


2021年2月期（第9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

2021年4月15日



# 目次

1. 第4回公募増資及び新規取得資産について	4
2. 決算概要及び業績予想	7
3. ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略	10
4. 物流マーケット概況	19
5. ESGへの取組み	22
6. Appendix	26



# 2020年10月以降の運用ハイライト

## 三菱地所物流リート投資法人

### ハイブリッド型外部成長

- 2期連続となる公募増資を実施し、スポンサー開発3物件・本資産運用会社ソーシング2物件を取得。資産規模1,704億円へと拡大
- 直近1年間における1口当たり巡航分配金成長率は+16.2%、1口当たりNAVは+10.7%の成長を実現<sup>(注1)</sup>

### ハイブリッド型内部成長

- 着実なリーシングを通じ高い稼働率を維持。6期連続賃料増額改定を実現し、増額トレンドを継続

平均賃料改定変動率<sup>(注2)</sup> 第9期 +8.5% 第10期 +13.4%

### 財務戦略

- 返済期限の長期化を図りつつ低い負債コストを維持。物件取得に際してLTVを活用したものの、引き続き低水準
- 初の投資法人債となるグリーンボンドの発行による資金調達手段の多様化及び返済期限の長期化を実現

### ESG

- 2020年GRESBリアルエステイト評価において最高位の5 Starsを取得し、上場物流不動産セクターでグローバルで1位となり、Global Listed Industrial Sector Leaderへ選出
- 三菱地所及び本資産運用会社において、役職員を対象とした投資口累積投資制度（るいとう）を導入

注1：第3回及び第4回公募増資を決議した2020年8月13日及び2021年2月18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9期及び第10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



# 中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画

## 「三本の柱」による運用方針の進捗



	「三本の柱」に基づく成長戦略の実行（2019年4月以降）					今後の取組み
<b>Alignment</b> 投資主との利益の一致	投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入	FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れを達成	三菱地所のサポート及びセიმポート出資の継続	GRESBリアルエステイト評価における最高評価の取得 ・ポートフォリオのグリーン化	三菱地所及び本資産運用会社における投資口累積投資制度（るいとう）の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 着実な時価総額の拡大による更なる主要インデックスへの組入れ及び流動性の向上を目指す</li> </ul>
<b>Discipline</b> 規律を持った成長	LTVの活用による外部成長	ブリッジファンド活用による柔軟な取得戦略	ポートフォリオ利回り及びインプライド・キャップレートを意識した外部成長	市場環境を見極めた機動的な資金調達	資金調達の多様化を目的としたグリーンボンドの発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 低LTVの活用と規律を持った物件取得による投資主価値の向上</li> </ul>
<b>Hybrid</b> 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化	東京流通センター（TRC）との連携を強化		本資産運用会社の運用力と三菱地所のリーシング力の活用による内部成長	スポンサーパイプライン物件及び本資産運用会社ソーシング物件の拡充	本資産運用会社による新たなパイプライン手法「PDP」の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ハイブリッド型外部成長・内部成長の続行</li> <li>■ スポンサーパイプラインの継続的な供給</li> <li>■ CRE提案及びPDP等、本資産運用会社による多様なソーシング手法を活用したパイプラインの拡充</li> </ul>

注：2020年10月以降に実施した取組みについては、背景を赤色に塗りつぶしています



# 1

## 第4回公募増資及び新規取得資産について




# 第4回公募増資の概要

オファリング形態	国内オファリング（旧臨時報告書方式）
発行決議日	2021年2月18日（木）
条件決定日	2021年3月1日（月）
発行価格	403,650円
発行口数	一般募集：41,000口（うちスポンサー分1,750口）
	第三者割当：1,898口
オファリング総額	173.1億円

## ロジクロス習志野（千葉県習志野市）

取得価格	11,851百万円		<b>稼働率 100%</b>
鑑定評価額	12,400百万円		
鑑定NOI利回り	4.3%		
延床面積	36,437.92m <sup>2</sup>		
主なテナント名	株式会社日本リアリスト		

## ロジクロス大阪（追加取得分40%）（大阪府大阪市）

取得価格	3,868百万円		<b>稼働率 100%</b>
鑑定評価額	4,000百万円		
鑑定NOI利回り	4.3%		
延床面積	36,619.48m <sup>2</sup>		
主なテナント名	株式会社イー・ロジット 他		

## ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）（愛知県名古屋市）

取得価格	5,719百万円		<b>稼働率 100%</b>
鑑定評価額	6,400百万円		
鑑定NOI利回り	5.0%		
延床面積	72,376.03m <sup>2</sup>		
主なテナント名	株式会社八神製作所 他		

注：第4回公募増資を決議した2021年2月18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

5 物件 / 282 億円

鑑定評価額合計

304 億円

平均鑑定NOI利回り

4.6%

平均築年数

2.4年

## MJインダストリアルパーク神戸（底地）（兵庫県神戸市）

取得価格	4,970百万円		<b>CRE 稼働率 100%</b>
鑑定評価額	5,670百万円		
鑑定NOI利回り	5.1%		
敷地面積	40,050.71m <sup>2</sup>		
主なテナント名	オリックス自動車株式会社		

## MJインダストリアルパーク千葉北（底地）（千葉県千葉市）

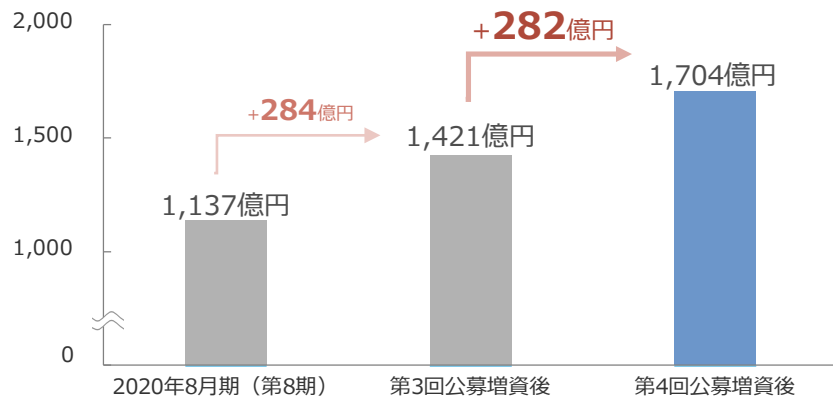
取得価格	1,800百万円		<b>CRE 稼働率 100%</b>
鑑定評価額	1,950百万円		
鑑定NOI利回り	4.4%		
敷地面積	14,986.64m <sup>2</sup>		
主なテナント名	鬼怒川ゴム工業株式会社		



