

今後の成長戦略に関する説明資料

2025年4月10日

証券コード：3471

三井不動産ロジстикspark投資法人

目次

1.中期成長戦略

1-1 環境認識	……	P3
1-2 中期成長戦略	……	P5

2.Appendix

2-1 合併の概要	……	P12
2-2 合併の効果	……	P13
2-3 合併によるダブルスポンサー体制の構築	……	P14
2-4 内部成長戦略	……	P15
2-5 物流マーケット概要	……	P17

本資料の記載事項に関する注記

Disclaimer

1. 中期成長戦略

MFLPの強み

2016年の上場以来、継続的・安定的な増配を実現

合併により、強固な体制を構築し、新たな成長ステージへ



資産規模の大幅な拡大

ダブルスポンサー体制の構築

強固な財務基盤

負ののれんの発生

資産規模*1	5,764億円 (49物件)
優先情報提供対象物件*1	10物件 (102万㎡)
LTV *2	39.9% (鑑定評価額ベース 34.2%)
負ののれん発生益*3	約260億円

*1 「資産規模」「優先情報提供対象物件」は、2024年11月1日時点の数値です。「優先情報提供対象物件」の詳細につきましては、P.20の本資料の記載事項に関する注記【優先情報提供対象物件】をご参照ください。
 *2 「LTV」は、2024年12月18日公表の「第17期決算説明会資料」に記載した、第18期末（2025年7月31日）時点の予想数値です。詳細につきましては、P.20の本資料の記載事項に関する注記【中期成長戦略】をご参照ください。
 *3 「負ののれん発生益」は、2024年12月18日公表の「第17期決算短信」に記載した試算額であり、変動する可能性があります。

本投資法人を取り巻く環境



物流不動産市場

- ・好調な不動産売買マーケット
- ・首都圏の一部エリアでの空室率高止まり



インフレ環境

- ・人件費、建築費、エネルギーコスト等の上昇



三井不動産
ロジスティクスパーク投資法人



金融市場

- ・金利見通しに対する不透明感
- ・日銀の追加利上げ観測

J-REIT市場

投資口価格の低迷 ⇒ 公募増資による外部成長が難しい環境

当社を取り巻く環境を踏まえて
2028年1月期（第23期）までの**3年間**の
中期成長戦略と分配方針を策定

中期成長戦略

2028年1月期（第23期）までの3年間の中期成長戦略

期間中の分配金水準 年平均4%を上回る成長を目指す

中期成長戦略のポイント

1 着実な内部成長の実現

着実な賃料上昇を実現し、デットコストを上回る内部成長を推進

2 ポートフォリオの強靱化・持続的な成長

合併により生じたLTV取得余力*（530億円・LTV45%まで）を活用し、
資産入替えも含めた優良物件の厳選取得により、NOI・FFOの成長を推進

3 合併により発生した負ののれんの活用

中期戦略期間中においては、合併で発生した負ののれんを分配金安定化に活用

*「取得余力」はLTVを45%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。

デットコストの上昇を上回る内部成長

賃料上昇・収益力向上に向けた施策

■ 賃料改定条項

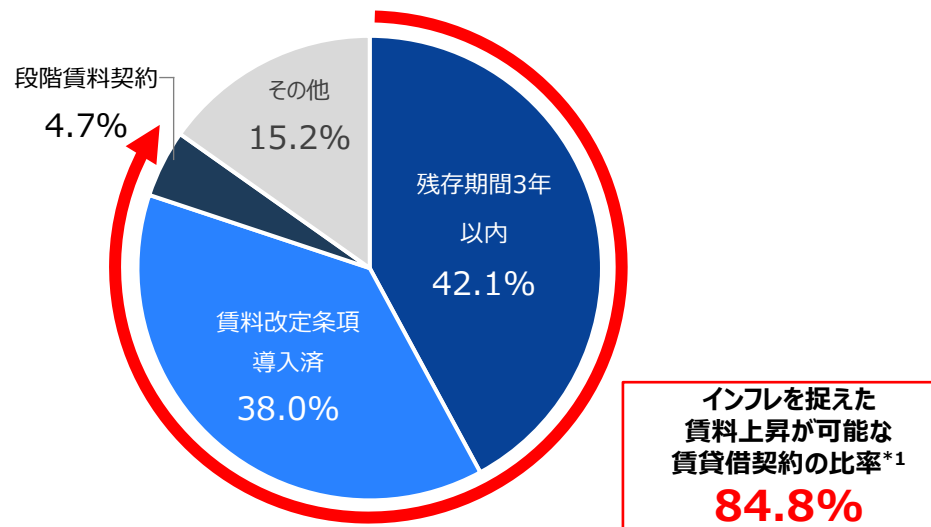
中期戦略期間において、経済状況等に応じて賃料改定交渉をすることができる契約条項を盛り込んだ賃貸借契約を多数のテナントと締結済

■ 段階賃料契約

今後のインフレの進行を見据え、賃貸借期間の後半に賃料が上昇する（アップサイドオンリー）契約の締結を推進

■ CPI連動条項

加えて、インフレ進行下において、賃料成長に繋がるCPI連動条項の導入も推進



今後3年間で年率**1%**を超える賃料成長を目指す

今後3年間のDPUへの影響*2

賃料・共益費の増加（3年平均） 72円/期



デットコストの増加（3年平均） 38円/期

*1 2025年2月28日時点の賃貸面積ベースの数値です。

*2 2028年1月期末（第23期末）までの3年間の各項目の増加額の期毎の平均値について、資産運用会社にて試算した数値を記載しています。

更に強靱なポートフォリオの構築に向けた取り組み

- ・ 足許の環境変化への対応と中長期的な分配金成長の実現のため、ポートフォリオの更なるアップグレードを図る
- ・ 物件取得には物件の売却資金およびLTV取得余力（530億円・LTV45%まで）を活用

売却物件

- ・ エリアやテナントの特性、Capex等の増加により成長ポテンシャルが限定的と考えられる物件
- ・ 再契約等で資産価値の最大化が図れた物件
- ・ ポートフォリオ全体のリバランスを目的とする売却

