

資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

2024年10月17日

目次

1. 運用ハイライト、決算概要及び業績予想	P.2
2. ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略	P.5
3. ESGへの取組み	P.14
4. 物流マーケット概況	P.16
5. Appendix	P.21

1

運用ハイライト、決算概要及び業績予想



2024年4月以降の運用ハイライト

決算サマリー (第16期)

- 売却益の計上、堅調な内部成長及び費用減少等により**12期連続の増収・増益・増配**
- 鑑定評価額を下回る価格での物件取得等により、**一口当たりNAVも増加**

DPU	9,602円	前期比+ 18.8%	予想比+ 2.3%	NAV	402,410円	前期比+ 1.2%
-----	--------	-------------------	------------------	-----	----------	------------------

ハイブリッド型外部成長

戦略的な資産入替

- 物件売却資金等で、前回決算で公表した物件取得に加え、新たにMJIAソーシング物件を相対的に高い利回りで取得し、2期に亘る資産入替が完了。
- 公募増資が難しい環境下でも収益性の向上・ポートフォリオの質を意識した外部成長を継続

売却物件	売却価格	鑑定NOI利回り (売却価格ベース) (注1)	築年数 (注1)	取得物件 今回公表	取得価格	鑑定NOI 利回り (注1)	築年数 (注1)
MJロジパーク 仙台1	10,000百万円 想定売却益 2,761百万円	3.6%	15.4年	MJロジパーク 愛西1	2,047百万円	5.5%	2.5年
				MJロジパーク 一宮1	5,851百万円	4.9%	2.0年



入替

ハイブリッド型内部成長

- 高稼働率を維持し、賃料増額も順調に推移。**14期連続の賃料の増額改定を実現見込み**

平均賃料改定変動率 (注2)			
第16期 (契約済分)	6.4%	第17期 (契約済分)	4.0%

- 太陽光発電の自家消費スキーム導入や固定資産税見直し等、MJIA独自施策を継続

今期実施のMJIA独自施策 による期あたりの影響金額	+230万円~350万円程度	DPU換算:+4~7円程度
-------------------------------	----------------	---------------

ESG

- SBTiネットゼロ認証の取得
- GRESBリアルエステイト評価にて、**5年連続の5 Stars 獲得**

注1：鑑定NOI利回りについては、物件取得または売却公表時の数値を数値を使用。築年数は2024年8月31日時点

注2：中に賃貸借契約の満了を迎えた又は迎える区画のうち、契約締結が完了した区画における賃料改定変動率の平均を記載しています（短期契約は除きます）

1口当たり分配金の実績と予想

第16期、第17期は売却益を計上し大幅なDPU増加

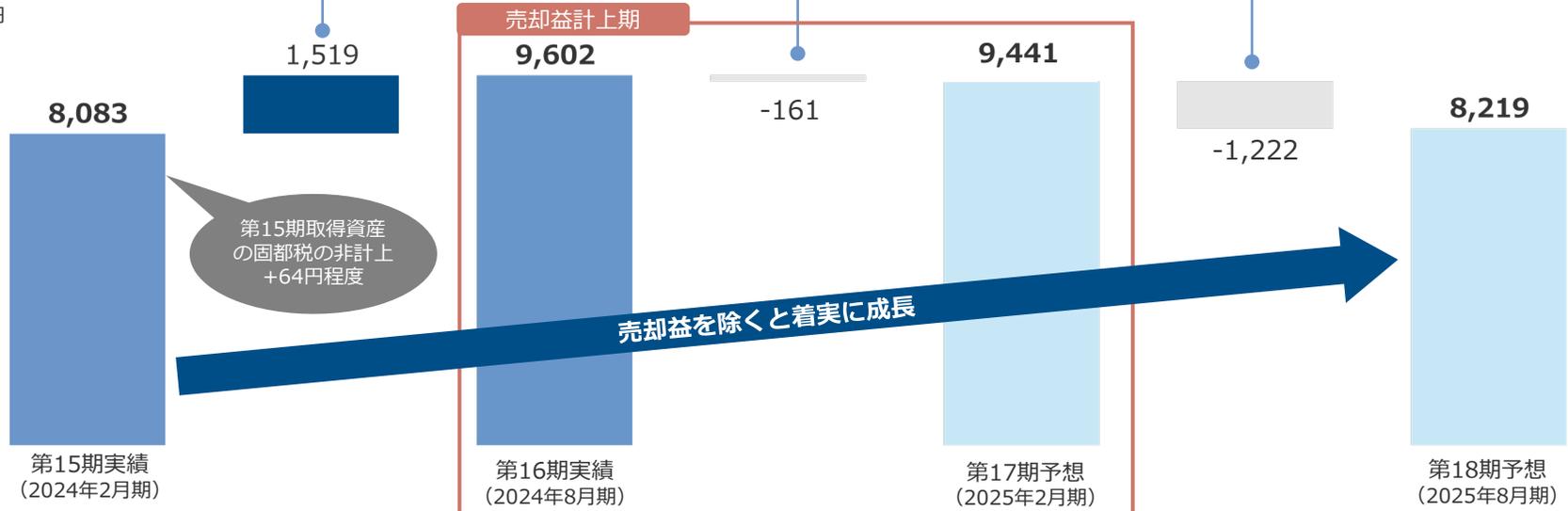
売却益が剥落する第18期についても、物件入替や内部成長によって第15期と比較してDPUは着実に成長

仙台1売却益の計上	+2,770
既存物件賃料収入増	+41
入替による賃貸事業損益の減少	-36
第15期取得物件の通期寄与	+73
売却による一般管理費増加を主因としたその他の損益の減少	-632
利益超過分配の未実施	-696

仙台1売却益の一部剥落	-56
既存物件の内部成長	+73
入替による損益の増加	+148
一時的減収（空室、RH/FR）	-182
その他の損益の減少	-144

仙台1の売却益の剥落	-2,714
既存物件の内部成長	+17
17期取得物件による賃料増額	+27
既存物件の空室の解消	+271
売却益の剥落による一般管理費減少等を主因とする損益の増加	+356
利益超過分配の実施	+821

単位：円



第15期 VS 第18期 差異要因

費用の計上時期のずれ、一般管理費、金利コスト上昇等の影響がマイナスに寄与するも、外部成長、既存物件の内部成長及び利益超過分配の通常化等により、DPUは136円上昇。



2

ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略



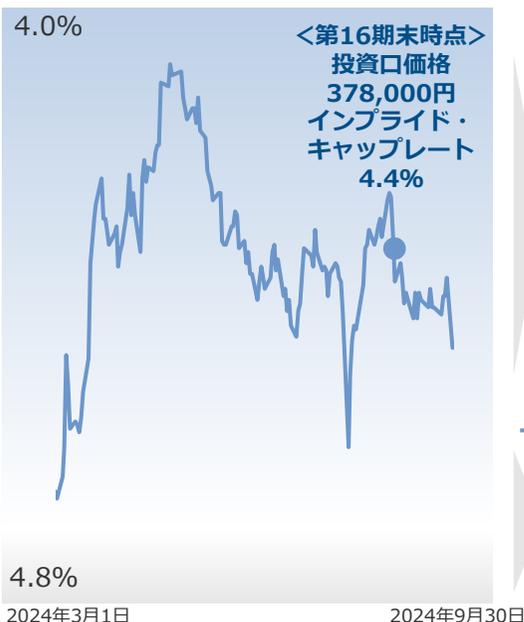
環境変化を踏まえた成長戦略

足元のインフレや金利上昇を踏まえて資本コストを意識し、引き続き規律ある成長戦略を実行し、投資主価値の向上を目指す

$$\text{投資主価値の向上} = \text{DPUの成長} + \text{NAVPUの成長}$$

- 資本コストを意識した外部成長・資本政策を実行

インプライド・キャップレート



外部成長
・
資本政策

取得利回りが
上回る場合

物件取得を
検討

公募増資を検討する条件

- ✓ 巡航DPU及びNAVPUが成長する場合に限る
- ✓ 投資口価格の水準を考慮し、慎重に検討

資産入替を検討する条件

- ✓ 入替の前後でのNOI水準・収益性を意識
- ✓ ポートフォリオの質の向上（築年数等）
- ✓ 売却益・含み益を投資主に還元する

取得利回りが
下回る場合

自己投資口取得
を検討

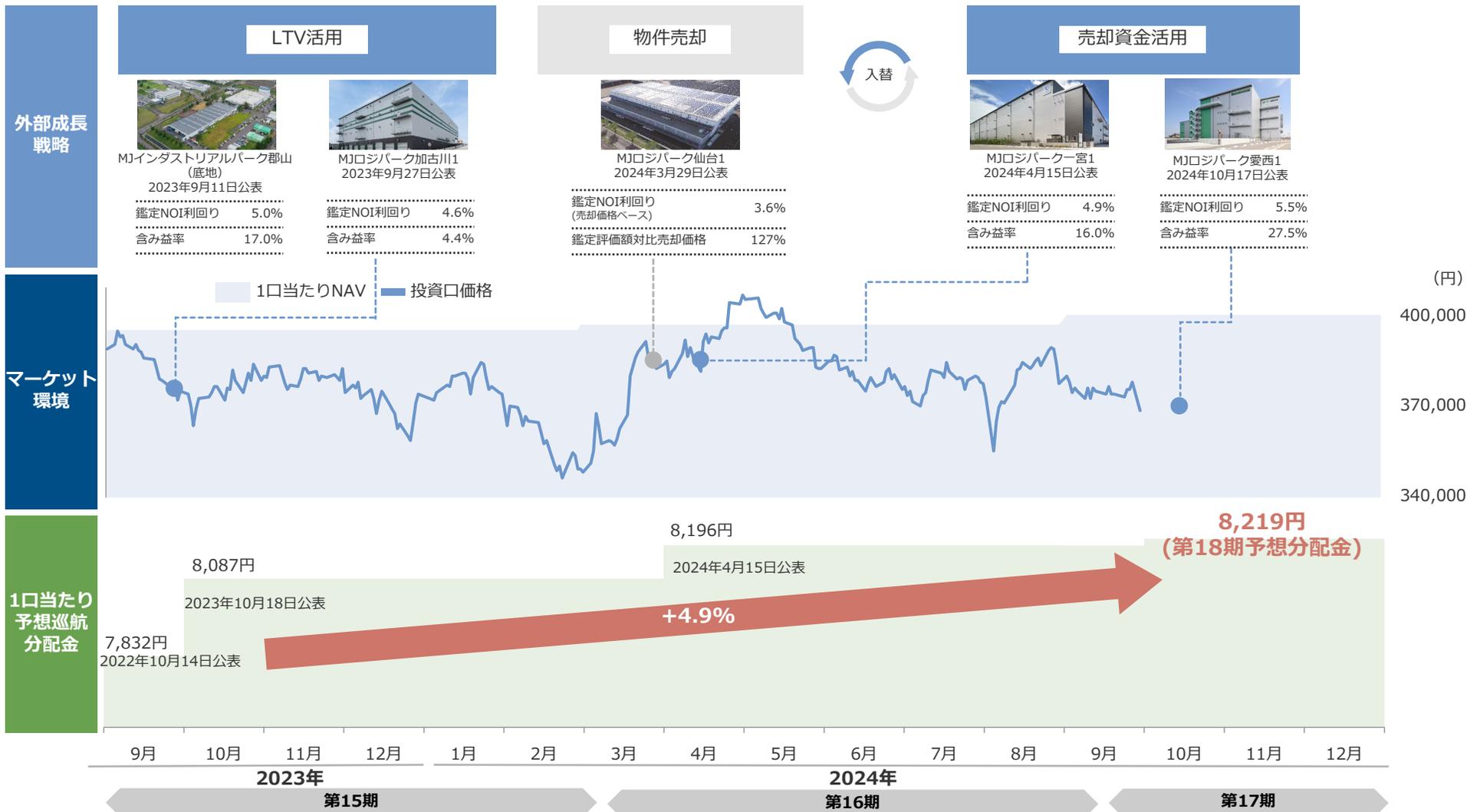
- ✓ 資本コストを勘案し、DPU・NAVPUを高める選択肢として検討
- ✓ 手元資金または物件売却資金等で実施

内部成長

- 賃料増額により、**分配金換算で年率1%以上の成長を目指す（今後4期の想定平均増額率5%～6%程度）**
- 賃貸借契約の短期化及び5年超の契約についてはCPI連動等の賃料改定条項導入を検討し、更なるインフレ・金利上昇への対応を目指す

マーケット環境を見極めた外部成長の継続

投資口価格が軟調な環境下でも低LTVの活用や戦略的な資産売却により継続的に外部成長を実現
1口当たり予想巡航分配金も着実に成長



注: 「含み益率」については「(鑑定評価額-取得価格)÷取得価格」にて計算しています。以下同じです。なお、鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、取得または売却公表時の数値を使用しています。