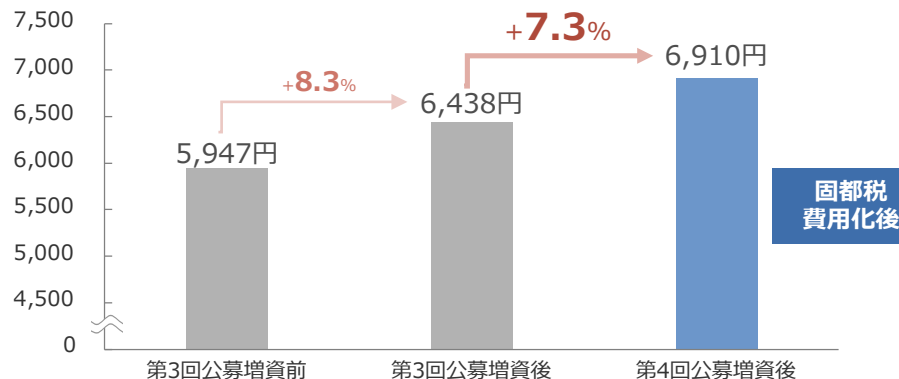


# 第4回公募増資の効果

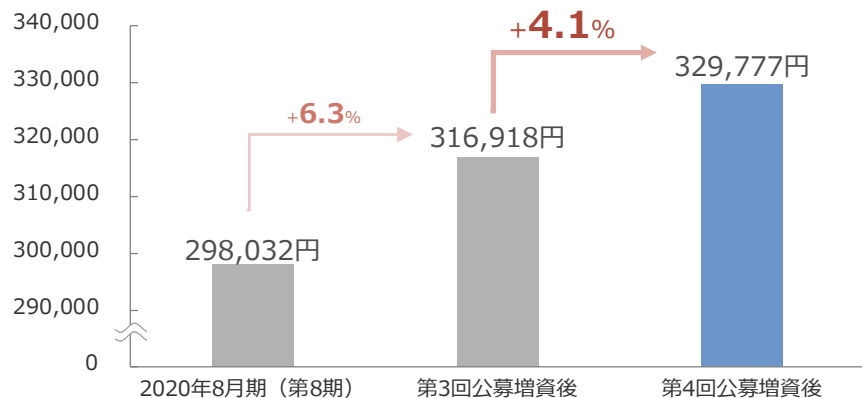
## 資産規模



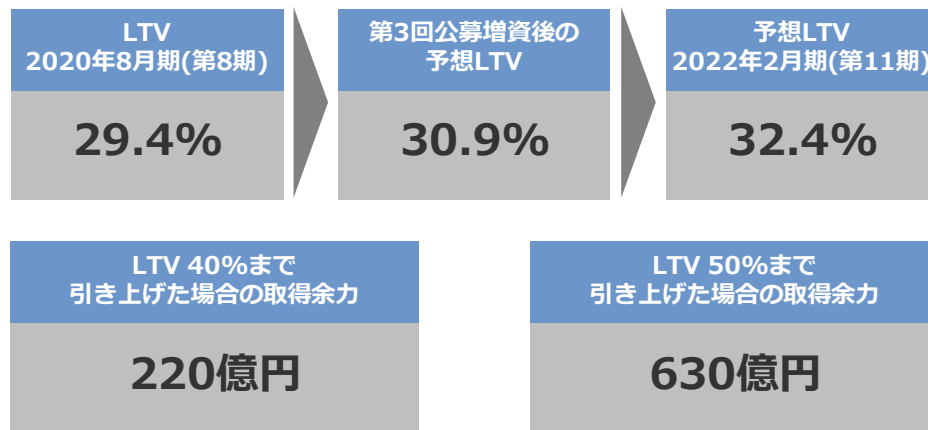
## 1口当たり分配金 (巡航ベース)



## 1口当たりNAV



## LTV・取得余力



注：第4回公募増資を決議した2021年2月18日に公表した数値を記載しています。ただし、第4回公募増資後のLTVについては、2021年4月15日現在の数値を記載しています



# 2

## 決算概要及び業績予想





# 2021年2月期 (第9期) 実績

運用状況 (百万円)	第8期実績 (A)	第9期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第9期予想 (2020年10月15日発表)
営業収益	3,342	4,203	① +860	4,222
不動産賃貸事業収入	3,342	4,203	+860	4,222
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	582	723	+141	781
NOI	2,759	3,479	+719	3,440
減価償却費	604	773	+169	770
営業利益	1,729	2,204	② +474	2,177
経常利益	1,655	2,074	+418	2,040
当期純利益	1,654	2,073	③ +418	2,039
<b>1口当たり分配金 (円)</b>				
1口当たり分配金	6,003	6,619	+616	6,520
うち、1口当たり利益分配金	5,411	5,953	+542	5,857
うち、1口当たり利益超過分配金	592	666	+74	663
発行済投資口数	305,815口	348,237口	+42,422口	348,237口
<b>各種指標</b>				
AFFO (百万円)	2,214	2,733	+518	2,618
AFFOペイアウトレシオ	82.9%	84.3%	+1.4%	86.7%
LTV	29.4%	31.4%	+2.0%	31.5%
1口当たりNAV (円)	298,032	323,737	+25,706	-
期中平均稼働率	99.9%	99.7%	-0.2%	99.8%

## 第8期実績と第9期実績 差異の主要因

①	<ul style="list-style-type: none"> <li>第9期取得資産に係る収入増 <b>+856百万円</b></li> <li>既存物件の賃料増額等による収入増 <b>+4百万円</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃料収入の増加 +14百万円</li> <li>水道光熱費収入の減少 -16百万円</li> </ul> </li> </ul>
②	<ul style="list-style-type: none"> <li>第9期取得資産に係る運営費用増 <b>-341百万円</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費の増加 -167百万円</li> <li>施設管理費等の増加 -98百万円</li> <li>資産運用報酬等一般管理費の増加 -75百万円</li> </ul> </li> <li>既存物件の費用増 <b>-44百万円</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>リース報酬の増加 -28百万円</li> <li>修繕費の増加 -26百万円</li> <li>水道光熱費の減少 +16百万円</li> </ul> </li> </ul>
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用増 <b>-54百万円</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>第9期資金調達に伴う支払利息の増加 -18百万円</li> <li>投資口交付費用償却 -34百万円</li> </ul> </li> </ul>



# 2021年8月期（第10期）及び2022年2月期（第11期）業績予想

運用状況（百万円）	第9期実績 (A)	第10期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第11期予想
営業収益	4,203	4,941	① +738	5,035
不動産賃貸事業収入	4,203	4,941	+738	5,035
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	723	940	+216	909
NOI	3,479	4,001	+521	4,125
減価償却費	773	880	+106	892
営業利益	2,204	2,521	② +316	① 2,613
経常利益	2,074	2,336	+261	2,493
当期純利益	2,073	2,335	③ +261	② 2,492
<b>1口当たり分配金（円）</b>				
1口当たり分配金	6,619	6,685	+66	7,099
うち、1口当たり利益分配金	5,953	5,969	+16	6,372
うち、1口当たり利益超過分配金	666	716	+50	727
発行済投資口数	348,237口	391,135口	+42,898口	391,135口
<b>各種指標</b>				
AFFO（百万円）	2,733	2,974	+241	3,234
AFFOペイアウトレシオ	84.3%	87.9%	+3.6%	85.9%
LTV	31.4%	32.7%	+1.3%	32.4%
期中平均稼働率	99.7%	99.7%	±0%	100.0%

## 第9期実績と第10期予算 差異の主要因

①	第10期取得済資産に係る収入増	+723百万円
	・ 既存物件の賃料増額等による収入増	+14百万円
②	第10期取得済資産に係る運営費用増	-239百万円
	減価償却費の増加	-96百万円
	資産運用報酬等一般管理費の増加	-98百万円
	・ 既存物件の費用の増加	-181百万円
	第9期取得資産の固都税費用化	-95百万円
③	営業外費用増	-56百万円
	第10期資金調達に伴う支払利息の増加	-30百万円
	投資口交付費用、投資法人債発行費用償却	-25百万円

## 第10期予想と第11期予想 差異の主要因

①	第10期取得済資産の通期寄与を 主因とした収益増	+93百万円
②	営業外費用減	+65百万円
	投資口交付費用、投資法人債発行費用償却の剥落	+60百万円



# 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

22物件/  
1,704億円

スポンサー開発物件/  
本資産運用会社  
ソーシング物件

61.1%/  
38.9%

平均稼働率

99.8%

平均鑑定NOI利回り

4.8%

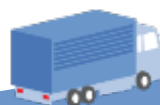
予想LTV  
(2022年2月期末)

32.4%

長期発行体格付  
(JCR)

AA-  
(安定的)

スポンサー



開発・運営

資産運用会社



投資・運用

### 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
- 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
- 資本市場を向いた長期経営計画では、国内アセット事業における回転型事業推進、ノンアセット事業では、継続的なAUMの拡大を志向

### 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

- 高い目利き力による工夫された物件ソーシング
- バリューアップを含むブリッジファンド等、柔軟かつ多様な取得戦略
- 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力

