



証券コード：3471

2025年12月17日付で公表したプレスリリースについての補足説明資料
「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」

2025年12月17日



三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

中期成長戦略^{*1}に基づいたポートフォリオの強靭化の実践①

- 合併以降、391億円の資産譲渡を実施し、57億円の売却益*を投資主へ還元
- 売却資金およびLTV余力を活用し、将来成長に繋がる優良物件を両スポンサーから取得
- 年平均4%を上回る分配金成長実現のためのポイントの1つである、ポートフォリオの強靭化を着実に推進

譲渡資産

エリアやテナントの特性、Capex等の増加により当面の資産価値の最大化が図られた物件



アイミッションズパーク印西



LOGITRES 佐野



T&Bメンテナンスセンター富山



T&Bメンテナンスセンター松江

売却益57億円を投資主に還元



取得予定資産

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上昇が期待でき、投資主利益向上に資する物件



MFLP新木場Ⅱ



MFLPつくばみらい*2



MFLP・OGUD大阪西島
(準共有持分50%)



アイミッションズパーク春日井

譲渡価格*	391億円
鑑定評価額*	333億円
巡航NOI*	17億円
平均築年数*	9.7年

取得予定価格*	402億円
鑑定評価額	404億円
巡航NOI	17億円
平均築年数	1.2年

* 詳細につきましては、P.11の「本資料の記載事項に関する注記」をご参照ください。

*1 中期成長戦略の詳細については2025年4月10日公表の「今後の成長戦略に関する説明資料」をご参照ください。

*2 「MFLPつくばみらい」については、準共有持分41%を2026年2月2日、準共有持分59%を2026年12月16日に取得予定です。2026年12月16日取得予定物件の取得資金は本書の日付時点未定となっております。

