 **三菱地所物流リート投資法人**
2022年2月期（第11期）決算説明会資料



資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

2022年4月15日

証券コード：3481

目次

1. 第5回公募増資の概要	4
2. 決算概要及び業績予想	8
3. ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略	11
4. ESGへの取組み	17
5. 中長期の成長戦略	23
6. 三菱地所グループの物流施設事業の特色	25
7. 物流マーケット概況	30
8. Appendix	33



2021年10月以降の運用ハイライト



ハイブリッド型外部成長

- 本投資法人初のグローバル・オファリングを実施し、2022年3月1日に **スポンサー開発物件2物件** を取得
資産規模は **24物件 2,162億円** へと拡大
- 公募増資後の巡航分配金は **7,392円（対公募増資前 +7.0%）**、NAVIは363,869円（対前期 +5.8%）へと成長 ^(注1)

ハイブリッド型内部成長

- 着実なリーシングにより **8期連続となる賃料増額改定を実現**、増額トレンドが継続
平均賃料改定変動率 ^(注2) 第11期 **+6.5%** 第12期 **+5.3%**
- 三菱地所グループにおけるPM受託実績の拡大及びテクノロジー活用による知見の蓄積

財務戦略

- 本投資法人初となる**グリーンエクイティ・オファリング**及び**サステナビリティ・リンク・ローン**での資金調達を実施
- 低いLTVを機動的に活用しつつ、新規で7行からの借入れを実施し、調達先の分散も進展
- JCR格付の見通しが**AA-（安定的）** → **AA-（ポジティブ）** へと向上

ESG

- 本資産運用会社による **TCFD提言への賛同及びKPI・目標の策定**
- ESG特設サイトの開設及びサステナビリティレポートの発行
- 本資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制の強化

注1：第5回公募増資を決議した2022年2月7日に公表した数値を基に記載しています。

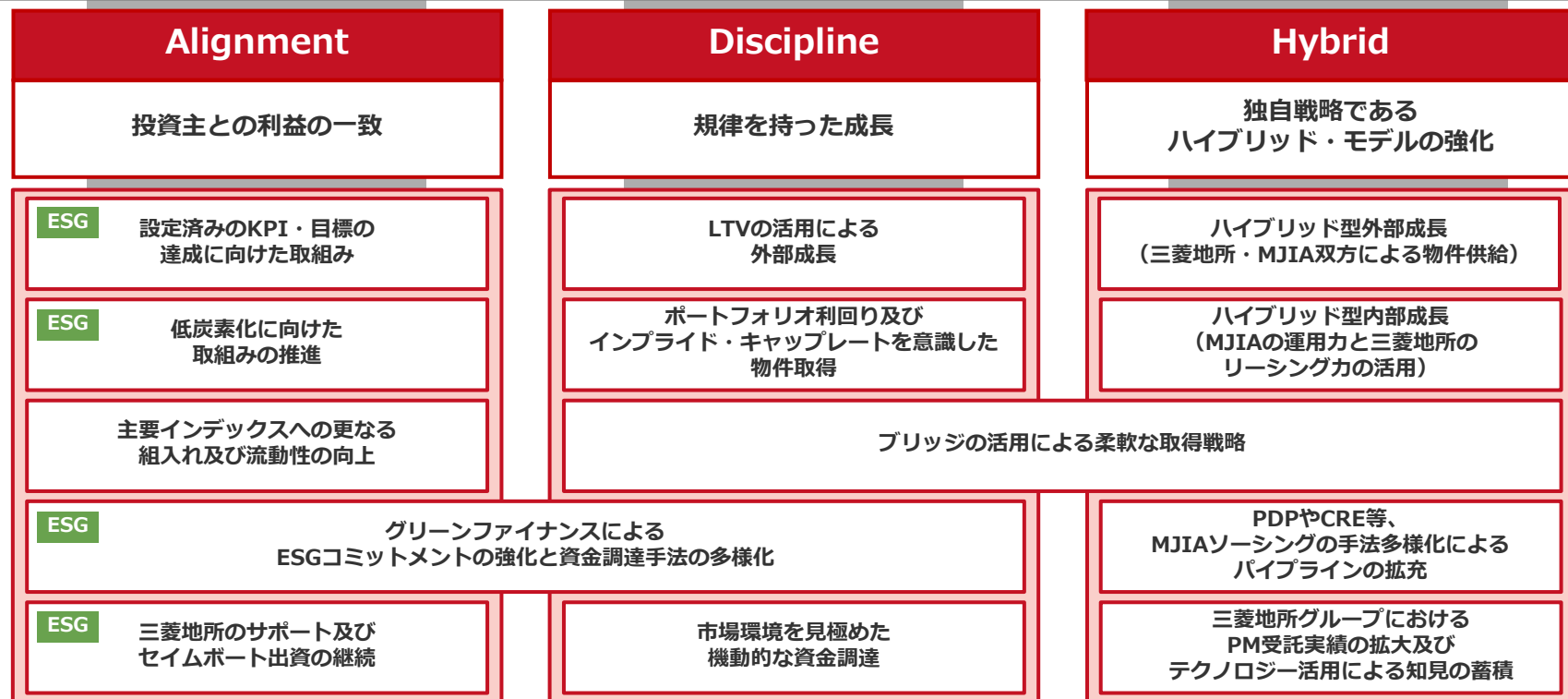
注2：期中に賃貸借契約の満了を迎えた又は迎える区画における賃料改定変動率の平均を記載しています。第12期の平均賃料改定変動率は、当該期に契約満了を迎える区画の内、再契約又は新規契約が未締結の区画について賃料据置と仮定した場合の想定値を記載しています



「三本の柱」による運用方針（2021年10月改定）

中長期的な投資主価値の向上

過去からの継続事項と今後の取組み



実施・達成
済みの取組み

- ESG ✓ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同、KPI・目標の策定（2021年12月）
- ESG ✓ GRESBリアルエステイト評価において2年連続で最高位の5 Starsを取得（2021年10月、2020年11月）
- ESG ✓ スポンサー及び本資産運用会社の役職員を対象とした、投資口累積投資制度の導入（2021年3月）
- ✓ 「三本の柱」を体現したPOの実行による継続的成長（2022年2月、2021年2月、2020年8月、2019年9月）
- ✓ FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れ（2020年6月）
- ESG ✓ J-REIT初の投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入（2019年5月）



1

第5回公募増資の概要



第5回公募増資の概要

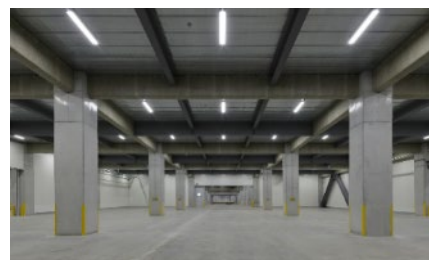
オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg.S+144A) グリーンエクイティ・オファリング
発行決議日	2022年2月7日 (月)
条件決定日	2022年2月16日 (水)
発行価格	406,965円
発行口数	一般募集 : 56,000口 (うちスポンサー分2,400口) 第三者割当 : 2,800口
オファリング総額	239.2億円

ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%) (神奈川県川崎市)



マルチ	スポンサー開発
CASBEE建築 (新築) A	再生可能エネルギーの自家消費(予定)

取得価格	36,000百万円
鑑定評価額	40,365百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
稼働率	100.0%
延床面積	289,900.59m ²
主なテナント名	コーナン商事株式会社
建築時期	2019年5月



注：第5回公募増資を決議した2022年2月7日及び2022年2月16日に公表した数値を記載しています

物件数/取得価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り
2 物件/458 億円	508 億円	4.3%
平均築年数	平均稼働率	首都圏比率
2.5年	100.0%	100.0%

ロジクロス厚木Ⅱ (神奈川県厚木市)



マルチ	スポンサー開発
CASBEE (かながわ) B+	再生可能エネルギー

取得価格	9,838百万円
鑑定評価額	10,500百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
稼働率	100.0%
延床面積	35,067.64m ²
主なテナント名	日本通運株式会社
建築時期	2019年7月



第5回公募増資におけるグリーンファイナンスの概要

グリーンファイナンスを活用した物件取得

- 本募集においてはエクイティ、ローンともにグリーンファイナンスでの調達を実施
- バランスシート全体を使ってESG施策に取り組むことで、本投資法人のESGへのコミットメントを訴求

ポートフォリオのグリーン性

第12期取得済資産取得後の
ポートフォリオの
グリーン比率
87.6%

第12期取得済資産



ロジポート川崎ベイ
(準共有持分45%)

CASBEE 建築 (新築) Aランク



ロジクロス厚木Ⅱ
CASBEE かながわ B+ランク

グリーンローン及び サステナビリティ・リンク・ローン

借入先	調達金額 (百万円)	種別	年限
みずほ銀行	1,000	グリーンローン	9年
信金中央金庫	2,000		10年
新生銀行	1,000		
山口銀行	1,000		
農林中央金庫	2,000	サステナビリティ・リンク・ローン	10年

グリーンエクイティ・オフリング



本取組みにおいてDNVより、グリーンエクイティ・フレームワークに対するセカンド・パーティ・オピニオンを取得

<サステナビリティ・リンク・ローン>

本投資法人が定める2030年度に向けたKPIと目標を含む以下のSPTsの達成状況を定められたモニタリングのタイミングで都度評価。達成状況に応じ、スプレッドインセンティブを付与

- ① CO₂排出原単位の30%削減 (2017年度基準)
- ② グリーンビルディング認証取得割合を100%まで向上
- ③ エネルギー消費原単位を15%削減 (2017年度基準)
- ④ GRESBリアルエステイト評価 4 Stars 獲得の継続

本投資法人初となるグリーンエクイティ・オフリング グリーンエクイティ・フレームワーク (2021年12月14日策定)

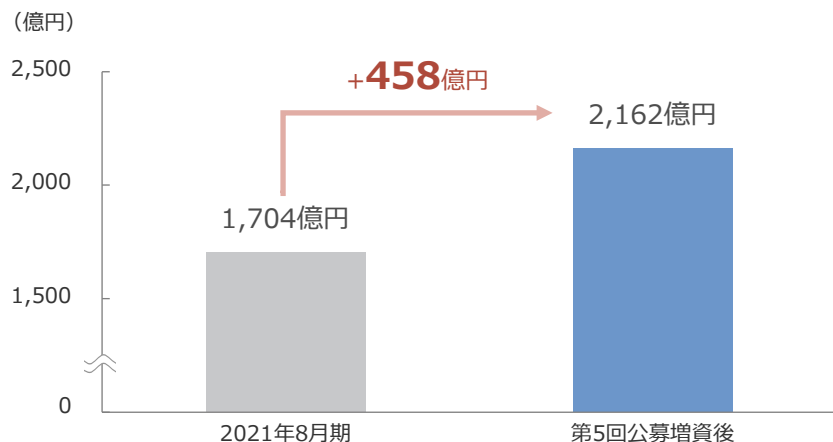
資金使途	適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当
プロジェクトの選定基準とプロセス	本資産運用会社により適格クライテリアへの適合が検討・評価・選定され、サステナビリティ委員会に事後報告
資金管理の方法	実行後速やかに全額を新規若しくは既存物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当
レポーティング	調達資金の充当状況や取得資産におけるCO ₂ 排出量等の環境関連数値を開示

