

2020年1月8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

「2020年7月期の運用状況の予想の修正及び
2021年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」



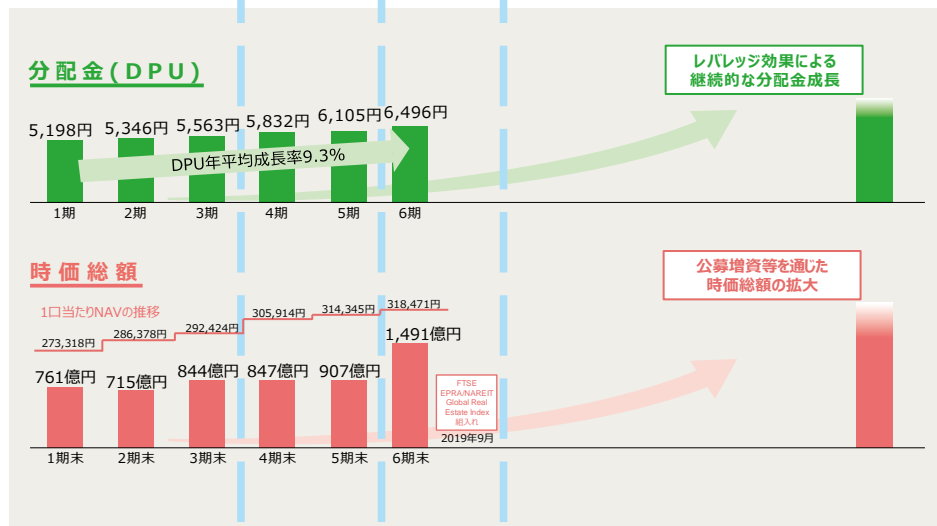
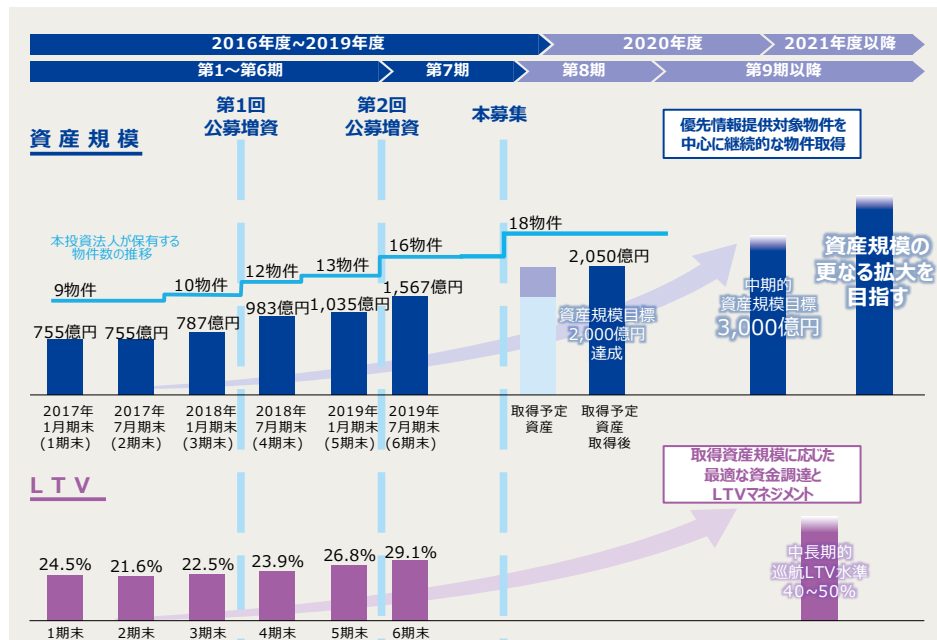
三井不動産
ロジスティクスパーク投資法人