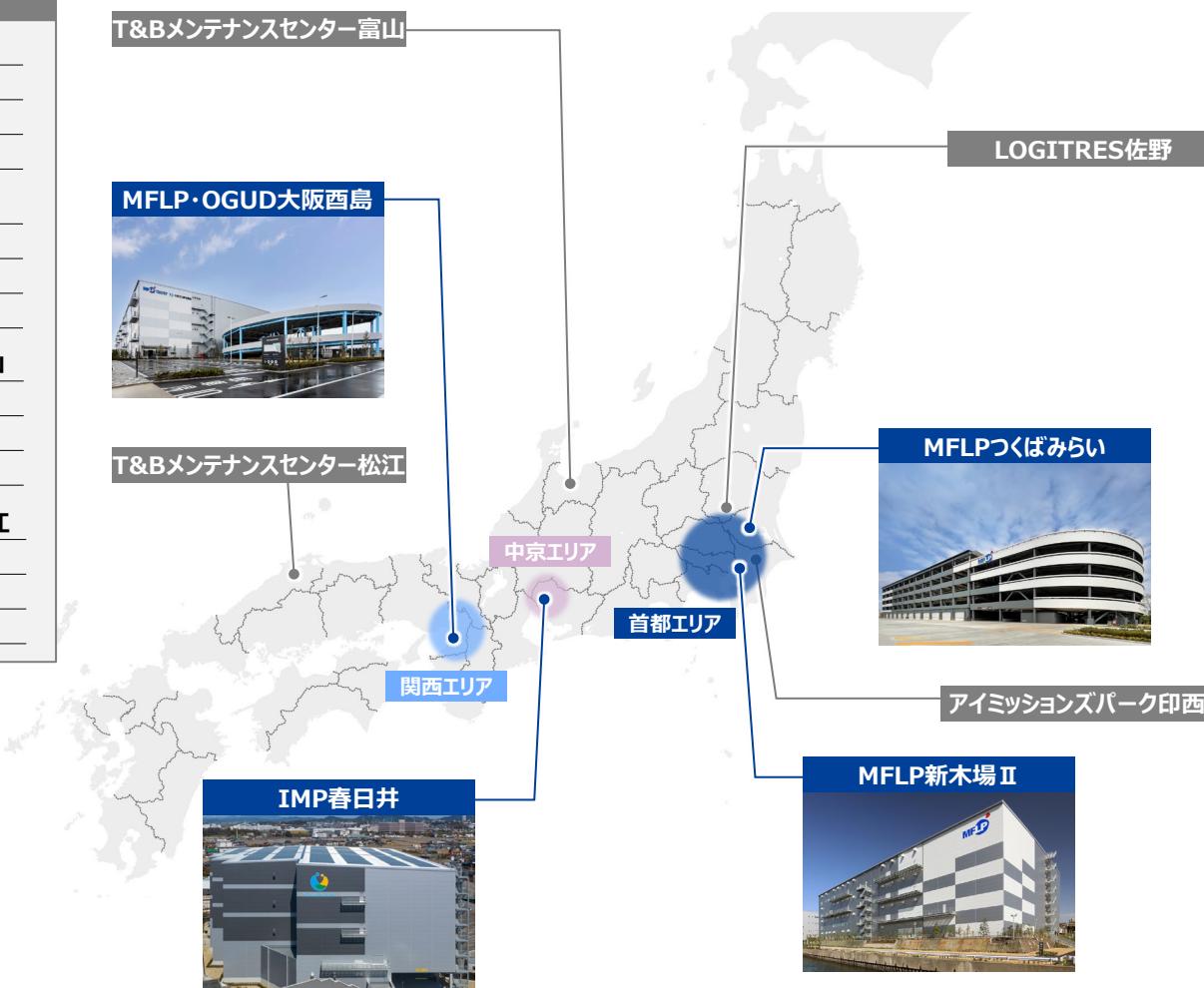
中期成長戦略に基づいたポートフォリオの強靭化の実践②

- 一連の資産入替により、**平均築年数が改善**
- 中長期的な賃料及び物件価値の上昇が期待できる**三大都市圏の物件**を取得し、ポートフォリオを強靭化

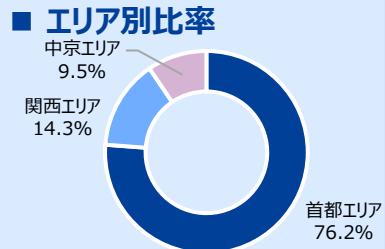
譲渡資産	
アイミッショinzパーク印西	
所在地：千葉県印西市	
築年数：7.7年	
譲渡価格：33,900百万円	
LOGITRES佐野	
所在地：栃木県佐野市	
築年数：2.6年	
譲渡価格：1,450百万円	
T&Bメンテナンスセンター富山	
所在地：富山県富山市	
築年数：28.5年	
譲渡価格：2,150百万円	
T&Bメンテナンスセンター松江	
所在地：島根県松江市	
築年数：32.8年	
譲渡価格：1,650百万円	

凡例

- 取得予定資産
- 譲渡資産



取得予定資産	
MFLP新木場II	
所在地：東京都江東区	
築年数：2.5年	
取得予定価格：7,090百万円	
MFLPつくばみらい	
所在地：茨城県つくばみらい市	
築年数：0.5年	
取得予定価格：23,600百万円	
MFLP・OGUD大阪西島 (準共有持分50%)	
所在地：大阪府大阪市	
築年数：1.7年	
取得予定価格：5,780百万円	
AI Mission Park Springai	
所在地：愛知県春日井市	
築年数：2.8年	
取得予定価格：3,820百万円	



*上記円グラフに記載の比率は、取得予定資産について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

取得予定資産の概要

I 取得予定資産

物件数	首都エリア			
4物件	ボックス型	ランプウェイ型	スロープ型	中京エリア
延床面積*				
19万m²	MFLP新木場Ⅱ	MFLPつくばみらい	MFLP・OGUD大阪西島	アイミッショinzパーク春日井
取得予定価格合計	三井不動産			
402億円	伊藤忠グループ			