注：第12期取得済資産取得後のポートフォリオにおけるグリーン比率については、2022年4月15日現在の数値を記載しています

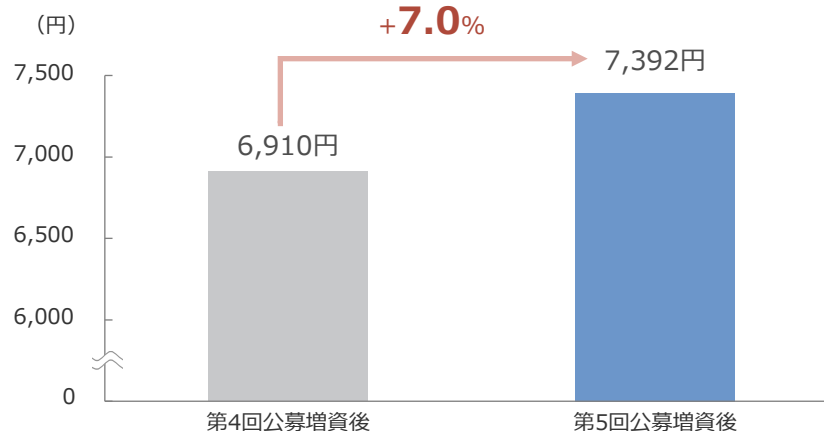


第5回公募増資の効果

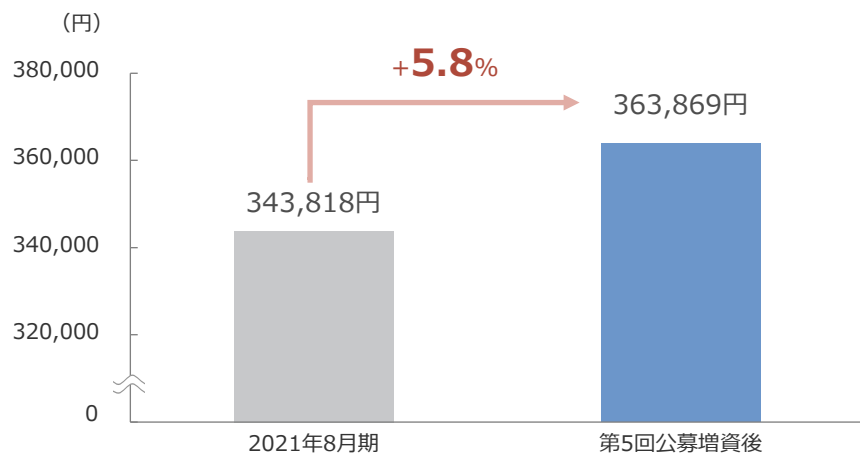
資産規模



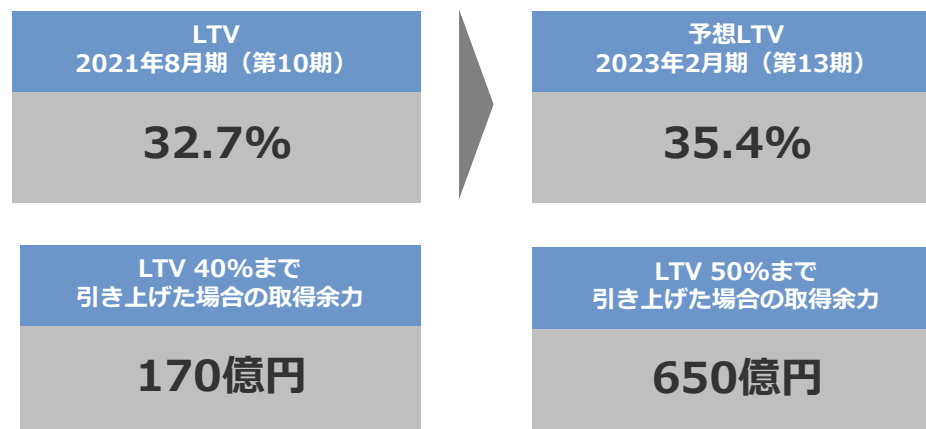
1口当たり分配金 (巡航ベース)



1口当たりNAV



LTV・取得余力



注：第5回公募増資を決議した2022年2月7日に公表した数値を記載しています。ただし、予想LTV2023年2月期（第13期）については、2022年4月15日現在の予想数値を記載しています。なお、2021年8月期の1口当たりNAVは、利益超過分配考慮前の数値を記載しています。



2

決算概要及び業績予想



2022年2月期 (第11期) 実績

運用状況 (百万円)	第10期実績 (A)	第11期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第11期予想 (2021年10月15日発表)
営業収益	4,953	5,028	① +75	5,028
不動産賃貸事業収入	4,953	5,028	+75	5,028
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	916	854	-62	864
NOI	4,032	4,171	+138	4,163
減価償却費	881	886	+5	896
一般管理費	595	644	+48	637
営業利益	2,555	2,640	② +84	2,628
営業外損益	-173	-99	+74	-119
経常利益	2,382	2,541	+159	2,509
当期純利益	2,381	2,540	③ +158	2,508
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	6,764	7,174	+410	7,099
うち、1口当たり利益分配金	6,089	6,495	+406	6,412
うち、1口当たり利益超過分配金	675	679	+4	687
発行済投資口数	391,135口	391,135口	±0口	391,135口
各種指標				
AFFO (百万円)	3,098	3,298	+200	3,151
AFFOペイアウトレシオ	85.4%	85.1%	-0.3%	88.1%
LTV	32.7%	32.4%	-0.3%	32.3%
1口当たりNAV (円)	343,143	350,110	+6,967	-
期中平均稼働率	99.8%	99.7%	-0.1%	99.8%

第10期実績と第11期実績 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

1	<ul style="list-style-type: none"> 第10期取得済資産の通期寄与による賃料収入等の増加 +35百万円 既存物件に係る収入増 +40百万円 <ul style="list-style-type: none"> 賃料収入の増加 +44百万円 水道光熱収入の増加 +5百万円 太陽光発電収入の減少 (季節要因) -6百万円
2	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益の増加 (上記①) +75百万円 営業費用の減少 +8百万円 <ul style="list-style-type: none"> 修繕費の減少 +79百万円 水道光熱費の増加 -13百万円 減価償却費の増加 -5百万円 リース報酬の増加 -5百万円 一般管理費用の増加 -48百万円
3	<ul style="list-style-type: none"> 営業利益の増加 (上記②) +84百万円 営業外損益の増加 +74百万円 <ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費、投資法人債発行費の剥落 +51百万円 その他営業外損益の増加 +22百万円



第10期取得資産
取得価格合計282億円

注：ロジクロス大阪およびロジクロス名古屋笠寺は準共有分40%を追加取得



2022年8月期（第12期）及び2023年2月期（第13期）業績予想

運用状況（百万円）	第11期実績 (A)	第12期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第13期予想
営業収益	5,028	6,198	① +1,169	6,224
不動産賃貸事業収入	5,028	6,198	+1,169	6,224
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	854	1,035	+181	1,056
NOI	4,171	5,158	+987	5,164
減価償却費	886	1,100	+213	1,108
一般管理費	644	725	+81	777
営業利益	2,640	3,332	② +692	① 3,279
営業外損益	-99	-373	-274	-177
経常利益	2,541	2,958	+417	3,101
当期純利益	2,540	2,957	③ +417	② 3,100
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	7,174	7,307	+133	7,628
うち、1口当たり利益分配金	6,495	6,574	+79	6,890
うち、1口当たり利益超過分配金	679	733	+54	738
発行済投資口数	391,135口	449,935口	+58,800口	449,935口
各種指標				
AFFO（百万円）	3,298	3,776	+478	4,113
AFFOペイアウトレシオ	85.1%	87.1%	+2.0%	83.4%
LTV	32.4%	36.0%	+3.6%	35.4%
期中平均稼働率	99.7%	99.7%	±0%	100%

第11期実績と第12期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	・第12期取得済資産に係る収入増	+1,149百万円
	・既存物件の賃料増額等による収入増	+20百万円
②	・営業収益の増加（上記①）	+1,169百万円
	・第12期取得済資産に係る運営費用の増加	-381百万円
	減価償却費の増加	-207百万円
	賃貸事業費用の増加	-93百万円
	一般管理費の増加	-80百万円
	・既存物件の費用増	-95百万円
	第10期取得済資産の固都税費用化	-67百万円
	修繕費の増加	-27百万円
	水道光熱費の減少	+22百万円
	リーシング報酬の増加	-13百万円
③	・営業利益の増加（上記②）	+692百万円
	・営業外損益の減少	-274百万円
	投資口交付費の発生	-195百万円
	支払利息増	-55百万円
	その他営業外損益の剥落	-22百万円

第12期予想と第13期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	・賃料増額、空室消化を主因とした収入増	+26百万円
	・一般管理費増を主因とした営業費用増	-79百万円
②	・第12期の投資口交付費の剥落	+195百万円



3

ハイブリッド型外部成長・内部成長 及び財務戦略



本投資法人の特長

「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/資産規模 24 物件/ 2,162 億円	スポンサー開発物件/ 本資産運用会社 ソーシング物件 69.4% / 30.6%	平均稼働率 99.7%	平均鑑定NOI利回り 4.7%	予想LTV 2023年2月期（第13期） 35.4%	長期発行体格付 (JCR) AA- (ポジティブ)
--	--	-----------------------	---------------------------	---	---

スポンサー



開発・運営

概要

- 東京・丸の内地区で120年以上にわたりまちづくりを推進
- **日本最大級の総合デベロッパー**として多岐にわたる事業を通じて社会に貢献
- 物流施設事業を成長事業領域の一つとして推進

サポート

- 最新型物流施設の開発を通じた**スポンサーパイプライン**物件の継続的な供給 [P.13参照](#)
- **リーシング**における三菱地所グループのノウハウ・顧客ネットワークの活用 [P.15,27参照](#)
- 国内アセット事業においては、**回転型事業推進**、ノンアセット事業では、**継続的なAUMの拡大**及び**DX推進**を志向 [P.26,28参照](#)

資産運用会社



投資・運用



概要

- 日本の不動産証券化黎明期の**2001年設立**
- 日本最大級の私募REITをはじめとする様々なファンドの組成・運用実績
- 多様なアセットタイプの投資・運用実績

サポート

- **バリューアップ**を含む**ブリッジスキーム、PDP、CRE等、柔軟かつ多様な取得戦略** [P.13,29参照](#)
- LED化改修や太陽光パネルの設置等、**賃料改定以外の独自のノウハウの活用**による内部成長の実現 [P.15参照](#)

注：2022年2月28日現在。ただし、2022年3月1日に取得した2物件を含みます



外部成長戦略

優先交渉権付与予定の16物件・延床面積835千㎡、うち竣工済9物件・延床面積412千㎡を活用し、着実な外部成長を目指します

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

本資産運用会社ソーシング
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を指します

物件名	稼働率	延床面積	竣工済(年)	スケジュール			
				2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期
ロジクロス横浜港北	100%	16千㎡	2019年	New ブリッジ組入れ済			
ロジクロス蓮田	100%	79千㎡	2021年				
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (B棟)	100%	31千㎡	2021年				
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (A棟)	100%	116千㎡	2021年				
ロジクロス春日部		39千㎡	2021年				
ロジクロス船橋	100%	23千㎡	2021年				
ロジクロス座間小松原		44千㎡	2022年				
ロジクロス大阪交野	内定率 100%	20千㎡		着工	開発	竣工	
(仮称)ロジクロス座間		183千㎡		着工	開発	竣工	
(仮称)相模原市中央区淵野辺プロジェクト		173千㎡			着工・開発予定		
New (仮称)MJロジパーク東大阪 1	CRE 稼働率 100%	10千㎡	1991年				
(仮称)MJロジパーク高槻 1	PDP 稼働率 100%	19千㎡	2021年				
(仮称)MJロジパーク印西 1	PDP 稼働率 100%	22千㎡	2021年				
(仮称)MJロジパーク愛西 1	PDP 稼働率 100%	10千㎡	2022年				
(仮称)MJロジパーク加古川 1	PDP 内定率 100%	33千㎡		着工	開発	竣工	
(仮称)MJロジパーク大東 1	PDP 内定率 100%	11千㎡		着工	開発	竣工	
合計		835千㎡	412千㎡	99千㎡	20千㎡	183千㎡	173千㎡



