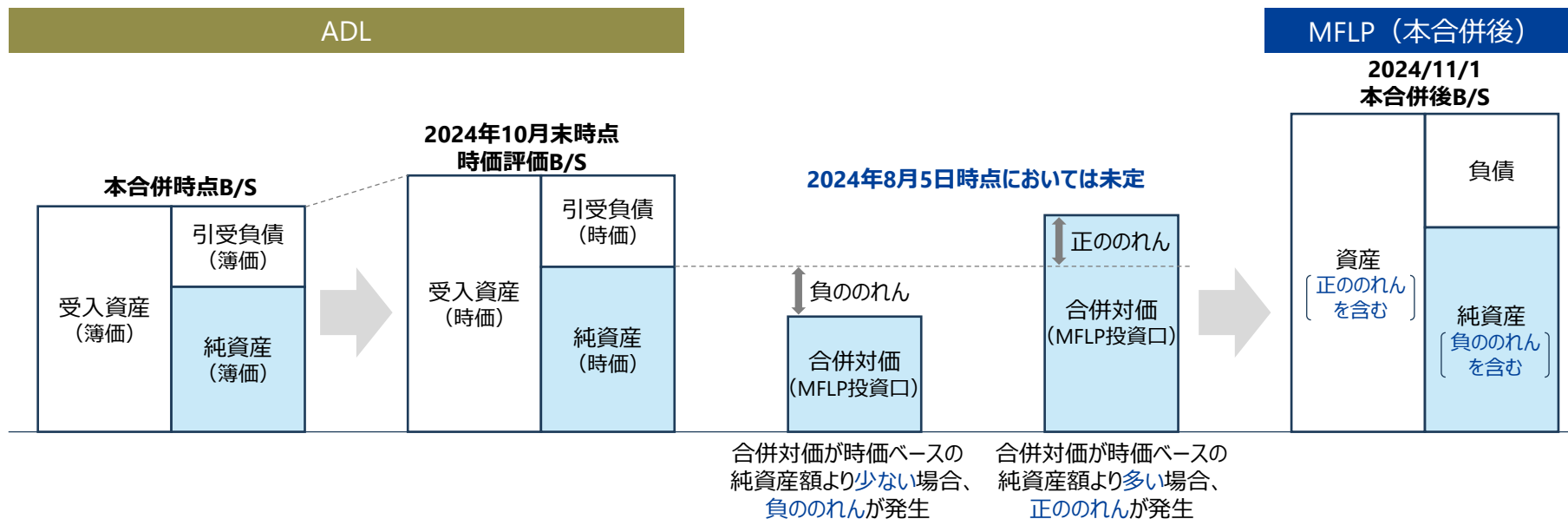
区分	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)	
物流不動産	Lm-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	20,600	4.1	3.7	49,838	48,119	4.7	100	
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	19,100	4.2	4.0	74,624	69,830	3.8	100	
	Lm-21	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	14,700	4.0	3.8	43,919	43,880	4.0	100	
	Lm-22	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	13,700	4.2	3.9	48,141	46,525	4.7	100	
	Lm-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500	16,400	4.9	4.9	68,528	67,264	2.8	100	
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	19,530	19,840	3.7	3.6	56,764	54,148	1.9	100	
	Lm-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.7	4.7	21,721	21,725	3.1	100	
	Lm-26	MFLP平塚 III	神奈川県平塚市	8,410	8,450	4.1	4.0	29,474	28,327	1.3	100	
	Lm-27	MFLP新木場 I	東京都江東区	5,940	6,110	3.6	3.5	9,584	9,585	1.3	100	
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%)		福岡県糟屋郡	3,040	3,040	4.8	4.8	35,626 (17,813)	18,061	1.8	100
	Li-1	IMP厚木	A棟	神奈川県厚木市	6,830	6,830	4.3	4.3	3,909	4,120	11.8	100
			B棟						15,387	16,456	11.8	100
	Li-2	IMP粕	千葉県粕市	7,890	7,890	4.2	4.2	31,976	31,999	9.3	100	
	Li-3	IMP野田	千葉県野田市	15,700	15,700	3.9	3.9	62,750	61,278	8.4	100	
	Li-4	IMP守谷	茨城県 つくばみらい市	3,920	3,920	4.3	4.3	18,680	18,111	7.3	100	
	Li-5	IMP三郷	埼玉県三郷市	7,630	7,630	4.0	4.0	22,506	22,664	6.9	0	
	Li-6	IMP千葉北	千葉県千葉市	3,260	3,260	4.2	4.2	9,841	10,478	6.6	100	
Li-7	IMP印西	千葉県印西市	33,200	33,200	4.2	4.2	110,022	110,516	6.3	100		
Li-8	IMP守谷2	茨城県 つくばみらい市	947	947	5.3	5.3	6,779	7,043	29.5	100		
Li-9	IMP粕2	千葉県粕市	34,200	34,200	3.8	3.8	117,435	116,883	5.9	100		