資産入替の概要

物件売却資金については、資本コストを勘案し、相対的に高い利回りでの物件取得に活用。
入替後も手元資金を確保し、資本コスト及びマーケットを勘案して活用予定

2期に亘る資産入替の概要

2024年8月期（16期）

前回公表

取得



MJロジパークー宮1

取得価格	5,851百万円
鑑定評価額	6,790百万円
含み益率	16.0%
鑑定NOI利回り	4.9%
築年数	2.0年

2024年4月

2024年8月

売却

MJロジパーク仙台1（51%）
売却金額：5,100百万円
売却益：1,395百万円

2025年2月期（17期）

今回公表



MJロジパーク愛西1

取得価格	2,047百万円
鑑定評価額	2,610百万円
含み益率	27.5%
鑑定NOI利回り	5.5%
築年数	2.5年

2024年9月

2024年10月

MJロジパーク仙台1（49%）
売却金額：4,900百万円
想定売却益：1,366百万円

取得物件

取得価格合計
7,898百万円

平均鑑定NOI
利回り5.1%

平均築年数
2.1年

売却物件

譲渡価格合計
10,000百万円

鑑定NOI利回り（売
却価格ベース）3.6%

築年数
15.4年

マーケットに応じた手元資金の活用



鑑定NOI利回り5.5% > インプライド・キャップレート4.4%（注2）

投資口価格、NAV、DPU成長率、LTV水準等

最も投資主価値向上
に資する施策



物件取得による外部成長

- 自己投資口取得
- 借入金返済

入替後手元資金概算

30億円

注1：「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」については物件取得または売却公表時の数値を使用。「築年数」及び「平均築年数」については、2024年8月31日時点
注2：「インプライド・キャップレート」は、2024年8月期末時点の鑑定評価及び決算の実績値を基に、2024年8月30日時点の投資口価格で計算しています。

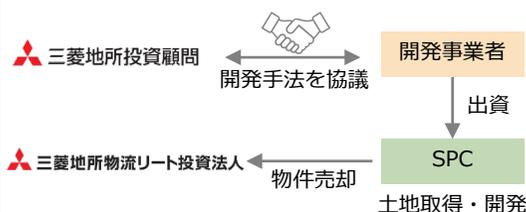
第17期取得物件の概要 MJロジパーク愛西1

- 名古屋市近郊に位置し、複数の高速道路・幹線道路を利用した広域配送にも対応できる好立地
- 荷物搬送動線にも配慮し、効率の良い荷役作業が可能



同一パートナーとのPDP案件

保有物件でのテナントとのリレーションを活用



- ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟及びMJロジパーク高槻1のテナントである株式会社ロンコ・ジャパンとのリレーションを活用した案件

様々な物流ニーズに対応可能な好立地



- 名古屋市中心部や名古屋港、中部国際空港へのアクセスに加え、複数の高速道路・幹線道路を利用した広域配送に対応可能など、様々な物流ニーズに対応可能

取得価格	2,047百万円
鑑定評価額	2,610百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
所在地	愛知県愛西市
建築時期	2022年3月
延床面積	9,413.40m ²
敷地面積	5,620.35m ²
テナント数	1
主なテナント	株式会社ロンコ・ジャパン



立地特性

愛知県道79号から
約0.2km

東名阪自動車道
「蟹江 IC」から
約7.0km

「名古屋」駅から
約13.0km

名鉄津島線
「藤浪」駅から
徒歩11分

物件特性



- 地上4階建、マルチテナント型物流施設
- 床荷重1.5t/m²、有効天井高5.5m、柱スパン11.0m×11.0mと余裕をもたせた設計で汎用性を確保
- 荷物用エレベーター1基・垂直搬送機を2基備えるほか、荷物搬送動線を最小限に抑えるように設計を工夫
- 周辺には住宅地が広がり、雇用確保にも優位



外部成長戦略を実現するパイプライン

優先交渉権付与予定の 14物件・延床面積 835千㎡、うち竣工済 10物件・延床面積 599千㎡の
パイプライン物件により着実な外部成長を目指す

三菱地所グループ開発の
優先交渉権付与予定物件

 三菱地所

 Logicross

ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
物流施設ブランドを指します

MJIAソーシング及び
運用中の優先交渉権
付与予定物件

 三菱地所投資顧問

 MJ Logipark

MJロジパークとは

本投資法人が第三者の事業者から取得した、
又は取得予定の物件に関する
物流施設ブランドを指します

物件名	稼働率	延床面積	スケジュール				
			～2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期	2026年8月期～
ロジクロス蓮田	稼働率 100%	78千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス春日部	稼働率 100%	38千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス船橋	稼働率 100%	23千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス座間小松原	稼働率 100%	44千㎡	2022年 竣工済				
ロジクロス大阪交野	稼働率 100%	20千㎡	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス座間		178千㎡	2023年 竣工済				
ロジクロス相模原		170千㎡	2023年 竣工済				
ロジクロス大阪住之江		43千㎡	開発	2025年3月 竣工予定			
ロジクロス大阪大正		21千㎡	開発		2026年1月 竣工予定		
(仮称)ロジクロス三郷		125千㎡		着工・開発予定		2026年 竣工予定	
NEW (仮称)大阪市大正区鶴町冷蔵冷蔵物流計画		45千㎡		着工・開発予定		2026年未 竣工予定	
取得資産							
MJロジパーク愛西1	PDP 稼働率 100%	9千㎡	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
(仮称)MJロジパーク大東1	PDP 稼働率 100%	11千㎡	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
(仮称)MJロジパーク岡崎1	PDP 稼働率 100%	24千㎡	2023年 竣工済				
(仮称)MJロジパーク豊中1	PDP 稼働率 100%	8千㎡	2024年 竣工済				
合計		835千㎡	599千㎡	599千㎡	643千㎡	664千㎡	835千㎡



ロジクロス蓮田



ロジクロス座間



ロジクロス大阪住之江



(仮称) MJロジパーク豊中1

注：2024年10月17日現在。三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件は青色で、MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件については緑色でハイライトしています。延床面積及び物件数は取得資産を除いた数値を記載しています。

内部成長戦略

賃料改定状況の推移及び賃貸借契約期間満了時期の分散状況（倉庫部分）^{（注1）}

2025年2月期（第17期）まで14期連続での賃料増額改定を実現見込み。第18期以降も増額トレンドが継続する見通し



MJIA独自施策による内部成長の取組み

太陽光発電の自家消費スキームによるコスト削減事例

2024年8月より1物件において太陽光発電設備が稼働し、自家消費を実施。本物件ではLED化工事も実施しており、これらの取り組みにより水光熱費を削減



＜本物件の電力発電実績＞

2024年8月 月間の自家消費電力量 : 82,308kw
月間電力使用量 : 122,700kw

→館内使用電力の約67%を太陽光発電から調達

賃料増額による分配金寄与

賃料増額による分配金寄与割合は過去3年間 年1%以上を達成^{（注3）}



注1：2024年9月1日現在、ただし将来の契約満了テナントの床面積からは譲渡済みのMJロジパーク仙台1を除いています。期中に賃貸借契約の満了を迎えた又は迎える区画における賃料改定変動率の平均を記載しています（1年未満の短期契約を除く）。

第16期及び第17期については契約締結が完了した部分について記載しています。

注2：2024年8月31日現在。2024年9月3日譲渡物件を除き、2024年10月17日付取得物件を含む。「賃料改定条項考慮後平均残存賃貸借契約期間」については、賃料改定条項が存在する契約の終期を、次回の賃料改定可能日として算出しています。

注3：（当該期に契約更改を迎えた各テナントの月額賃料増減額（倉庫部分）の6か月分÷当該期末発行済投資口総数）÷当該期の1口当たり分配金により算出しており、ダウンタイム及びフリーレント等は加味していません。

財務ハイライト (2024年10月9日時点)

有利子負債総額

113,049 百万円

固定金利比率

88.5 %

長期負債比率

95.1 %

長期発行体格付 (JCR)

AA (安定的)

平均残存負債年数
(全有利子負債/長期有利子負債のみ)

4.8 年/**5.0** 年

平均調達金利
(全有利子負債/長期有利子負債のみ)

0.60 %/**0.61** %

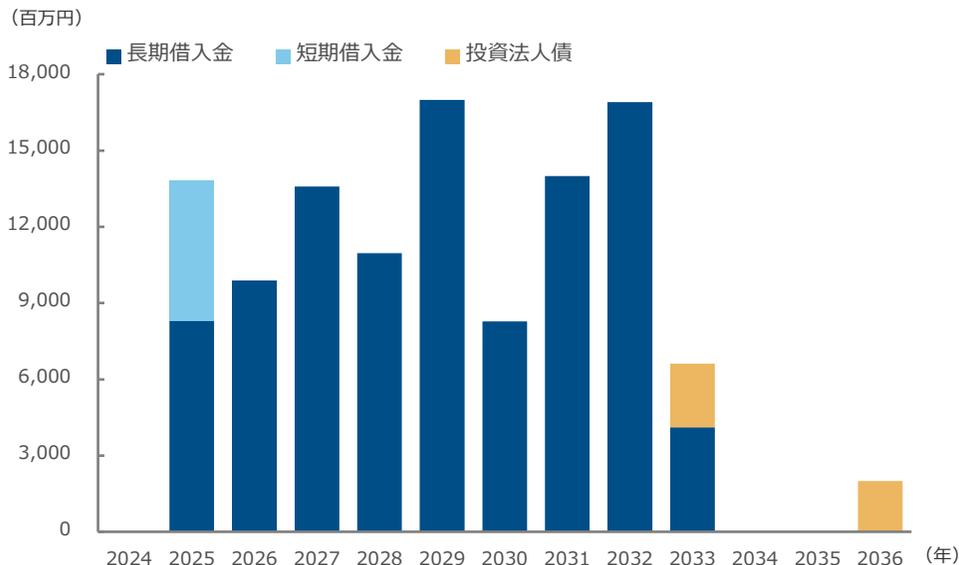
期末LTV
(簿価ベース/鑑定価格ベース)

40.0 %/**34.3** %

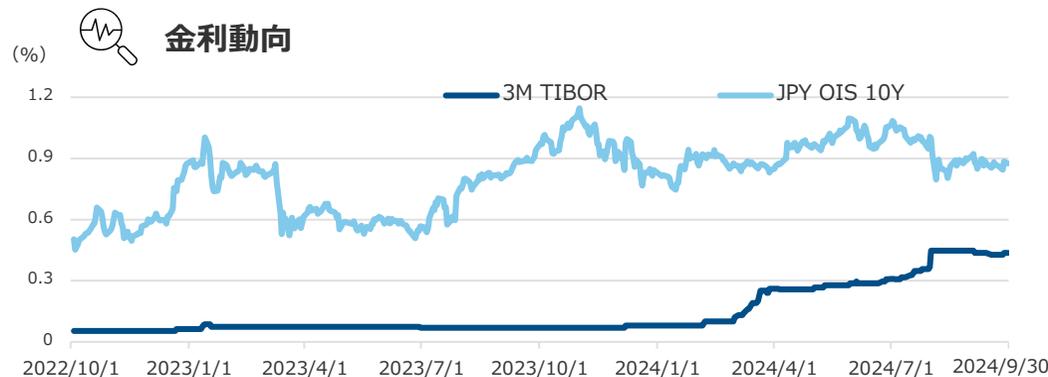
LTV45%まで引き上げた場合の
取得余力

250 億円程度

有利子負債の返済期限の分散状況



財務方針



有利子負債の調達方針

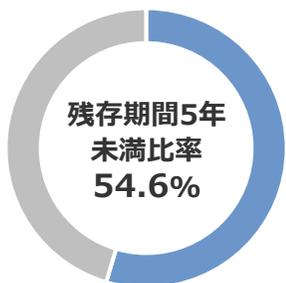
- 金利上昇局面であり、固定金利比率85%以上を目安に固定金利中心に調達
- ALMや調達コストの観点から、平均5~6年程度の調達期間を意識し、一部変動金利も導入

インフレ及び金利上昇への対応

賃貸借契約期間の短期化や継続的な賃料上昇によって、インフレ対応を実施
金利上昇コストについても、力強い内部成長で吸収可能と想定

インフレ対応について

<比較的短期の契約割合>
(賃料ベース)



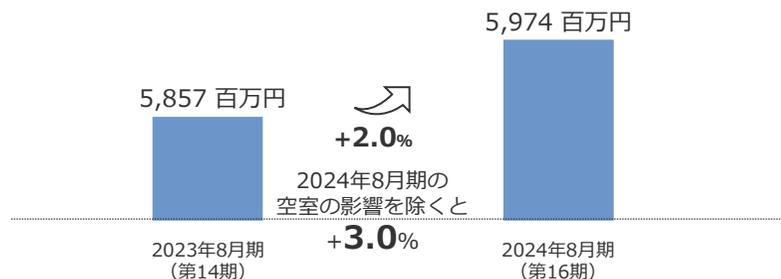
<賃貸借期間の短期化>
(賃料ベース、第16期契約済み区画のみ対象)

第16期の再契約前の平均賃貸借期間
5.4年

再契約後の平均賃貸借期間
3.8年

<同一物件ベースのNOIの成長>

(2023年8月31日時点で保有している物件32物件から、売却物件を除いた31物件の比較)