ロジクロス横浜港北



ロジクロス蓮田



(仮称) ロジクロス座間

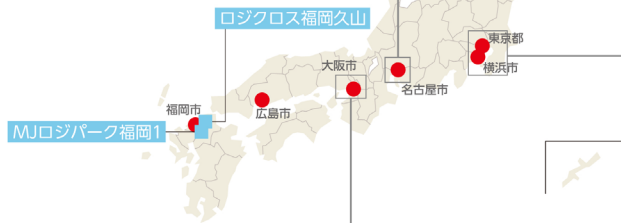


(仮称) MJロジパーク東大阪1

注：2022年4月15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、本資産運用会社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



ポートフォリオマップ



- 第12期取得済資産
- 優先交渉権付与予定物件
- 第11期末保有資産
- 三菱地所本店・支店所在地

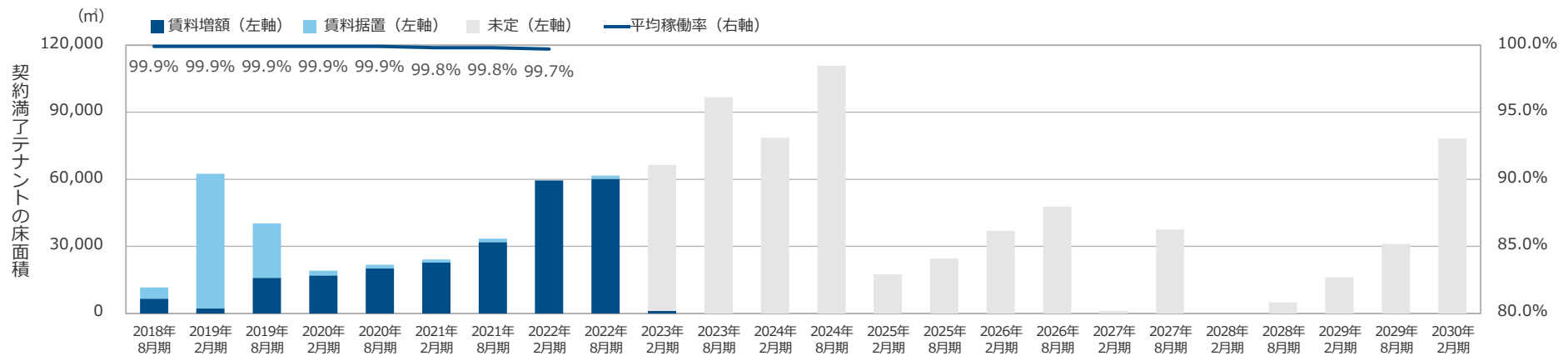


注：2022年4月15日現在



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）

8期連続での賃料増額改定を実現
2022年8月期（第12期）及び2023年2月期（第13期）においても賃料増額トレンドは継続見込み



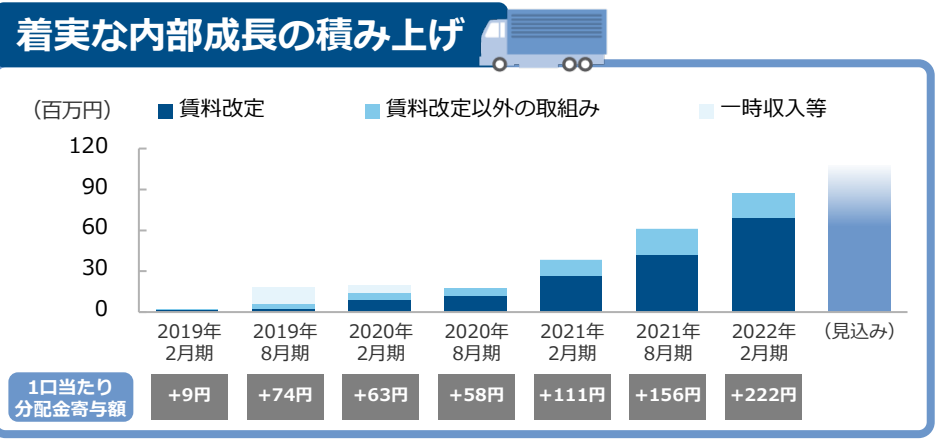
平均賃料改定変動率 (%)	+1.8	+0.2	+3.1	+2.2	+9.5	+8.7	+13.9	+6.5	+5.3
うち、増額部分の平均賃料改定変動率 (%)	+3.0	+3.4	+6.8	+2.5	+10.4	+9.2	+14.9	+6.5	+5.5

定期賃貸借契約比率 (注2)

100.0%

平均残存賃貸借契約期間 (注2)

6.4年



賃料改定によらない独自施策

- **LED化改修による収益向上**
MJロジパーク福岡1、ロジポート相模原、ロジポート橋本、MJロジパーク西宮1
- **屋根への太陽光パネルの設置による収入増**
MJロジパーク福岡1、MJロジパーク厚木1
- **駐車場増設によるテナント満足度の向上及び収入増**
ロジポート大阪大正、MJロジパーク仙台1
- **建物・土地固定資産評価の見直しによるコスト削減**
MJロジパーク船橋1、ロジポート相模原、MJロジパーク加須1、ロジクロス厚木、ロジポート大阪大正

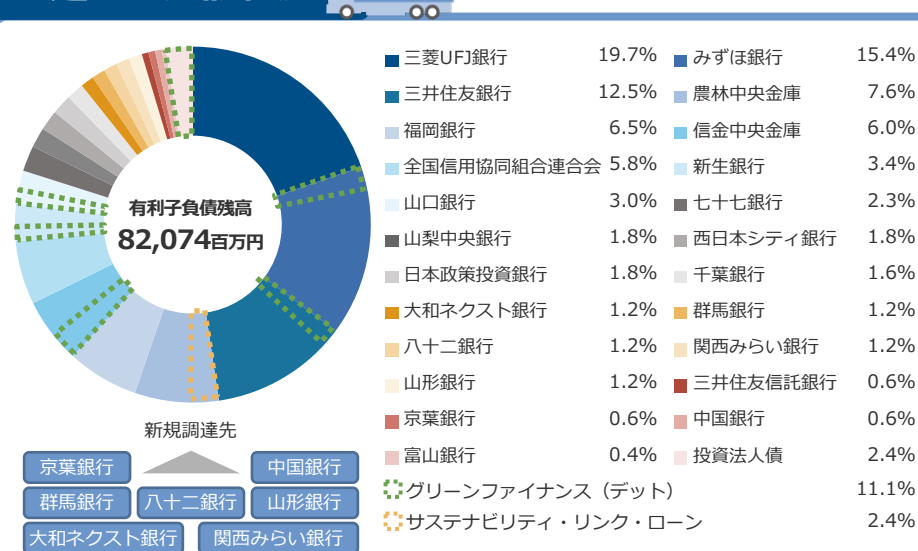
注1：2022年4月15日現在
注2：2022年2月28日現在。ただし、2022年3月1日に取得した2物件を含みます



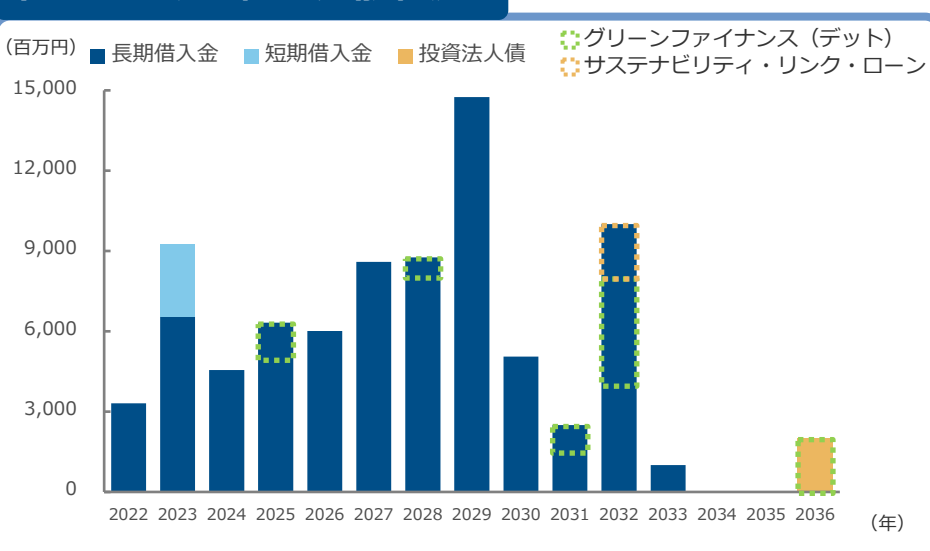
財務ハイライト (2022年4月15日現在)

<p>長期負債比率</p> <p>96.7 %</p>	<p>固定金利比率</p> <p>96.7 %</p>	<p>平均残存負債年数 (全有利子負債/長期有利子負債のみ)</p> <p>5.8 年/5.9 年</p>	<p>平均負債コスト (全有利子負債/長期有利子負債のみ)</p> <p>0.44 %/0.45 %</p>
<p>長期発行体付 (JCR)</p> <p>AA- (ポジティブ)</p>	<p>予想LTV 2023年2月期 (第13期)</p> <p>35.4 %</p>	<p>グリーンファイナンス (デット) 合計/調達上限</p> <p>90/593 億円程度</p>	<p>LTV40%/ 50%まで 引き上げた場合の取得余力</p> <p>170/650 億円程度</p>

調達先の分散状況



借入金返済期限の分散状況



4

ESGへの取組み



国際イニシアティブへの賛同

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同



TCFDとは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」を指します。本資産運用会社は2021年12月にTCFD提言への賛同を表明しました

責任投資原則(PRI)への署名

Signatory of:



本資産運用会社は、2020年3月に国連の「責任投資原則(PRI)」への署名を行いました。環境・社会・ガバナンスの課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されております

国連グローバルコンパクト（UNGC）への参加



UNGCは各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。三菱地所がUNGCに署名し、2018年4月に三菱地所グループで参加企業として登録されました。同時に本資産運用会社も三菱地所グループの一員として参加しています

マテリアリティ

特定したマテリアリティ

環境 (E)	気候変動への対応/ポートフォリオのレジリエンス向上
	省資源化の推進
	ポートフォリオのグリーン化/グリーンビルディング認証の積極的取得
社会 (S)	健康・安全・快適性の向上/テナント満足度向上
	地域への貢献・地域貢献プログラムの実施
	誰もが働きやすく安全な職場環境の整備/従業員満足度の向上
ガバナンス (G)	継続的な研修の充実による人材育成
	コンプライアンス・リスク管理の徹底
	ガバナンスの充実
	ステークホルダー（投資家）への明確な情報開示の強化と対話

マテリアリティの特定プロセス

ステップ1 課題項目の洗い出し

本投資法人のサステナビリティに関わる主要な評価機関（GRESB等）・開示フレームワーク（GRI等）の評価項目を参考に、ステークホルダーからの期待や同業他社等の状況も踏まえ広域に課題項目を洗い出し

ステップ2 課題項目の絞り込みと優先順位づけ

社会動向や社内外のステークホルダーが求める期待と、本投資法人の事業・パフォーマンスへの影響を鑑み、課題項目を適宜整理・統合し、優先順位をつけることでマテリアリティ（案）を策定

ステップ3 経営層によるミーティング、妥当性の確認及び承認

マテリアリティ（案）について、資産運用会社の取締役社長を含めた経営層及び外部専門機関を交えたミーティングで議論したうえで、本資産運用会社経営会議にて承認を受け、マテリアリティを特定



主要なKPI・目標の進捗状況

設定したKPI・目標の達成に向けた取組みを推進しています

主要なKPI	2017年（基準年）	2020年度（直近）	2030年度（目標）
CO ₂ 排出原単位 (t-CO ₂ /㎡)	0.025	0.019 (21.3%削減)	30%削減
エネルギー消費原単位 (kWh/㎡)	50.20	45.30 (9.7%削減)	15%削減
廃棄物リサイクル率	54.9%	63.4%	70%
水使用原単位 (㎡/㎡)	0.114	0.092 (18.9%削減)	増加させない
グリーンビルディング認証 取得割合	—	87.6% ^注	100%