■ 成長性と安定性を兼ね備えた取得物件群

MFLP新木場Ⅱ	堅調な需要により好調なマーケットが継続する首都圏湾岸及び大阪湾岸エリアに所在し、高い賃料成長力を有する物件群
MFLP・OGUD大阪西島	
MFLPつくばみらい	
アイミッショinzパーク春日井	テナントの戦略拠点エリア付近に位置しており、安定したキャッシュフローが期待できる物件群

■ 築年数

取得前 ポートフォリオ全体	取得予定資産
8.0年	> 1.2年

- ・築年数の浅い新規取得資産により、ポートフォリオの築浅化に貢献

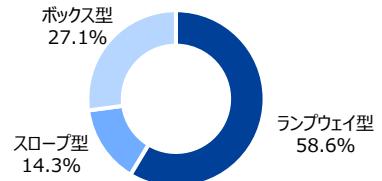
■ 高速ICまでのアクセス距離



- ・三大都市圏の物件をそれぞれ取得し、ポートフォリオ全体の立地の分散が強化
- ・いずれの物件もICから5km未満に位置し、交通利便性に優れた立地
- ・物件タイプ別では「ランプウェイ型」「スロープ型」「ボックス型」をバランスよく取得

* 上記各円グラフに記載の比率は、取得予定資産について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

■ 物件タイプ別比率



■ インプライドキャップレート（ICR）との比較

巡航NOI利回り	ICR*
4.3%	> 4.1%

- ・収益性の高い新規取得資産により、ポートフォリオの質と安定性が向上

* 詳細につきましては、P.11の「本資料の記載事項に関する注記」をご参照ください。

MFLP新木場Ⅱ

ボックス型

首都高速
湾岸線ICから
約2.0kmBELS (『ZEB』) 5つ星
DBJ Green Building認証 5つ星

所在地	東京都江東区
建築時期	2023年4月
取得予定日*	2026年2月2日
取得予定価格	7,090百万円
鑑定評価額	7,180百万円
巡航NOI利回り	4.8% (償却後2.1%)
鑑定NOI利回り	4.3%
土地	定期借地権
借地期間	~2071年7月30日
建物	所有権
延床面積	27,078m ²
賃貸可能面積*	25,938m ²
構造	鉄骨造4階建
テナント数	2
主なテナント	西濃運輸株式会社

- 首都圏湾岸に位置し、ラストワンマイル配送の拠点として最適、かつ雇用確保にも優れた立地
- 好調なマーケットエリアに位置し、今後も賃料成長が期待できる物件

アクセス

- ・首都高速湾岸線「新木場出入口」に近接し、首都圏のエンドユーザーへのラストワンマイル配送の拠点として最適な立地
- ・JR京葉線、りんかい線、東京メトロ有楽町線「新木場駅」から徒歩圏内で通勤利便性にも優れ、人材を確保しやすい環境
- ・都営バス「南千石橋北詰バス停」から徒歩2分

物件の特徴

■ 雇用確保に優れた豊富な周辺人口

江東区は、国内最大の消費地である東京都心部に近接し、周辺地域にも一定の人口集積あり、雇用確保の観点からも優れた立地

江東区人口^{*1}

約54万人

江東区+周辺3区 労働力人口^{*2}

約109万人

^{*1} 出所：住民基本台帳（2025年1月1日時点）^{*2} 出所：国勢調査（2020年）

※江東区及び江戸川区、墨田区、中央区の15～64歳男女の人口の合計を算出

■ 施設利用者の利便性

ラウンジ



開放感のある天高と
海を臨む眺望

シェアサイクル



交通手段の拡充による
通勤利便性の向上

賃貸マーケットの状況

- ・首都圏湾岸エリアは空室率が低く、需給バランスの取れた好調なエリアであり、今後の高い賃料成長力が期待される

東京湾岸の優位な立地

- ・羽田空港・東京港・東京貨物ターミナル駅などへのアクセスに強みを持つ立地
- ・スポンサーが、大手生命保険会社の所有する土地を定期借地の形態で開発することで事業化した物件