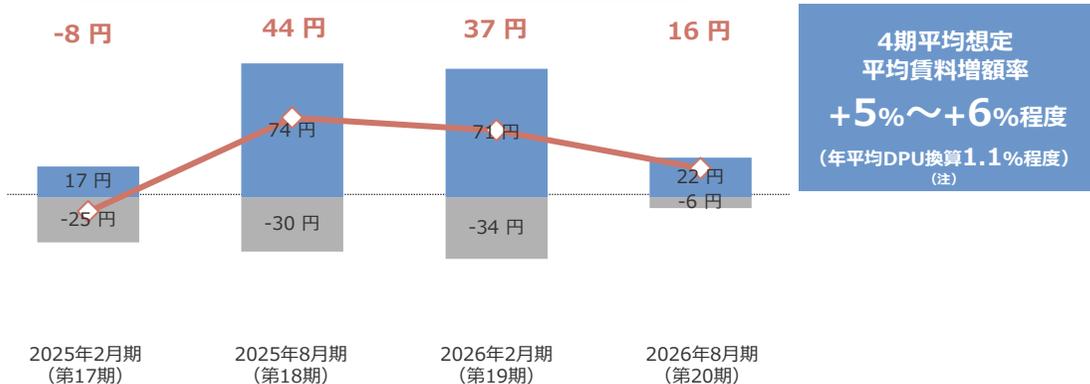


賃料上昇と金利上昇のDPUへの影響試算

■ DPUへの影響 (賃料上昇) ■ DPUへの影響 (金利上昇) ■ DPUへの影響 (賃料上昇-金利上昇)

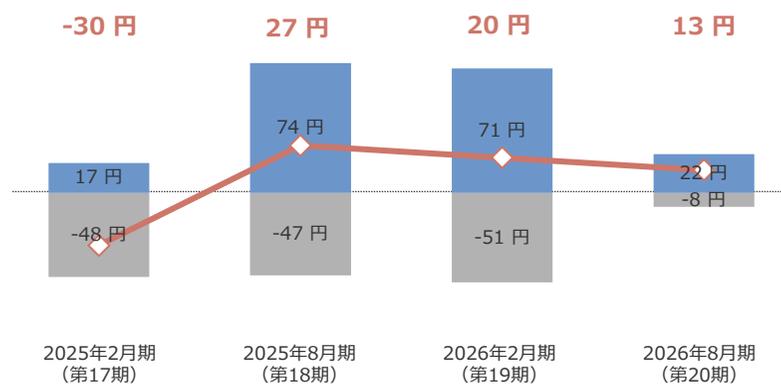
<2024年9月30日時点の基準金利>

DPUへの影響 (賃料上昇 - 金利上昇) : 4期合計 +89円



<2024年9月30日時点の基準金利+25bp>

DPUへの影響 (賃料上昇 - 金利上昇) : 4期合計 +30円



前提条件: 「DPUへの影響」(賃料上昇)は各期のMJIAの想定更改賃料を基に試算。フリーレント等の一時的要因は除く。

「DPUへの影響」(金利上昇)は第17期については実際のリファイナンスの条件を使用し、第18期~第20期についてははすべて5年の固定金利で調達したと仮定した場合の金額で試算。

注: 第18期予想分配金8,219円対比

3

ESGへの取組み



ESGへの取組み (Topics)

外部評価の取得

- GRESBリアルエステイト評価において、5年連続最高位の**5 Stars**の取得



SBTiネットゼロ認定取得

- SBTiニアターム認定に加え、SBTiネットゼロ認証を取得。



目標	対象範囲	基準年度	目標年度	GHG排出削減目標
ニアターム目標	Scope1+2	2021年度	2030年度	総排出量を42%削減
今回取得				
ネットゼロ目標	Scope1+2+3	2021年度	2050年度	ネットゼロ(90%以上削減)

環境認証の取得

- 2024年8月に、下記5物件の環境認証を取得。
ポートフォリオの環境認証取得割合(延床面積ベースは97.7%に向上)

物件名	環境認証ランク
ロジクロス横浜港北	BELS ★★★★★★ (ZEB Ready)
MJロジパーク船橋1	BELS ★★★★★★ (1号棟) BELS ★★★★★★ (2号棟)
MJロジパーク春日井1	BELS ★★★★★★
ロジクロス厚木	CASBEE不動産 S ランク
MJロジパーク印西1	CASBEE不動産 S ランク

サステナビリティレポートの発行

- 2024年10月に、「サステナビリティレポート2024」を発行。本投資法人のESGの取組みへの詳細については、本サステナビリティレポートをご参照ください。



←こちらをクリック



QRコード



4

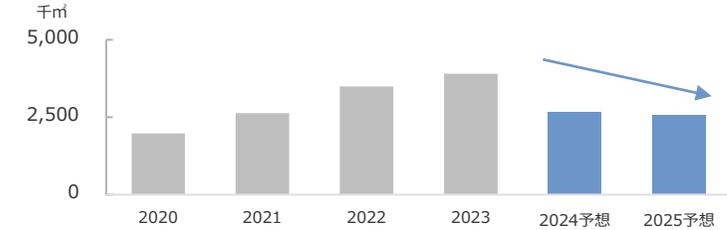
物流マーケット概況



需給環境の好転が見込まれる物流施設賃貸市場

将来の新規供給の減少

将来の供給見込（首都圏）



出所：シービーアールイー株式会社

5,000㎡以上の物流施設の着工統計及び工事費単価（全国）

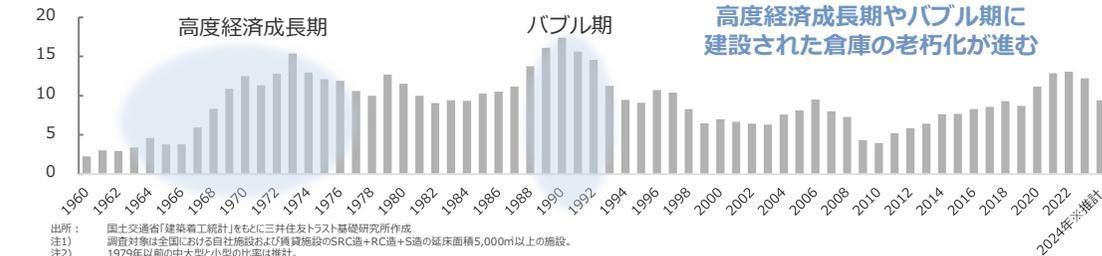


出所：国土交通省「建設着工統計調査」をもとに作成
着工面積については、2024年は2024年4月までをもとに作成。
工事費平均単価については、2024年は2024年4月までの平均単価。

建築費高騰等を背景
に将来の供給は減少
見込み

先進的物流施設の希少性

倉庫の新規着工面積の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注1) 調査対象は全国における自社施設および賃貸施設のSRC造+RC造+S造の延床面積5,000㎡以上の施設。
注2) 1979年以前の中大型と小型の比率は推計。

先進的物流施設の割合（全国）



出所：シービーアールイー株式会社 2023年Q4時点

先進的物流施設の割合は依然低水準であり、希少性が高い

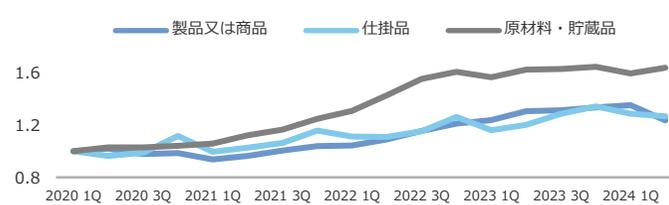
ECをはじめとする堅調な需要

EC市場規模及びEC普及率の推移



出所：2022年までの日本のEC市場規模の実績値：経済産業省「電子商取引実態調査」、2023年までの米国・英国のEC化率の実績値：U.S. Census Bureau（米国）およびOffice of National Statistics（英国）、2023年以降の日本のEC市場規模、EC化率および全期間の宅配便取扱個数は国土交通省「国土交通月例経済」を基に本資産運用会社作成

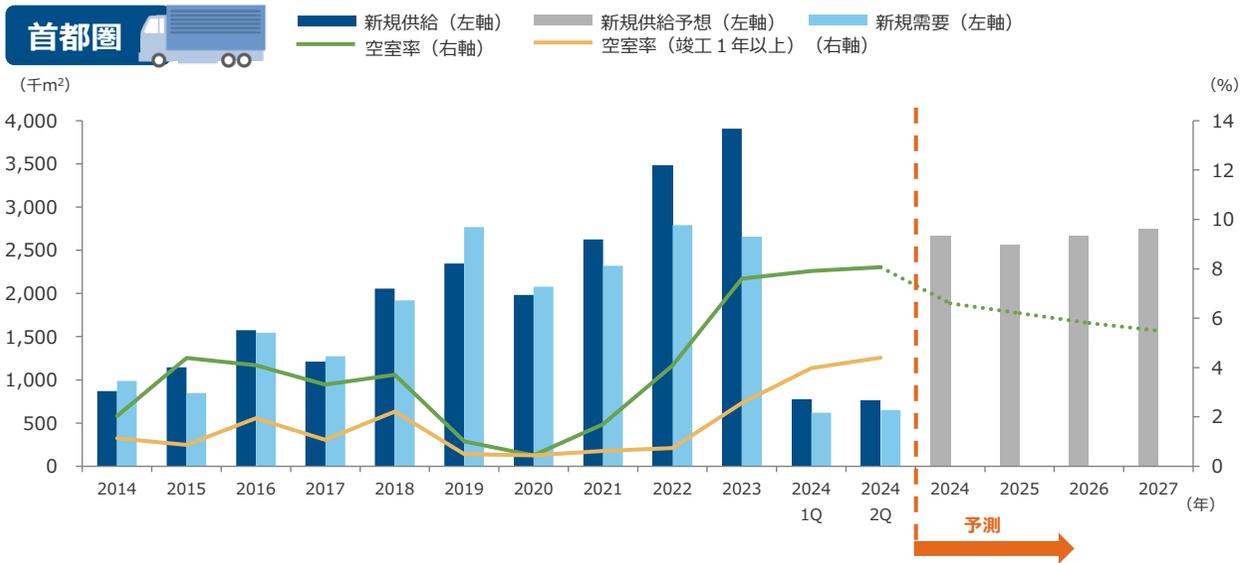
企業の在庫推移



出所：財務省 法人企業統計調査（令和6年4月～6月期）を基に本資産運用会社にて作成。2020 1Qの水準を基準に指数化

EC市場の拡大、製造業の需要拡大により需要は引き続き堅調

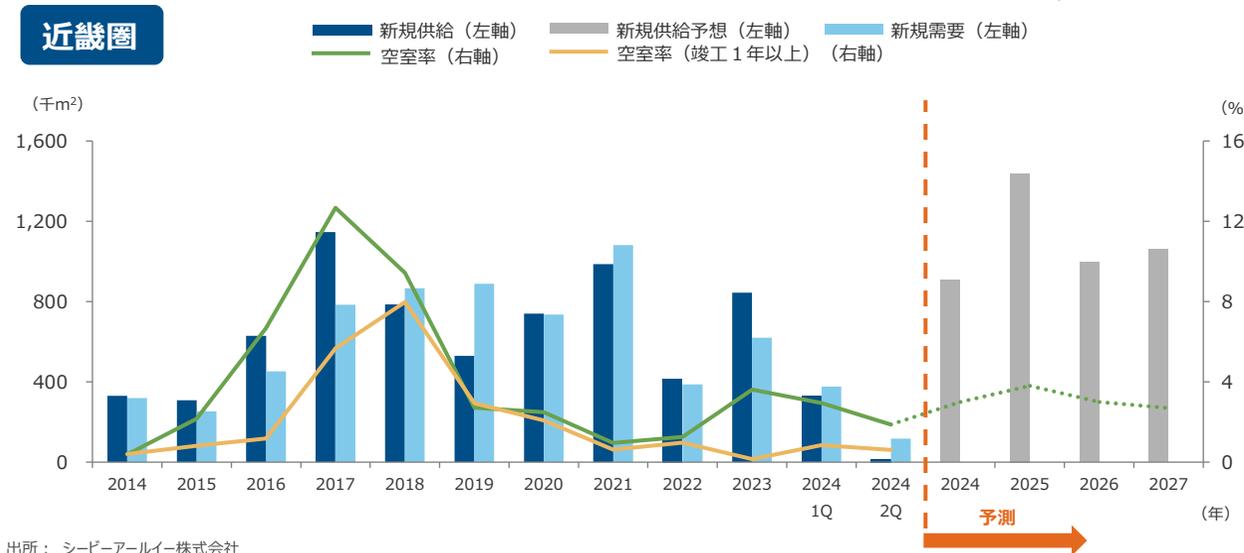
物流マーケット概況：エリア別の需給動向



<2024年Q2>

空室率	8.1%	(前期比+0.2%) ▲
空室率（竣工1年以上）	4.4%	(前期比+0.4%) ▲

- 2024年Q2は新規供給物件が一部空室を残して竣工したこと、一部の物件でリーシングが長引いていること等の要因で前期から微増。新規供給が減少傾向にあり、空室率は頭打ち傾向で、今後は徐々に空室率が低下していく見通し。



