

平成29年8月1日付で公表したプレスリリースについて補足ご説明資料

- 「資産の取得に関するお知らせ」
- 「資金の借り入れに関するお知らせ」
- 「平成30年1月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人



証券コード

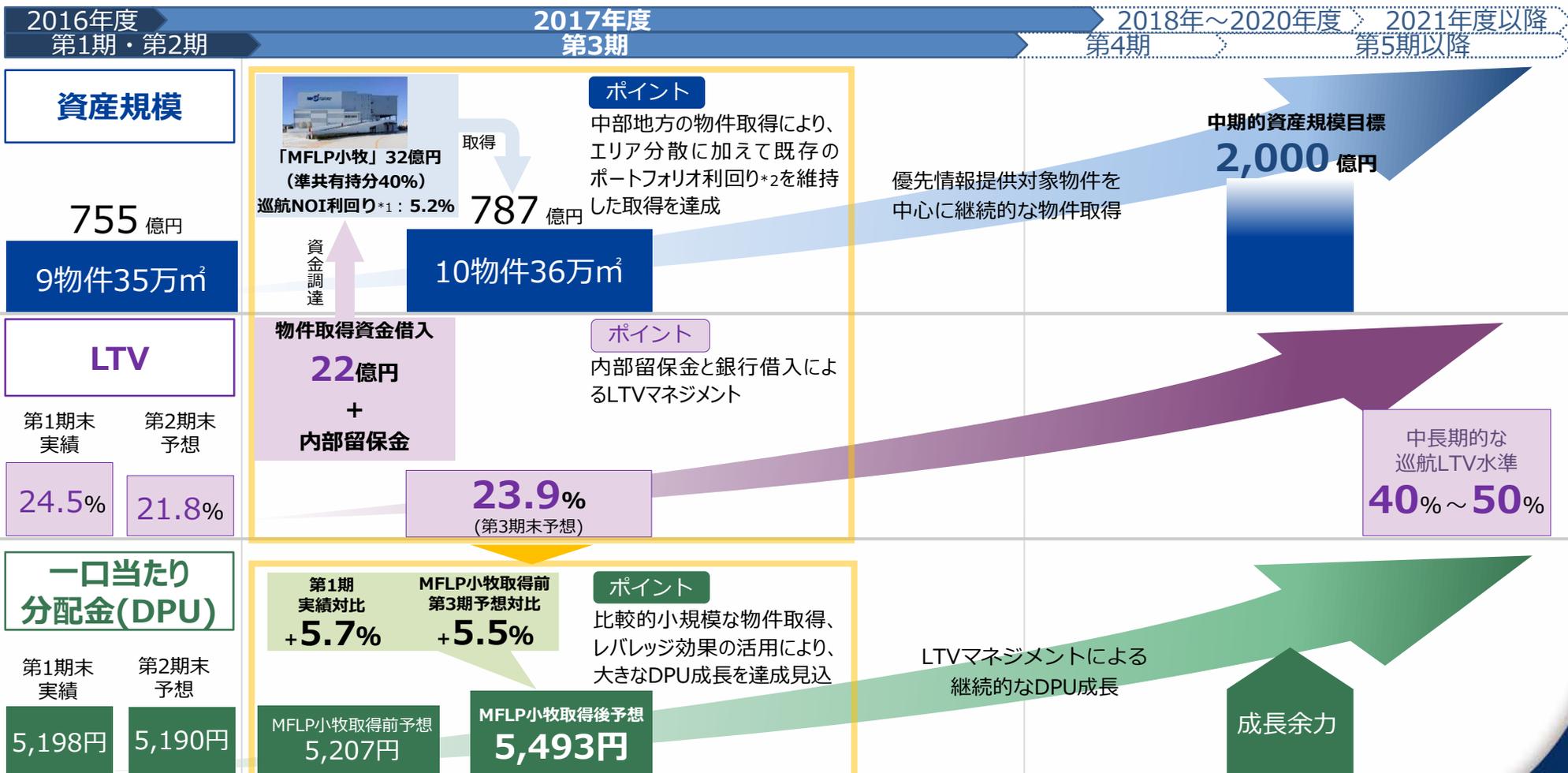
3471



MFLの成長戦略ロードマップ ～第一歩としてMFLP小牧を取得～

優先情報提供契約とLTVマネジメントによる安定的成長

- 外部成長の第一歩として、優先情報提供対象物件「MFLP小牧」（準共有持分40%）を取得。
- 新たに中部地方の物件も組入れることにより、更に競争力の高いポートフォリオ構築に向けて始動。
- 物件取得資金に借入金その他、内部留保金を充当することによりLTVマネジメントを図りながら効果的なDPU成長を見込む。