注：2021年2月28日現在。ただし第10期に取得した5物件を含みます





# 外部成長戦略

優先交渉権付与予定の13物件・延床面積1,091千m<sup>2</sup>を活用し、安定的かつ着実な外部成長を目指します

スポンサー開発

**三菱地所**

- 幅広い用地情報に基づく単独での物流施設開発力
- 三菱地所の開発力や信用力を背景とする共同での施設開発力

**三菱地所物流リート投資法人**

**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



**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

本資産運用会社ソーシング

**三菱地所投資顧問**

- 2001年以降の継続的な物件取得に裏打ちされた目利き力
- 不動産ファンド運用力を活用した柔軟かつ多様な物件取得戦略

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

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



ロジクロス横浜港北  
(16千m<sup>2</sup>)  
2019年竣工

稼働率  
100%



ロジクロス蓮田  
(79千m<sup>2</sup>)  
2021年竣工

内定率  
100%



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (B棟)  
(31千m<sup>2</sup>)  
2021年竣工予定



ロジポート川崎ベイ  
(296千m<sup>2</sup>)  
2019年竣工

稼働率  
100%



ロジクロス厚木Ⅱ  
(35千m<sup>2</sup>)  
2019年竣工

稼働率  
100%



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (A棟)  
(115千m<sup>2</sup>)  
2021年竣工予定

内定率  
100%



ロジクロス春日部  
(39千m<sup>2</sup>)  
2021年竣工予定

内定率  
100%



ロジクロス船橋  
(23千m<sup>2</sup>)  
2021年竣工予定



(仮称) MJロジパーク高槻1  
(19千m<sup>2</sup>)  
2021年竣工

PDP  
稼働率  
100%



(仮称) MJロジパーク加古川1  
(33千m<sup>2</sup>)  
2022年竣工予定

PDP  
内定率  
100%



ロジクロス座間小松原  
(44千m<sup>2</sup>)  
2022年竣工予定



(仮称) ロジクロス座間  
(183千m<sup>2</sup>)  
2023年竣工予定



(仮称) 相模原市中央区淵野辺プロジェクト  
(173千m<sup>2</sup>)  
2023年竣工予定

New

**PDP**

(Partnership Development Program)

パートナーによる開発案件のことをいい、開発後の物件を本投資法人のパイプラインに組み入れることを視野に入れて行われる本資産運用会社独自の開発アレンジメントのひとつです

注：2021年4月15日現在

その他複数案件



# ポートフォリオマップ



- 第10期取得済資産
- 優先交渉権付与予定物件
- 第9期末保有資産
- 三菱地所本店・支店所在地



注1：2021年4月15日現在

注2：ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺の各物件については、準共有持分60%を第9期に、準共有持分40%を第10期にそれぞれ取得済です

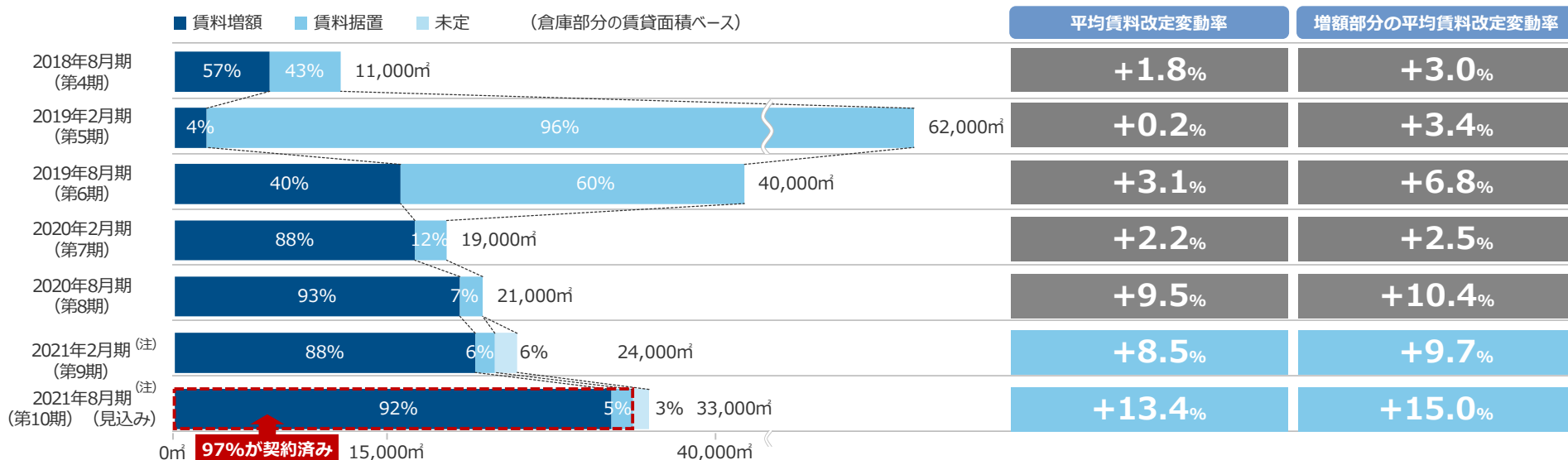


# 内部成長戦略①

## 賃料改定状況の推移



6期連続での賃料増額改定を実現。2021年8月期（第10期）においても賃料増額トレンドは継続見込み



## 賃料増額改定事例

- 三菱地所にテナントリレーションサポート業務を委託するロジクロス福岡久山において、福岡エリアにおける需要の高まりを捉え、賃料増額改定を実現



ロジクロス福岡久山

対象面積 : 約26,000㎡

賃料改定変動率 : +17.2%

- テナントとの再契約にあたり、本投資法人の費用負担により照明機器をLEDに交換。テナント負担の電気料金及びメンテナンスコストが大幅に削減でき、従前賃料からの増額改定を実現



ロジポート相模原

対象面積 : 約9,000㎡

賃料改定変動率 : +6.1%

## 賃料改定によらない独自施策

- LED化改修による収益向上施策
  - グリーンリース契約に基づく照明機器利用料の収受 (MJロジパーク福岡1)
  - テナント負担の電気料金の削減の結果として、賃料増額改定を実現 (ロジポート相模原、ロジポート橋本)
- 屋根への太陽光パネルの設置にかかる賃貸借契約を新たに締結し、収入増を実現 (MJロジパーク福岡1)
- 駐車場を増設し、テナント満足度の向上及び収入増を実現 (ロジポート大阪大正)
- 建物固定資産評価の見直しを実施し、建物固定資産税等の削減を実現 (ロジクロス厚木)

注：2021年4月5日現在。ただし、2021年2月期及び2021年8月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うち、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



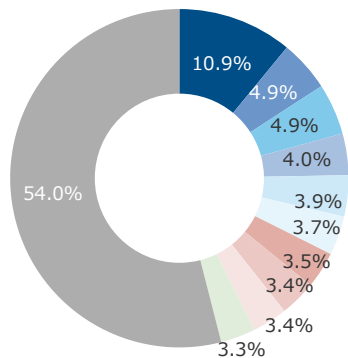


# 内部成長戦略②

## テナントに関する各種データ



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
- 株式会社日本リアリスト
- 山九株式会社
- オリックス自動車株式会社
- キムラユニティー株式会社
- 株式会社三鷹倉庫
- サン都市建物株式会社
- ホンダロジコム株式会社
- 三菱地所株式会社
- 福岡ロジテム株式会社
- その他

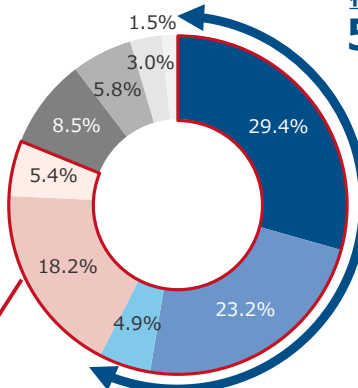
EC向け荷物の割合

23.0%

BtoCの割合  
83.0%

需要が堅調な  
荷物の割合  
81.2%

荷物の種類  
(賃貸面積ベース)