<2024年Q2>

空室率	1.9%	(前期比-1.1%) ▼
空室率（竣工1年以上）	0.6%	(前期比-0.2%) ▼

- 2024年Q2は供給が非常に限定的であり、既存の空室消化も進んだことから、空室率は前期比1.1%低下の1.9%。今後竣工予定物件の内定率も高い。

出所：シービーアールイー株式会社

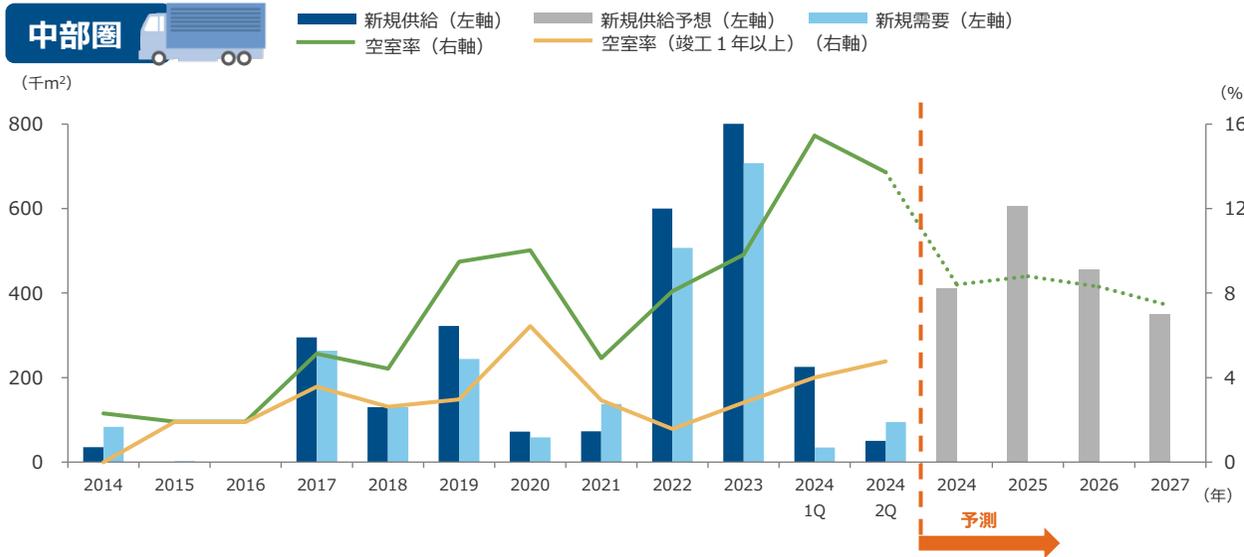
注1：本図において、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます

注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

注3：延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象にしています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません



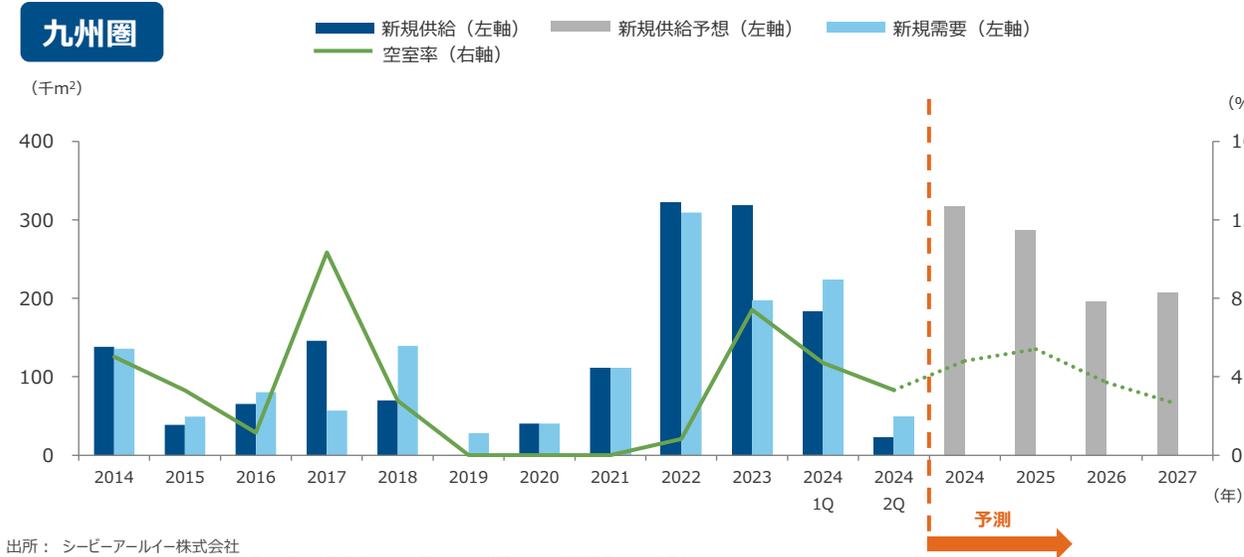
物流マーケット概況：エリア別の需給動向



<2024年Q2>

空室率	13.7%	(前期比-1.7%)	▼
空室率 (竣工1年以上)	4.8%	(前期比+0.8%)	▲

● 2024Q2の空室率は依然として高い水準であるが、新規供給物件が満床で稼働し、既存物件の空室消化も進み、前期比で改善した。空室は引き続き弥富以西の湾岸エリアに集中している。



<2024年Q2>

空室率	3.3%	(前期比-1.4%)	▼
-----	------	------------	---

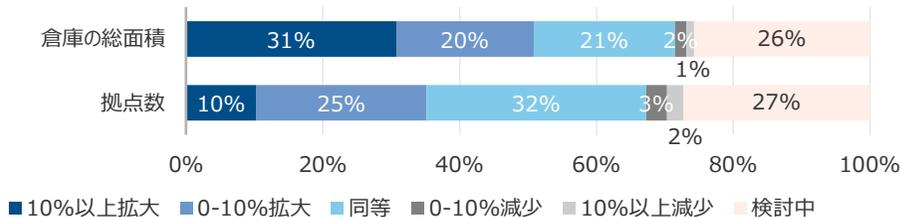
● 2024年Q2の空室率は3.3%と低い水準であり、既存物件の空室率消化も進み前期比で改善した。残りの2024年供給物件も限定的であり、空室率は今後も低位で推移する見通し。

出所：シービーアールイー株式会社
 注1：本図において、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます
 注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです
 注3：延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象にしています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません



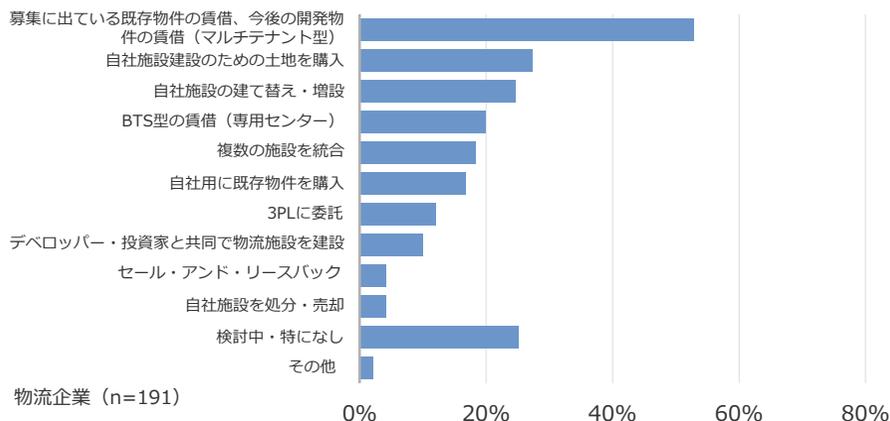
物流施設のテナント動向

物流テナントの今後3年間の拡張計画



出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2024」（2024年6月）

今後3年間の物流計画の方法（3つまで選択可）



出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2024」（2024年6月）

売上高物流コスト比率

物流コストの物流機能別構成比

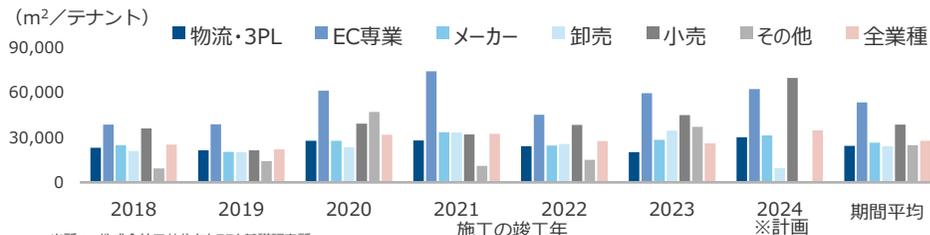
事業者の売り上げに対する倉庫賃料の割合は1%未満



■ 保管費 ■ 輸送費 ■ その他

出所：日本ロジスティクスシステム協会「2023年度 物流コスト調査報告書【概要版】」

業種別1テナント当たり施設利用面積の動向



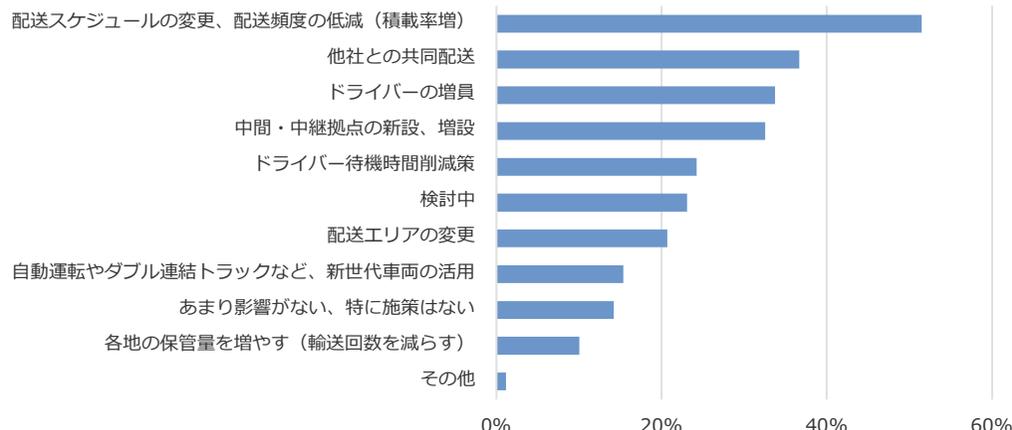
出所：株式会社三井住友トラスト基礎研究所

注1：2024年5月末時点。2024年はテナントが公表されている計画値のみ集計しています

注2：テナント入居情報は公表情報および現地確認情報によって得られたものであり、全てが網羅されているわけではありません。利用面積はあくまで参考値です

注3：テナントデータは竣工時点のものではなく現時点のものであるため、一部テナントは竣工時から入れ替わっていることもありま

「2024年問題」への対策（複数回答可）



出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2024」（2024年6月）

3PL市場規模



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2024年9月号」



5

Appendix



2024年8月期 (第16期) 実績

運用状況 (百万円)	第15期実績 (A)	第16期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第16期予想
営業収益	7,746	9,168	① +1,422	9,125
不動産賃貸事業収入 (売却益除く)	7,746	7,773	+27	7,732
不動産売却益	-	1,395	+1,395	1,392
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,386	1,441	+54	1,509
うち、修繕費	118	120	+1	115
NOI	6,359	6,332	-27	6,223
減価償却費	1,361	1,365	+3	1,365
一般管理費	962	1,196	+233	1,142
営業利益	4,034	5,165	② +1,130	5,108
営業外損益	-314	-329	-14	-383
経常利益	3,719	4,835	③ +1,115	4,725
当期純利益	3,718	4,834	+1,115	4,724
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	8,083	9,602	+1,519	9,382
うち、1口当たり利益分配金	7,387	9,602	+2,215	9,382
うち、1口当たり利益超過分配金	696	-	-696	-
減価償却費に対する利益超過分配率	25.8%	-	-	-
発行済投資口数	503,485口	503,485口	±0口	503,485口
各種指標				
資本的支出 (百万円)	645	124	-521	122
1口当たりAFFO (円)	8,821	9,308	487	9,099
AFFOペイアウトレシオ	91.6%	103.2%	+11.5%	103.1%
LTV	40.2%	40.0%	-0.2%	40.1%
1口当たりNAV (円)	397,624	402,410	+4,786	-

第15期実績と第16期実績 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

① MJLP仙台1売却益の計上	+1,395百万円
・ 入替による賃料収入の減少	-63百万円
・ 第15期取得資産通期寄与等による既存物件の賃貸事業収入の増加	+90百万円
② 営業収益の増加 (上記①)	+1,422百万円
・ 営業費用の増加	-291百万円
リーシングフィーの増加	-20百万円
入替による賃貸事業費用の減少	+44百万円
第15期取得物件の固定資産税等の発生等による公租公課の増加	-32百万円
上記以外の既存物件賃貸事業費用増加	-49百万円
一般管理費の増加	-233百万円
③ 営業利益の増加 (上記②)	+1,130百万円
・ 営業外損益の変動	-14百万円
支払利息の増加	-14百万円