注：グリーンビルディング認証取得割合については、2022年3月4日時点の数値を基に計算しています



ESG特設サイトの開設及びサステナビリティレポートの発行

- ESGに対する考え方と取組みについて、ステークホルダーの皆様に対しご報告することを目的として、ESG特設サイトの開設とサステナビリティレポートを発行しました

ESG特設サイト



URL

<https://mel-reit.co.jp/ja/esg/index.html>

サステナビリティレポート



URL

https://mel-reit.co.jp/ja/esg/assets/img/disclosure/doc_sustainability_202201.pdf



GRESBリアルエステイト評価の取得（2021年）



- GRESBレーティング
2年連続最高位の **5 Stars** 及び
3年連続 **Green Star** を取得

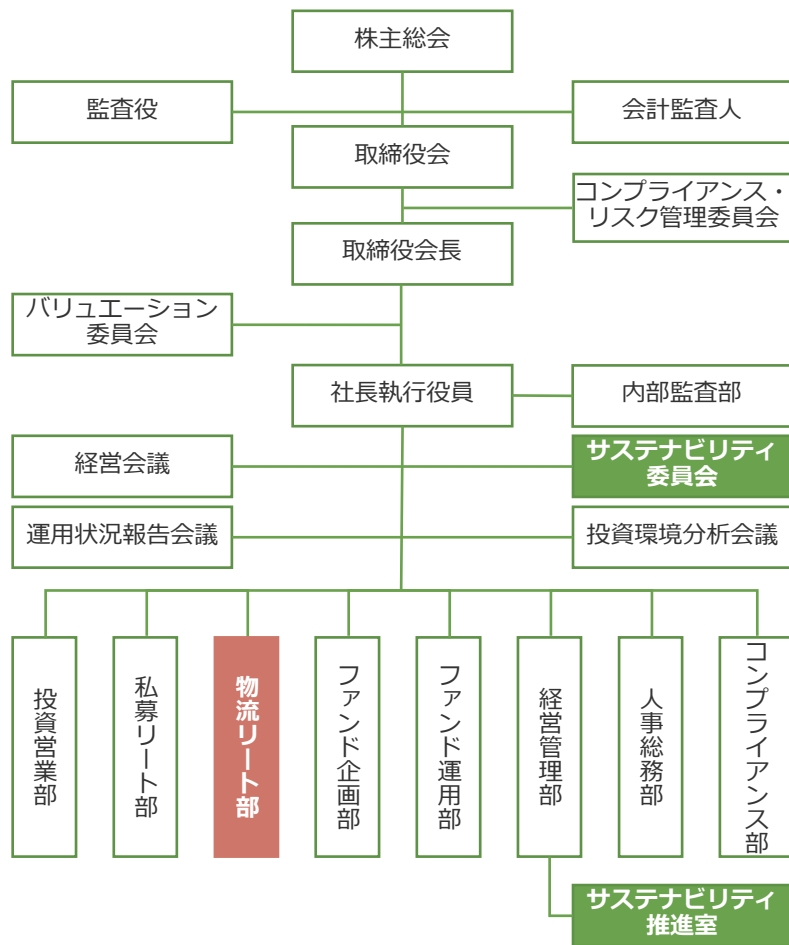


- GRESB開示評価（5段階評価）
2年連続で最高位の **Aレベル**
の評価を取得



資産運用会社の組織変更

サステナビリティ委員会の正式会議体への引き上げ及びサステナビリティ推進室の設置



サステナビリティ委員会の正式会議体への引き上げ

- 本資産運用会社では、サステナビリティの向上及び投資主価値向上を目的とし、2019年2月にサステナビリティ委員会を発足させ、サステナビリティに係る具体的な目標案や施策案について検討・審議・進捗管理を行ってきました。2022年1月、サステナビリティ委員会を経営の中核として位置付けサステナビリティ推進体制の高度化及び明確化を図るため、サステナビリティ委員会規程を制定し、正式な会議体へと引き上げました。

サステナビリティ推進室の設置

- サステナビリティへの対応は、より高度化・複雑化しており、本資産運用会社としてのサステナビリティ推進体制の一層の拡充を目的として、2022年4月1日付で、経営管理部内に「サステナビリティ推進室」を新設いたしました。加えて、サステナビリティ推進の担当者を配置することで、より一層の推進体制の強化を図ります。



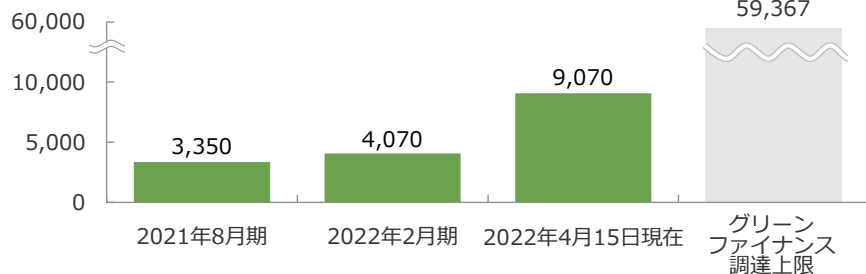
ESGファイナンス

グリーンローン・グリーンボンド

- JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得し、2022年4月15日現在で、グリーンローン70億円、グリーンボンド20億円を調達しています。



- グリーンファイナンス調達総額の推移（百万円）



グリーンエクイティ・オフアリング

- 第5回公募増資にてグリーンエクイティ・オフアリングを実施し、約220億円を調達
- DNVより「グリーンエクイティ・フレームワーク」に対するセカンド・パーティ・オピニオンを取得



グリーンエクイティ・フレームワーク（2021年12月14日策定）

資金使途	適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当
プロジェクトの選定基準とプロセス	本資産運用会社により適格クライテリアへの適合が検討・評価・選定され、サステナビリティ委員会に事後報告
資金管理の方法	実行後速やかに全額を新規若しくは既存物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当
レポーティング	調達資金の充当状況や取得資産におけるCO ₂ 排出量等の環境関連数値を開示

サステナビリティ・リンク・ローン



農林中央金庫



私たちは持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。



三菱地所物流リート投資法人

- 本資投資法人は2022年3月、農林中央金庫とサステナビリティ・リンク・ローンを契約しました。2030年度に向けたKPIと目標を含む以下のSPTsの達成状況を定められたモニタリングのタイミングで都度評価し、その達成状況に応じ、スプレッドインセンティブを付与される契約条件となっています

実行日	2022年3月1日
金額/融資期間	20億円/10年
SPTs	① CO ₂ 排出原単位の30%削減（2017年度基準） ② グリーンビルディング認証取得割合を100%まで向上 ③ エネルギー消費原単位を15%削減（2017年度基準） ④ GRESBリアルエステイト評価 4 Stars 獲得の継続

その他のESG調達

- 株式会社三菱UFJ銀行による「MUFG J-REIT向け ESG 評価 supported by JCR」において、最高位の「Sランク」を取得しています。また同評価を活用した「J-REIT向けESG評価ローン」に第1号案件として取り組んでいます
- 株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達には、J-REIT第1号案件として取り組んでいます



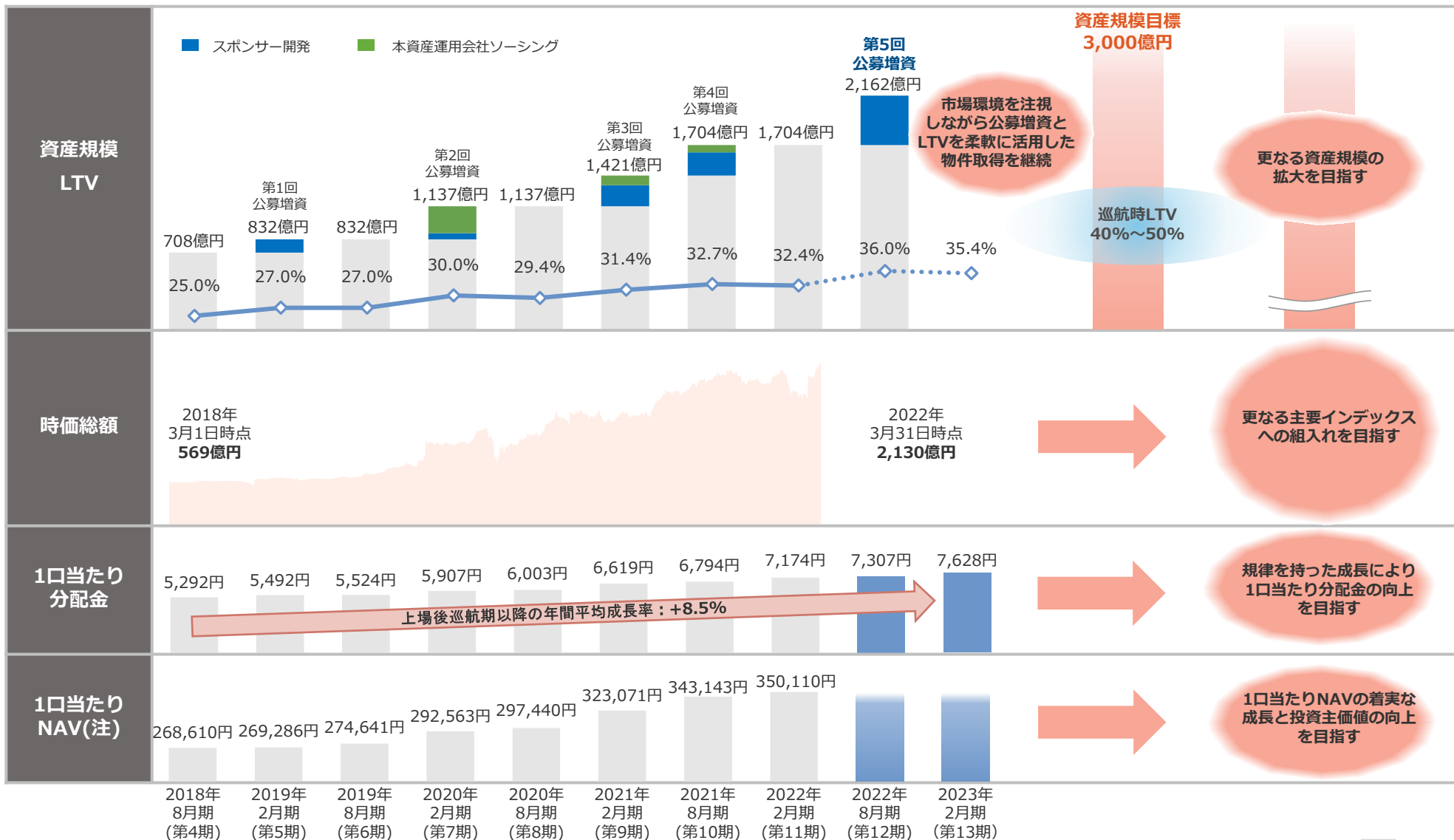
50

中長期の成長戦略



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



注: 1口当たりNAVは、利益超過分配控除後のNAVを記載しています



6

三菱地所グループの物流施設事業の特色



三菱地所グループにおける物流施設事業の取組み

三菱地所グループの物流施設事業の沿革

- 三菱地所グループは、古くは1967年から物流施設事業に取り組んでいます。2012年には都市開発事業部に物流開発室を新設し、安心・安全な物流施設を積極的かつ継続的に開発しています
- 総合デベロッパーとして培ってきたノウハウやリレーションを活用することで、物流施設事業を成長事業領域の一つに位置付け、社会インフラと生活の質の向上に寄与することを目指しています



東京流通センター (TRC) の概要

- 高度経済成長ともなう人口集中等により悪化した流通事情の合理化を担う大型流通施設の運営を目的として、政府・経済界の支援のもと1967年に設立
- 都心近接、大井埠頭・羽田空港にも隣接、首都圏と全国そして世界を結ぶ「陸・海・空」を網羅した利便性の高い理想的なロケーションにおいて50年以上物流施設事業を展開
- 運営管理ノウハウを活かし、多様化するニーズに応えるべく、近年多くの新たな取組み（プロパティマネジメント事業や物流テックの活用）を推進