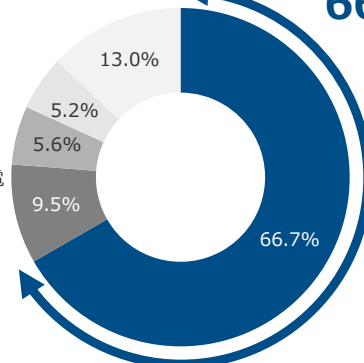


生活必需品の  
荷物の割合  
57.5%

- 日用品
- 食品・飲料
- 医薬品・医療用機器
- パソコン・通信機器・家電
- カジュアル衣料
- 原材料・部材
- 家具・雑貨
- 業務用電子機器・部品
- その他

テナントの業種  
(賃貸面積ベース)

3PLの割合  
66.7%



- 3PL
- 卸売
- 小売
- 製造
- その他

## 平均稼働率及び賃貸借契約の状況

平均稼働率

99.8%

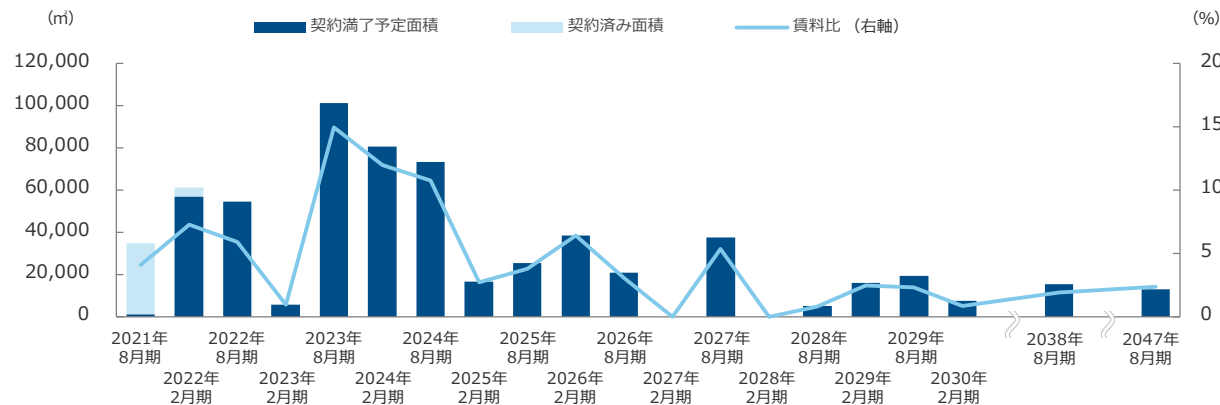
定期賃貸借契約比率

100.0%

平均残存  
賃貸借契約期間

7.4年

## 賃貸借契約期間満了時期の分散状況 (注2)

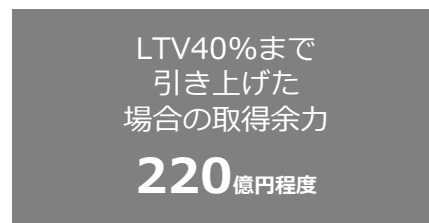
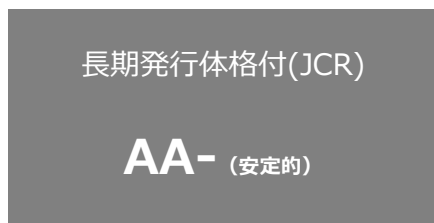
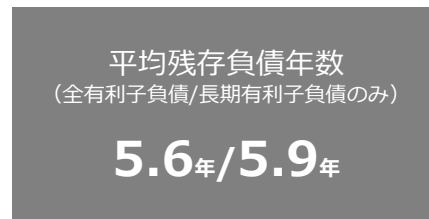


注1: 2021年2月28日現在。ただし第10期に取得した5物件を含みます  
注2: 底地物件は除きます

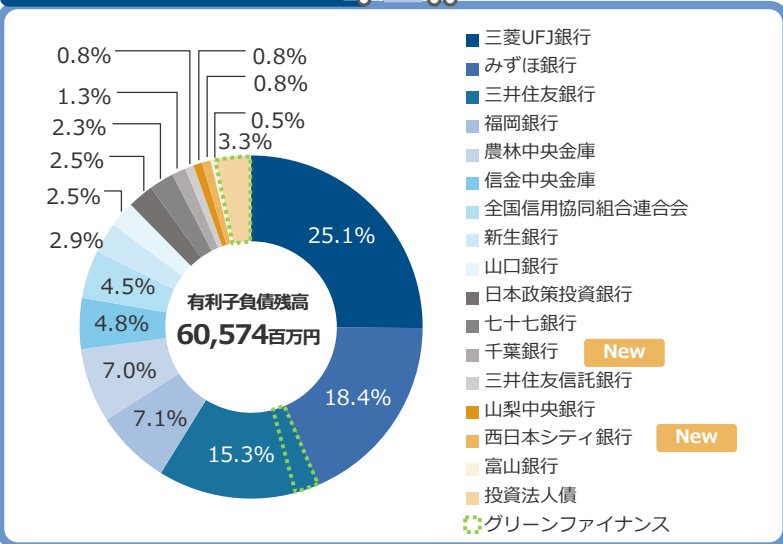




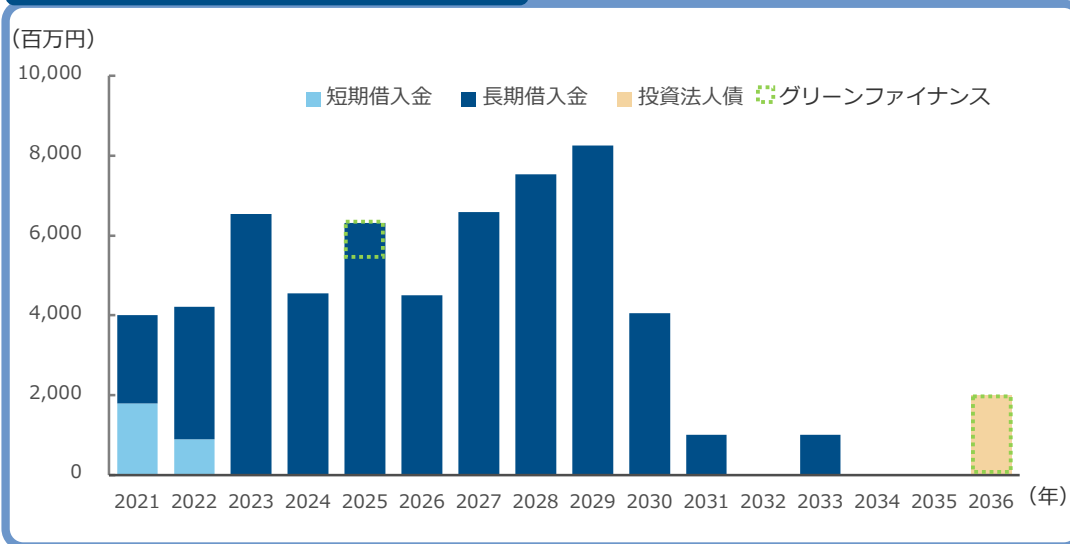
## 財務ハイライト



### 調達先の分散状況



### 借入金返済期限の分散状況



注：2021年4月15日現在



# グリーンファイナンス

## 外部機関によるESG評価を活用した資金調達の実組み

### グリーンボンド

本投資法人は、サステナビリティ向上への取組みを推進するとともに、財務基盤のさらなる強化を図るため、2021年4月14日付けで、以下の条件でグリーンボンドを発行しました

名称	第1回無担保投資法人債（グリーンボンド）
発行総額/年限	20億円/15年
利率	年0.700%
債券格付 (JCR)	AA-
第三者評価	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