第16期取得資産 取得価格58億円



2025年2月期（第17期）及び2025年8月期（第18期）業績予想

運用状況（百万円）	第16期実績 (A)	第17期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第18期予想
営業収益	9,168	9,103	① -64	7,885
不動産賃貸事業収入 (売却益除く)	7,773	7,736	-36	7,885
不動産売却益	1,395	1,366	-28	-
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,441	1,456	+15	1,405
うち修繕費	120	137	+16	82
NOI	6,332	6,280	-51	6,479
減価償却費	1,365	1,368	+2	1,379
一般管理費	1,196	1,173	-22	1,006
営業利益	5,165	5,105	② -60	① 4,093
営業外損益	-329	-350	-20	-367
経常利益	4,835	4,754	③ -81	3,725
当期純利益	4,834	4,753	-81	3,724
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	9,602	9,441	-161	8,219
うち、1口当たり利益分配金	9,602	9,441	-161	7,398
うち、1口当たり利益超過分配金	-	-	-	821
減価償却費に対する利益超過分配率	-%	-%	-%	30%
発行済投資口数	503,485口	503,485口	±0口	503,485口
各種指標				
資本的支出（百万円）	124	247	+123	271
1口当たりAFFO（円）	9,308	8,965	-343	9,606
AFFOペイアウトレシオ	103.2%	105.3%	+2.1%	85.6%
LTV	40.0%	40.1%	+0.1%	40.2%

第16期実績と第17期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	・ MJLP仙台1売却益の差異	-28百万円
	・ 資産入替による賃料収入増加	+54百万円
	・ 既存物件の一時的減収	-92百万円
	・ 上記以外の収入の増減	-1百万円

②	・ 営業収益の減少（左記①）	-64百万円
	・ 営業費用の減少	+4百万円
	入替による賃貸事業費用の減少	+39百万円
	上記以外の賃貸事業費用の増減	-57百万円
	一般管理費の減少	+22百万円

③	・ 営業利益の減少（左記②）	-60百万円
	・ 営業外損益の変動	-20百万円
	支払利息の増加	-20百万円

第17期予想と第18期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	・ MJ ロジパーク仙台1の売却益の剥落	-1,366百万円
	・ 内部成長、新規物件取得及び空室の解消等による賃料収入の増加	+158百万円
	・ 上記の売却益剥落による資産運用報酬、一時的な賃貸事業費用の剥落、修繕費等の費用減少等を主因とする営業費用の減少	+207百万円



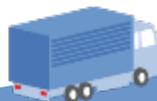
本投資法人の特徴

「デベロッパー×不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルによる安定的な成長戦略

三菱地所物流リート投資法人

物件数/ 取得価格合計	スポンサー開発物件/ MJIAソーシング物件	期中平均稼働率	平均鑑定NOI利回り	期末LTV	長期発行体格付 (JCR)
35 ^{物件} / 2,715 ^{億円}	65.1%/ 34.9%	99.8 %	4.7 %	40.0 %	AA (安定的)

スポンサー



開発・運営

本資産運用会社



投資・運用

外部
成長

物件供給

三菱地所の豊富な開発ノウハウと高い信用力に拠る最新型物流施設の開発を通じて**継続的な物件供給**を実現

リーシングサポート

幅広い事業領域から培われた顧客リレーションを強みとする**物流施設リーシング力の提供**を通じて上場来安定的な稼働を実現

独自ソーシング

ファンド黎明期から様々なアセットを投資・運用してきた経験から、**様々な工夫**が凝らされた取得戦略を活用し、**好条件での物件取得**を実現

賃料改定以外の独自施策

豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力を生かした独自ノウハウの活用により**賃料改定以外における収益増/費用減**を実現

注：2024年8月31日現在。2024年9月3日譲渡物件を除き、2024年10月17日付取得物件を含む。



「三本の柱」による運用方針



中長期的な投資主価値の向上



Alignment

投資家との利益の一致

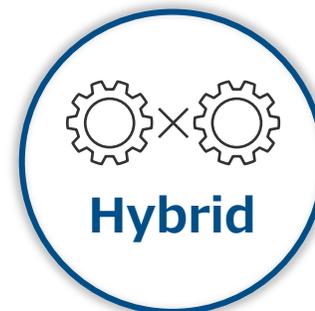
- 三菱地所からのサポート及びセიმポート出資の実施
- 各種ESG施策・ファイナンスの推進
- 主要インデックスへの組み入れ



Discipline

規律を持った成長

- 資本コストを意識した物件取得、自己投資口取得の検討
- 市場環境を鑑みた機動的な資金調達
- ブリッジ活用による柔軟な取得戦略



Hybrid

ハイブリッド・モデルの強化

- ハイブリッド型外部成長
(三菱地所・MJIA双方による物件の供給)
- ハイブリッド型内部成長
(三菱地所のリーシング力及びMJIAの運用力の活用)
- PDPやCRE等、多様なソーシング手法の活用



実施・達成済みの取組み

公募増資、LTVの活用や資産入替による市場環境を見極めた継続的な成長

投資口価格完全連動報酬の導入

三菱地所およびMJIAにおける投資口累積投資制度の導入

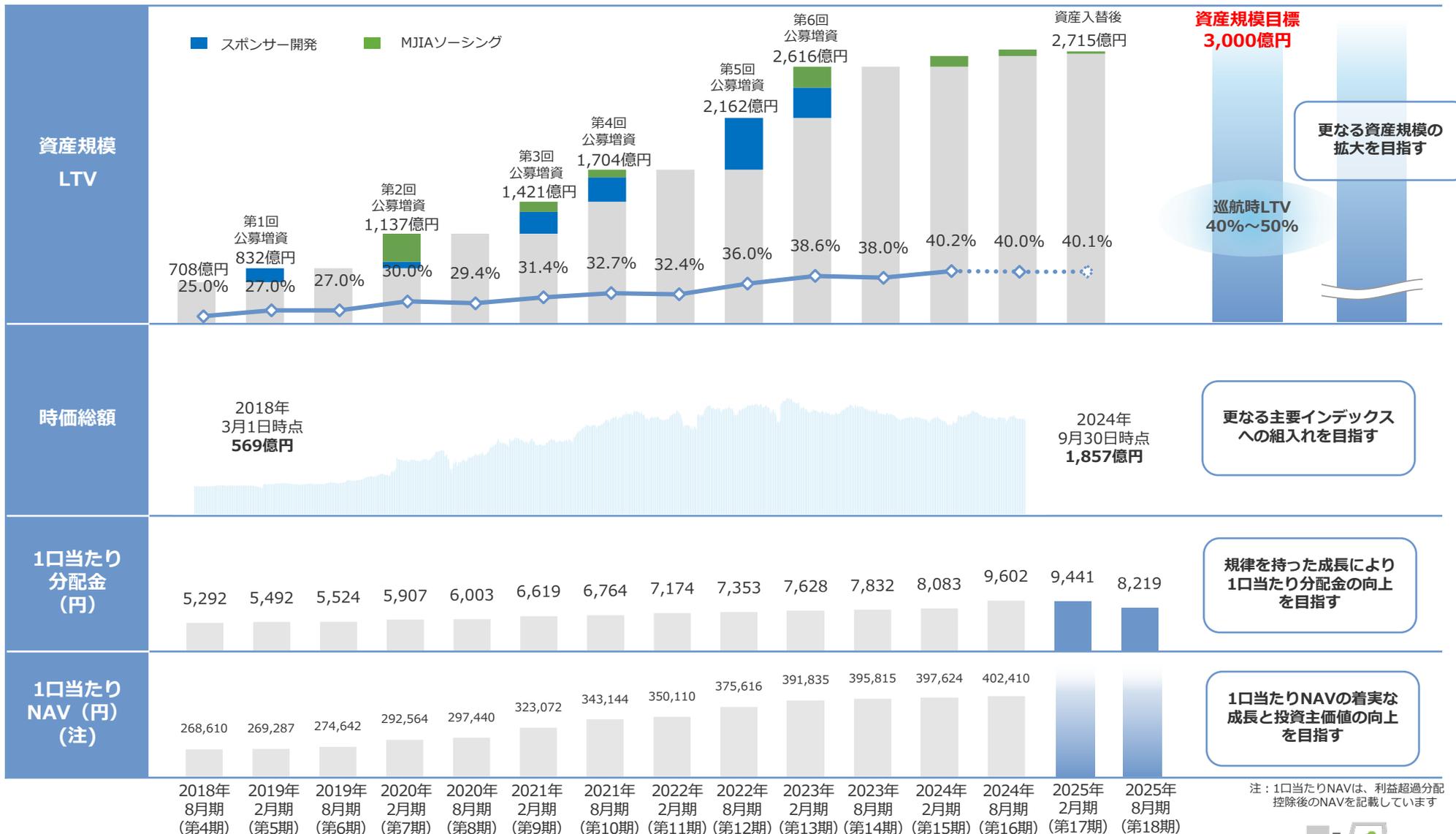
GRESB
リアルエステイト評価
5年連続最高位の
5 Starsを取得

ESGの外部認証・評価の継続的な取得



中長期の成長戦略

資産規模目標及び主要財務数値の推移



ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略

スポンサー開発 (1,768億円 / 65.1%)



築浅・最新鋭の
スポンサー開発物件の取得を
合理的な価格で実現

平均鑑定NOI利回り
4.5%

スポンサー単独開発



三菱地所グループの
リレーションを活用し、
土地情報を取得



行政・関係者との
調整や複数地権者の
土地集約など

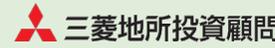
難易度の高い開発も
三菱地所グループの
高度な開発能力を活用し実現

スポンサー共同開発



三菱地所グループの高い信用力に加え、
多様な利害関係者の調整力・開発ノウハウを活用

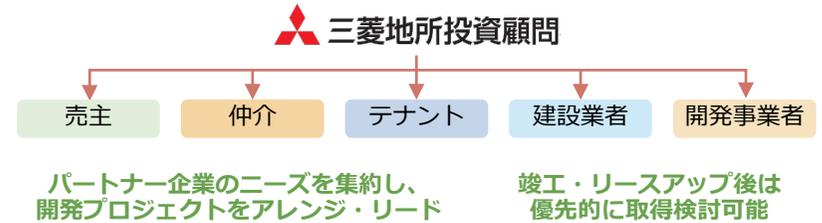
MJIAソーシング (947億円 / 34.9%)



本資産運用会社の様々な工夫が
凝らされた取得戦略を活用し、
好条件での取得を実現

平均鑑定NOI利回り
5.1%

PDP (Partnership Development Program)

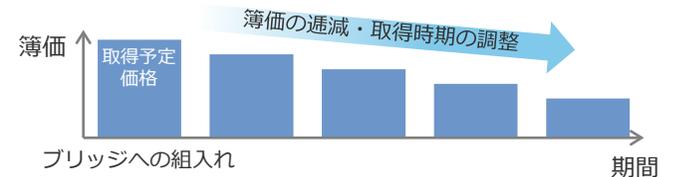


CRE (Corporate Real Estate)



ブリッジ (ブリッジファンド・第三者ブリッジ)

- 取得時期・コスト・案件規模及び情報経路等を総合的に勘案し、最適なブリッジ手法を選定
- 取得タイミングが整ったところで本投資法人が物件取得。
ブリッジにおける簿価の遞減効果に伴う取得価格の調整も可能



注：2024年10月17日現在。



ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略②

PDP (Partnership Development Program)におけるMJIAの役割

各関係者のニーズを集約し、本資産運用会社が開発プロジェクト全体をリード。竣工及びリースアップ後に、本投資法人が優先的に取得検討可能

PDPにおけるMJIAの寄与

一般的な開発プロセス	MJIAの寄与
ソーシング	<ul style="list-style-type: none"> 幅広い仲介会社との強固なリレーション及び相対・クローズドな案件へのアクセス力を背景とした多岐にわたる物件情報の収集
プランニング	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の物流施設の市場環境の分析 テナントニーズや敷地、周辺環境を踏まえた最適な建物プラン・スペック選定のサポート 概算費用と開発収支の検討
土地取得	<ul style="list-style-type: none"> 案件ごとのリターン特性に応じてホルダーを探索 最適なパートナーを招聘する企画力及び強固なリレーション
開発推進	<ul style="list-style-type: none"> 建設会社の選定・工事請負契約締結のサポート 現場定例等への参加・プラン変更等に対する助言を適宜実施 プロジェクト全体の進捗管理 竣工検査・各種点検への参加
リーシング	<ul style="list-style-type: none"> 三菱地所グループの幅広いテナントネットワークを活用したテナントの誘致 募集条件の決定・賃貸借契約締結におけるサポート
運営管理	<ul style="list-style-type: none"> PM・BMの選定サポート 期中レポート業務等のサポート
出口戦略	<ul style="list-style-type: none"> 三菱地所グループの高い信用力を背景とし、本投資法人を優先的な交渉先と選定 出口機能を提供することで開発への安心感を醸成