ポートフォリオ一覧 3/3

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)	NOI利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	Li-10	IMP印西2	千葉県印西市	6,260	6,260	4.3	4.3	26,938	27,007	5.3	100
	Li-11	IMP東京足立	東京都足立区	12,100	12,100	3.7	3.7	27,872	27,828	6.1	51.0
	Li-12	IMP三芳	埼玉県入間郡	2,800	2,800	4.1	4.1	10,300	10,320	4.8	100
	Li-13	IMP市川塩浜	千葉県市川市	25,000	25,000	3.6	3.6	57,724	54,311	4.9	100
	Lo-1	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,770	1,770	4.2	4.2	7,144	7,144	1.3	100
	Li-14	IMP厚木2 <small>取得予定資産</small>	神奈川県厚木市	4,712	5,030	4.2	3.9	15,530	15,513	2.0	100
	Li-15	IMP加須 <small>取得予定資産</small>	埼玉県加須市	3,031	3,220	4.4	4.2	11,173	11,173	1.8	100
	Li-16	IMP吉川美南 (準共有持分50%) <small>取得予定資産</small>	埼玉県吉川市	3,019	3,020	3.9	3.9	17,852 (8,926)	9,342	0.8	100
小計(平均)			-	544,655	600,817	4.4	4.0	2,471,348 (2,129,264)	2,055,040	6.9	98.1
インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	14,300	4.9	4.2	40,478	非開示	10.3	非開示
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市	15,150	17,500	4.8	4.1	27,268	30,906	4.1	100
	Io-3	T&Bメンテナンスセンター富山	島根県松江市	2,590	2,590	4.6	4.6	7,164	7,164	27.2	100
	Io-4	T&Bメンテナンスセンター松江	富山県富山市	1,970	1,970	4.8	4.8	6,615	6,615	31.4	100
小計(平均)			-	31,930	36,360	4.8	4.2	81,526	非開示	11.4	非開示
合計(平均)			-	576,585	637,177	4.4	4.0	2,552,874 (2,210,790)	非開示	7.1	98.1