MFLPつくばみらい

ランプウェイ型

圏央道

ICから
約3.6kmBELS (『ZEB』) 6つ星
DBJ Green Building認証 5つ星

所在地	茨城県つくばみらい市
建築時期	2025年4月
取得予定日	2026年2月2日 (41%) 2026年12月16日 (59%)
取得予定価格	9,676百万円 (41%) 13,924百万円 (59%)
鑑定評価額	23,600百万円
巡航NOI利回り	4.1% (償却後2.8%)
鑑定NOI利回り	4.0%
延床面積	96,212m ²
賃貸可能面積	84,577m ²
構造	鉄骨造5階建
テナント数	1
テナント	株式会社クボタ

- 常磐自動車道と圏央道に近接し、首都圏から東北地方までを広くカバーできる広域配送拠点
- テナントの主要生産拠点付近に立地し、安定したキャッシュフローを創出

アクセス

- 常磐自動車道と圏央道へアクセスが良好で都心・北関東・東北地方を広くカバーする立地
- 圏央道「つくば西SIC」から約3.6km、常磐自動車道「谷田部IC」から約4.0kmと2本の主要幹線道路に近接
- つくばエクスプレス「みどりの駅」より徒歩15分と雇用確保に優位性のある立地



テナントの状況

- 本物件はテナントの主要生産拠点に近接
- 倉庫内の一部区画について、テナントニーズを踏まえ駐車場（自動車庫）・工場（部品等組立）用途への変更を実施済であり、テナントのサプライチェーンにおける課題解決を支援

物件の特徴

■ 2024年問題への対応

ダブル連結トラック用スペース

ダブル連結トラック^{*}が敷地内で走行・転回可能なスペースを新たに整備することで、輸送効率の向上に貢献



*トレーラーと連結し、1台で通常のトラック2台分の物量を輸送することが可能なトラック

ドライバーラウンジ

ドライバーがリラックスした状態で快適に休憩ができるよう、リクリエーションエリアやシャワールームを備えたドライバー専用のラウンジを、施設とは別棟でトラック待機場付近に設置



■ 高い通勤利便性

乗用車駐車場399台分の広い駐車スペースを確保することで、入居企業の人材確保に配慮

■ 環境への配慮

屋上全面への太陽光パネルの設置や、館内への人感センサー付き空調の導入により、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

MFLP・OGUD大阪西島(準共有持分50%)

スロープ型

阪神高速
道路ICから
約3.9kmBELS (『ZEB』) 5つ星
DBJ Green Building認証 4つ星

所在地	大阪府大阪市
建築時期	2024年2月
取得予定日	2026年2月2日
取得予定価格	5,780百万円
鑑定評価額	5,780百万円
巡航NOI利回り	4.7% (償却後2.3%)
鑑定NOI利回り	4.2%
土地	定期借地権
借地期間	~2084年11月30日
建物	所有権
延床面積	53,856m ²
賃貸可能面積	52,151m ²
構造	鉄骨造4階建
テナント数	2
主なテナント	ロジスティード西日本株式会社

- 大阪市の湾岸エリアに位置しており、大阪中心部へのアクセス良好な物件
- 賃貸マーケットは堅調に推移しており、今後の高い賃料成長力も期待できる物件

アクセス

- 「大阪駅」まで約7km、大阪中心部へのアクセスが良好かつ阪神高速湾岸線を利用した広域配送も可能な好立地
- 「湾岸舞洲IC」まで約3.9km、阪神高速5号湾岸線、阪神高速2号淀川左岸線、一般道の北港通経由の3ルートが利用可能
- 最寄りの大阪シティバス「常吉1丁目バス停」からは徒歩6分の通勤利便性に優れ、人材確保に優位性のある立地

物件の特徴

■ BCP対応

最大72時間電力供給可能な非常用発電設備、ガスヒートポンプによる非常時のエネルギー供給設備などを設置



■ 環境への配慮

太陽光発電

大阪ガス都市開発株式会社との共同事業である本物件において、大阪ガスグループとのコーポレートPPA事業*による太陽光発電を設置し、グリーン化された電力を共用部に供給