物流施設事業への取組みの強化

- **2017年公表「中期経営計画」**
開発・保有・運営管理からなる物流施設事業プラットフォームの強化による「回転型投資」の加速を表明
- **2020年公表「長期経営計画2030」**
国内アセット事業における「回転型投資」の強化に加え、ノンアセット事業におけるAUM拡大及びテクノロジーの積極活用を表明



三菱地所の物流施設 ロジクロスシリーズの施設の特徴

MOVING TOMORROW

未来を動かす物流施設へ

物流施設に時代の新たな価値をかけ合わせ、物流の未来を創って

いくこと。

それが、三菱地所の物流施設「ロジクロス」のビジョンです。

モノを動かすだけでなく、未来まで動かす場所へ。

持続可能で豊かな社会の実現に向けて、これからも物流施設を進化させ続けます。

安全性 SAFETY



BCP対応 大規模非常用発電機

機能性 FUNCTIONALITY

- 梁下有効5.5m以上
- 柱スパン10m×10m以上
- 床荷重1.5t/m²以上

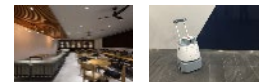


倉庫 トラックパース 十分な縦搬送能力



LogiCross

快適性 AMENITY



共用スペース 省人化への対応

柔軟性 FLEXIBILITY



最上階の柱間引き 十分な電源容量 床スラブの将来開口対応



三菱地所グループの物流施設事業の特色

	三菱地所グループの強み	用地取得	開発	運営管理
総合 デベロッパー の強み	幅広い事業領域	① 幅広い土地情報の把握	開発コストの管理	
	高度な開発能力	② 複数地権者の土地集約	③ 行政・関係者等との調整	
	④ 法人顧客リレーション	リレーションを通じた土地情報の収集・開発		グループ横断的なリーシング
	⑤ 支店網を通じた顧客ネットワーク	各地での土地情報探索		各地でのテナントニーズ探索
	豊富な共同事業経験	多様な利害関係者の調整を伴う共同開発		
物流施設事業 の強み	PM内製化を通じた物流バリューチェーンの強化	テナントニーズの土地取得への反映	テナントの施設仕様ニーズ把握	テナントの利用ニーズを把握
	⑥ 東京流通センター（TRC）との協働	運営施設テナントを通じた情報の捕捉		運営施設のテナントリレーションの活用
	⑦ テクノロジー活用による物流ソリューションへの取り組み			運営効率の向上とテナントニーズへの対応

① 幅広い土地情報の把握

- 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



② 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り組み

ロジクロス春日部



③ 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が発揮された取組み

ロジクロス蓮田



④ 法人顧客リレーション

- 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かした共同事業


ロジポート川崎ベイ



⑤ 支店網を通じた顧客ネットワーク

- 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

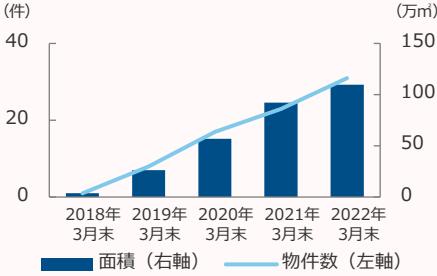
ロジクロス神戸三田



⑥ TRCとの連携

- 人材交流によるノウハウの蓄積を推進
- 足許のPM受託面積は100万㎡を達成

TRCによるPM受託実績の推移



年度	面積 (万㎡)	物件数 (件)
2018年3月末	0	0
2019年3月末	~10	~5
2020年3月末	~25	~15
2021年3月末	~55	~30
2022年3月末	100	~45



三菱地所グループの物流施設事業の特色②

7 テクノロジー活用による物流ソリューションへの取組み

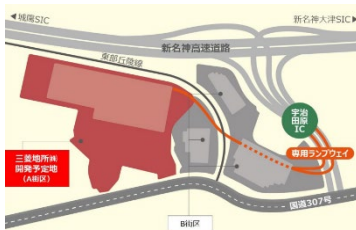
日本初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画始動

- 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
- 近年増加し続ける貨物輸送需要や深刻なトラックドライバー不足といった社会課題の解決の取組みの一環として、IC直結の専用のランプウェイを設けることで、完全自動運転トラックや後続車無人隊列走行の受け入れを可能にし、これら次世代のモビリティが高速道路から一般道に下りることなく利用できる物流施設を計画中
- 現在実用化されているダブル連結トラックの受け入れも可能となる予定
- 関東圏においても同様の次世代のモビリティに対応した基幹物流施設の開発計画について検討中であり、関東圏と関西圏の両方で基幹物流施設の整備を進め、三大都市圏を結ぶ物流ネットワークの自動化・省人化対応を推進

次世代物流施設完成予想イメージ



三菱地所開発予定地（A街区）



AI解析技術を活用した倉庫運営ソリューション

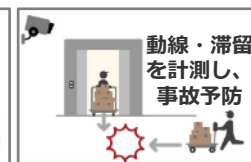
● AI庫内作業測定ソリューション

動線・滞留・通行頻度を計測・分析し、ロケーション変更、ピッキング手順の見直しに活用

AI解析による庫内作業の効率化

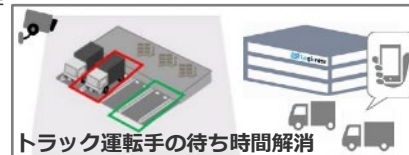


作業安全性の向上



● AI トラックバース満空管理ソリューション

トラック運転手の待ち時間解消など日常的な倉庫オペレーションに活用



● 出入口管制ソリューション

施設内に入出入りするトラックや一般車両、歩行者の入出場における安全性を向上



物流テックによる課題解決を目指すコワーキングショールームの開設

- 東京流通センターは物流企業が抱える大小の課題の解決に役立つ最新の物流TECHに触れられる常設展示スペース「TRC LODGE」をオープン
- 新商品実験・デモスペースとして最新の倉庫を1時間から貸切利用できる実験用スペース「タイムシェア倉庫」を併設
- 出展企業がセミナー開催等にも利用可能な「セミナー・コワーキングスペース」を併設



AI清掃ロボットの導入

- ロジクロス海老名においてAI清掃ロボット「Whiz」を本格導入
- これまで人の手で行っていた一部清掃業務を代替
- 今後竣工予定のロジクロスシリーズにおいても導入を検討中。人出不足及びコロナ禍における非接触に対応した新たな施設管理の実践を企図

AI清掃ロボット「Whiz」

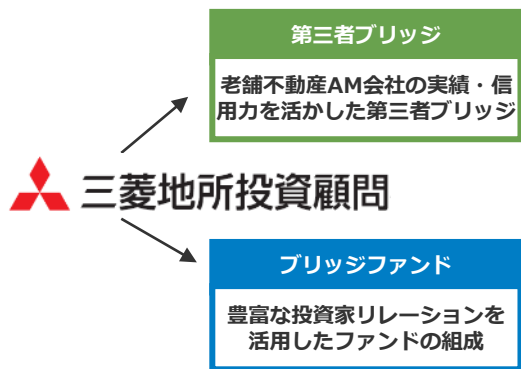


©SoftBank Robotics



本資産運用会社（MJIA）ソーシングの進化

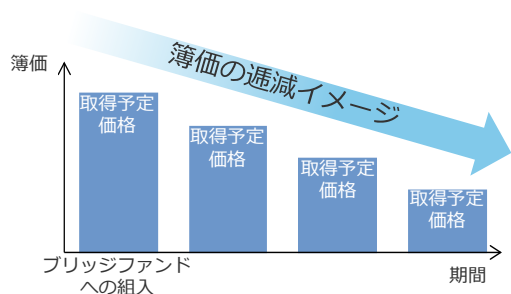
ブリッジスキームの仕組み



取得時期、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

取得タイミングや取得価格等の条件が整ったところで本投資法人が物件取得

簿価の逓減



取得時期の調整とブリッジファンドにおける簿価の逓減効果に伴う取得価格の調整が可能

PDP



PDPの仕組み

- 開発事業者・建設会社・仲介会社などのパートナー企業と、それぞれの持つニーズを補う形で本資産運用会社が案件をリード
- 建物が竣工しリースアップした後、本投資法人が優先的に取得検討可能



バリューアップ



- 本資産運用会社のリーシング力を発揮し、低稼働物件の早期リースアップを実現
- ブリッジファンド取得時の稼働率が46%であったのを、取得時には100%に改善



- 垂直搬送機を新設しテナント利便性を向上させ、賃料増額を実現
賃料改定変動率 **+10.7%**
対家面積 **約5,000㎡**
- ドライバー用屋外トイレの設置によるテナント満足度の向上