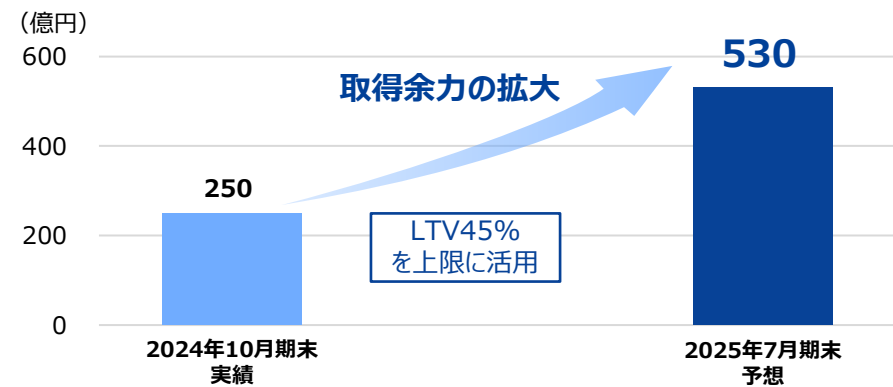
取得物件

- ・ 物件・エリア・テナント特性等から、中長期的な賃料及び物件価値のアップサイドが期待でき、ポートフォリオ利回りに資する物件
- ・ インプライドキャップレートを踏まえた投資判断

基本方針：ポートフォリオを強靱化しNOI向上を目指す

- ・ 売却によって獲得した資金・手元資金・借入金を活用し、今後の成長余地が大きい物件を取得
- ・ 物件入替後のNOI成長を前提としつつ、取得後も物件価値の向上を図ることで恒常的にポートフォリオの収益力を維持・向上
- ・ 上記2点を実現できず、投資口価格の低迷が継続している場合には、自己投資口取得も検討

取得余力（LTV45%時）



負ののれんについて

合併による負ののれん発生益

受入資産 (時価) 1,708億円	引受負債 (時価) 649億円
	合併対価 799億円
	負ののれん発生益 約260億円

負ののれんの会計処理

B/S上の処理 合併1期目におけるDPUへ充当（約40億円）後、残額を一時差異等調整積立金（RTA）として純資産に計上（約**220億円**）

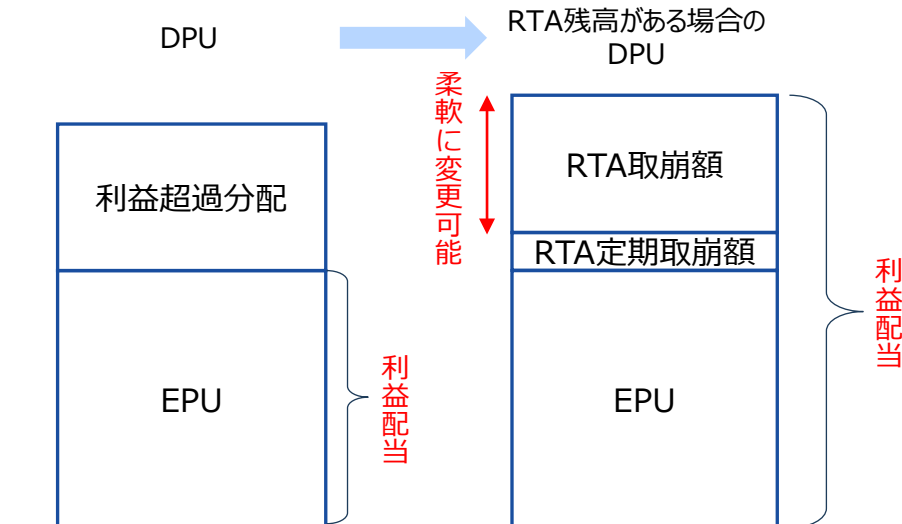
P/L上の処理 合併1期目に特別利益として計上

分配金への影響

- ・RTAの当初積立額の1%以上を每期継続的に取り崩しDPUに充当
- ・RTAの残高がある間は利益超過分配ではなく、**当期純利益へ上乗せした利益配当としてRTA取崩額を柔軟に活用可能**
- ・各期の税会不一致相当額等についての利益分配（課税負担の発生を回避）

RTA
約220億円
(約6,833円/口)