証券コード **3471**



本投資法人の安定成長に向けた4つのロードマップ^o及び成長の軌跡

■ 資産規模拡大とLTVマネジメントによる投資主価値最大化



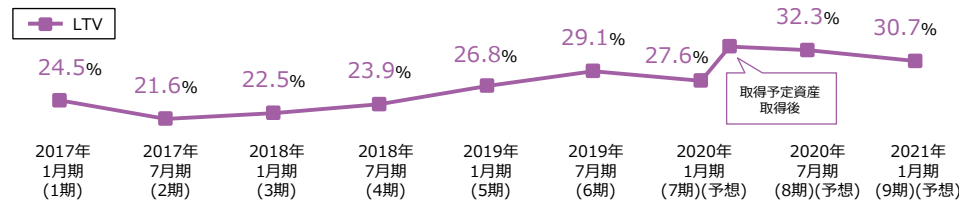
資産規模の拡大

優先情報提供対象物件の継続的な取得を通じて、中期的資産規模目標3,000億円の達成及び更なる拡大を目指します。

	2019年7月期末(6期末) 時点保有資産	取得予定資産	取得予定資産取得後 保有資産
物件数/延床面積	16物件72万㎡	3物件22万㎡	18物件95万㎡
資産規模	1,567億円	483億円	2,050億円
巡航NOI利回り	5.2%	5.1%	5.2%
平均NOI利回り	4.9%	4.7%	4.9%
平均築年数	4.8年	2.7年	4.3年
上位5物件比率	44.6%	分散の更なる進展	41.2%
上位5テナント比率(物流不動産のみ)	40.8%		33.6%
優先情報提供対象物件	優先情報提供対象物件の継続的な取得		10物件118万㎡