注：MJIAがサポートした項目のみ左図の対応する項目と同色でハイライトしています

取得資産でのMJIAの強み



MJロジパーク愛西1

- 他物件のテナントである3PL企業とのリレーションを活かした案件
- 出口機能を提供することで優先交渉権を獲得し開発に着手

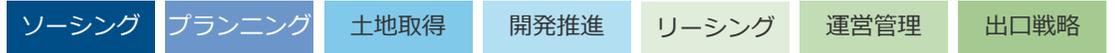
MJIAの提供機能^(注)



MJロジパーク宮1

- MJIAとリレーションの強いゼネコンより土地情報入手
- 以前から複数の取引がある開発事業者を招聘、建物プラン・開発収支を助言
- 出口機能を提供することで優先交渉権を獲得し開発に着手

MJIAの提供機能^(注)



MJロジパーク高槻1

- MJIAとリレーションの強い仲介会社より土地情報入手
- MJIAでは、従前より本件周辺のテナントニーズを把握
- 速やかに開発事業者を選定、優先交渉権を獲得し当該事業者にて開発実施

MJIAの提供機能^(注)



ハイブリッド型内部成長を実現する内部成長戦略

三菱地所物流リート投資法人

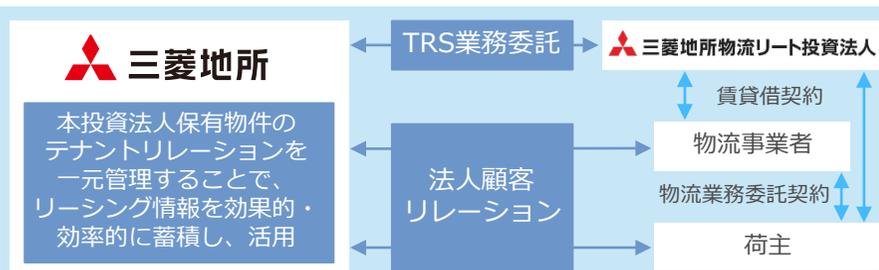
スポンサー

三菱地所グループの運用ノウハウ、顧客ネットワークの活用

三菱地所 オフィス・商業施設事業等で培った顧客リレーションを活用し、市場ニーズを汲み取った着実な内部成長を目指す

テナントリレーションサポート（TRS）業務

テナントリレーション業務、賃貸募集業務及び賃貸方針提案業務をスポンサーに委託し、中長期的な内部成長の実現を目指す



三菱地所によるテナントの誘致事例

三菱地所グループが運営するオフィスビルの既存テナントの物流施設ニーズを捕捉し、誘致に成功

ロジクロス福岡久山



MJIA

賃料改定以外の独自施策による内部成長の実現

三菱地所投資顧問 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力を活かした、独自ノウハウの活用による内部成長の実現

収益向上施策（一例）

グリーンリース契約に基づくLED化改修

MJロジパーク福岡1 他



- 本投資法人の費用負担により照明器具のLED改修を実施。テナントよりLED化によるコスト低減額の一部をグリーンリース料として収受
- 電気料金大幅削減、及び最新の調光機能等によりテナントの利便性・満足度の向上に寄与

費用削減施策（一例）

土地・建物固定資産評価の見直し

ロジクロス厚木 他



- 保有物件の土地・建物固定資産評価額の見直しを実施。評価額に差異が認められた物件について行政と交渉し減額を実現
- また、過去分の一括還付により、一時収入を獲得

東京流通センター（TRC）との連携

- 2016年より三菱地所の連結子会社。本投資法人のポートフォリオにおいても、PM受託を推進
- 三菱地所、MJIAとTRCの3社間での出向・受入を継続的に行い、ノウハウの蓄積を推進

TRCによるテナントの誘致事例

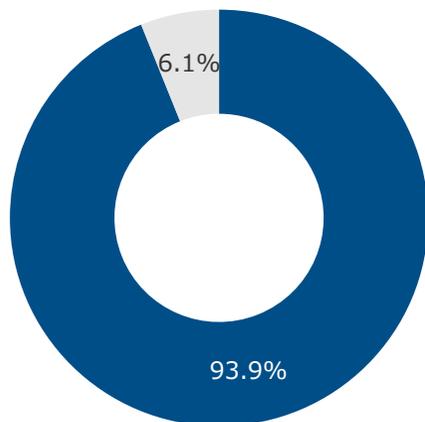
ロジクロス名古屋笠寺

TRCの管理物件に入居するテナントの中京圏新規拠点開設ニーズを捉えた誘致



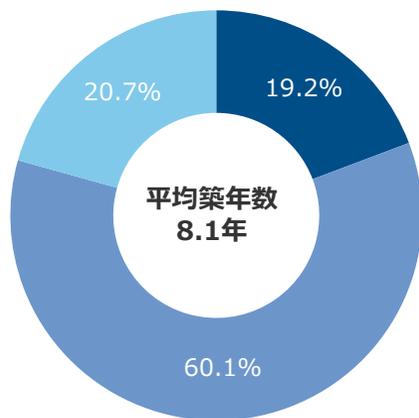
ポートフォリオの分散状況（資産入替完了後）

物流施設 / その他
(取得価格ベース)



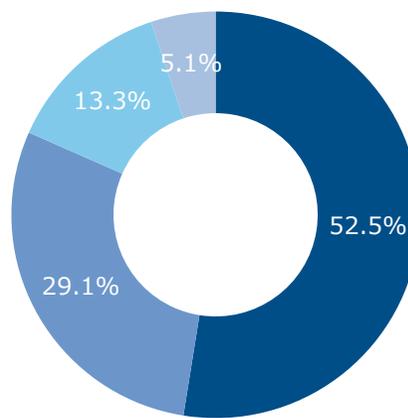
- 物流施設
- その他

ポートフォリオの築年数
(取得価格ベース)



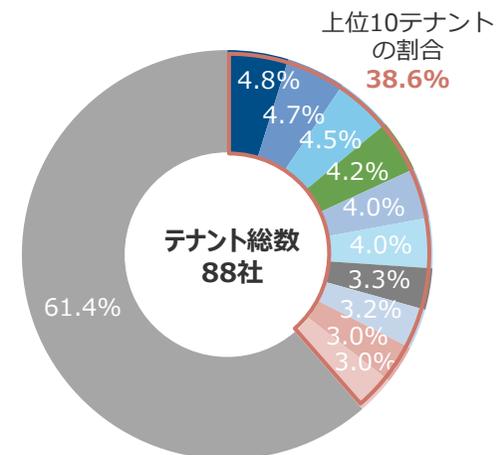
- 5年以内
- 5年超10年以内
- 10年超

エリアの分散状況
(取得価格ベース)



- 首都圏
- 近畿圏
- 中部圏
- その他

テナントの分散状況
(底地除く賃貸面積ベース)



- 非開示
- 三井倉庫ロジスティクス株式会社
- 株式会社ロンコ・ジャパン
- 日本通運株式会社
- 株式会社日本リアリスト
- 山九株式会社
- 非開示
- キムラユニティー株式会社
- 株式会社三鷹倉庫
- コーナン商事株式会社
- その他

注：2024年8月31日現在。ただし2024年9月3日譲渡物件は除き、2024年10月17日取得物件を含む



ポートフォリオの概要

スポンサー開発物件



ロジクロス福岡久山



ロジクロス厚木



ロジクロス神戸三田



ロジクロス大阪



ロジクロス名古屋笠寺



ロジクロス習志野



ロジクロス厚木Ⅱ



ロジポート相模原 (準共有持分49%)



ロジポート橋本 (準共有持分45%)



ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)



ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)



ロジクロス横浜港北



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟 (共有持分45%)



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟 (共有持分45%)



MJインダストリアルパーク堺 (底地)



MJインダストリアルパーク神戸 (底地)



MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)

MJIAソーシング物件



MJロジパーク宮1



MJロジパーク愛西1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク福岡1



MJロジパーク土浦1



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク春日井1



MJロジパーク加須2



MJロジパーク大阪1



MJロジパーク印西1



MJロジパーク高槻1



MJロジパーク西宮1



MJロジパーク船橋2



MJロジパーク加古川1



MJインダストリアルパーク川西 (底地)



MJインダストリアルパーク郡山 (底地)

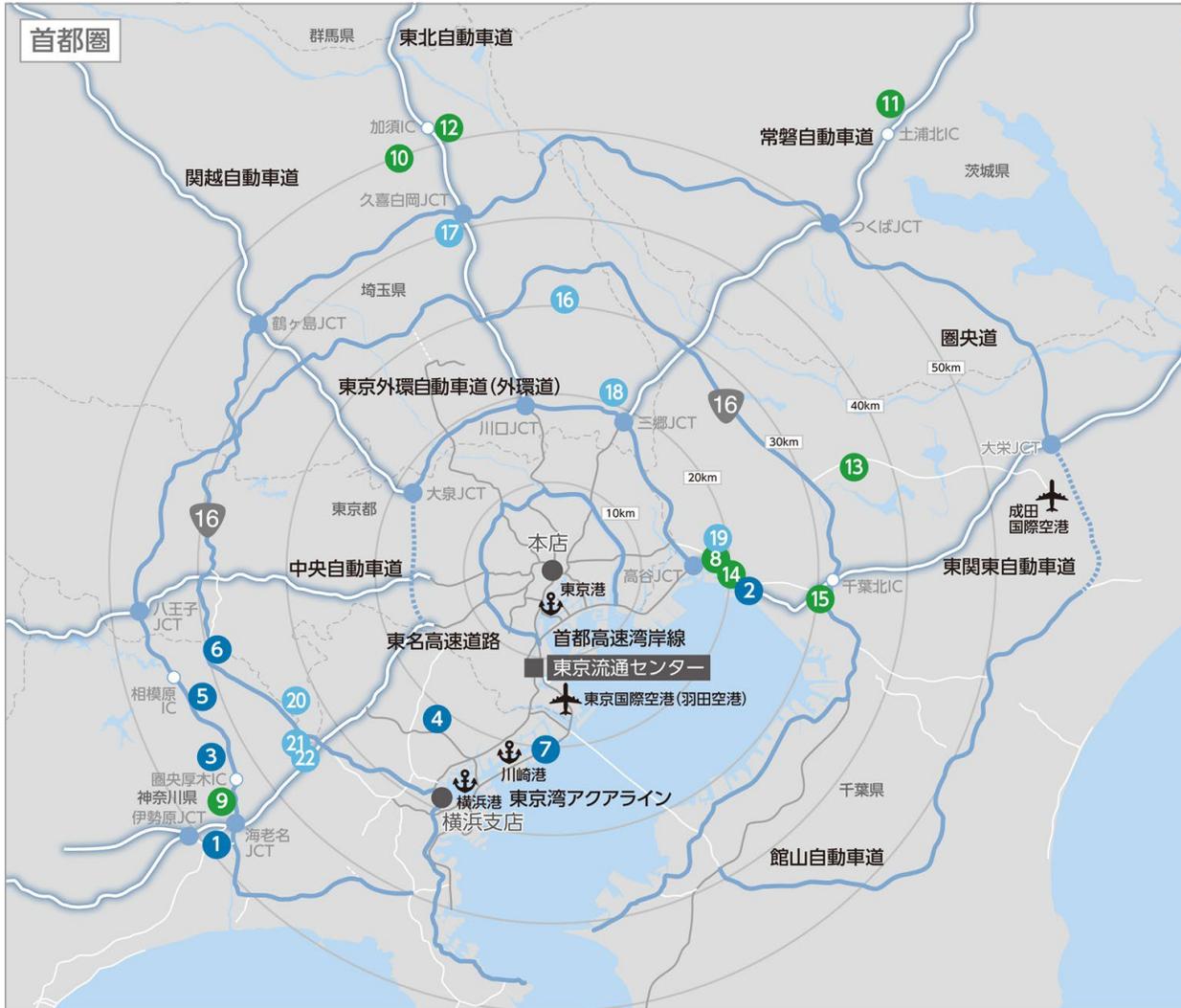


MJロジパーク東大阪1

注：2024年10月17日現在。



ポートフォリオマップ



- 期末保有資産 (スポンサー開発)
- 期末保有資産 (MJIAソーシング)
- 三菱地所本店・支店所在地
- 優先交渉権付与予定物件 (スポンサー開発)
- 優先交渉権付与予定物件 (MJIAソーシング)
- 第17期取得資産

首都圏

1	ロジクロス厚木
2	ロジクロス習志野
3	ロジクロス厚木Ⅱ
4	ロジクロス横浜港北
5	ロジポート相模原
6	ロジポート橋本
7	ロジポート川崎ベイ
8	MJロジパーク船橋1
9	MJロジパーク厚木1
10	MJロジパーク加須1
11	MJロジパーク土浦1
12	MJロジパーク加須2
13	MJロジパーク印西1
14	MJロジパーク船橋2
15	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)
16	ロジクロス春日部
17	ロジクロス蓮田
18	(仮称) ロジクロス三郷
19	ロジクロス船橋
20	ロジクロス相模原
21	ロジクロス座間
22	ロジクロス座間小松原