### 投資対象となるグリーン適格資産（注1）



**ロジポート大阪大正**  
BELS評価 ★★★★★ (ZEB Ready)  
CASBEE評価 不動産Sランク



**ロジクロス大阪**  
BELS評価 ★★★★★  
CASBEE評価 不動産Sランク



**ロジクロス名古屋笠寺**  
BELS評価 ★★★★★  
CASBEE評価 不動産Sランク

### グリーンローン

- 2021年3月9日付で、株式会社三井住友銀行より、第三者評価機関に基づくSDGsグリーンローン1,350百万円を調達しています
- 株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価ローン及び株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達は、いずれもJ-REIT第1号案件として取り組んでいます



### グリーンファイナンス調達上限

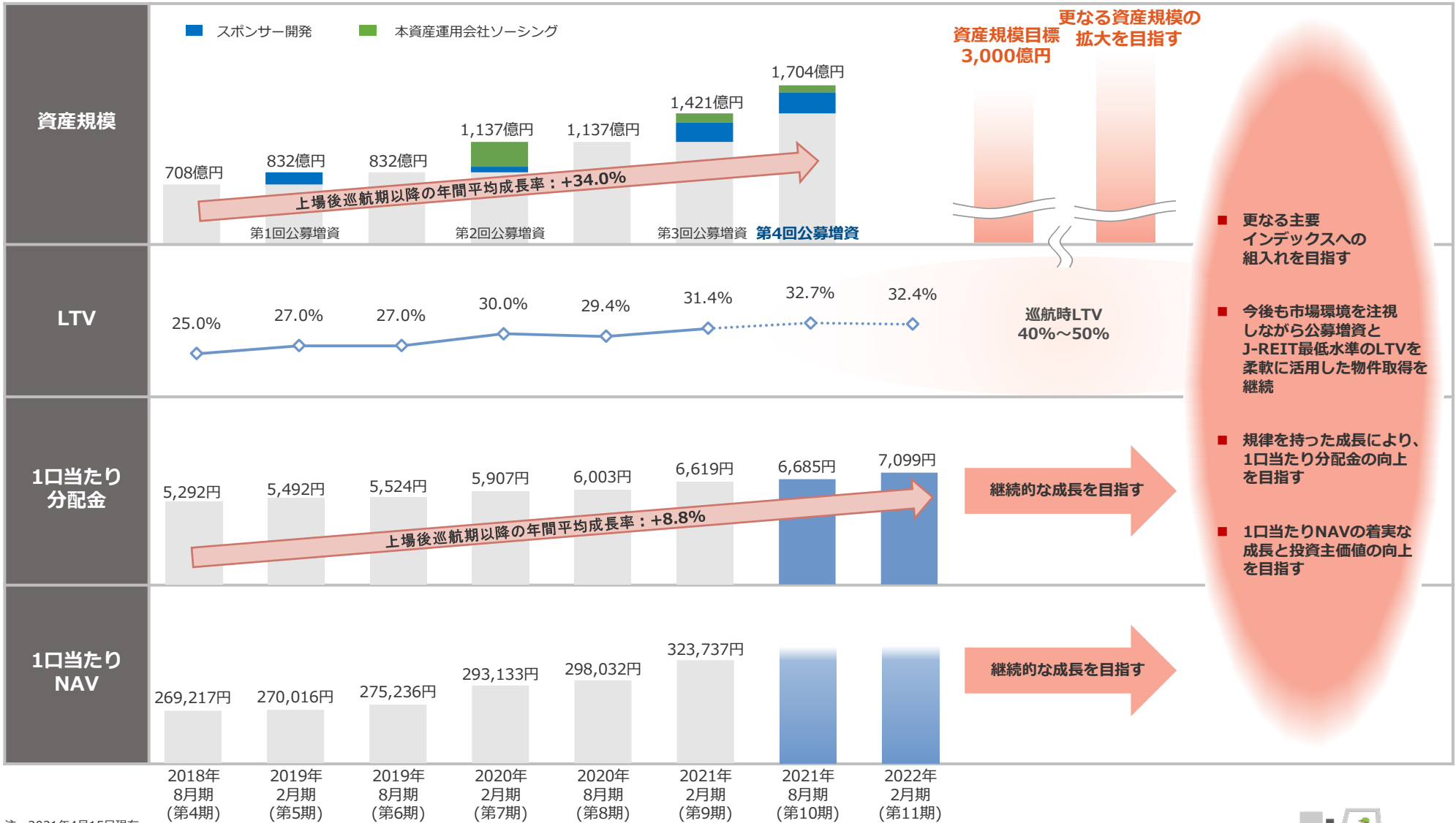
	調達金額 (百万円)	調達時期	返済・償還時期	充当状況
グリーンローン	1,350	2021年 3月9日	2025年 3月9日	充当済
グリーンボンド	2,000	2021年 4月14日	2036年 4月14日	充当済
<b>グリーンファイナンス合計</b>	<b>3,350</b>	-	-	-
<b>グリーンファイナンス調達上限（注2）</b>	<b>33,682</b>	-	-	-

注1：調達資金は上記3物件の取得資金の一部に充てた短期借入金の期限前弁済資金の一部に充当済です  
注2：グリーンファイナンス調達上限=グリーン適格資産×総資産LTV。総資産LTVは2021年2月末の数値にて試算しています



# 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: 2021年4月15日現在



# 4

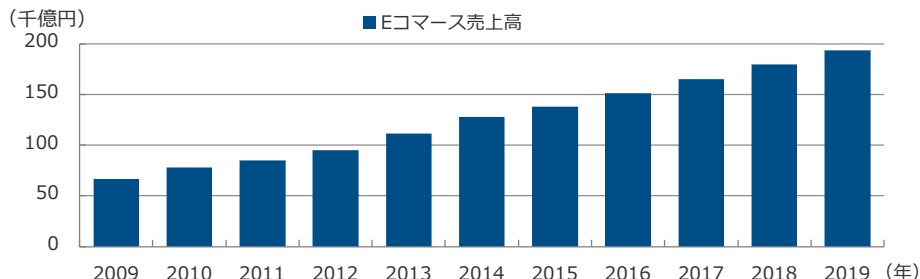
## 物流マーケット概況





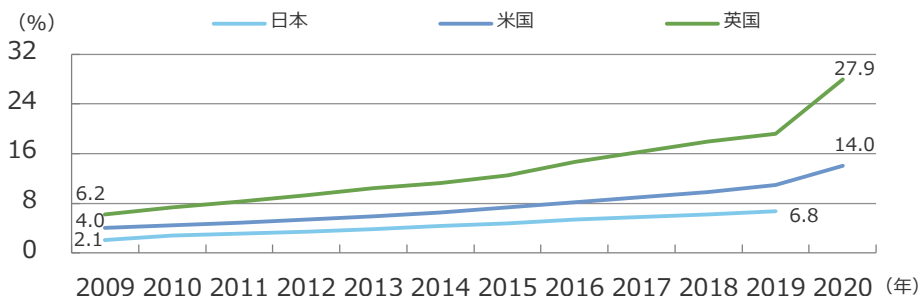
# 物流マーケット概況①

## ECコマース市場規模



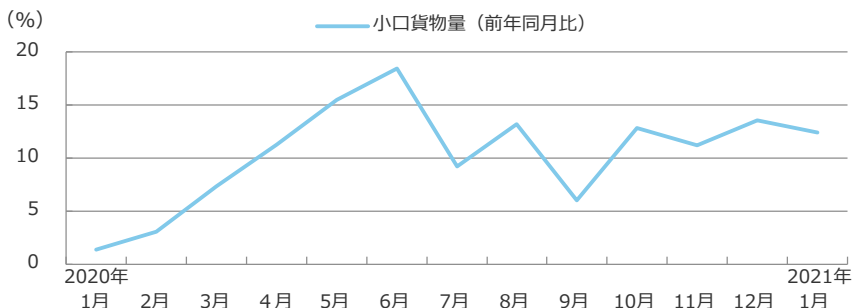
注： 上記の「ECコマース売上高」は、BtoC（企業と消費者間）でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費における全ての財（商品）、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています  
 出所： 経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年7月）を基に本資産運用会社にて作成