のれんについて

本合併により負ののれんの発生が見込まれるが、2024年8月5日公表の本合併後業績予想における数値には未反映



正ののれん

負ののれん

B/S上の処理

無形固定資産として計上

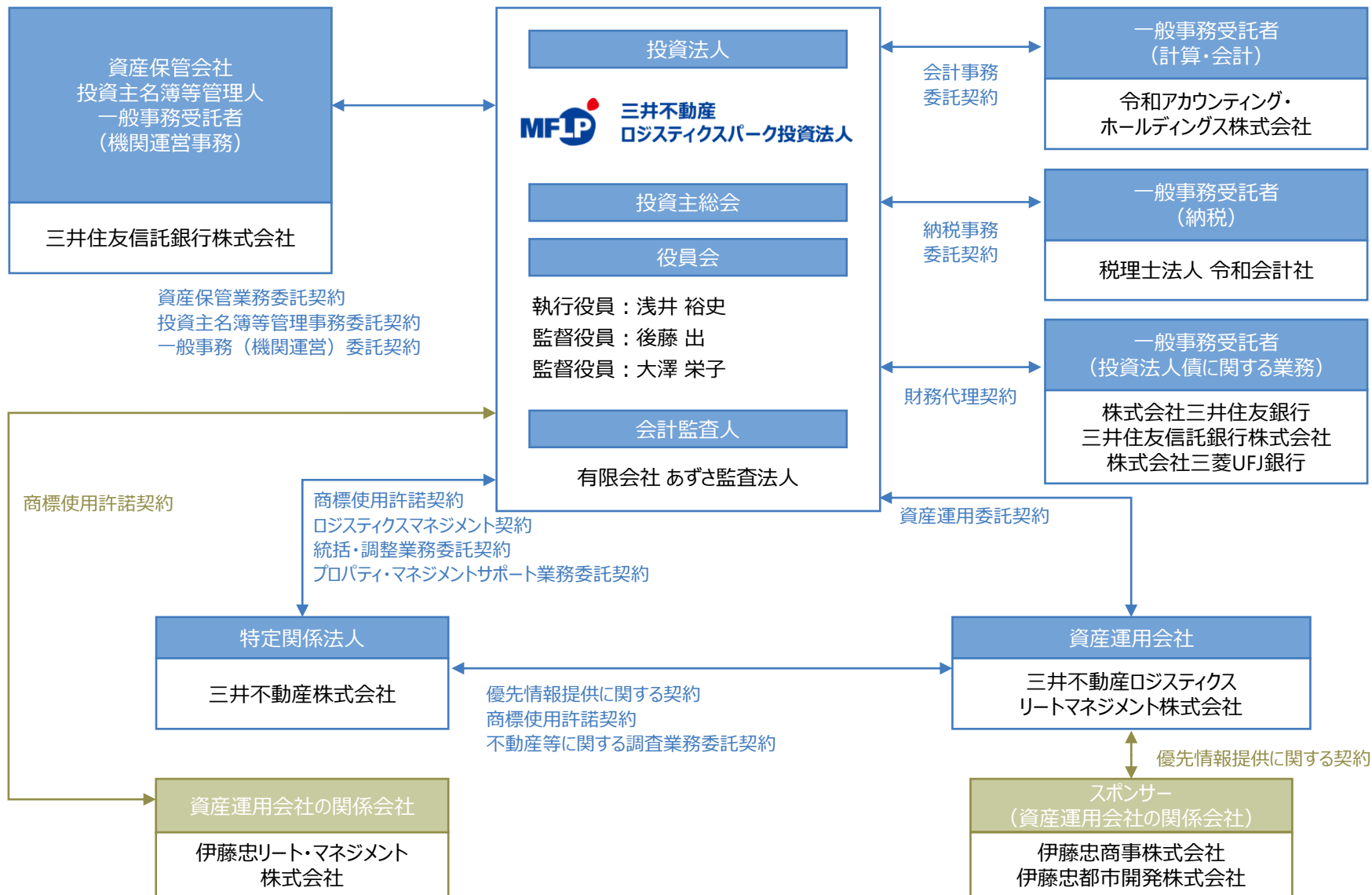
合併1期目における分配金に充当しない部分は、導管性要件（90%超配当）を満たすために必要な範囲で一時差異等調整積立金（RTA）として純資産に計上

P/L上の処理

営業費用として20年以内で均等償却（予定）

合併1期目に特別利益として計上

MFLP（本合併後）の仕組み図



本資料の記載事項に関する注記

【本資料全般】

- ・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。
- ・本合併後の資産及び財務の状況に関する数値については、本合併と併せて実施する資産（IMP厚木2、IMP加須、IMP吉川美南（準共有持分50%））の取得及びそれに伴う借入れ後の数値を記載しています。

【2頁】

- ・「資産規模」は、「MFLP」、「ADL」、「取得予定資産」については、取得（予定）価格の合計を記載しています。「MFLP（本合併後）」については、ADL既保有物件16物件の取得価格を本合併に際してのMFLPの想定受入価格である2024年2月29日を価格時点とする鑑定評価額（但し、LOGITRES佐野は2023年9月1日、T&Bメンテナンスセンター松江、T&Bメンテナンスセンター富山は2024年5月1日を価格時点とする鑑定評価額）に置き換えたうえでの取得（予定）価格の合計を記載しています。以下同じです。
- ・J-REIT中の順位は、2024年7月1日時点の各J-REITが公表するデータ（当該時点で公表済みの資産の取得及び売却を織り込んでいます。）に基づいています。

【4頁】

- ・MFLPは、投資主総会で規約変更の承認を得たうえで、本合併の効力発生を停止条件として、2024年8月1日から開始する営業期間を2024年10月末日までの3か月とし、その次の営業期間を2024年11月1日から2025年7月末日までの9か月間に変更する予定です。それ以降の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までとなります。