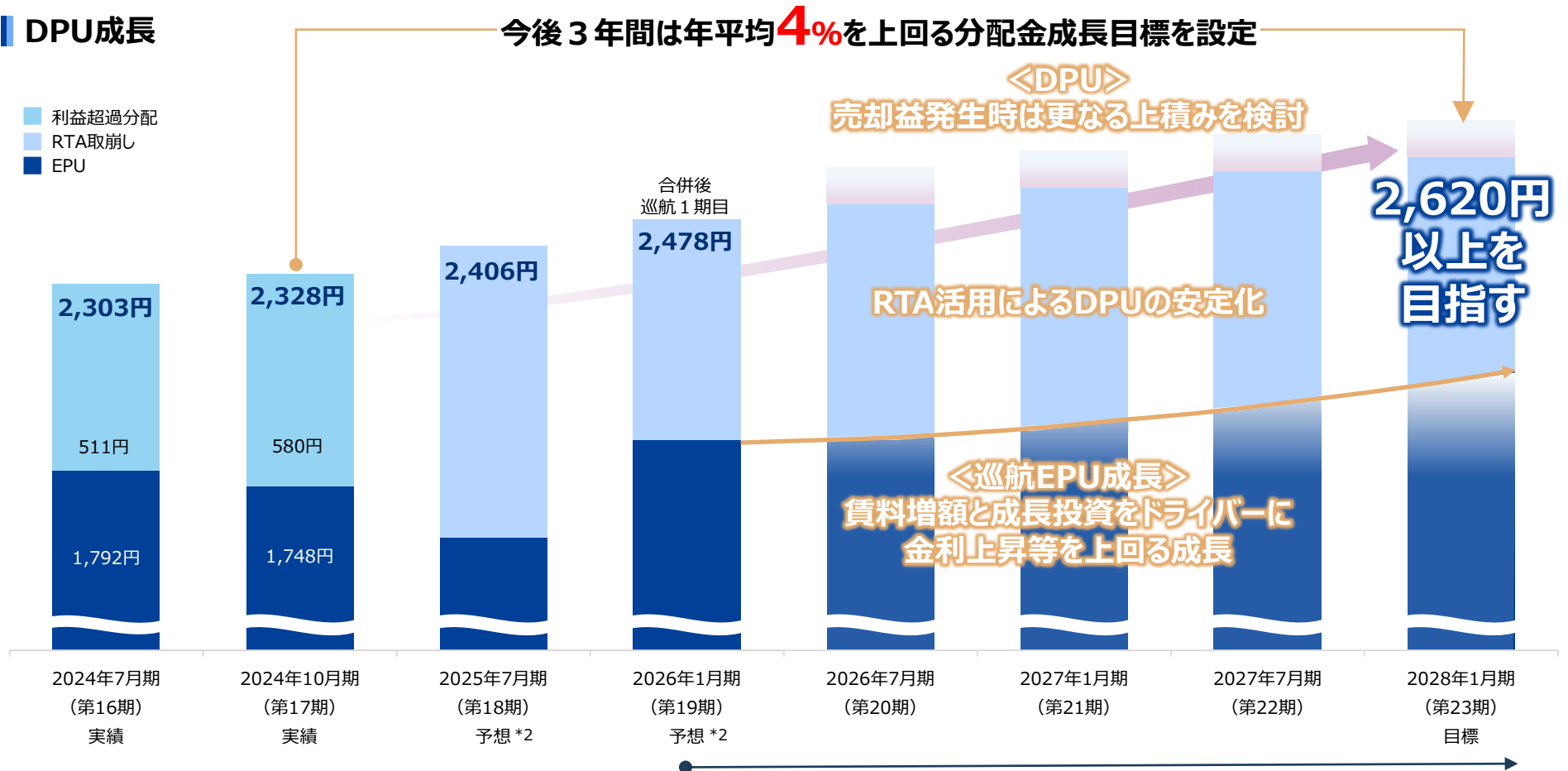
安定的な分配金マネジメントに
RTA約220億円を活用



中期的な分配金成長目標を設定

- ・2028年1月期（第23期）までの3年間は年平均4%を上回る分配金成長目標を設定
- ・2028年1月期（第23期）の1口当たり分配金*1は2,620円以上を目指す

DPU成長



FFOペイアウトレシオ換算75%~80%程度に相当する水準

*1 詳細につきましては、P.20の本資料の記載事項に関する注記【中期成長戦略】をご参照ください。

*2 2024年12月18日公表

*3 アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併に伴って、第17期の営業期間を2024年8月1日から2024年10月31日までの3か月間、第18期の営業期間を2024年11月1日から2025年7月31日までの9か月間とする営業期間の変更が行われています。したがって、第17期と第18期の分配金の実績額及び予想額は、営業期間が6か月である場合に換算した金額を記載しています。また、合併に伴って、2024年10月31日を基準日とし、2024年11月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を実施しています。したがって、第16期と第17期までの分配金の金額は、この投資口分割を実施した後の投資口1口当たりの金額に換算した金額を記載しています。

ポートフォリオ強靱化のための資産入替えの実施

譲渡予定資産

T&Bメンテナンスセンター-松江

所在地	島根県松江市
鑑定評価額*	1,280百万円
譲渡予定価格*	1,650百万円
譲渡予定日*	2025年4月30日
築年数*	32.1年
延床面積*	6,615㎡
巡航NOI利回り* (売却価格ベース)	5.3%



T&Bメンテナンスセンター-富山

所在地	富山県富山市
鑑定評価額	1,610百万円
譲渡予定価格	2,150百万円
譲渡予定日	2025年8月1日
築年数	27.9年
延床面積	7,164㎡
巡航NOI利回り (売却価格ベース)	5.3%



ポートフォリオの
競争力強化

取得予定資産

IMP吉川美南 (準共有持分50%)

所在地	埼玉県吉川市
鑑定評価額	3,060百万円
取得予定価格*	3,019百万円
取得予定日*	2025年5月30日
築年数	1.5年
延床面積	17,852㎡ (8,926㎡)
巡航NOI利回り (取得価格ベース)	3.9%



譲渡予定資産：戦略投資エリア外かつ賃料上昇機会が限定的な物件を鑑定評価額を上回る価格で売却

取得予定資産：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築浅物件の追加取得により、ポートフォリオの安定的な収益性に寄与