CRE

三菱地所グループの高いクレジット及び本資産運用会社のネットワークを活用し、各企業の保有不動産の実情に応じた戦略提案を行い、物件を取得



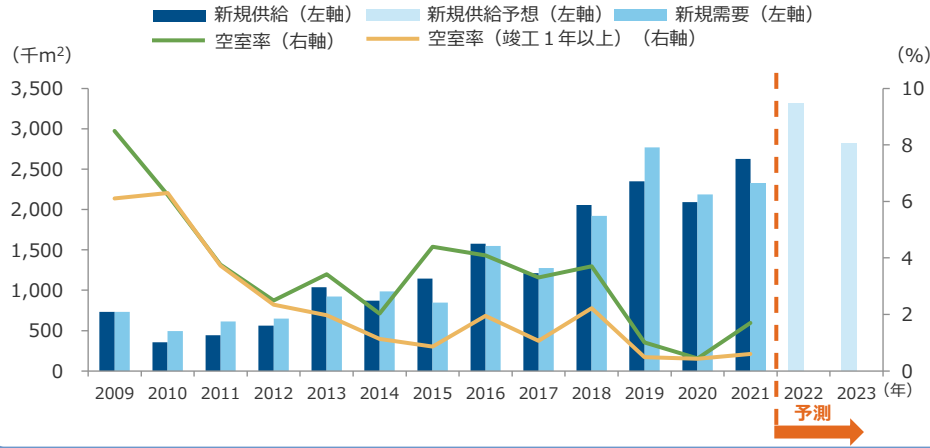
7

物流マーケット概況

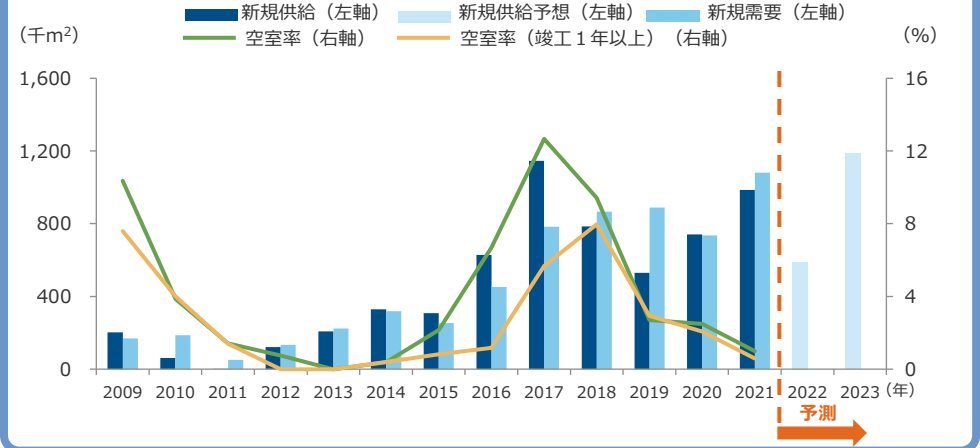


物流マーケット概況①

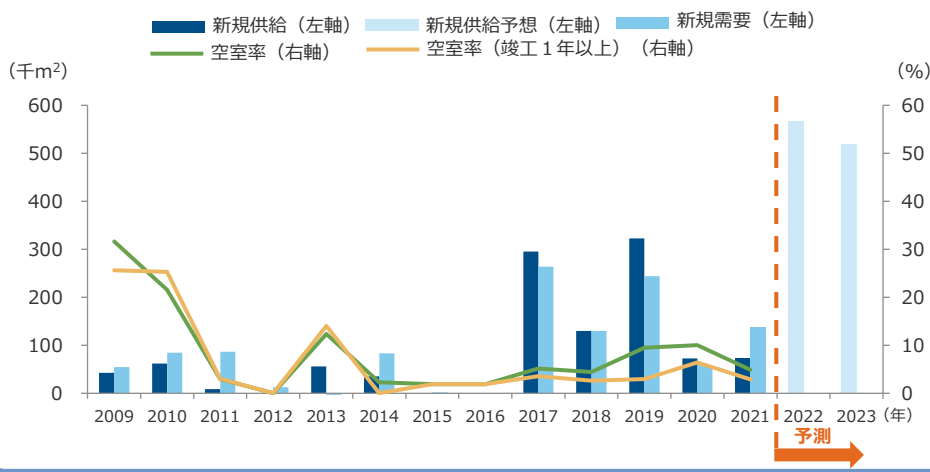
首都圏



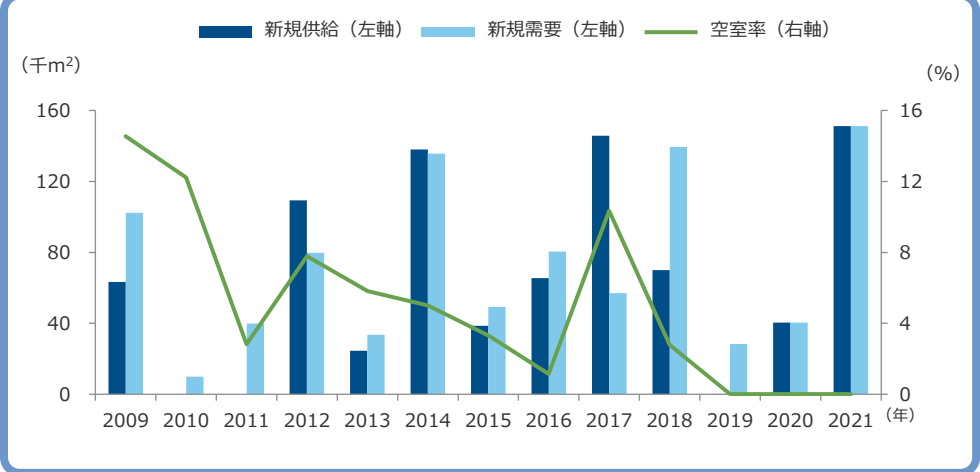
近畿圏



中部圏



九州圏



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、「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

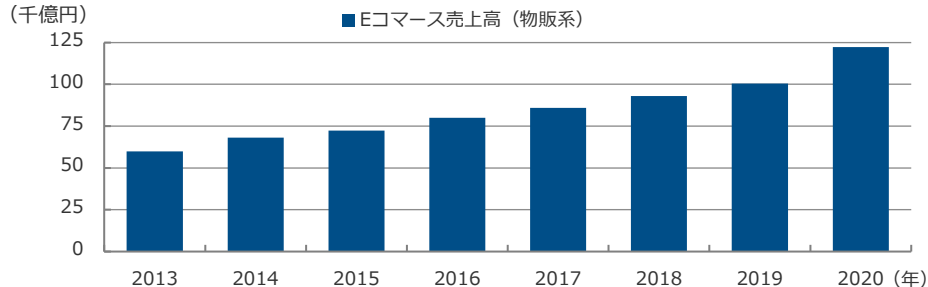
注2： 「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいいます。「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

注3： 延床面積5,000m²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5,000m²以上の全ての賃貸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②

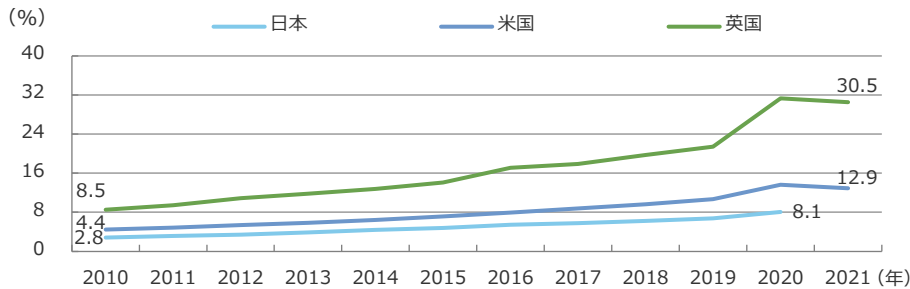
Eコマース（物販系）市場規模



注： 上図の「Eコマース売上高（物販系）」は、BtoC（企業と消費者間）でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費における全ての財（商品）、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販系分野について市場推計値を算出し合計しています

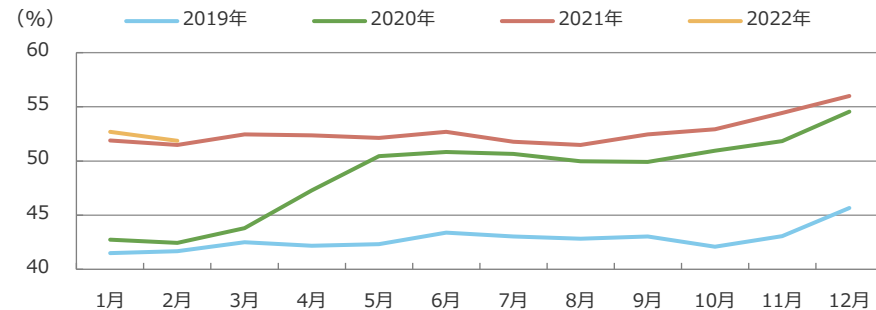
出所： 経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）を基に本資産運用会社にて作成

電子商取引普及率の比較



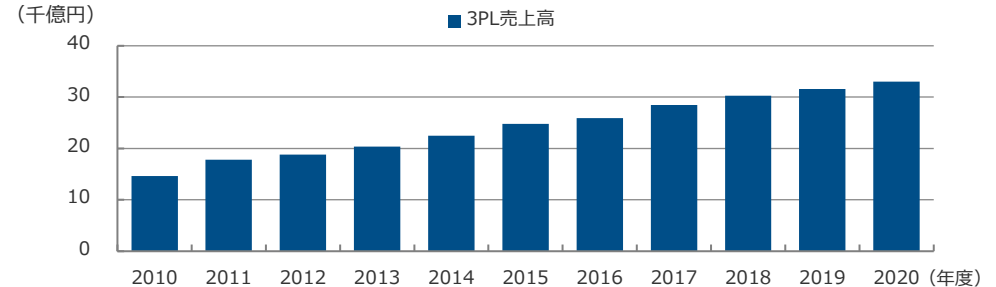
出所： 経済産業省（日本）「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成。米国及び英国に関しては 2021年年度までの、日本は2020年までの開示情報を参照

ネットショッピング利用世帯の割合の推移



出所： 総務省統計局「家計消費状況調査」を基に本資産運用会社にて作成

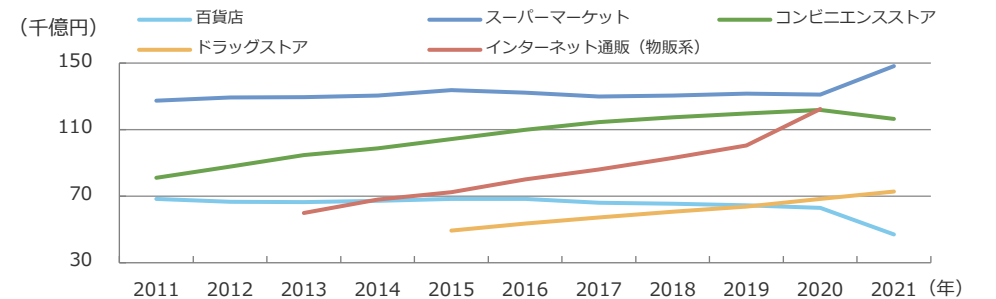
3PL市場規模



注： 各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません

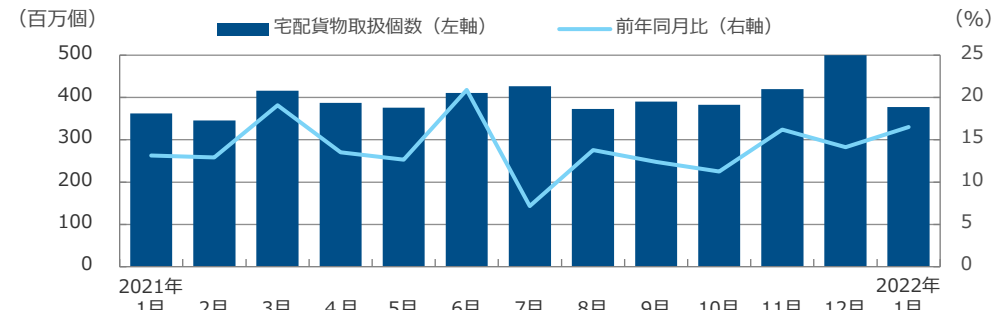
出所： 「月間ロジスティクス・ビジネス2021年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

小売業界の市場規模



出所： 経済産業省「商業動態統計月報2022年1月分」（2022年3月）及び経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）を基に本資産運用会社にて作成

宅配貨物取扱個数の月別推移（国土交通省）



出所： 国土交通省「トラック輸送情報」（令和3年（2022年）1月分）を基に本資産運用会社にて作成



8

Appendix



ESGへの取組み (Environment)

Environment

ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオの
グリーン比率
(延床面積ベース)

87.6%

建築物省エネルギー性能 表示制度 (BELS)

新築・既存の別を問わず、
全ての建築物を対象とした
省エネルギー性能等に関する
評価・表示を行う制度



10物件

CASBEE評価認証

環境負荷低減の側面に加え、
景観への配慮なども含めた建築物の
環境性能を総合的に評価



13物件

	建築物省エネルギー性能 表示制度 (BELS)	CASBEE評価認証
ロジクロス福岡久山	-	S (不動産)
ロジクロス厚木	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス神戸三田	★★★★★	A (不動産)
ロジクロス大阪	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス名古屋笠寺	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス習志野	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス厚木Ⅱ	-	B+ (かながわ)
ロジポート相模原	★★★★★	S (不動産)
ロジポート橋本	★★	S (不動産)
ロジポート大阪大正	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)
ロジポート川崎ベイ	-	A (建築 (新築))
MJロジパーク春日井 1	-	S (不動産)
MJロジパーク加須 1	★★★★★	-
MJロジパーク福岡 1	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)

省エネルギーへの取組み及び紙資源利用削減

(目標9)
産業と
技術革新の
基盤を作ろう



断熱サンドイッチパネルの採用



資産運用報告のサイズ変更による
紙資源の利用削減

(目標12)
つくる責任
つかう責任



SDGs

丸の内エリアオフィスビルの
OAフロアパネルの再利用



グリーンリース契約に
基づくLED化改修

(目標15)
陸の豊かさも
守ろう

再生可能エネルギーの活用による低炭素化に向けた取組み 事業継続性の配慮への取組み

(目標7)
エネルギーを
みんなにそして
クリーンに



太陽光パネルの設置



免震機能

(目標11)
住み続けられる
まちづくりを



非常用発電設備の設置

(目標13)
気候変動に
具体的な対策を

SDGs

RE 100

RE100の導入
(MJロジパーク仙台1)



Social

地域コミュニティとの共生

- 自治会の花壇整備活動への参加
(ロジクロス厚木の近隣)



- 本資産運用会社オフィス周辺での清掃活動



- 災害時に備えた備蓄を確保
(食料・飲料・簡易トイレ)



- 防災協力事業所への登録及び津波避難ビルへの指定
(ロジポート相模原・ロジポート橋本・ロジクロス名古屋笠寺)



- 休憩室の改装
(ロジポート相模原)