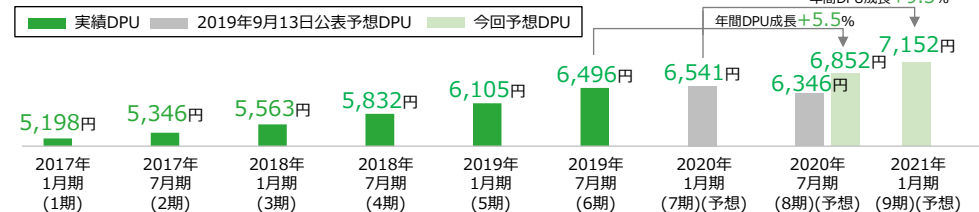
LTVマネジメント

分配金及び時価総額の継続的な成長を考慮しながら、取得資産規模に応じた最適な資金調達手段を選択します。



継続的な分配金成長

最適な資金調達及びLTVマネジメントによるレバレッジ効果を活用し、継続的な分配金成長を目指します。

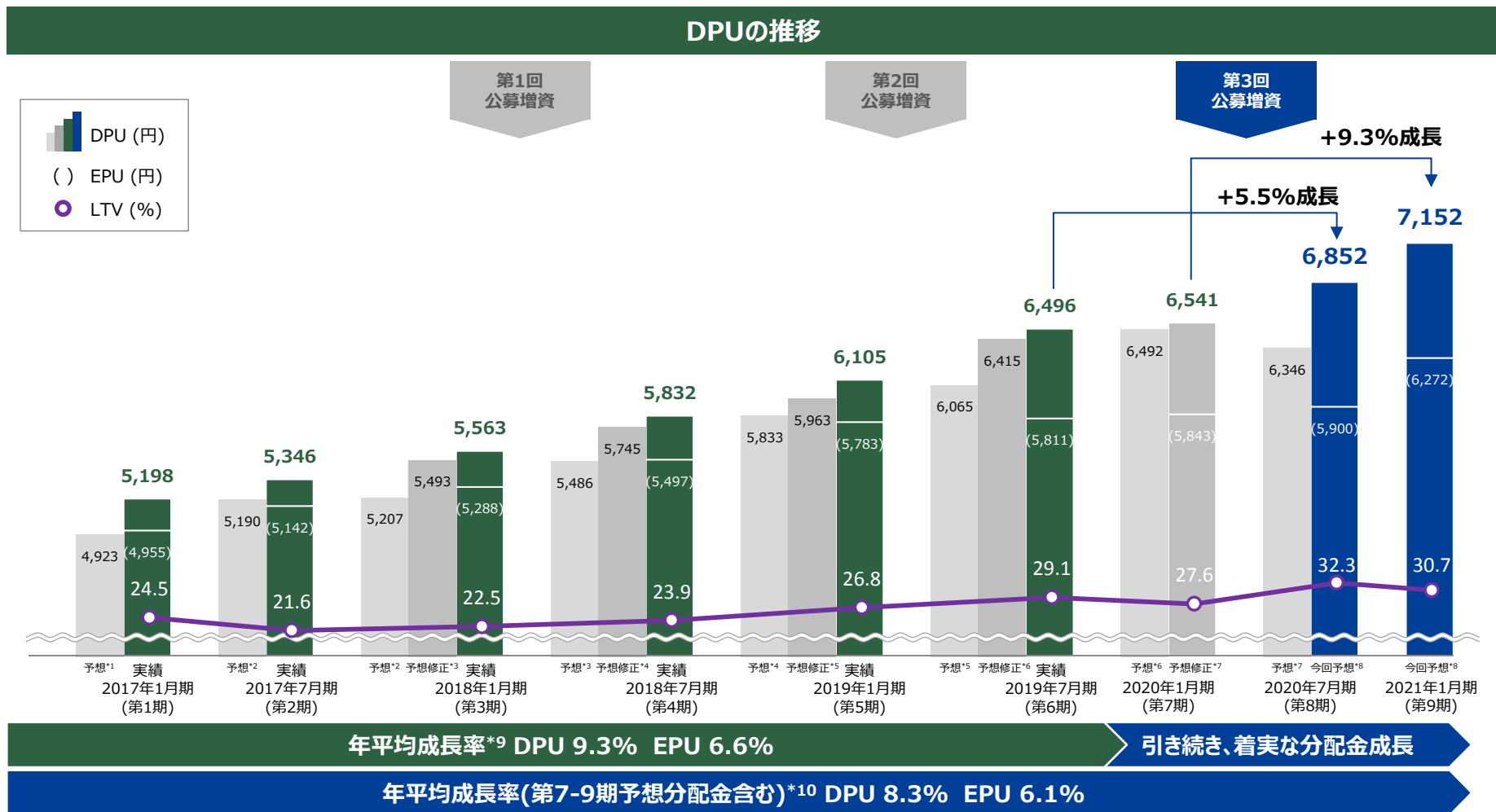


時価総額の拡大による投資口価格の安定性向上

時価総額の拡大及び主要なインデックスへの組入れにより、一層の投資家の裾野の拡大による投資口価格の更なる安定化と流動性向上を目指します。

	本募集前	+	本募集(見込)	→	本募集後(見込)
時価総額	1,777億円 (投資口価格469,000円)		279億円		2,057億円
1口当たりNAV	318,471円				335,720円
1日当たり平均売買代金	組入れ前 (2018年9月20日から12月25日まで) 1.85億円		FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index 組入れ(2019年9月20日)		組入れ後 (2019年9月20日から12月25日まで) 7.46億円

- ポートフォリオ利回りに配慮した物件取得を行いながら、レバレッジ効果及び公募増資を活用することで継続的なDPU成長を目指します
- 1口当たり利益分配金(EPU)は当期純利益の増減を100%分配する一方、1口当たり分配金(DPU)は当期純利益の増減等を含むFFOの増減の70%の分配に限定します



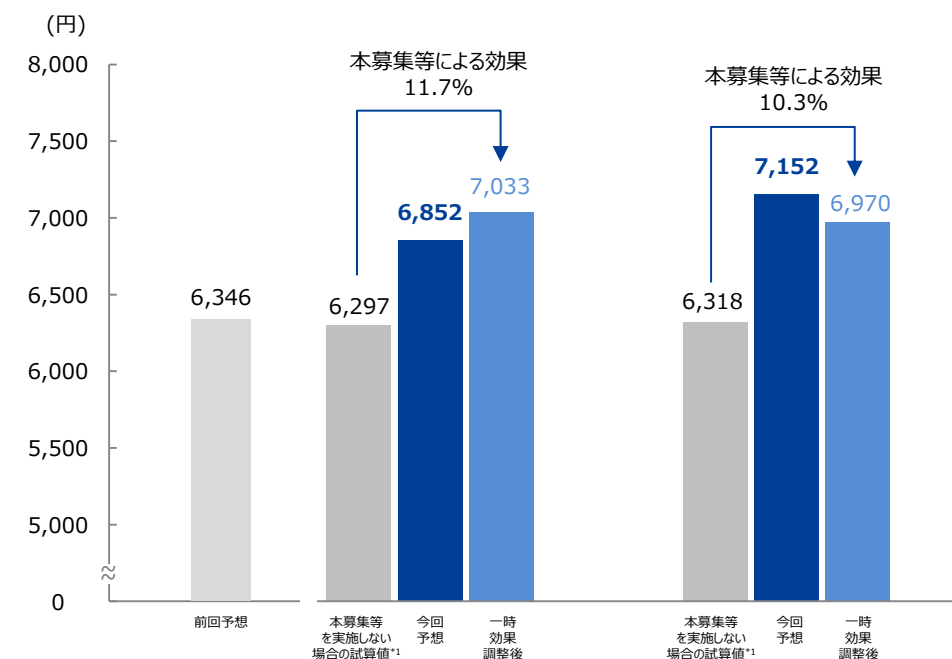
*1 2016年9月13日公表 *2 2017年3月16日公表 *3 2017年9月13日公表 *4 2018年3月15日公表 *5 2018年9月14日公表 *6 2019年3月15日公表 *7 2019年9月13日公表 *8 2020年1月8日公表
 *9 「DPUの年平均成長率」は、2017年1月期(第1期)の1口当たり分配金(DPU)5,198円から2019年7月期(第6期)の1口当たり分配金(DPU)6,496円への増加率を年率換算した数値を記載しています。
 「EPUの年平均成長率」は、2017年1月期(第1期)の1口当たり利益分配金(EPU)4,955円から2019年7月期(第6期)の1口当たり利益分配金(EPU)5,811円への増加率を年率換算した数値を記載しています。
 *10 「DPUの年平均成長率(第7-9期予想分配金含む)」は、2017年1月期(第1期)の1口当たり分配金(DPU)5,198円から2021年1月期(第9期)の1口当たり予想分配金(DPU)7,152円への増加率を年率換算した数値を記載しています。
 「EPUの年平均成長率(第7-9期予想分配金含む)」は、2017年1月期(第1期)の1口当たり利益分配金(EPU)4,955円から2021年1月期(第9期)の1口当たり予想利益分配金(EPU)6,272円への増加率を年率換算した数値を記載しています。共に業績予想に基づく数値であり、変動する可能性があります。