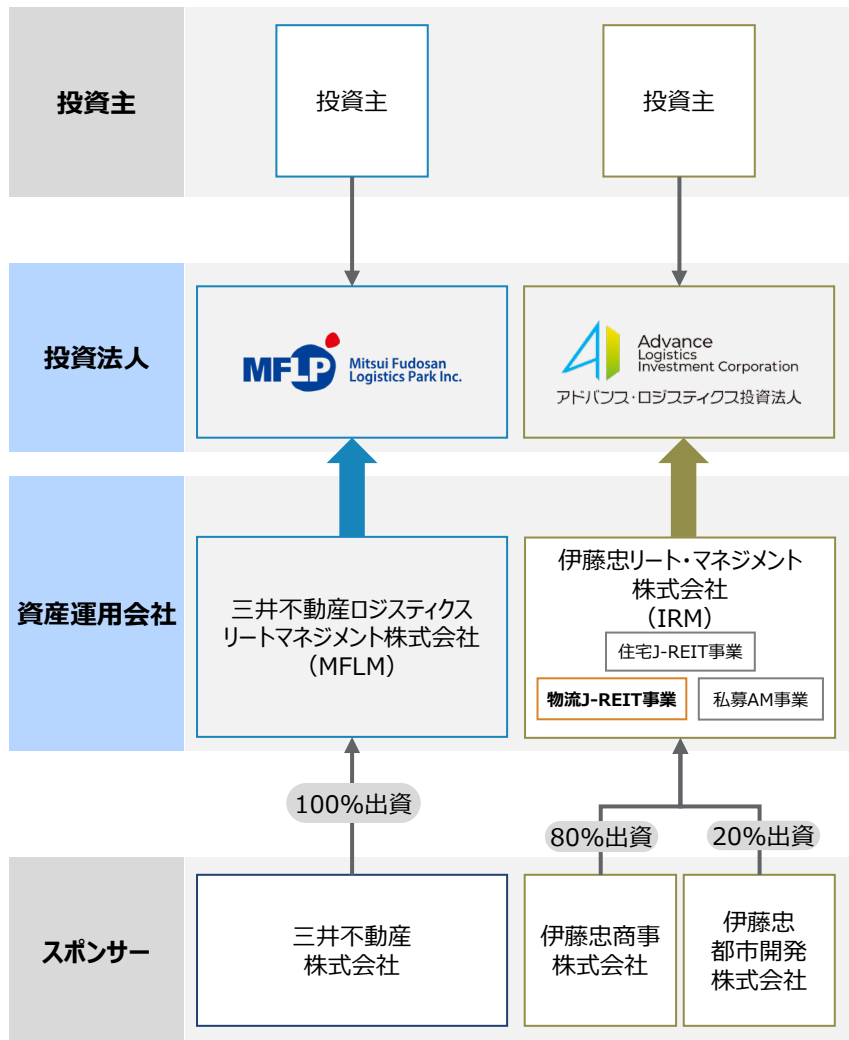
* 詳細につきましては、P.20の本資料の記載事項に関する注記【中期成長戦略】をご参照ください。

2. Appendix

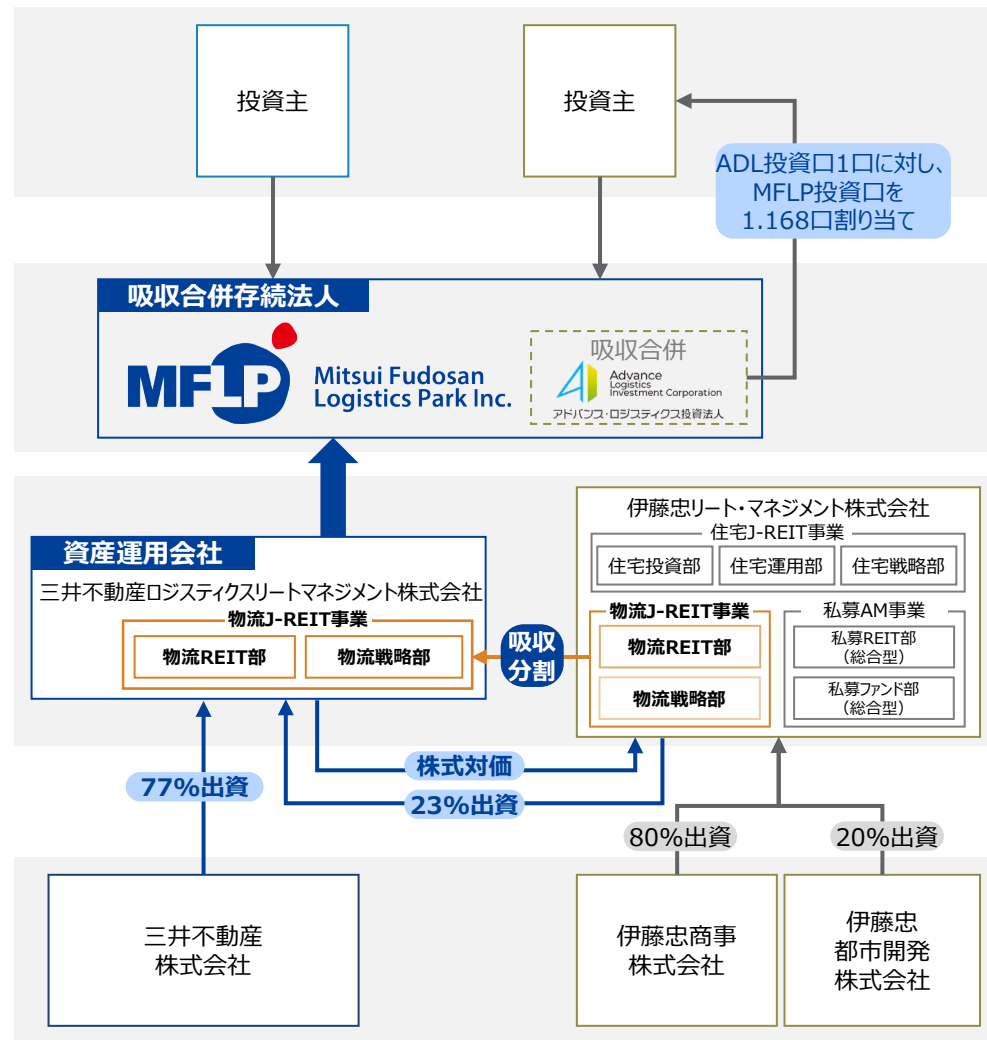
本項は2024年12月18日に本投資法人が公表した第17期決算説明会資料からの抜粋になります（マーケット概要を除く）。