【6頁】

- ・想定受入価格とは、ADL既保有物件16物件について、本合併に際してのMFLPの想定受入価格である2024年2月29日を価格時点とする鑑定評価額（但し、LOGITRES佐野は2023年9月1日、T&Bメンテナンスセンター松江、T&Bメンテナンスセンター富山は2024年5月1日を価格時点とする鑑定評価額）をいいます。以下同じです。
- ・「平均NOI利回り」は、「NOI利回り」を取得価格（取得価格ベースの場合）又は想定受入価格（想定受入価格ベースの場合）で加重平均して算出しています。「NOI利回り」は、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（取得価格ベースの場合）又は想定受入価格（想定受入価格ベースの場合）に対する比率を記載しています。
- ・「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2024年7月1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記載しています。
- ・「平均稼働率」又は「稼働率」は、2024年7月1日時点において締結済の賃貸借契約に基づく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。「賃貸可能面積」は2024年7月1日時点の賃貸借契約または建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- ・「平均賃貸借期間」は、2024年7月1日時点において締結済の賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。なお、同一の賃借人と対象賃貸借契約の契約満了日の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結している場合は、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして平均賃貸借期間を算出しています。
- ・「平均残存賃貸借期間」は、2024年7月1日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2024年7月1日時点以後の賃貸借期間の残存期間を賃貸面積で加重平均して算出しています。なお、対象賃貸借契約について同一の賃借人と再契約を締結している場合は、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存賃貸借期間を算出しています。
- ・「総資産LTV」又は「LTV」は、有利子負債残高÷総資産により算出した数値を記載しています。「MFLP」については、2024年3月14日に公表した決算短信における業績予想の前提条件である、2025年1月期末時点の予想数値を記載しています。「ADL」については、2024年4月17日に公表した決算短信における業績予想の前提条件にT&Bメンテナンスセンター松江及びT&Bメンテナンスセンター富山の取得を考慮した2025年2月期末時点の予想数値を記載しています。以下同じです。
- ・「取得余力」は、総資産LTVを50%まで引き上げると仮定した場合に、追加的に調達できる負債金額をいいます。なお、記載金額は億円単位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- ・「1口あたり（予想）分配金」は、「MFLP」については2024年3月14日に公表した決算短信における2025年1月期の予想を、「ADL」については2024年4月17日に公表した決算短信における2025年2月期予想をベースに合併比率を考慮した換算値（ADLの投資口1口当たりの価値がMFLPの投資口1口当たりの価値と同じであったと合併比率に基づいて仮定した場合の予想分配金の額を示すために、ADLの投資口1口当たりの予想分配金の額を合併比率0.292（投資口分割考慮前）で除した額）を、「MFLP（本合併後）」については、本合併後の業績予想の数値（投資口分割を行わなかったと仮定した場合の換算値であり、投資口分割後の1口当たりの予想分配金の額を4倍にした額）を記載しています。

【7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。

【9頁】

- ・「上位5物件比率」は、取得（予定）価格の合計に対する、上位5物件の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。「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（インダストリアル不動産を除きます）。以下同じです。
- ・ブランド名称としての「MFLP」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が開発する先進的物流施設であって、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って、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。
- ・ブランド名称としての「IMP」とは、英文のi Missions Park（アイミッションズパーク）の頭文字をとった略称であり、所定の標準仕様を満たす伊藤忠商事グループが開発・運営する物流施設のブランド名をいいます。

【10頁】

- ・グラフは、各J-REITの資産規模を表しています。2024年7月1日時点の各J-REITが公表するデータ（当該時点で公表済みの資産の取得及び売却を織り込んでいます）に基づいています。

【11頁】

- ・2016年から2023年におけるMFLP、ADLの資産規模は各年末時点の取得価格の合計を記載しています。

【12頁】

- ・「物件タイプ別比率」、「地域比率」、「テナントタイプ別比率」は、「MFLP」、「ADL」、「取得予定資産」については、取得（予定）価格（「地域比率」については、インダストリアル不動産を除きます。）に基づいて記載しています。「MFLP（本合併後）」については、ADL保有物件16物件の取得価格を本合併に際してのMFLPの想定受入価格に置き換えたうえでの取得（予定）価格に基づいて算出しています。

【13頁】

- ・本頁の物件一覧は、本合併後において保有する「MFLP」「IMP」のみを記載しており、「MFLP」「IMP」以外の物流施設及びインダストリアル不動産を含みません。