*電力の需要家である企業が、発電事業者との間で長期にわたって結ぶ再生可能エネルギー電力の購入契約を結んだ事業

*掲載の写真はイメージです

賃貸マーケットの状況

- 大阪湾岸エリアは空室率が低く、需給バランスの取れた好調なエリアであり、今後の高い賃料成長力も期待される

大阪湾岸の物流適地

- 大阪ガス株式会社が所有する土地の一画に位置し、大阪中心部・京阪神エリアへの配送の双方に対応可能な物流適地に立地



アイミッショinzパーク春日井

ボックス型

東名高速
道路ICから
約5.0kmCASBEEあいち
Aランク

所在地	愛知県春日井市
建築時期	2023年1月
取得予定日	2026年2月2日
取得予定価格	3,820百万円
鑑定評価額	3,890百万円
巡航NOI利回り	4.3% (償却後3.1%)
鑑定NOI利回り	4.3%
延床面積	14,306m ²
賃貸可能面積	14,343m ²
構造	鉄骨造4階建
テナント数	1
テナント	非開示

- 物流集積地の小牧市に隣接しており、名古屋中心部へのアクセスが良好な好立地物件
- 幅広く多様な分野の産業がバランスよく集積している立地

アクセス

- ・春日井市は物流集積地の小牧エリアに隣接し、名古屋中心部へのアクセスが良好かつ東名高速道路や幹線道路を利用した広域配送も可能な好立地
- ・東名高速道路「春日井IC」から約5km、「国道19号線」から約1.4km
- ・名鉄バス「八田バス停」より徒歩2分と通勤利便性が高く、「春日井駅」から続く商業エリアと市街地に近接しており、雇用確保に優位性あり

テナントの状況

- ・本物件のテナントとは賃貸借契約を再契約済
- ・当該テナントの施設が集積するエリアからもアクセスが良く、長期的には立地の良さと今後の需給タイト化により、安定的な賃料を見込む