右図は、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2020年7月期(第8期)及び2021年1月期(第9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分配金と本募集等を実施しなかった場合の予想分配金の試算値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。

1. 取得予定資産の取得に関する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、すべて2020年7月期(第8期)及び2021年1月期(第9期)に通期稼働したものと仮定しています。
2. 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、2020年7月期(第8期)期初より発生すると仮定し、2020年7月期(第8期)に170百万円及び2021年1月期(第9期)に170百万円が費用計上されることを前提にしています。
3. 本募集に伴い2020年7月期に臨時的に発生する新投資口発行に係る費用25百万円については営業外費用から除外しています。
4. 取得予定資産の運用期間調整に伴って変動する借入金の支払利息等については営業外費用に加算しています。
5. 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2020年7月期(第8期)においては21百万円増加し、2021年1月期(第9期)においては28百万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。2020年7月期(第8期)及び2021年1月期(第9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ことにご留意ください。

2020年7月期(第8期) 予想DPU等	2021年1月期(第9期) 予想DPU等
2019年 9月13日公表	2020年1月8日公表



物件数		16	16	18	16	18
期中平均稼働率*3 (%)	既存物件	99.5	99.1		100	
	取得予定物件	-	-	100	-	100

*1 「本募集等を実施しない場合の試算値」は、本募集等を実施しなかった場合の予想分配金の試算値を示しています。
 *2 偶数期と奇数期とでは季節要因による収益差異が生じます。なお、季節要因の主たる要素である太陽光発電設備賃料については、2020年7月期(第8期)と2021年1月期(第9期)とで64百万円程度の差異が生じるものと想定しています。
 *3 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。なお、取得予定資産の通期稼働補正に伴う稼働率の調整は行っておりません。

ポートフォリオ一覧(取得予定資産取得後)

取得(予定)価格合計	巡航NOI利回り	平均NOI利回り	平均築年数	平均稼働率
18 物件 2,050 億円	5.2% (償却後3.5%)	4.9%	4.3 年	99.0%

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 (%)	延床面積 (㎡) ^{*1}	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	17,350	5.0	4.7	105,019 (52,509)	5.9	81.1
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	14,000	5.8	5.3	73,153	5.4	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	10,600	5.2	5.0	100,530 (50,265)	10.6	100.0
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	10,900	5.4	5.2	40,728	5.7	100.0
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	8,720	5.7	5.4	40,942	4.7	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,740	5.3	5.2	30,947	4.8	100.0
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	6,960	5.4	5.2	31,242	4.0	100.0
	L-8	MFLP堺 取得予定資産	大阪府堺市	23,600	24,180	5.2	4.8	125,127	5.2	100.0
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,540	5.1	4.9	40,597	2.8	100.0
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	12,600	4.5	4.3	205,200 (51,300)	4.1	100.0
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,150	4.9	4.7	33,061	3.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,100	6.2 ^{*2}	5.8	既存棟:37,027 増築棟:25,457	9.4 1.7	100.0
	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	16,400	5.2	4.8	72,883	2.5	100.0
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	13,100	13,500	4.7	4.5	48,976	1.6	100.0
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡	5,263	5,400	5.6	5.1	32,199	3.1	100.0
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%) 取得予定資産	埼玉県川越市	14,800	14,800	4.7	4.4	117,337 (58,668)	1.1	100.0
	L-17	MFLP広島Ⅰ 取得予定資産	広島県広島市	14,480	14,600	5.4	5.1	68,427	0.3	100.0
	小計/平均		-	192,874	203,540	5.2	4.9	1,228,860 (913,516)	4.2	98.9
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	12,800	5.0	5.0	40,478	5.8	非開示
	合計/平均		-	205,094	216,340	5.2	4.9	1,269,338 (953,994)	4.3	99.0