ポートフォリオマップ



中部圏

23	ロジクロス名古屋笠寺
24	MJロジパーク春日井1
25	MJロジパーク一宮1
26	MJロジパーク愛西1
27	(仮称) MJロジパーク岡崎1

近畿圏

28	ロジクロス神戸三田
29	ロジクロス大阪
30	ロジポート大阪大正
31	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟
32	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟
33	MJロジパーク大阪1
34	MJロジパーク西宮1
35	MJロジパーク高槻1
36	MJロジパーク東大阪1
37	MJインダストリアルパーク堺 (底地)
38	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)
39	MJインダストリアルパーク川西 (底地)
40	MJロジパーク加古川1
41	ロジクロス大阪交野
42	ロジクロス大阪住之江
43	(仮称) MJロジパーク大東1
44	ロジクロス大阪大正
45	(仮称) MJロジパーク豊中1
46	(仮称) 大阪市大正区鶴町冷蔵物流計画

その他

47	ロジクロス福岡久山
48	MJロジパーク福岡1
49	MJインダストリアルパーク郡山 (底地)

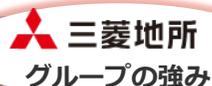


三菱地所グループの物流施設事業の特色

総合デベロッパーである三菱地所とそのグループの強みを生かした物流施設の開発、運営管理能力の発揮



用地取得・開発



運営管理

総合デベロッパーの強み

- オフィスや商業施設事業等で培った顧客リレーションや、支店網を通じた顧客ネットワークを活用した情報収集力やリーシング力
- 多岐にわたる開発経験に基づく高度な開発能力

幅広い情報収集力

グループネットワークの活用

- グループ横断的な情報共有により、幅広い土地情報を把握

ロジクロス名古屋笠寺



高度な開発能力

行政・関係者等との調整

- 等価交換のスキームが評価され、複雑なスキームへの対応力発揮

複数地権者の土地集約

- 複数地権者の土地集約による開発用地取得等への取組み

ロジクロス蓮田



ロジクロス春日部



顧客リレーションの活用

法人顧客リレーションの活用

- 大丸有エリアのオフィステナントとのリレーションを活用した共同事業

支店網を通じた顧客ネットワークの活用

- 三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心に地場のネットワークを活用し、テナントリーシングを実現

ロジポート川崎ベイ



ロジクロス神戸三田



日本初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画



宮城県仙台市
次世代物流施設
完成予想イメージ

京都府城陽市
次世代物流施設
完成予想イメージ



- 2022年2月に京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区において、**日本初となる**高速道路ICに直結した「次世代基幹物流施設」の開発計画を始動
- 2024年6月には宮城県仙台市において、東北圏における開発計画始動を公表。将来的には関東圏とネットワークを構築予定
- **自動運転トラック**が建物内まで運行できる他、**ダブル連結トラック**も受け入れ可能な予定
- 自動運転分野において三菱地所は「株式会社T2」と2023年6月に資本提携

<三菱地所とT2の次世代物流施設対談動画>



↑こちらをクリック

物流施設事業の強み

- 豊富な物流施設運営経験を持つTRCと協働したテナントリレーション活動
- テクノロジー活用等による物流ソリューションへの取組み

TRCとの協働

- 2016年に三菱地所が連結子会社化
- 足許のPM受託面積は150万m²を達成

TRCによるPM受託実績の推移



物流ソリューションへの取組み

- AI解析技術を活用した倉庫運営ソリューション
- AI清掃ロボットの導入

主要なKPI・目標の進捗状況

2030年度の目標達成に向けて

● 主要なKPI・目標

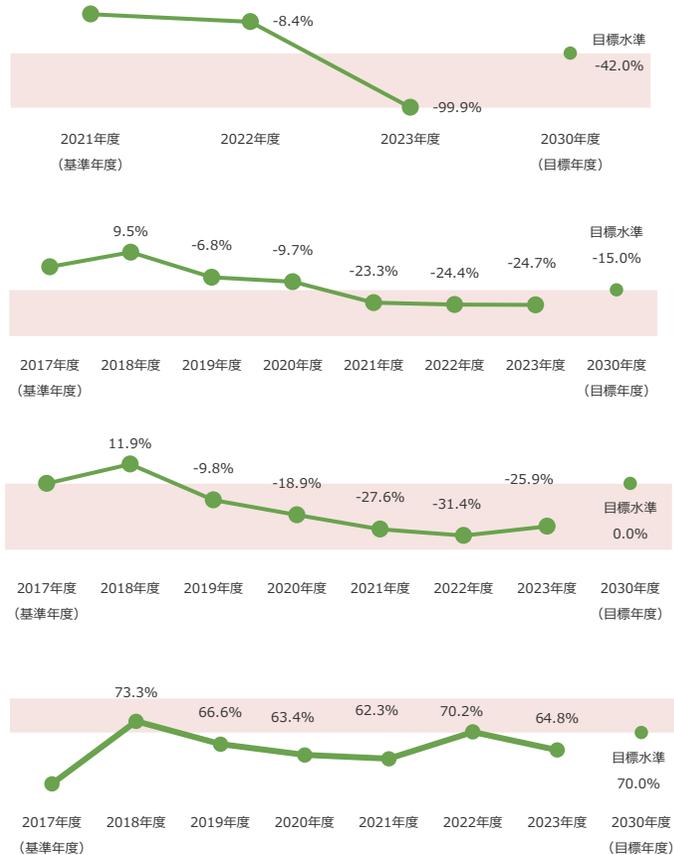
GHG総排出量
(Scope1+2)
42%削減

エネルギー消費原単位
15%削減

水使用原単位
増加させない

廃棄物リサイクル率
70%

● KPIの推移



● 環境負荷軽減への具体的取組み (例)

人感センサーや調光器対応LED照明の導入

空調設備の更新

適切な空調温度設定の推進

自家消費型太陽光発電の導入

再エネ由来電力の調達・非化石証書の活用

節水型トイレ・擬音装置の設置

テナントへの節水協力依頼

スマート灌水設備の導入

リサイクルの推進

ごみの分別管理の徹底

(注) SBT認定を基準とし、総量目標に統一するため、従来KPIとしていた「GHG排出原単位」に関する目標を削除。

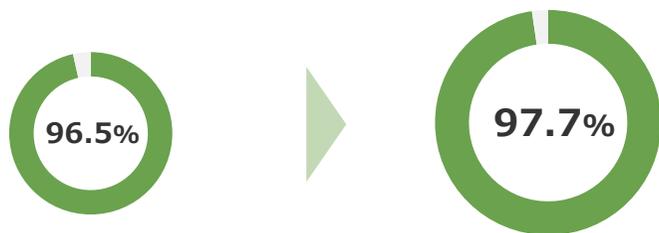


ESGへの取組み①

Environment

環境認証取得割合（延床面積ベース）の推移

- 2030年度までに環境認証取得割合を100%まで向上させることを目指す



2024年2月期末時点

2024年10月17日時点

保有物件における環境への取組み



太陽光パネルの設置



断熱サンドイッチ
パネルの採用



人感センサー付
LED照明の導入



公共緑地の設置

Social

テナント向け満足度調査

- テナント満足度の向上のため、定期的にテナント向け満足度調査を実施。
- 要望を踏まえた工事等も実施。

<過去の取組み事例>
AED設置、休憩室の改装等

<2023年度テナント満足度調査結果>
満足・やや満足と回答したテナント割合



BCP対策に関する取組み

- 防災協力事業所への登録及び津波避難ビルへの指定



- 免震構造（ロジポート相模原）



第13期～第14期のIR活動実績

国内投資家・アナリスト等向けIR	151回
海外機関投資家向けIR（対面）	30回（スイス・イギリス・香港・シンガポール・オーストラリア）
海外機関投資家向けIR（電話／WEB）	30回
個人投資家向け説明会	2回（オンライン動画配信を含む）



ESGへの取組み②

Social

資産運用会社の従業員への取組み

様々な制度や設備の導入を通じて、従業員の生産性、スキル及びモチベーションの向上による運用パフォーマンスの最大化を企図

- DEI推進に関する目標設定

有給休暇取得率 **90%以上**

女性管理職比率 **30%以上** (2030年度までに)

育児休暇取得率 **100%** (2030年度までに)

- オフィススペースの整備
- ワークーションの実施



- 産前産後休暇制度（有給）の導入
- フレックスタイム制の導入
- グループ会社及び専門家等の外部人材の受入
- 社員のスキル向上を目的とした専門的な研修の実施
- 定期的な従業員満足度調査を実施

Governance

本投資法人の役員の構成

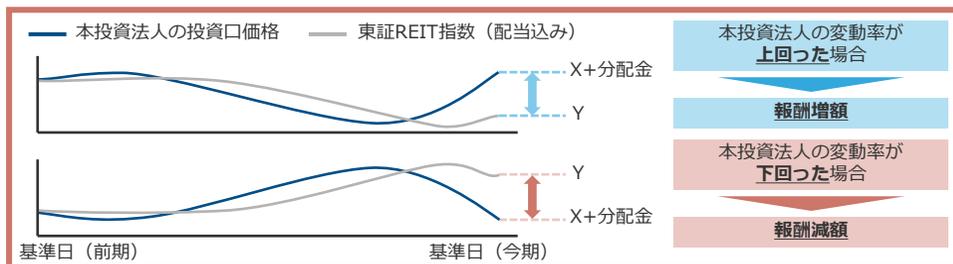
- ガバナンス体制の更なる強化を企図し、2023年5月に監督役員1名を増員
- 人数構成 4名（執行役員1名、監督役員3名）（男性3名、女性1名）

投資主価値と連動した運用報酬体系

- 投資主価値の向上を目指し、投資主との利益の一致を目的とした投資口価格パフォーマンス完全連動型報酬を導入

資産運用報酬Ⅰ (AUM連動報酬)	総資産額×0.2% (上限)
資産運用報酬Ⅱ (不動産利益連動報酬)	調整後NOI×5.0% (上限)
資産運用報酬Ⅲ (投資主利益連動報酬)	調整後税引前当期純利益×1口当たりの税引前当期純利益×0.001% (上限)
	「投資口価格連動運用報酬」 東証REIT指数比パフォーマンス ((a) - (b)) ×時価総額 (各期営業期間毎) ×0.1% (上限) (a) : 本投資法人の投資口価格(配当込み)の騰落率 (b) : 東証REIT指数(配当込み)の騰落率

J-REIT初の事例



三菱地所による継続的なセイムポート出資

保有口数/出資比率

20,550口/約4.1%



主な各種イニシアティブ・外部評価

三菱地所物流リート投資法人

CDP気候変動「Aリスト」認定の選定



2023年に初めて回答を提出し、最高評価である「Aリスト」企業に選定

CLIMATE

MSCI ESG格付

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

(注)

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2024

エコアクション21



エコアクション21
認証番号 0013540

SBTi認定



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

SBTi (ネットゼロ) 認定を取得

三菱地所投資顧問株式会社

責任投資原則 (PRI) への署名

Signatory of:



6つのESGの課題に関する原則を実現させることを目指した国際的な投資家ネットワーク

TCFDへの賛同



金融安定理事会 (FSB) により、設立された、気候関連財務情報開示タスクフォース

その他のイニシアティブへの賛同



気候変動イニシアティブへの参加



21世紀金融行動原則への署名



三菱地所グループとして国連グローバル・コンパクトに参加

(注) 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。



ポートフォリオ一覧（資産入替完了後）

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
スポンサー 開発物件	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	8,020	6.0	34,878.55	2.1	100.0	9.9	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,550	4.5	29,895.80	3.1	100.0	7.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,440	5.1	12,844.35	1.4	100.0	7.2	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,400	4.3	35,629.46	3.6	100.0	5.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市長寺	14,424	18,200	5.1	62,289.08	5.3	100.0	5.6	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,600	4.2	39,132.05	4.4	100.0	6.4	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,700	4.4	34,099.03	3.6	68.5	5.1	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜港北	7,821	8,210	4.1	16,371.24	2.9	100.0	5.2	マルチ
	ロジポート相模原（準共有持分49%）	神奈川県相模原市	21,364	24,700	4.7	88,609.64	7.9	99.5	11.0	マルチ
	ロジポート橋本（準共有持分45%）	神奈川県相模原市	18,200	21,870	4.7	58,487.96	6.7	100.0	9.6	マルチ
	ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）	大阪府大阪市	10,484	12,300	4.6	40,081.56	3.9	99.8	6.5	マルチ
	ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）	神奈川県川崎市	36,000	41,625	4.2	117,762.91	13.3	99.7	5.3	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）	大阪府茨木市	15,150	15,700	4.2	45,983.59	5.6	100.0	3.3	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）	大阪府茨木市	3,900	4,020	4.3	14,012.95	1.4	100.0	3.3	マルチ
MJIA ソーシング	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	7,040	7.3	18,232.07	2.0	100.0	34.7	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,740	5.0	28,002.44	2.4	100.0	11.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,620	5.7	7,678.10	0.5	100.0	18.4	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	8,120	5.8	39,082.95	2.2	100.0	16.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	7,640	5.7	38,143.21	2.3	100.0	16.9	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,590	5.3	15,485.00	1.2	100.0	9.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,440	5.7	13,777.07	0.9	100.0	33.4	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	15,000	4.8	57,866.98	5.0	100.0	7.6	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,790	5.0	7,349.18	0.6	100.0	25.7	BTS
	MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	5,150	5.0	20,980.63	1.6	100.0	3.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,550	4.8	20,897.84	2.0	100.0	3.3	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	2,040	5.3	10,185.04	0.6	100.0	33.3	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	6,530	5.3	19,219.10	1.8	100.0	2.5	マルチ
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	7,423	7,770	4.6	32,258.13	2.7	100.0	2.1	マルチ
	MJロジパーク一宮1	愛知県一宮市	5,851	6,800	4.9	26,963.93	2.2	100.0	2.0	マルチ
	MJロジパーク愛西1（注2）	愛知県愛西市	2,047	2,610	5.5	9,413.40	0.8	100.0	2.5	マルチ
	MJインダストリアルパーク堺（底地）	大阪府堺市	5,600	5,780	3.8	87,476.71	2.1	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク神戸（底地）	兵庫県神戸市	4,970	5,730	5.1	31,743.99	1.8	100.0	-	底地
MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	千葉県千葉市	1,800	2,000	4.4	14,986.64	0.7	100.0	-	底地	
MJインダストリアルパーク川西（底地）	兵庫県川西市	2,125	2,630	4.4	9,353.48	0.8	100.0	-	底地	
MJインダストリアルパーク郡山（底地）	福島県郡山市	2,000	2,340	5.0	80,925.09	0.7	100.0	-	底地	
小計 / 平均			271,593	313,245	4.7	1,220,099.15	100.0	99.0	8.1	-