物件の特徴

■ 人材確保への優位性

名古屋市のベッドタウンである春日井市は、近接する小牧市および瀬戸市よりも多い県内第6位の人口を擁し、人材を確保しやすい立地条件

春日井市	約18万人
名古屋市守山区	約10万人
小牧市	約9万人

* 出所：国勢調査（2020年）
 ※15～64歳男女の人口の合計を算出

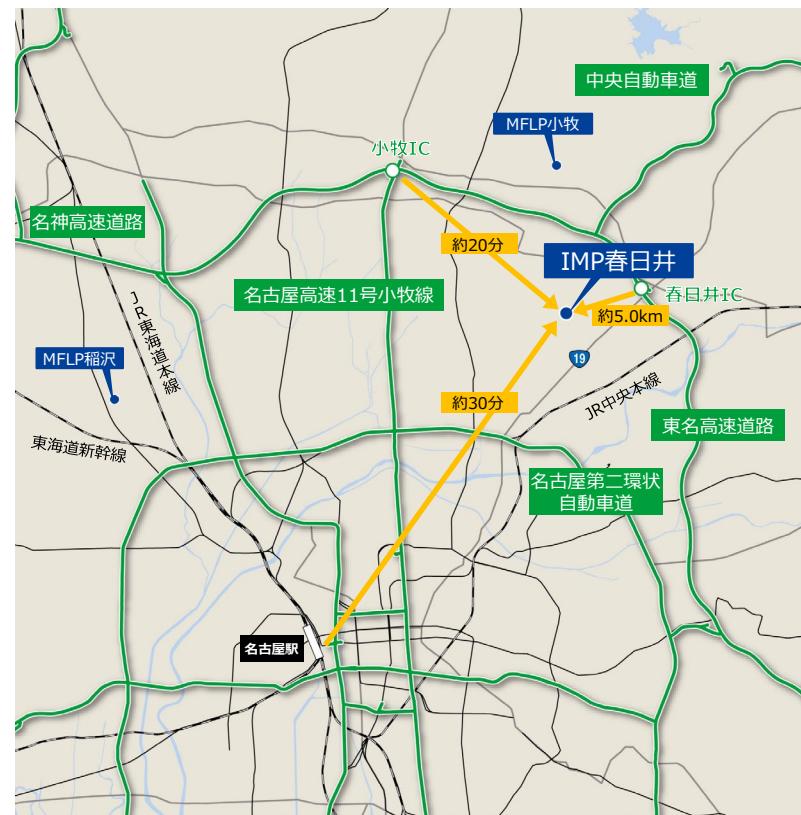
■ 周辺環境

春日井市は「春日井市産業振興アクションプラン」により企業の誘致が進んでおり、幅広く多様な分野の産業がバランスよく集積

■ BCP対応

標高約30mに位置し、ハザードマップにおける洪水による水害・液状化リスクが低い地域

非常用発電機を設置し、災害時のBCP対応も充実



本件取得により、ポートフォリオの質と安定性が向上

取得予定資産

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*
4物件/ 402億円	4.3% (償却後 2.7%)	4.1%	1.2年	5.2/4.0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
上位5物件比率*

本件取得前 (2025年9月30日時点)