合併のスキーム図

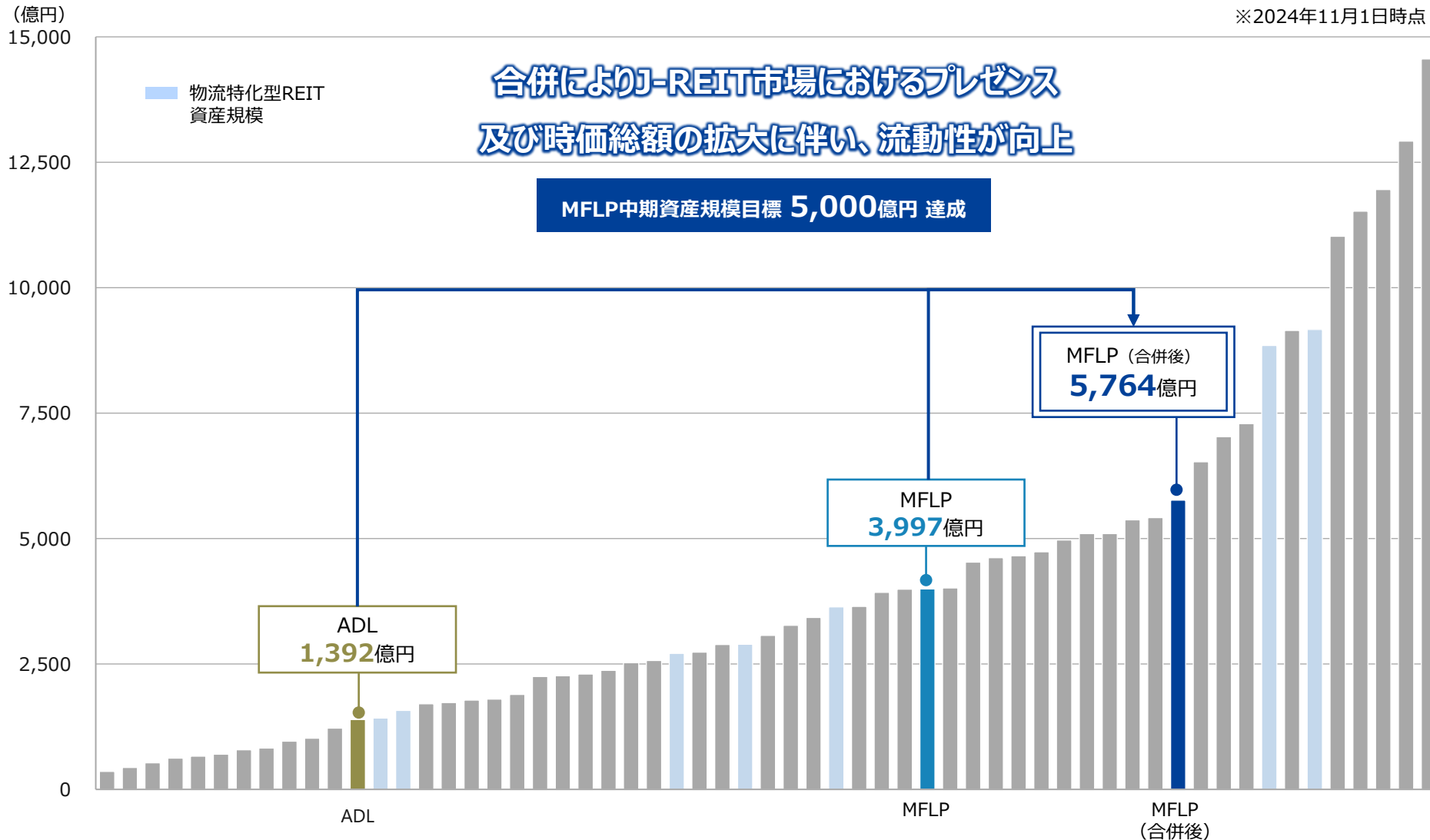
合併前



合併後



J-REIT市場におけるプレゼンスの向上



*グラフは、2024年11月1日時点の各J-REITが公表するデータに基づく資産規模を表しています。「ADL」、「MFLP」については各投資法人における取得価格の合計を記載しています。「MFLP (合併後)」については、合併に伴い受け入れる物件の取得価格を受入価格 (2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価額) に置き換えたうえで、2024年11月1日に新規取得した3物件を加えた取得価格の合計を記載しています。

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

	2024年7月期末 (第16期末)	2024年10月期末 (第17期末)	2025年7月期末 (第18期末予想)	2026年1月期末 (第19期末予想)
有利子負債合計	1,567億円	1,597億円	2,251億円	2,236億円
LTV*	40.6%	41.4%	39.9%	40.1%
取得余力(LTV50%時)*	730億円	670億円	1,150億円	1,110億円
平均調達金利	0.57%	0.59%	-	-
平均調達期間 (長期のみ)	8.3年	8.3年	-	-
金利固定化比率 (長期のみ)	92.5%	91.0%	-	-
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	36.6%	38.1%	-	-

2024年11月
ADLとの
吸収合併成立・
借入引受け

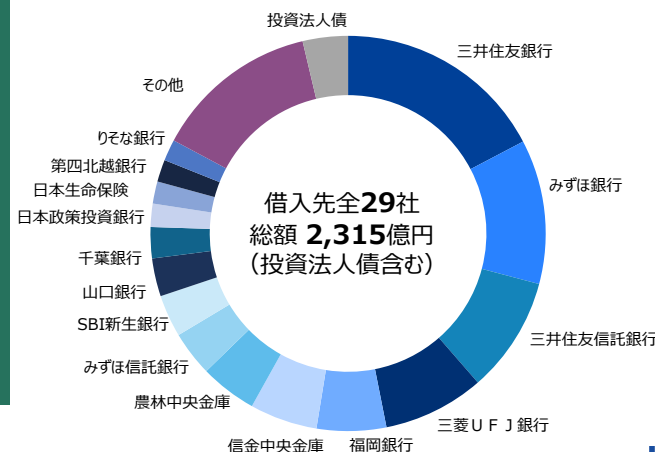
有利子負債合計	611億円
平均調達金利	0.61%
平均調達期間 (長期のみ)	7.0年
金利固定化比率 (長期のみ)	92.6%
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	42.2%

ADLとの合併に伴う 借入引受け	
有利子負債合計	611億円
平均調達金利	0.61%
平均調達期間 (長期のみ)	7.0年
金利固定化比率 (長期のみ)	92.6%
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	42.2%