注1：2024年8月31日現在。ただし2024年9月3日譲渡物件を除き、2024年10月17日取得物件を含む。

注2：鑑定評価額は、2024年9月1日現在

鑑定評価の概要① (2024年8月31日現在)

(単位：百万円)

物件名称	取得年月 (注1)	取得価格	第16期末 帳簿価額	第16期末 (2024年8月期末) (注2)		第15期末 (2024年2月期末) (注3)		増減		含み 損益
				鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	
ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,261	8,020	4.2	8,020	4.2	±0	±0	2,758
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,149	9,550	3.9	9,520	3.9	+30	±0	1,400
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,763	4,440	4.3	4,450	4.3	-10	±0	676
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,497	10,400	4.0	10,400	4.0	±0	±0	902
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	14,104	18,200	4.0	17,700	4.0	+500	±0	4,095
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,664	12,600	3.9	12,600	3.9	±0	±0	935
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,771	10,700	3.9	10,600	3.9	+100	±0	928
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,824	8,210	3.8	8,150	3.8	+60	±0	385
ロジポート相模原 (準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,135	24,700	4.0	24,600	4.0	+100	±0	4,564
ロジポート橋本 (準共有持分45%)	2017年9月	18,200	17,219	21,870	3.8	21,735	3.8	+135	±0	4,650
ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)	2019年10月	10,484	10,187	12,300	3.8	12,262	3.8	+38	±0	2,112
ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	2022年3月	36,000	35,526	41,625	3.6	41,625	3.6	±0	±0	6,098
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟 (共有持分45%)	2022年10月	15,150	15,076	15,700	4.0	15,700	4.0	±0	±0	623
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟 (共有持分45%)	2022年10月	3,900	3,889	4,020	4.1	4,020	4.1	±0	±0	130
MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,638	7,040	5.2	7,060	5.2	-20	±0	1,401
MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,283	7,740	4.0	7,740	4.0	±0	±0	1,456
MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,183	1,620	4.3	1,620	4.3	±0	±0	436
MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,792	8,120	4.1	8,110	4.1	+10	±0	2,327

注1：「取得年月」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月を記載しています。なお、追加取得等により複数の売買契約を締結している場合は、最も古い取得年月を記載しています
 注2：2024年 8月31日現在
 注3：2024年 2月29日現在



鑑定評価の概要② (2024年8月31日現在)

(単位：百万円)

物件名称	取得年月 (注1)	取得価格	第16期末 帳簿価額	第16期末 (2024年8月期末) (注2)		第15期末 (2024年2月期末) (注3)		増減		含み 損益
				鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	
MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,667	7,640	4.3	7,550	4.3	+90	±0	1,972
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,043	3,590	4.5	3,640	4.5	-50	±0	546
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,523	2,440	4.6	2,750	4.6	-310	±0	-83
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,210	15,000	4.2	15,200	4.2	-200	±0	1,789
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,653	1,790	4.2	1,780	4.2	+10	±0	136
MJロジパーク仙台1 (準共有持分49%) (注4)	2020年9月	3,620	3,464	3,983	4.3	7,850	4.4	-3,869	-0.1	519
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,297	5,150	4.1	5,150	4.1	±0	±0	852
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,470	6,550	3.9	6,520	3.9	+30	±0	1,079
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,723	2,040	4.2	2,050	4.2	-10	±0	316
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,862	6,530	3.8	6,530	3.8	±0	±0	1,667
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	7,674	7,770	4.3	7,740	4.3	+30	±0	95
MJロジパーククー宮1	2024年8月	5,851	5,929	6,800	4.1	-	-	-	-	870
MJインダストリアルパーク堺 (底地)	2019年10月	5,600	5,666	5,780	3.7	5,780	3.7	±0	±0	113
MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	2021年3月	4,970	5,202	5,730	4.0	5,720	4.0	+10	±0	527
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	2021年3月	1,800	1,914	2,000	4.3	2,000	4.3	±0	±0	85
MJインダストリアルパーク川西 (底地)	2022年10月	2,125	2,221	2,630	3.9	2,630	3.9	±0	±0	408
MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	2023年9月	2,000	2,090	2,340	4.5	2,340	4.5	±0	±0	249
合計		273,166	267,586	314,618	-	311,142	-	-	-	47,032

注1：「取得年月」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月を記載しています。なお、追加取得等により複数の売買契約を締結している場合は、最も古い取得年月を記載しています

注2：2024年 8月31日現在。

注3：2024年 2月29日現在。

注4：MJロジパーク仙台1は2024年4月10日及び2024年9月3日にそれぞれ準共有持分51%及び49%を売却しており、取得価格、第16期末帳簿価格及び第16期末の鑑定評価額については準共有持分49%の数値を記載しています。



損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

(単位：千円)

科目	実績
営業収益	9,168,165
賃貸事業収入	7,408,081
その他賃貸事業収入	364,985
不動産等売却益	1,395,098
営業費用	4,002,975
賃貸事業費用	2,806,854
資産運用報酬	925,492
資産保管手数料	2,300
一般事務委託手数料	24,674
役員報酬	3,600
支払手数料	166,184
その他営業費用	73,868
営業利益	5,165,189
営業外収益	2,792
受取利息	1,530
未払分配金除斥益	453
その他営業外収益	808
営業外費用	332,343
支払利息	305,540
投資法人債利息	18,398
融資関連費用	8,404
経常利益	4,835,638
当期純利益	4,834,664
当期末処分利益	4,834,739

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	14,684,903
現金及び預金	4,679,170
信託現金及び信託預金	9,880,854
その他の流動資産	124,878
固定資産	267,663,737
有形固定資産	267,586,341
無形固定資産	291
投資その他の資産	77,104
資産合計	282,348,640
流動負債	14,831,876
営業未払金	279,385
短期借入金	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	5,900,000
未払費用	1,238,129
未払消費税等	446,541
前受金	1,378,929
その他流動負債	88,889
固定負債	107,106,807
投資法人債	4,500,000
長期借入金	97,149,000
信託預り敷金及び保証金	5,457,807
負債合計	121,938,683
投資主資本合計	160,409,956
出資総額（純額）	155,575,217
剰余金	4,834,739
純資産合計	160,409,956
負債純資産合計	282,348,640

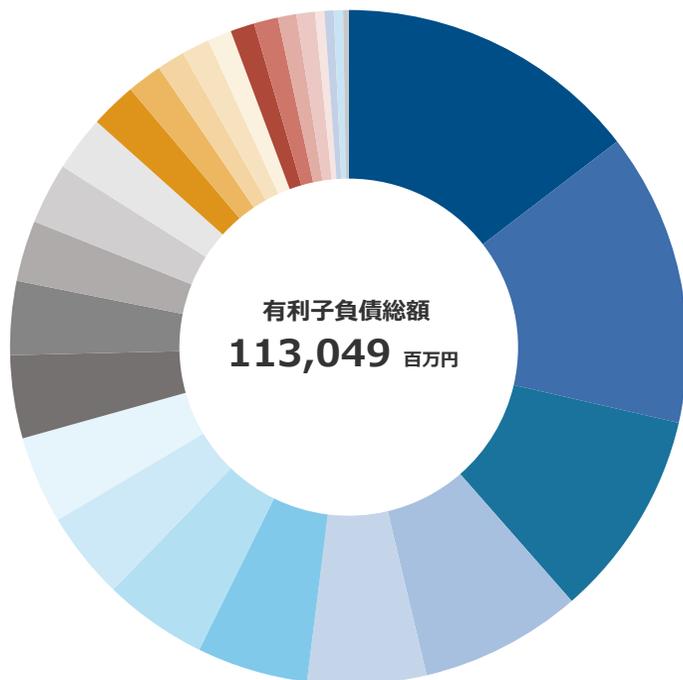
財務関連データ

調達先の分散状況



取引金融機関数

26 行



	残高 (百万円)	比率
みずほ銀行	16,460	14.6%
三菱UFJ銀行	15,875	14.0%
三井住友銀行	11,260	10.0%
農林中央金庫	8,750	7.7%
信金中央金庫	6,406	5.7%
りそな銀行	6,000	5.3%
福岡銀行	5,607	5.0%
SBI新生銀行	4,750	4.2%
全信組連	4,750	4.2%
投資法人債	4,500	4.0%
山口銀行	4,000	3.5%
千葉銀行	3,300	2.9%
大和ネクスト銀行	3,300	2.9%
山形銀行	3,000	2.7%
日本政策投資銀行	2,491	2.2%
七十七銀行	1,900	1.7%
山梨中央銀行	1,500	1.3%
西日本シティ銀行	1,500	1.3%
群馬銀行	1,300	1.1%
関西みらい銀行	1,300	1.1%
第四北越銀行	1,300	1.1%
八十二銀行	1,000	0.9%
日本生命保険	1,000	0.9%
三井住友信託銀行	500	0.4%
京葉銀行	500	0.4%
中国銀行	500	0.4%
富山銀行	300	0.3%
合計	113,049	100%

注：2024年10月17日現在



投資主の状況

所有者別投資口数の割合 (注1)

2024年2月29日現在 投資口数 503,485口

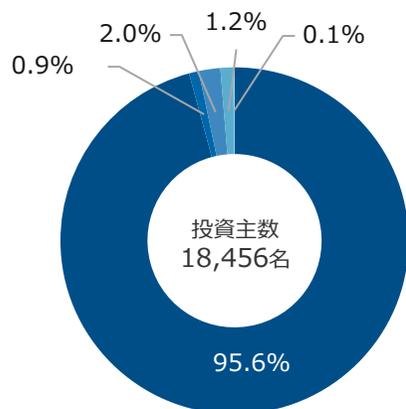


2024年8月31日現在 投資口数 503,485口



■ 個人・その他 ■ 金融機関 ■ その他国内法人 ■ 外国法人等 ■ 証券会社等

所有者別投資主数の割合 (注2)



■ 個人・その他 : 17,648名
 ■ 金融機関 : 178名
 ■ その他国内法人 : 385名
 ■ 外国法人等 : 226名
 ■ 証券会社等 : 19名

注1: 2024年8月31日及び2024年2月29日現在の状況を記載しており、割合については小数点第二位を切り捨てて記載しています。
 注2: 2024年8月31日現在の状況を記載しており、割合については小数点第二位を切り捨てて記載しています。
 注3: 2024年8月31日現在の状況を記載しており、比率については小数点第三位を切り捨てて記載しています。

主な投資主 (注3)

	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	106,837	21.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	70,246	13.95
野村信託銀行株式会社 (投信口)	23,772	4.72
三菱地所株式会社	20,550	4.08
東京センチュリー株式会社	11,870	2.35
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,848	1.75
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	5,893	1.17
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	5,706	1.13
株式会社常陽銀行	5,169	1.02
J P モルガン証券株式会社	4,488	0.89
合計	263,379	52.31

三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資

三菱地所による
本投資法人への出資

約4.1%



注意事項

本資料の主たる目的は三菱地所物流リート投資法人（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。本資料で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、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に関しては、万全を期しておりますが、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。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、本投資法人及び三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた本投資法人ないし本資産運用会社の仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、本投資法人の内部成長及び外部成長に係るリスクや投資口1口当たりの収益力に係るリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性及びその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示される本投資法人の将来における業績、経営結果及び財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を含む本資料の内容を更新して公表する義務を負う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ので、あらかじめご了承ください。

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・転用等を行うことを禁止します。