* 単位未満の数値は切り捨て、百分比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下、同様です。

*1 巡航NOI利回りとは、第3期の業績予想の前提となるNOIから第4期以降に賦課される固定資産税および都市計画税等の見込金額を控除し、取得価格で除した値を表示しております。

*2 既存のポートフォリオ利回りとは、2017年3月16日に公表した、第2期の業績予想の前提となるNOIを、取得価格で除して算出した値 (= 5.3%) のことを指します。

今後の外部成長方針

今後の方針

取得規模に応じて、適切な資金調達手段を活用しながら、投資家の利益に即した質の伴う成長を目指します。

三井不動産の物流施設事業における累計投資規模*1：
28棟4,000億円に拡大
(2017年7月20日公表)

うち
優先情報提供契約対象物件

9物件 79万㎡

- MFLP堺 (80%) *2
- MFLP伊西 (80%) *2
- MFLP日野
- MFLP福岡 I (81%) *2
- MFLP平塚
- MFLP稲沢
- MFLP小牧 (60%) *2
- MFLP茨木
- MFLP厚木 II

物件取得規模に応じて適切な財務戦略を選択

取得規模：中～大

財務戦略：POと銀行借入等による物件取得

投資口追加発行 × 適切なレバレッジコントロール

効果：

- ✓ 資産規模拡大
- ✓ LTVマネジメントによるDPU成長
- ✓ 時価総額の増大による流動性向上
- ✓ 投資家層の裾野拡大

取得規模：小～中

財務戦略：借入金及び内部留保金を活用した物件取得

効果：LTVマネジメントによるDPU成長

■ 具体例：優先情報提供対象物件「MFLP小牧」(準共有持分40%)を借入金等より効果的に取得

「MFLP小牧」32億円 (準共有持分40%) 巡航NOI利回り*3 5.2%

+ 内部留保金と銀行借入によるLTVマネジメント 「MFLP小牧」取得後LTV → **23.9%** (第3期末予想)

一口当たり分配金 (DPU) の成長効果

時期	一口当たり分配金 (DPU)	成長率
第1期実績	5,198円	-
MFLP小牧取得前第3期予想*4	5,207円	5.7%(予定)
MFLP小牧取得後第3期予想*5	5,493円	5.5%(予定)

*1 「累計投資規模」は、三井不動産が2017年7月20日付で公表した資料に基づいて記載しています。詳細は本資料のP.4「三井不動産の主要な開発・運営実績について」をご参照ください。
 *2 カッコ内の比率は、優先情報提供の対象となる準共有持分の割合を示しています。
 *3 巡航NOI利回りとは、第3期の業績予想の前提となるNOIから第4期以降に賦課される固定資産税および都市計画税等の見込金額を控除し、取得価格で除した値を表示しております。
 *4 2017年3月16日公表
 *5 2017年8月1日公表

「MFLP小牧」物件概要

三井不動産と締結した優先情報提供契約の対象物件である「MFLP小牧」



地上4階建てのスロープ型MFLP。1階と2階にトラックバースが設置されており、高い配送効率を有する先進的物流施設です。

名古屋中心部に伸びる国道19号や、東西に伸びる国道155号へのアクセス至便であり、東名自動車道「小牧IC」（約5.3km）に乗り入れることにより、名古屋市街地及び中部圏全域、さらに首都圏、近畿圏の中継拠点としても機能することができます。

取得価格	鑑定評価額	NOI利回り
3,249百万円	3,260百万円	巡航*1 5.2% / 鑑定*2 4.9%

*1 巡航NOI利回りは、第3期の業績予想の前提となるNOIから第4期以降に賦課される固定資産税および都市計画税等の見込金額を控除し、取得価格で除した値を表示しております。

*2 鑑定NOI利回りは、鑑定評価書に記載の直接還元法におけるNOIを、鑑定評価額で割り戻した値を表示しております。

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、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。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに三井不動産ロジ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。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

【三井不動産の主要な開発・運営物件について】

本資料における三井不動産の主要な開発・運営物件に関する記載については、三井不動産が2017年7月20日付で公表した資料に基づいています。「28棟 4,000億円」には、同日時点で開発中及び開発予定の13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。「28棟」には、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致を行い、竣工後はマスターリース等を行う物件を含みます。