物件取得に伴う借入 (2024年11月)	
有利子負債合計	130億円
平均調達金利	0.99%
平均調達期間 (長期のみ)	8.4年
金利固定化比率 (長期のみ)	69.2%
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	87.5%

合併効力発生 (2024年11月1日)	
有利子負債合計	2,315億円
平均調達金利	0.62%
平均調達期間 (長期のみ)	8.0年
金利固定化比率 (長期のみ)	90.2%
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	41.8%

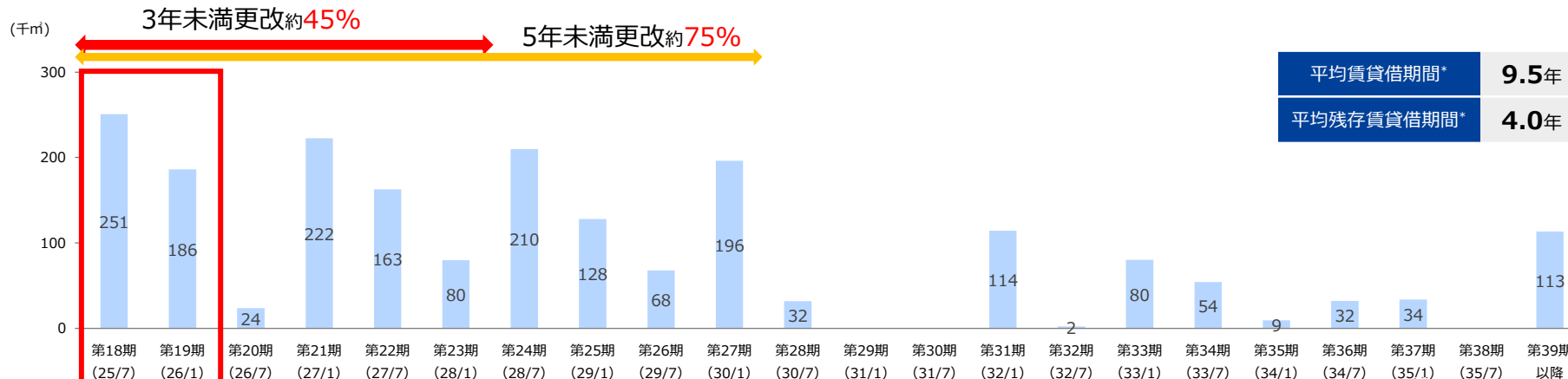
■ レンダーフォーメーション (2024年11月1日時点)



*詳細につきましては、P.20の本資料の記載事項に関する注記【Appendix】をご参照ください。

外部環境に対応した契約更改時期及び有利子負債返済時期の分散

契約更改時期の分散状況



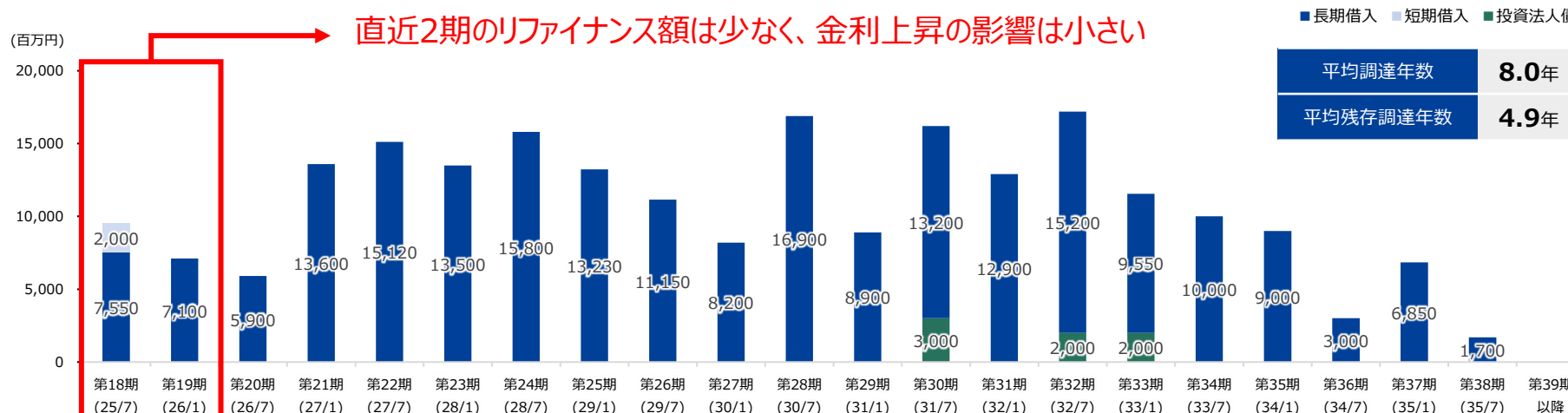
平均賃貸借期間*	9.5年
平均残存賃貸借期間*	4.0年

特に直近2期に契約更改が集中しており、賃料増額機会が確保されている状況

* ADLとの合併後の保有物件（MFIPを除きます。）について、2024年10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を記載しています。