## 電子商取引普及率の比較



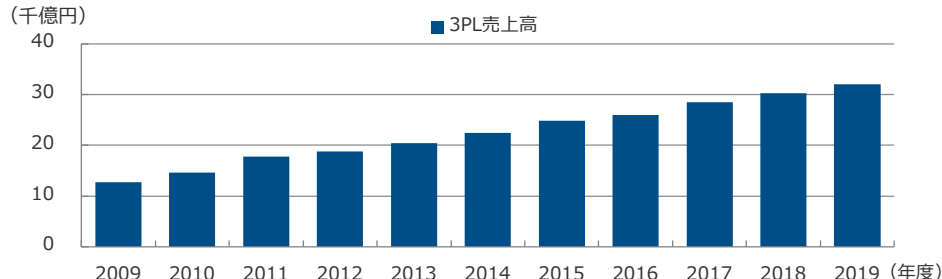
出所： 経済産業省（日本）「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年7月）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成。米国及び英国に関しては 2020年までの、日本は2019年までの開示情報を参照

## 陸運業大手3社の小口貨物取扱量の増加率（前年同月比）



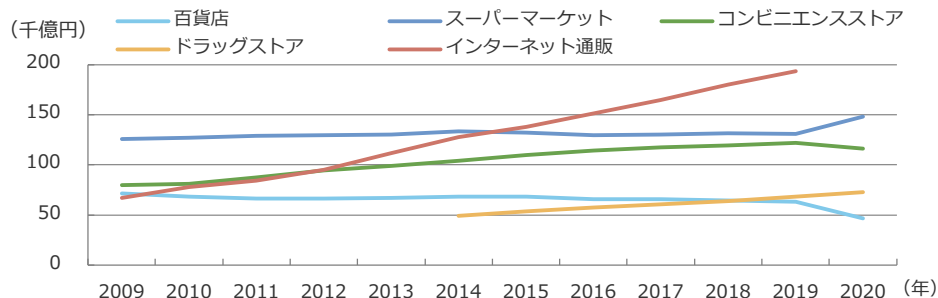
出所： 陸運業大手3社公表の各社小口貨物量を基に本資産運用会社にて作成

## 3PL市場規模



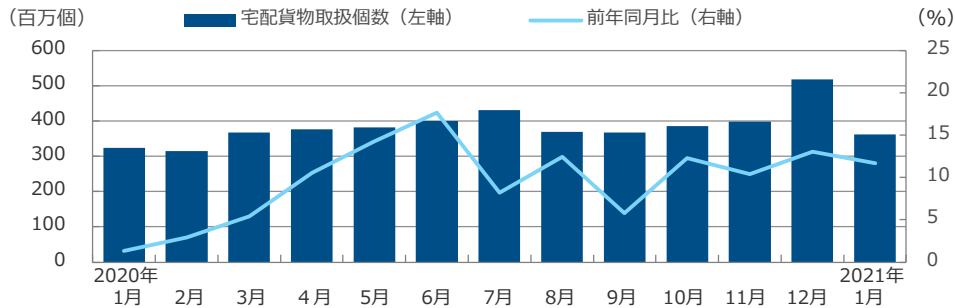
注： 各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません  
 出所： 「月間ロジスティクス・ビジネス2020年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

## 小売業界の市場規模



出所： 経済産業省「商業動態統計月報2021年1月分」（2021年3月）及び経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020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）