45物件/5,461億円
4.3% (償却後 2.8%)
4.0%
8.0年
7.3年/3.9年
98.1%
30.2%

本件取得後

49物件/5,864億円
4.3% (償却後 2.8%)
4.0%
7.8年
6.8年/3.8年
98.3%
28.8%

【ご参考】本件取得後のポートフォリオ

凡例

● 物流不動産保有物件

L-XX 物流不動産物件番号

L-XX 新規取得予定資産
物件番号

● インダストリアル不動産*
保有物件

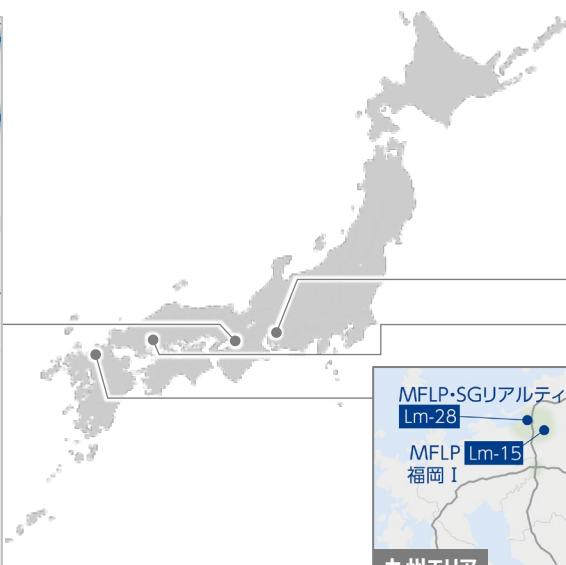
I-XX インダストリアル不動産
物件番号

● 優先情報提供
対象物件

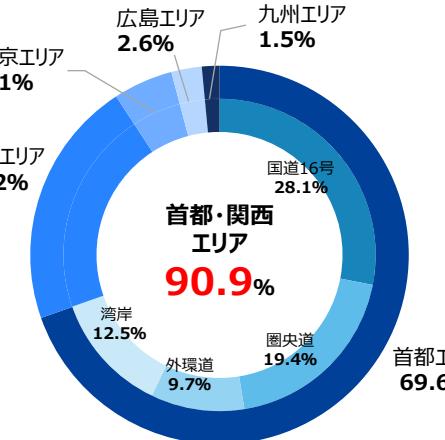
● 三井不動産の
戦略エリア



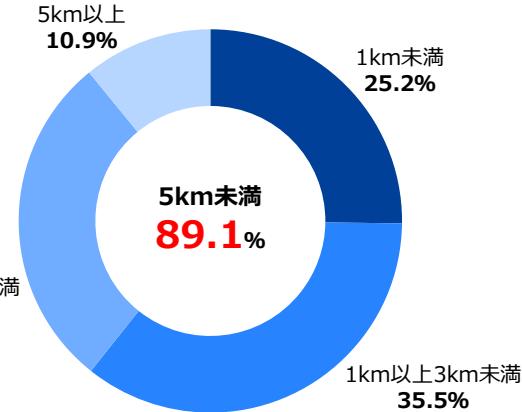
【ご参考】本件取得後のポートフォリオ



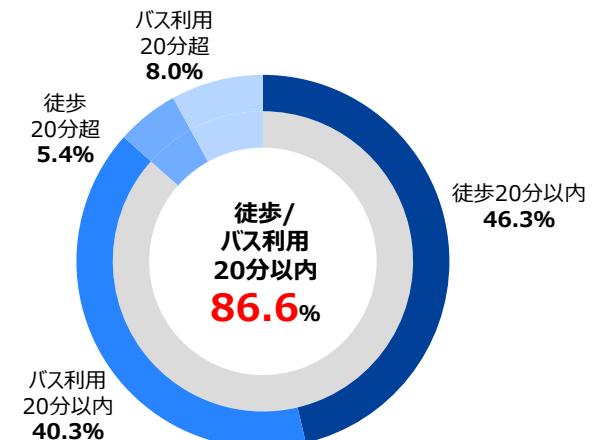
■立地の分散が効いたポートフォリオ
エリア別比率



■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、取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件(物流施設に限ります。)について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

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。

「売却益」

資産の譲渡価格から帳簿価額及び譲渡に直接要した諸費用を控除した金額を記載しています。

「譲渡価格」「取得予定価格」

譲渡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。

なお、資産の取得及び譲渡が分割して行われる場合、各資産の売買代金の合計金額を記載しています。

「鑑定評価額」

「アイミッションズパーク印西」「LOGITRES佐野」については2025年5月31日、「T&Bメンテナンスセンター富山」「T&Bメンテナンスセンター松江」については2024年10月31日、取得予定資産については2025年10月31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。

「巡航NOI」

譲渡資産については、第18期の実績のNOIから、「アイミッションズパーク印西」を除く3物件の固定資産税及び都市計画税を控除し、1年間に換算した数値を記載しています。

取得予定資産については、第20期・第21期の想定のNOIから、固定資産税及び都市計画税を控除し、1年間に換算した数値を記載しています。

「巡航NOI利回り」は、巡航NOIを取得価格で除した数値を記載しています。

「平均巡航NOI利回り」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」

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を記載しています。

「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを鑑定評価額で除した数値を記載しています。

「平均鑑定NOI利回り」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」

各物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2025年10月31日までの築年数を記載しています。

「平均築年数」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。

「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。「MFPL・OGUD大阪西島」は準共有持分50%を取得しますが、物件全体の数値を記載しています。

「ICR」

$NOI \div (時価総額 + 有利子負債 - 現預金)$

NOI：2025年9月17日公表の「2025年7月期決算短信」に記載した第19期の業績予想の前提となるNOIから、第19期末時点で譲渡済の「アイミッションズパーク印西」及び「LOGITRES佐野」に係るNOIを控除し、1年間に換算した数値

時価総額：本投資法人の2025年11月1日から11月30日までの投資口価格の終値の平均値×3,219,699口

有利子負債・現預金：第19期末時点の予想値

「取得予定日」

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、本投資法人及び売主との間で合意の上、変更されることがあります。

「賃貸可能面積」

2025年10月31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。

「資産規模」

取得価格の合計を記載しています。

「平均賃貸期間」

2025年10月31時点の賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。

「残存賃貸借契約期間」

2025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。

「グリーンビルディング認証比率」

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。

「ポートフォリオの概要」

本件取得前（2025年9月30日時点）の数値については、2025年9月17日公表の「第18期（2025年7月期）決算説明会資料」に記載された数値を記載しています。

「上位5物件比率」

取得価格の合計に対する、上位5物件の取得価格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」

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。

Disclaimer

本資料は、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人が2025年12月17日付で公表した「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」に記載の内容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。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。