* 詳細につきましては、P.20の本資料の記載事項に関する注記【Appendix】をご参照ください。

有利子負債返済時期の分散状況



平均調達年数	8.0年
平均残存調達年数	4.9年

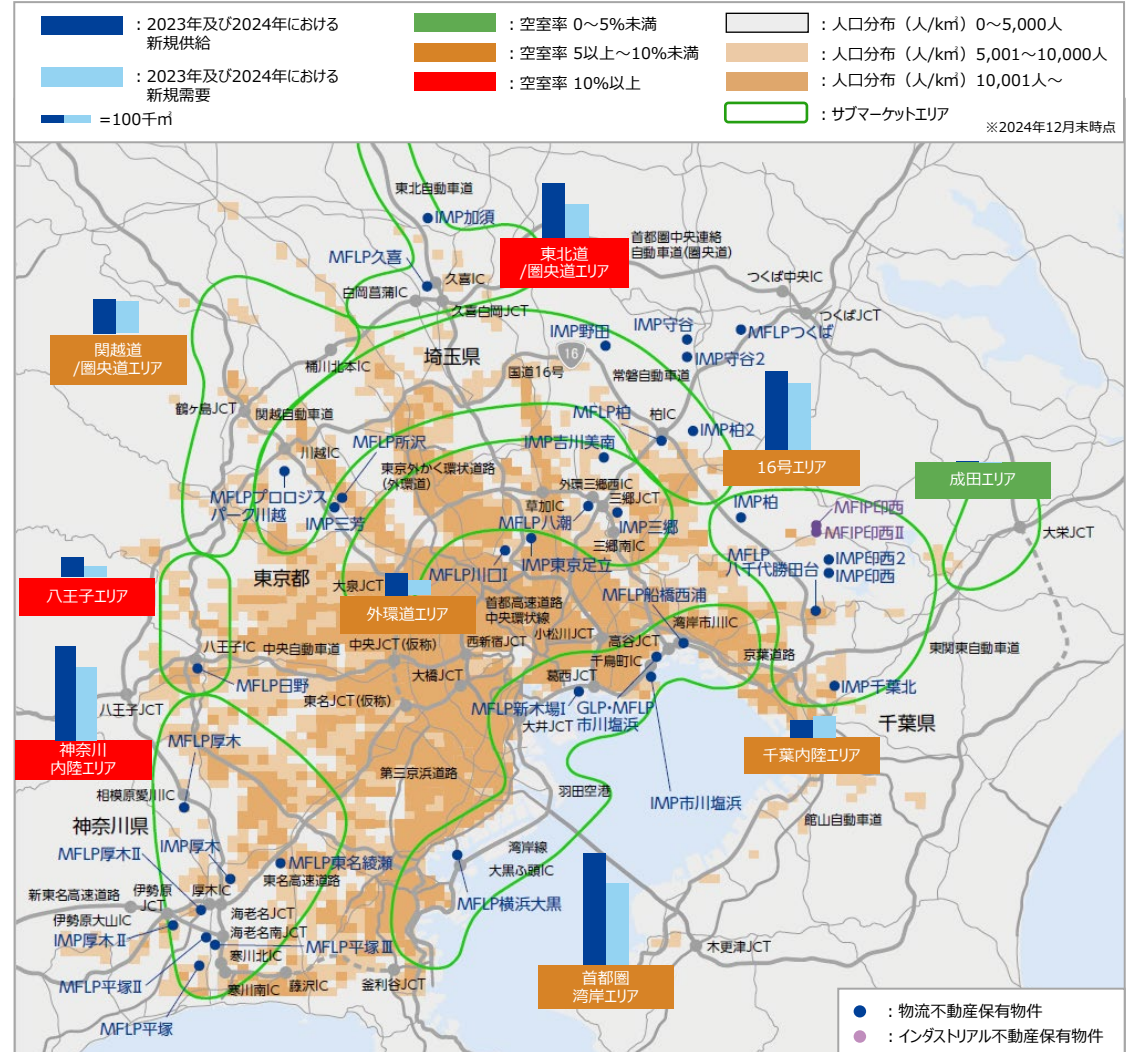
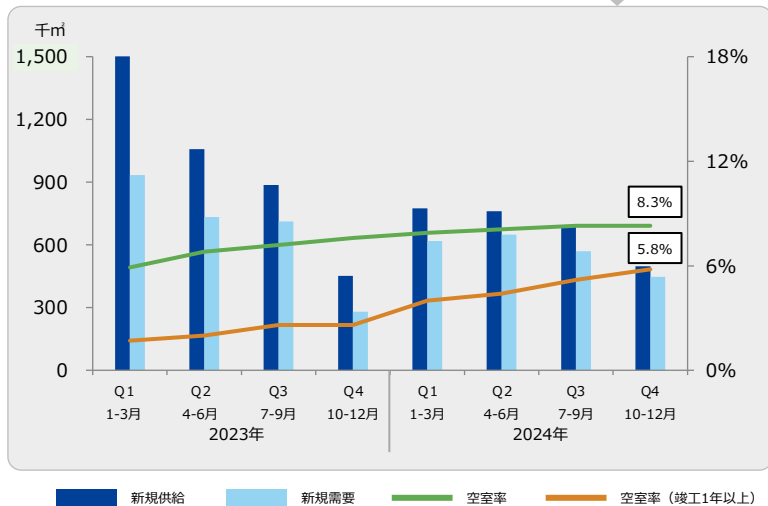
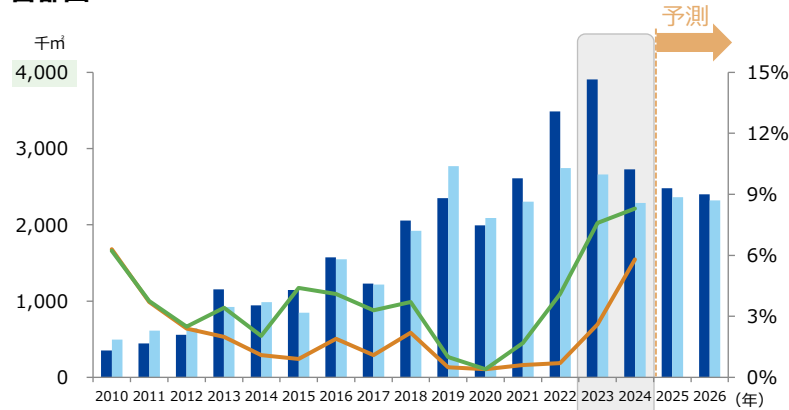
直近2期のリファイナンス額は少なく、金利上昇の影響は小さい