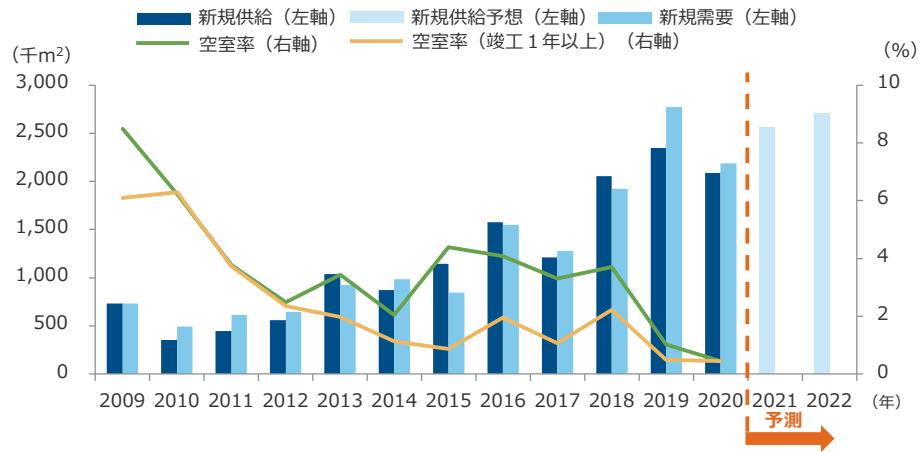


出所： 国土交通省「トラック輸送情報」（令和3年（2021年）1月分）を基に本資産運用会社にて作成

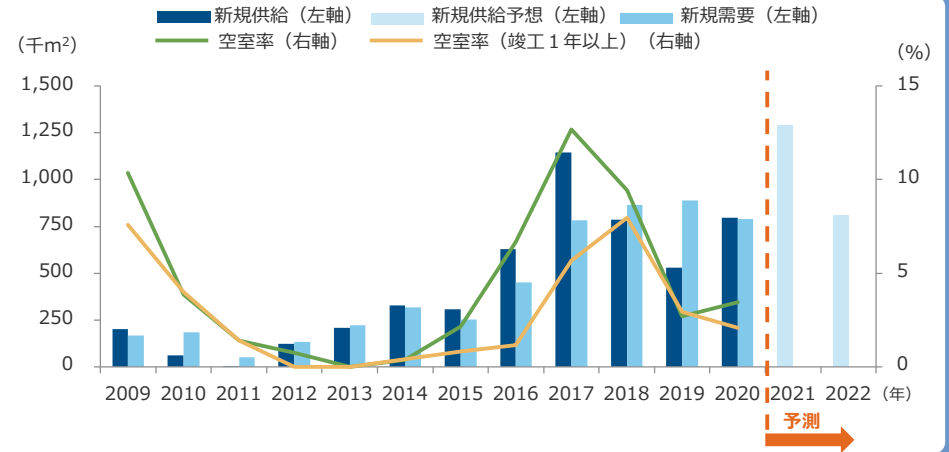


# 物流マーケット概況②

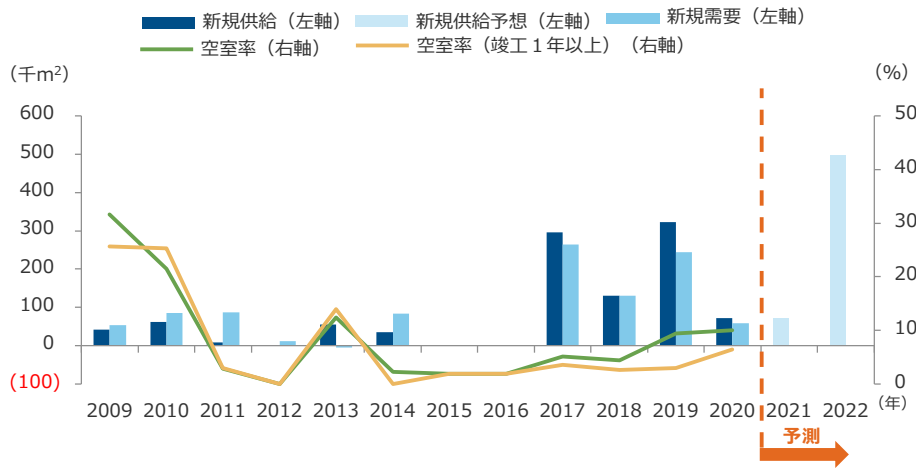
## 首都圏



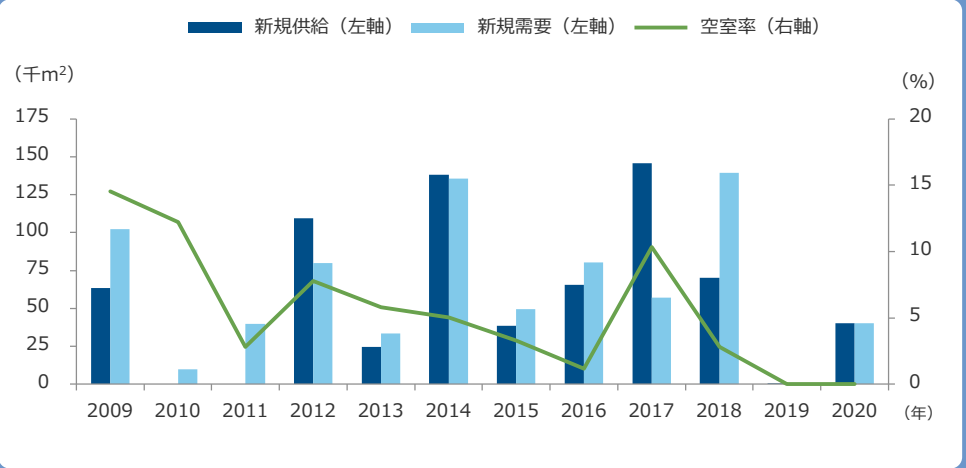
## 近畿圏



## 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5,000㎡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としています。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㎡以上の全ての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません



# ESG

## ESGへの取組み



# ESGへの取り組み

## GRESB評価の取得

本投資法人は、2020年GRESB評価において、サステナビリティへの取り組みに対する評価として、全ての項目において高い評価を受け、総合スコアでの相対評価によるGRESBレーティング（5段階評価）において初めて最高位の「5 Stars」の評価を取得し、絶対評価による「Green Star」を2年連続取得しました。さらに、グローバルの上場物流不動産セクターにおいて22社中1位となり、「Global Listed Industrial Sector Leader」に選出されました。またESG情報開示の充実度を測る「GRESB開示評価」（5段階評価）においても、ESG情報開示の取り組みが高く評価され、初めて最高位となる「Aレベル」の評価を取得しました。



## 責任投資原則(PRI)への署名

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 (Environment) ・社会 (Society) ・ガバナンス (Governance) 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、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。



## 国連グローバル・コンパクト(UNGC)への参加

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。



## 三菱地所グループによるESGへの取り組み

### 三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030 (長期経営計画)

#### 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



#### 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



#### 3.Innovation

新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり



#### 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





# 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)

# 75.3%

認証制度	取得物件数	物件名	取得済
 <b>建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)</b> 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	8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	DBJ Green Building認証：★★★★ (2018/3/30取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ (2019/2/20取得) CASBEE 不動産評価認証：Sランク (2019/3/29取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★ (2019/2/20取得) CASBEE 不動産評価認証：Aランク (2019/3/29取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ (2021/1/27取得) CASBEE 不動産評価認証：Sランク (2021/2/26取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ (2021/1/27取得) CASBEE 不動産評価認証：Sランク (2021/2/26取得)
 <b>CASBEE評価認証</b> 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	8物件	ロジポート相模原 ロジポート橋本 ロジポート大阪大正 MJロジパーク春日井1 MJロジパーク加須1	建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★ (2020/12/22取得) CASBEE 不動産評価認証：Sランク (2019/8/21取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★ (2018/2/15取得) CASBEE 不動産評価認証：Sランク (2019/8/21取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★/ZEB Ready (2020/12/22取得) CASBEE 不動産評価認証：Sランク (2020/7/10取得) CASBEE建築 (新築) あいちAランク (2015/9/1取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ (2019/2/20取得)
 <b>DBJ Green Building認証の取得</b> 様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価	1物件		

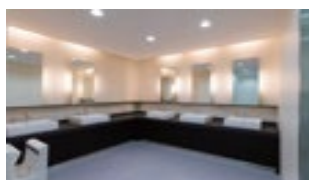
### 取組み事例



省エネルギーへの取組み



断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



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



再生可能エネルギーの  
活用・事業継続性の  
配慮への取組み



太陽光パネルの設置



免震機能



非常用発電設備の設置



感染症対策  
(飛沫対策用アクリル板・手指消毒液の設置)



# ESGへの取組み (Social・Governance)

## Social

### CSR活動への積極的な参加

11 自治会の花壇整備活動への参加  
(ロジクロス厚木の近隣)



11 防災時に避難所として施設を提供することを目的として、防災協力事業所に登録  
(ロジポート相模原・ロジポート橋本)



15 芝刈りの実施  
(MJロジパーク厚木1内の緑地)



11 災害時に備えた備蓄を確保  
(食料・飲料・簡易型トイレ)

11 熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布  
(2020年8月末保有している全物件)

3 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

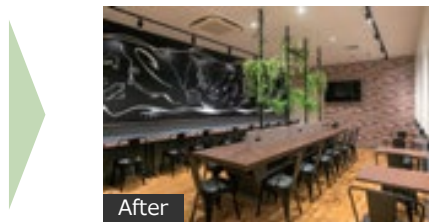
12 未使用のカレンダーをノートの代わりにして、支援団体を通じて途上国の小学校へ寄付

### 地域教育機関との連携・テナント満足度の向上

4 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)



Before



After

## 働きやすい職場作り

### 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



従業員の生産性、スキル及びモチベーションの向上により運用パフォーマンスの最大化を図る

## Governance

### 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員を対象とした投資口累積投資制度を導入

### 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

三菱地所による本投資法人への  
継続的なセイムボート出資  
(2021年4月15日現在)

出資比率 約 4.1%



# 6

## Appendix



# 第10期取得済資産の概要①

## ロジクロス習志野

マルチ

スポンサー開発

- 東京都心に近接する千葉湾岸エリアに位置する高スペックマルチテナント型物流施設
- 最寄駅まで徒歩5分という交通利便性を有し雇用確保の面でも優位性あり



### 物件特性

- 4階建てのボックス型物流施設で、出入り口は2カ所あるほか、1階の南北の両面にトラックバースが設けられており、垂直搬送機能としては各区分に荷物用エレベーター、垂直搬送機が各1基（合計各4基）設置
- 保管機能に関しては、床荷重が1.5t/m<sup>2</sup>、梁下天井有効高が5.5m、柱スパンも10.45m×10.4mと汎用性が確保された使い勝手の良い物流センター

### 主要幹線道路

- 東関東自動車道「谷津船橋IC」から約2km、京葉道路「花輪IC」から約3km
- 国道357号線から約400m

### 立地特性

- 千葉湾岸エリアの習志野市茜浜に位置し、周辺には工場・物流施設に加え商業施設や大学など多様な施設が集積。また、近隣の芝園地区にも物流施設が多く、船橋市高瀬町には京葉食品コンビナートがあり、食料関連の工場が集積
- 東京港まで約30km、羽田、成田両空港へも40km前後であり、港湾・空港へのアクセスが比較的良好な立地

取得予定価格	11,851百万円
鑑定評価額	12,400百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
所在地	千葉県習志野市
建築時期	2018年3月
延床面積	36,437.92m <sup>2</sup>
敷地面積	19,386.40m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント名	株式会社日本リアリスト



### 新習志野駅前の好立地

- JR京葉線・武蔵野線の新習志野駅から徒歩5分という抜群のアクセスであり、物流施設が多く所在する埠頭や内陸エリアよりも好立地
- 住居エリアとも至近であり、雇用の確保に大きな優位性
- テナントである株式会社日本リアリストの最新の重要拠点
- エンドテナントは大手物流企業等を含める4社であり、安定したキャッシュフローが期待可能