- 熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布
(2021年8月末保有している全物件)
- 本資産運用会社で保管されていたサージカルマスク1,900枚を千代田区保健所へ寄付
- 未使用のカレンダーをノートの代わりとして、支援団体を通じて途上国の小学校へ寄付
- 不要となった防災用品を、支援団体を通じて途上国の消防団やレスキューチームへ寄付

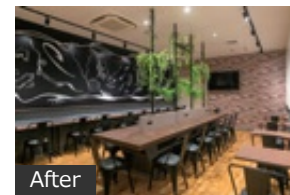
テナント満足度調査の実施

- テナントが施設を快適に利用できるよう、第三者の調査機関を交えた満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活用。
調査項目はハード面・ソフト面のほか、テナント企業が日頃から感じている点などに及び、第10期にはサーモカメラ・AEDの設置や鳥害対応の実施



地域教育機関との連携・テナント満足度の向上

- 休憩室改修にあたり、従業員へアンケートを実施し、その結果を改修に反映。また、地元の大学・専門学校と連携した壁面デザインコンペを実施し、デザイン案を決定 (MJロジパーク福岡1)



従業員への取組み・働きやすい職場作り

- 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

本資産運用会社の取組み

- フレックスタイム制の導入
- オフィス内コミュニティスペースの設置
- 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
- 毎年従業員満足度調査を実施



オフィス内のコミュニティスペース



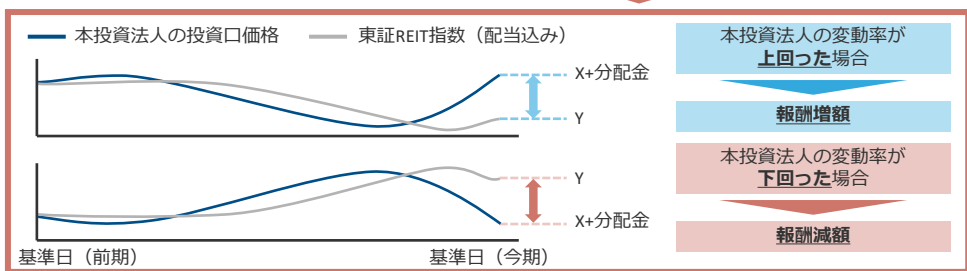
ESGへの取組み (Governance)

Governance

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」 J-REIT初の事例 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



運用における利益相反対策

- 本投資法人における利害関係人からの資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定



三菱地所による本投資法人への
継続的なセイムポート出資
(2022年4月15日現在)

出資比率 約 4.1%

投資口累積投資制度 (るいとう)

- 継続的な投資主価値の向上と役職員への福利厚生を目的として、三菱地所及び本資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入



三菱地所グループのESGへの取組み

三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030

三菱地所グループはサステナブルな社会の実現に向けて、「Environment」「Diversity & Inclusion」「Innovation」「Resilience」の4つの重要テーマについて、より深いステークホルダーに、より深い価値を提供します。

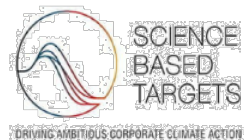
<p>1.Environment 気候変動や環境課題に積極的に 取り組む持続可能なまちづくり</p> 	<p>2.Diversity & Inclusion 暮らし方の変化と人材の変化に対応し あらゆる方々が活躍できるまちづくり</p> 
<p>3.Innovation 新たな世界を生み出し続ける 革新的なまちづくり</p> 	<p>4.Resilience 安全安心に配慮し災害に対応する 強靱でしなやかなまちづくり</p> 

RE100への加盟

RE 100

三菱地所グループは事業で使用する電力の100%再生可能エネルギー化を掲げ、事業で使用する電力を100%再生可能エネルギー由来の電力とすることを旨とする国際的な共同イニシアティブであるRE100へ2020年1月に加盟しました

SBT認定の取得



三菱地所グループは2019年3月にグループ全体の温室効果ガス中長期排出削減目標を策定し、2019年4月にSBTイニシアティブより科学的知見に整合する目標として認定されています

オフィスビルに再生可能エネルギー由来の電力を導入



新丸の内ビル
導入：2021年度

RE100の達成を目指すにあたり、三菱地所が保有・運営するビルで使用する電力を再生可能エネルギー電力由来へ切り替えを進めています

<2021年導入ビル>

- 丸の内エリア（18棟）…約16万トン
（※丸の内エリアの三菱地所保有ビルのCO₂排出量の約8割相当）
- 横浜ランドマークタワー…約2万トン

物流施設における再生可能エネルギー由来の電力の利用推進



ロジクロス海老名
2020年11月竣工

三菱地所が開発する物流施設「ロジクロスシリーズ」では、検討可能な物件については、屋根上スペース太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギー電力の発電を行っています。2020年11月竣工した「ロジクロス海老名」においては、PPAモデルを活用した取組みも行っています

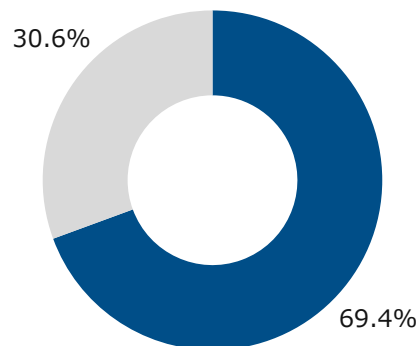
PPA…Power Purchase Agreement
第三者所有モデルの自家消費太陽光発電設備



ポートフォリオの概要

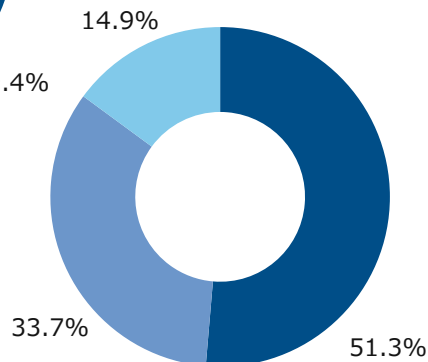
物件数/取得価格合計 24 物件/ 2,162 億円	鑑定評価額合計 2,423 億円	平均鑑定NOI利回り 4.7%
平均稼働率 99.7%	平均築年数 7.1 年	グリーン比率 87.6%

スポンサー開発物件/
本資産運用会社ソーシング物件
(取得価格ベース)



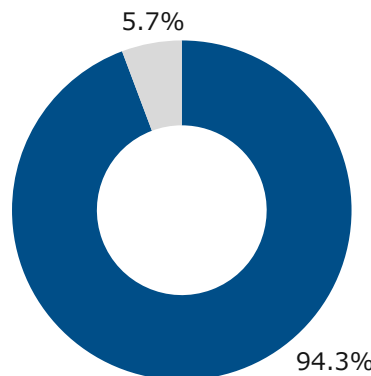
■ スポンサー開発物件
■ 本資産運用会社ソーシング物件

ポートフォリオの築年数
(取得価格ベース)



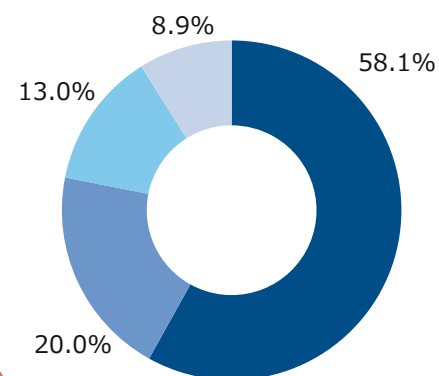
■ 5年以内 ■ 5年超10年以内
■ 10年超

物流施設 / その他
(取得価格ベース)



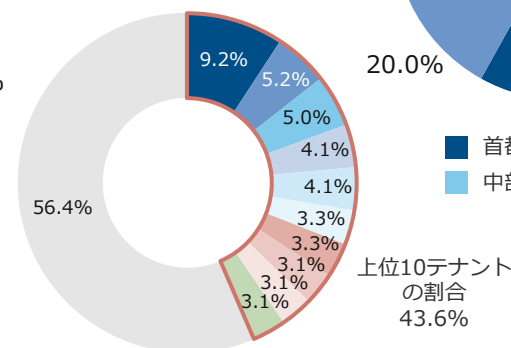
■ 物流施設
■ その他

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
(賃貸面積ベース)



■ 株式会社IHIインフラシステム ■ オリックス自動車株式会社
■ 日本通運株式会社 ■ キムラコミュニティ株式会社
(非開示) ■ 株式会社三鷹倉庫
■ 株式会社日本リアリスト ■ コーナン商事株式会社
■ 山九株式会社 ■ 福岡ロジテム株式会社
■ その他

注：2022年2月28日現在。ただし2022年3月1日に取得した2物件を含みます。



ポートフォリオの概要

スポンサー開発物件

第12期取得済資産

ロジポート川崎ハイ（準共有持分45%）



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%）



ロジクロス名古屋笠寺



ロジクロス習志野



ロジクロス大阪



ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）



ロジクロス厚木



ロジクロス福岡久木



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク福岡1



MJロジパーク加須2



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク土浦1



MJロジパーク仙台1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク西宮1



MJインダストリアルパーク堺（底地）



MJロジパーク大阪1



MJロジパーク春日井1



MJインダストリアルパーク神戸（底地）



ロジクロス神戸三田



MJインダストリアルパーク千葉北（底地）



注：2022年2月28日現在。ただし、2022年3月1日に取得した2物件を含みます



ポートフォリオ一覧

	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 (㎡)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第11期 未保有資産	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	7,650	6.1	34,878.55	2.7	100.0	7.4	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,440	4.5	29,895.80	3.9	100.0	5.0	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,400	5.1	12,844.35	1.8	100.0	4.7	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,300	4.3	35,616.58	4.5	100.0	3.4	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	14,424	16,900	5.0	62,289.08	6.7	100.0	3.1	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,400	4.3	39,132.05	5.5	100.0	4.0	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	24,000	4.7	88,609.64	9.9	99.7	8.5	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	21,600	4.7	58,487.96	8.4	97.8	7.1	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	11,850	4.6	40,081.57	4.8	96.0	4.0	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	6,690	6.6	18,232.07	2.5	100.0	32.2	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,190	4.5	28,002.44	3.1	100.0	8.6	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,520	5.7	7,678.10	0.6	100.0	16.0	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	7,130	5.1	39,082.95	2.8	100.0	14.4	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	6,720	5.4	38,143.21	2.8	100.0	14.4	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,490	5.3	15,485.00	1.4	100.0	7.3	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,690	5.7	13,777.07	1.1	100.0	31.0	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	14,700	4.8	57,866.98	6.3	100.0	5.1	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,720	5.0	7,349.18	0.8	100.0	23.2	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,670	5.2	39,098.87	3.4	100.0	12.9	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	2.6	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	5,710	5.1	31,743.99	2.3	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	1,970	4.4	14,986.64	0.8	100.0	-	底地	
	小計		170,404	191,520	4.9	800,758.79	78.8	99.6	8.3	-
第12期 取得済 資産	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,500	4.4	34,580.85	4.5	100.0	2.6	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	40,365	4.3	117,762.91	16.6	99.9	2.8	マルチ
	小計		45,838	50,865	4.3	152,343.76	21.2	99.9	2.8	-
	合計/平均		216,242	242,385	4.7	953,102.55	100.0	99.7	7.1	-

注：2022年2月28日現在の数値を記載しています。なお、第12期取得済資産の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについては、2021年12月20日時点の数値を記載しています。