* 2024年12月12日時点の数値を記載しています。

マーケット概要①

需給バランスと空室率 ¹/₃

首都圏



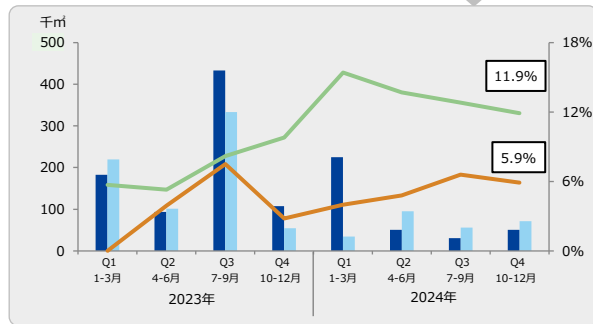
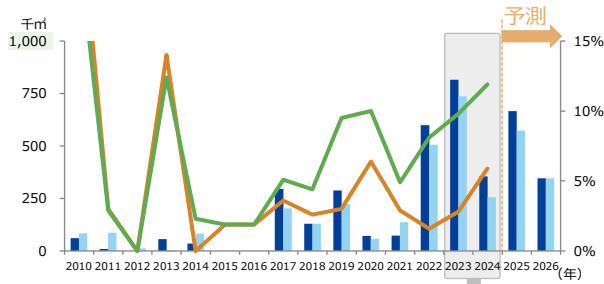
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2024年Q4)」(2025年2月)
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。
 ※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(H30国政推計データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

マーケット概要③

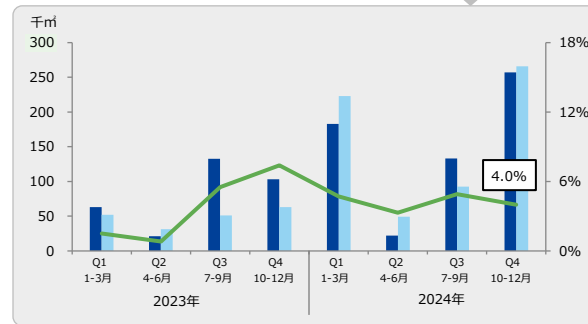
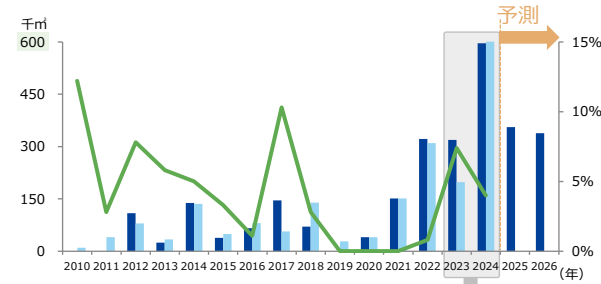
需給バランスと空室率 ³/₃

【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 : 三井不動産の戦略エリア

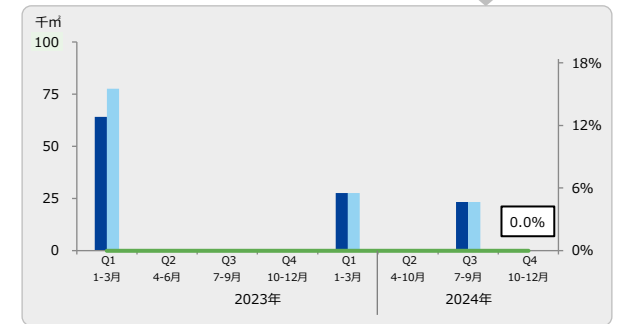
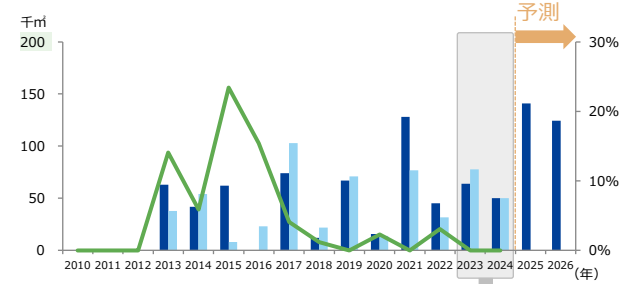
中京圏



九州圏



中国圏



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2024年Q4)」(2025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。

本資料の記載事項に関する注記

* 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、下記を前提にしています。

【中期成長戦略】【Appendix】

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「LTV（鑑定評価額ベース）」

有利子負債残高÷（総資産＋鑑定評価額合計－帳簿価額合計）

「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます。

分配金の年平均成長率については、第17期の換算後分配金2,328円に対する、第23期の分配金目標2,620円を、2025年1月31日を起点として2028年1月31日までの年数（3年）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。

「鑑定評価額」

譲渡予定資産については、2024年10月31日（第17期末）を価格時点とする評価額を記載しております。取得予定資産については2025年2月28日を価格時点とする評価額を記載しております。

準共有持分のある物件については、準共有持分割合に相当する数値を記載しています。

「譲渡予定価格」「取得予定価格」

譲渡予定資産及び取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに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。

「譲渡予定日」「取得予定日」

譲渡予定資産及び取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された予定年月日を記載しています。なお、予定年月日は、本投資法人及び買主或いは売主との間で合意の上、変更されることがあります。

「築年数」

保有物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2025年2月28日までの築年数を記載しています。

「延床面積」

登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。

「巡航NOI利回り」

第18期・第19期の業績予想の前提となるNOIから、固定資産税及び都市計画税を控除し、譲渡予定価格または取得予定価格の合計で除したうえで年率に換算しています。

「取得余力」

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。

「平均賃貸借期間」

2024年10月31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。

「残存賃貸借契約期間」

2024年10月31日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2024年10月31日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賃貸借期間を算出しています。

【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及び伊藤忠商事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。

対象となる物件（数）及び比率・延床面積は、（準）共有持分割合考慮後の数値を記載しています。

Disclaimer

本資料の主たる目的は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。）の決算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。

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なされた本投資法人又は本資産運用会社はその判断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。将来の予想及び目標に関する記述は、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、本投資法人の実際の業績、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。本投資法人及び本資産運用会社は、本書の内容（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、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。

MEMO

A large, empty rectangular box with rounded corners and a blue border, occupying most of the page below the 'MEMO' header. It is intended for writing the content of the memo.