【14頁】

- ・「累計投資規模」には、2024年7月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。

【16頁】

- ・契約更改予定の賃貸借契約の比率は、本合併後の保有物件（インダストリアル不動産を除きます。）について、2024年7月1日時点で締結されている賃貸借契約に基づいた賃貸面積に基づいて算出しています。

本資料の記載事項に関する注記

【17頁】

- 「三井不動産開発・運営物件」及び「伊藤忠グループ開発中（予定含む）物件」については、本書の日付現在、各投資法人が優先交渉権を付与されているものではなく、本合併後のMFLPが取得の検討機会を得られる保証はありません。また、いずれの物件についても、本合併後のMFLPが取得することを保証するものでもありません。

【18頁】

- 「本合併後におけるテナントの分散状況」「本合併後における賃貸借契約満了時期の分散状況」は、本合併後の保有物件（インダストリアル不動産を除きます。）について、2024年7月1日時点で締結されている賃貸借契約に基づいた賃貸面積に基づいて算出しています。なお、2024年10月期は2024年8月1日から同年10月末日までの3か月、2024年7月期は2024年11月1日から2025年7月末日までの9か月間です。

【19頁】

- 「返済期限の分散状況」「レンダーフォーメーション」は、2024年7月1日時点のMFLPとADLがそれぞれ調達済の有利子負債額を合算した数値を記載しています。

【21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。
- 「グリーンビルディング認証取得割合」とは、各投資法人の保有物件について、各物件の（準）共有持分を考慮する前の延床面積に基づいて、算出しています。「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。
- 「グリーンファイナンス残高・比率」は、2024年7月1日時点のMFLPとADLがそれぞれ調達済のグリーンローン、サステナビリティ・リンク・ローン、グリーンボンド、サステナビリティボンドの合計額と、有利子負債額に占める比率を記載しています。

【23頁】

- ADLの2024年8月期及び2025年2月期の予想分配金はADLの投資口1口当たりの価値がMFLPの投資口1口当たりの価値と同じであったと合併比率に基づいて仮定した場合の予想分配金の額を示すために、ADLの投資口1口当たりの予想分配金の額を合併比率0.292（投資口分割考慮前）で除した数値を記載しています。また、2024年4月17日に公表した決算短信における業績予想の前提条件を基にしております。以下同じです。
- MFLPは、本合併の効力発生を停止条件として、投資主総会で規約変更の承認を得たうえで、2024年8月1日から開始する営業期間を2024年10月末日までの3か月とし、その次の営業期間を2024年11月1日から2025年7月末日までの9か月間に変更する予定です。それ以降の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までとなります。
- 本合併後のMFLPの予想分配金については、投資口分割を行わなかった場合に換算した1口あたりの予想分配金の金額（投資口分割後の1口当たりの予想分配金の額を4倍にした金額）を記載しています。

【25頁】

- MFLPのLTVについては、2024年3月14日に公表した決算短信における業績予想の前提条件である、2024年7月期末時点の予想数値を記載しています。
- ADLのLTVについては、2024年4月17日に公表した決算短信における業績予想の前提条件にT&Bメンテナンスセンター松江及びT&Bメンテナンスセンター富山の取得を考慮した2024年8月期末時点の予想数値を記載しています。
- 上場期の時価総額については、上場期末時点の投資口の終値に上場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。合併前々期末時点の時価総額については、2024年7月1日時点の投資口の終値に2024年7月1日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。

【27頁】

- 「鑑定評価額」は、下記を価格時点とする評価額を記載しています。
 - 物件番号 Lm-1～23,25,lm-1～2...2024年1月31日
 - 物件番号 Lm-24,26～28...2023年11月30日
 - 物件番号 Li-1～13...2024年2月29日
 - 物件番号 Lo-1...2023年9月1日
 - 物件番号 Li-14～16...2024年7月1日
 - 物件番号 lo-3～4...2024年5月1日
- 「鑑定NOI利回り」は、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。

ディスクレーム

本資料の主たる目的は三井不動産ロジстикスパーク投資法人を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジстикス投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併に係る情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動、発行者の財務状態の悪化又は市況の変化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法若しくは投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則その他関係諸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。

本資料で提供している情報は、本資料の日付現在において、万全を期していますが、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいて仮定した、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投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。

将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本資料の内容（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。

なお、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。