期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	物件名称	取得年月	取得価格	第11期末 帳簿価額	第11期末 (2022年2月期) (注1)		第10期末 (2021年8月期) (注2)		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 (%)	
第11 期末 保有 資産	ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,467	7,650	4.5	7,480	4.6	+170	-0.1	2,182
	ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,313	9,440	4.0	9,420	4.0	+20	±0	1,126
	ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,844	4,400	4.4	4,310	4.5	+90	-0.1	555
	ロジクロス大阪 (注3)	① 2020年9月 ② 2021年3月	① 5,874 ② 3,868 小計:9,743	9,753	10,300	4.0	10,100	4.1	+200	-0.1	546
	ロジクロス名古屋笠寺 (注3)	① 2020年9月 ② 2021年3月	① 8,705 ② 5,719 小計:14,424	14,477	16,900	4.2	16,500	4.3	+400	-0.1	2,422
	ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,921	12,400	4.0	12,400	4.0	±0	±0	478
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,648	24,000	4.1	24,000	4.1	±0	±0	3,351
	ロジポート橋本 (準共有持分45%)	2017年9月	18,200	17,649	21,600	3.9	21,060	4.0	+540	-0.1	3,950
	ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%) (注4)	① 2019年10月 ② 2020年9月	① 5,682 ② 4,802 小計:10,484	10,424	11,850	4.0	11,850	4.0	±0	±0	1,425
	MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,330	6,690	4.9	6,590	4.9	+100	±0	1,359
	MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,440	7,190	4.1	7,190	4.1	±0	±0	749
	MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,221	1,520	4.6	1,490	4.7	+30	-0.1	298
	MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,883	7,130	4.2	7,130	4.2	±0	±0	1,246
	MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,750	6,720	4.7	6,610	4.7	+110	±0	969
	MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,108	3,490	4.7	3,420	4.8	+70	-0.1	381
	MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,560	2,690	4.7	2,680	4.7	+10	±0	129
	MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,506	14,700	4.3	14,400	4.4	+300	-0.1	1,193
	MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,690	1,720	4.3	1,720	4.3	±0	±0	29
	MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,303	7,670	4.7	7,510	4.8	+160	-0.1	366
	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	5,710	4.0	5,690	4.0	+20	±0	507	
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	1,970	4.3	1,970	4.3	±0	±0	55	
	小計		170,404	168,078	191,520	-	189,300	-	2,220	-	23,441
第12期 取得済 資産	ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	-	10,500	4.0	-	-	-	-	-
	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	2022年3月	36,000	-	40,365	3.8	-	-	-	-	-
	小計		45,838	-	50,865	-	-	-	-	-	-
	合計		216,242	-	242,385	-	-	-	-	-	-

注1： 2022年2月28日現在。第12期取得済資産については、2021年12月21日時点の価格を記載しています

注2： 2021年8月31日現在

注3： 「取得年月」及び「取得価格」は、2020年9月1日付で取得した信託受益権の準共有持分割合（60%）に相当する数値については上段に、2021年3月9日付で取得した信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する数値については下段に記載しています

注4： 「取得年月」及び「取得価格」は、2019年10月9日付で取得した信託受益権の準共有持分割合（20%）に相当する数値については上段に、2020年9月1日付で取得した信託受益権の準共有持分割合（17.5%）に相当する数値については下段に記載しています



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	5,028,898
賃貸事業収入	4,798,577
その他賃貸事業収入	230,320
営業費用	2,388,405
賃貸事業費用	1,744,322
資産運用報酬	475,962
資産保管手数料	1,570
一般事務委託手数料	17,686
役員報酬	2,400
支払手数料	102,961
その他営業費用	43,502
営業利益	2,640,493
営業外収益	37,182
受取利息	57
受取損害賠償金	36,387
未払分配金除斥益	737
営業外費用	136,283
支払利息	111,309
投資法人債利息	6,916
融資関連費用	2,899
固定資産圧縮損	15,157
経常利益	2,541,392
当期純利益	2,540,482
当期末処分利益	2,540,583

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	12,280,146
現金及び預金	5,380,624
信託現金及び信託預金	6,836,890
その他の流動資産	62,632
固定資産	168,123,573
有形固定資産	168,078,592
無形固定資産	1,626
投資その他の資産	43,354
資産合計	180,403,720
流動負債	5,322,587
営業未払金	189,127
1年内返済予定の長期借入金	3,310,000
未払費用	12,754
前受金	876,143
その他流動負債	18,375
固定負債	58,776,060
投資法人債	2,000,000
長期借入金	53,064,000
信託預り敷金及び保証金	3,712,060
負債合計	64,098,648
投資主資本合計	116,305,071
出資総額（純額）	113,764,487
剰余金	2,540,583
純資産合計	116,305,071
負債純資産合計	180,403,720



有利子負債の状況① (2022年4月15日現在)

区分		借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要
短期借入金	変動	株式会社みずほ銀行	2,700	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0700%	2022年3月1日	2023年3月1日	無担保 無保証
		小計	2,700	-	-	-	-
長期借入金	固定	株式会社三菱UFJ銀行	430	0.35750%	2017年9月14日	2022年9月14日	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	2,050			2023年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	1,760	0.39130%		2024年9月14日	
		株式会社みずほ銀行	1,330			2025年9月14日	
		株式会社福岡銀行	450	0.42880%		2026年9月14日	
		株式会社福岡銀行	900			2027年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	620	0.46750%		2022年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	710			2025年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	2,680	0.50750%		2026年9月14日	
		株式会社三井住友銀行	880			2027年9月14日	
		株式会社みずほ銀行	880	0.55000%	2022年9月14日		
		株式会社三井住友銀行	830		2025年9月14日		
		農林中央金庫	800	0.39500%	2026年9月14日		
		株式会社新生銀行	500		2028年9月14日		
		株式会社みずほ銀行	830	0.45380%	2022年9月14日		
		株式会社福岡銀行	807		2025年9月14日		
		信金中央金庫	1,256	0.57500%	2028年9月14日		
		株式会社三井住友銀行	3,000		2019年9月2日		
		株式会社三菱UFJ銀行	4,000	0.25000%	2023年9月2日		
		農林中央金庫	1,250	0.49000%	2019年9月30日		
		全国信用協同組合連合会	1,250		2029年9月30日		
		株式会社三菱UFJ銀行	200	0.18000%	2019年10月9日	2024年10月9日	
		株式会社みずほ銀行	2,400			2025年10月9日	
株式会社七十七銀行	400	2026年10月9日					
株式会社新生銀行	1,250	2027年10月9日					
株式会社福岡銀行	750	0.21600%	2028年10月10日				
		0.26000%					
		0.24000%					
		0.42000%					



有利子負債の状況② (2022年4月15日現在)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要		
長期借入金	固定	株式会社三井住友銀行	1,150	0.20000%	2020年9月1日	2024年9月1日	無担保 無保証	
		全国信用協同組合連合会	1,500	0.20000%		2025年9月1日		
		株式会社富山銀行	300	0.26630%		2026年9月1日		
		農林中央金庫	800			2028年9月1日		
		農林中央金庫	500	0.31250%		2029年9月1日		
		株式会社福岡銀行	900	0.42380%		2030年8月30日		
		株式会社七十七銀行	500	2020年10月9日				
		株式会社みずほ銀行	1,750	0.41822%		2025年10月9日		
		株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.46832%		2025年3月9日		
		株式会社山梨中央銀行	500	0.50000%		2027年3月9日		
		株式会社山口銀行	500			2028年3月9日		
		信金中央金庫	750	0.24130%		2021年3月9日		2029年3月9日
		株式会社三井住友銀行	1,350	0.21000%	2030年3月9日			
		信金中央金庫	900	0.36630%	2031年3月7日			
		農林中央金庫	900	0.43130%	2033年3月9日			
		株式会社千葉銀行	800	0.50130%	2028年3月19日			
		株式会社福岡銀行	500		2029年3月19日			
		株式会社七十七銀行	500	2021年3月19日				
		株式会社西日本シティ銀行	500	0.39630%	2026年9月1日			
		株式会社みずほ銀行	1,050		0.55487%			2028年9月14日
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000	0.61761%	2021年9月14日			2029年9月14日
		株式会社山口銀行	1,000	0.65000%				
		株式会社三菱UFJ銀行	800	0.39630%	2021年9月1日			2029年9月14日
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000	0.46630%				
		株式会社三井住友信託銀行	500	0.25000%	2021年9月14日	2029年9月14日		
		株式会社みずほ銀行	720	0.37380%				
株式会社日本政策投資銀行	1,491	0.44000%						



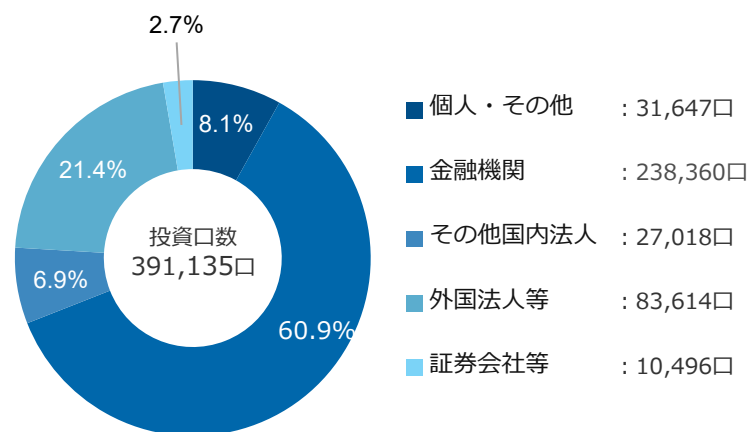
有利子負債の状況③ (2022年4月15日現在)

区分		借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要
長期借入金	固定	株式会社三井住友銀行	1,000	0.22000%	2022年3月1日	2026年3月1日	無担保 無保証
		全国信用協同組合連合会	2,000	0.25000%		2027年3月1日	
		株式会社西日本シティ銀行	500	0.45750%		2028年3月1日	
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000	0.52630%		2029年3月1日	
		株式会社七十七銀行	500				
		株式会社千葉銀行	500				
		株式会社八十二銀行	1,000				
		株式会社大和ネクスト銀行	1,000				
		株式会社京葉銀行	500				
		株式会社中国銀行	500				
		株式会社福岡銀行	1,000				
		株式会社みずほ銀行	1,000	0.63400%		2031年3月1日	
		株式会社西日本シティ銀行	500				
		信金中央金庫	2,000	0.7025%		2032年3月1日	
		株式会社新生銀行	1,000				
		株式会社山口銀行	1,000				
		株式会社山形銀行	1,000				
		株式会社群馬銀行	1,000				
		株式会社関西みらい銀行	1,000				
農林中央金庫	2,000	0.71250%					
株式会社山梨中央銀行	1,000	0.50000%					
	小計	77,374	-	-	-		
	小計	80,074	-	-	-		
投資法人債	固定	第1回無担保投資法人債	2,000	0.70000%	2021年4月14日	2036年4月14日	無担保 無保証
		合計	82,074	-	-	-	-

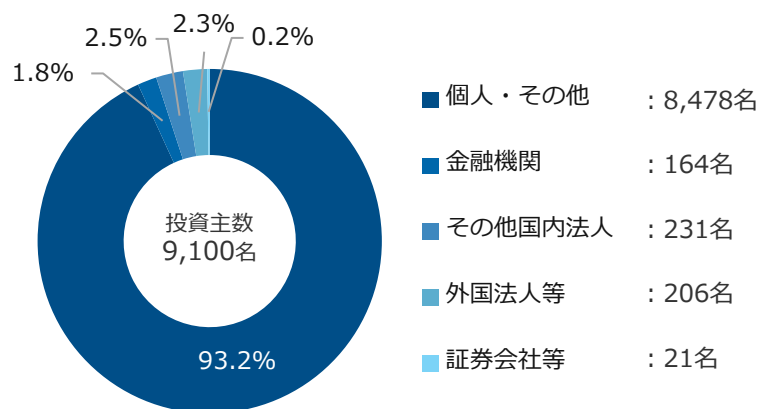


投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



主な投資主

	投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	66,458	16.99
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	51,412	13.14
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	18,479	4.72
野村信託銀行株式会社 (投信口)	17,275	4.41
三菱地所株式会社	15,950	4.07
全国信用協同組合連合会	6,520	1.66
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,453	1.64
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,413	1.38
株式会社中国銀行	5,266	1.34
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,071	1.29
合計	198,297	50.70

三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資 (2022年4月15日現在)

三菱地所による
本投資法人への出資

約4.1%

注： 2022年2月28日現在



MEMO

MEMO

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。