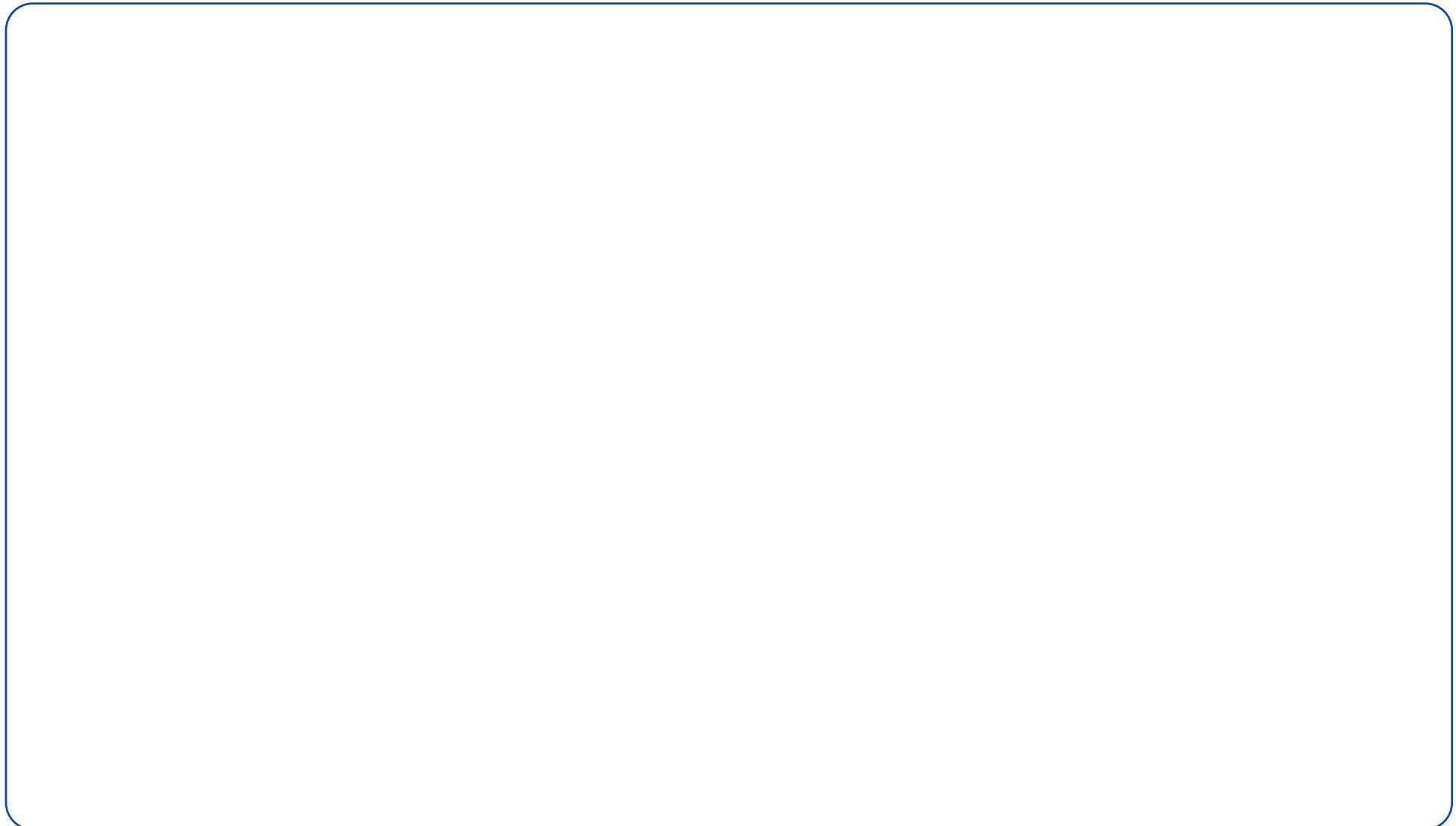
本投資法人及びその資産の運用を受託する三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本資料で提供している情報に関して万全を期していますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

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が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



MEMO