*1 「延床面積」に記載されている括弧内の数値は、各物件の準共有持分割合に相当する値を示しています。

*2 MFLPつくばの増築棟については、固定資産税及び都市計画税の一部が2021年まで減免される予定です。減免措置終了後の巡航NOI利回りは5.8%を想定しています。

- 各予想値の前提条件については、2020年1月8日付プレスリリース「2020年7月期の運用状況の予想の修正及び2021年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- 「本募集」とは、2020年1月8日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の投資口の国内一般募集、海外募集及び第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)をいいます。
- 「本募集等」とは、本募集及び取得予定資産の取得等の総称をいいます。
- 「延床面積」は、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」は、業績予想の前提となる運営純収益を年換算した金額から、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税額を控除し、取得(予定)価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均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の取得(予定)価格に対する比率を、取得(予定)価格に基づく加重平均を行ったうえで、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築年月から2019年11月30日までの築年数を、延床面積に基づく加重平均を行ったうえで、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「上位5物件比率」は、取得(予定)価格合計に対する上位5物件の取得(予定)価格合計の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「上位5テナント比率(物流不動産のみ)」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小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「優先情報提供対象物件」とは、本資産運用会社が三井不動産株式会社との間で締結した優先情報提供契約に基づき提示された物件をいいます。
- 「取得予定資産取得後の優先情報提供対象物件」は、2020年1月8日時点の優先情報提供対象物件のうち、取得予定資産を除いた物件数及び共有持分割合又は準共有持分割合考慮後の延床面積の累計を示しています。
- 「本募集前の時価総額」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。
本募集前の時価総額=2019年12月25日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(469,000円)×2019年12月25日(水)現在における本投資法人の発行済投資口数(379,000口)
- 「本募集後の時価総額」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。
本募集後の時価総額=本募集前の時価総額+本募集における発行価格の総額(*)
*「本募集における発行価格の総額」は、国内一般募集及び海外募集における発行価格の総額26,597,200,000円に対して、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額(上限)1,352,400,000円を加えた数値を使用しています。なお、国内一般募集及び海外募集における発行価格の総額並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額(上限)のいずれも、2019年12月25日(水)現在の株式会社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。
- 「本募集前の1口当たりNAV」は、2019年7月期末時点の数値を記載しています。
「2019年7月期末の1口当たりNAV」とは、2019年7月期末の貸借対照表上の純資産額から当該決算期に係る分配金総額を差し引いた額に、2019年7月末日時点の鑑定評価額合計を加え、同日時点の帳簿価額合計を差し引いた額(以下「2019年7月期末時点のNAV」といいます。))を、2019年7月期末の発行済投資口数で除した額をいいます。
- 「本募集後の1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。
本募集後の1口当たりNAV=(2019年7月期末時点のNAV+取得予定資産の鑑定評価額合計-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(**)
*「本募集における発行価額の総額」は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額25,724,000,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額(上限)1,308,000,000円を加えた数値を使用しています。なお、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額(上限)のいずれも、2019年12月25日(水)現在の株式会社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。
**「本募集後の本投資法人の発行済投資口数」は、2019年7月期末の発行済投資口数に、国内一般募集及び海外募集における発行口数59,000口並びに本件第三者割当における発行口数の上限3,000口を加えた数値を使用しています。

- ・「組入れ前の1日当たり平均売買代金」は、2018年9月20日から2018年12月25日までの株式会社東京証券取引所における本投資口の1日当たり売買代金を合算し、取引がされた日数の合計（65日）で除した数値を記載しており、「組入れ後の1日当たり平均売買代金」は、2019年9月20日から2019年12月25日までの株式会社東京証券取引所における本投資口の1日当たり売買代金を合算し、取引がされた日数の合計（65日）で除した数値を記載しています。
- ・「平均稼働率」は、2019年11月30日現在における取得(予定)資産の賃貸可能面積の合計に対して取得(予定)資産の賃貸面積が占める割合を記載しています。
- ・「取得(予定)価格」は、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、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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。
- ・「鑑定評価額」は、2019年7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評価額を記載しています。但し、取得予定資産(MFLP界については80%の持分)の鑑定評価額については2019年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- ・取得(予定)価格及び鑑定評価額は、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。

<DISCLAIMER>

- ・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(以下「本投資法人」といいます。)についての情報提供であり、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。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、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стик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おりますが、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仮定又は判断に基づいて行っ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いません。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、将来の業績や見通し等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は、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。
- ・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。