注：第4回公募増資を決議した2021年2月18日に公表した数値を記載しています





# 第10期取得済資産の概要②

## ロジクロス大阪（追加取得分40%）

- 関西エリアの大消費地である大阪・神戸に近接した高スペックのマルチテナント型施設
- 2路線の駅から徒歩圏のため雇用確保の面でも優位性あり

マルチ	スポンサー開発
CASBEE	BELS



### 物件特性

- 4階建てのボックス型物流施設で、東西面にトラックバースが設けられており、荷物用エレベーターと垂直搬送機（各4基）が設置され、分割貸しにも対応しやすいように配慮
- 各フロアは、有効天井高は5.5m、床荷重は1.5t/m<sup>2</sup>で汎用性にも配慮しており、使い勝手の良い汎用的な物流施設

### 主要幹線道路

- 阪神高速3号神戸線「尼崎東IC」から約1.5km、阪神高速5号湾岸線「中島IC」から約4km
- 国道43号線から約200m

### 立地特性

- 大阪都心（梅田駅）から7.5km、神戸市（三ノ宮駅）から24km圏に位置し、関西圏の二大消費地へのアクセスが良好な消費地近郊型の物流施設。関西圏の主要な物流インフラである阪神港（大阪港・神戸港）も利用しやすいほか、道路環境では阪神高速3号神戸線と同5号湾岸線を利用し、広域へアクセスしやすいうえ、国道43号線至近であることも高い立地ポテンシャルに繋がっている
- 中小規模の工場及び物流倉庫が集積する立地であるため、365日24時間のオペレーションが可能

取得予定価格	3,868百万円
鑑定評価額	4,000百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
所在地	大阪府大阪市
建築時期	2018年9月
延床面積	36,619.48m <sup>2</sup>
敷地面積	18,176.07m <sup>2</sup>
テナント数	2
主なテナント名	株式会社イー・ロジット 他



### 旺盛なEコマース需要の取込み

#### Eコマースに特化した3PL業者



- 通販事業に係る総合的サービスを提供する株式会社イー・ロジットにリースアップ
- 株式会社イー・ロジットは本物件を関西地方初のフルフィルメントセンターとして活用。今後も業容拡大予定
- 大阪・神戸の一大消費地にアクセス良好な高い立地ポテンシャルを評価

注：第4回公募増資を決議した2021年2月18日に公表した数値を記載しています





# 第10期取得済資産の概要③

## ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）

- 名古屋都心部に近接し、中部エリアの広域配送可能な物流適地に位置するランプウェイ付きマルチテナント型施設
- 2路線の駅から徒歩圏のため雇用確保の面でも優位性あり

マルチ	スポンサー開発
CASBEE	BELS



### 物件特性

- ランプウェイから各階にアクセスできるマルチテナント型物流施設で、各フロアは、床荷重は1.5t/m<sup>2</sup>、有効天井高は5.5m以上、柱スパン10m以上、全館LED対応と、最新の物流施設が備わる汎用性の高い仕様となっており、非常用発電機の設置や従業員用の防災備蓄倉庫の設置など、BCP（事業継続計画）サポート機能を備えているほか、駐車場やトラック待機スペースも充実した高機能型物流施設。大津波警報が発生した場合に近隣住民も含めて一時的に避難できる津波避難ビルとして指定を受けている

### 主要幹線道路

- 名古屋高速3号大高線「笠寺IC」から約1.2km、名古屋高速4号東海線「木場IC」から約3.0km、伊勢湾岸自動車道「東海IC」から約6km
- 国道23号線から約0.5km、国道247号線から約1.5km、国道1号線から約0.5km

### 立地特性

- 名古屋高速3号大高線「笠寺IC」近くで、名古屋高速4号東海線や伊勢湾岸自動車道も利用しやすく、また、名古屋港エリアを横断する国道23号線至近で、名古屋市から東海市へと横断する国道247号線も利用できる交通利便性の高い立地
- 名古屋都心から10km圏に位置する希少な物流立地で名古屋市内へのアクセスに優れ、また伊勢湾岸自動車道を通じて、首都圏や関西方面にもアクセスしやすい
- 総貨物取扱量で日本一の名古屋港までアクセスは良好で、かつ中部国際空港へも35分で到達するなど、愛知県内の主要物流インフラも利用可能

取得予定価格	5,719百万円
鑑定評価額	6,400百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
所在地	愛知県名古屋市
建築時期	2019年1月
延床面積	72,376.03m <sup>2</sup>
敷地面積	33,224.00m <sup>2</sup>
テナント数	10
主なテナント名	株式会社八神製作所 他



### 総合デベロッパーならではの土地情報取得

総合デベロッパーならではの幅広い土地情報の集約  
スポンサーである三菱地所は、総合デベロッパーならではの幅広い土地情報を集約し、最も有効使用として本物件の開発を実現

### 幅広い土地情報の集約



オフィスビル	商業施設	住宅
物流施設	ホテル・空港	

### 環境及び社会に配慮した建物特性

#### 資材のリユース

丸の内エリアのオフィスビルにて使用していたOAフロアパネルを本物件の事務所部分に再利用



#### 津波避難ビルへの指定

大津波警報が発生した場合に近隣住民も含め一時的に避難できる津波避難ビルに指定されており、非常用発電機や従業員用の防災備蓄倉庫も設置



注：第4回公募増資を決議した2021年2月18日に公表した数値を記載しています

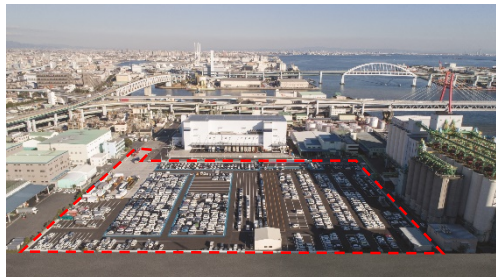


# 第10期取得済資産の概要④

## MJインダストリアルパーク神戸（底地）

CRE  
本資産運用会社ソーシング

### ■ 売主の事業再編ニーズを捉えた阪神エリア湾岸のCRE案件（底地）



#### 物件特性

- 大手カーリース会社の近畿、中国、四国エリアをカバーする中古車事業の新設拠点

#### 主要幹線道路

- 阪神高速5号湾岸線「住吉浜IC」から約1.4km
- 阪神高速3号神戸線「魚崎IC」から約2.4km

#### 立地特性

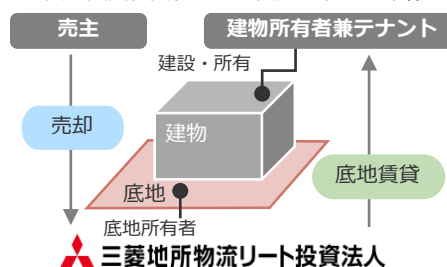
- 「住吉浜IC」、「魚崎IC」に近接し大阪及び神戸中心部への道路アクセスに優れるほか、近畿のみならず中国、四国を管轄する拠点としての機能が期待され、また最寄駅から徒歩圏内にあることから雇用確保の面でも事業用地としての優位性及び物流施設等としての転用ポテンシャルを有する立地
- 2016年度に事業化が決定した阪神高速大阪湾岸道路西伸部（六甲アイランド北～駒栄）の整備により、今後更なる交通利便性の向上が見込まれるエリア

取得予定価格	4,970百万円
鑑定評価額	5,670百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
所在地	兵庫県神戸市
敷地面積	40,050.71m <sup>2</sup>
主なテナント名	オリックス自動車株式会社



### CRE提案により長期の安定的収益を確保

売主の売却ニーズを捉えるとともに、テナントとの長期賃貸借契約による安定的収益を確保



## MJインダストリアルパーク千葉北（底地）

CRE  
本資産運用会社ソーシング

### ■ 事業会社のオフバランスニーズを捉えた、国道16号線近接のCRE案件（底地）



#### 物件特性

- 自動車部品メーカーの本社機能を伴う生産拠点

#### 主要幹線道路

- 東関東自動車道「千葉北IC」から約2.1km
- 国道16号線から約300m

#### 立地特性

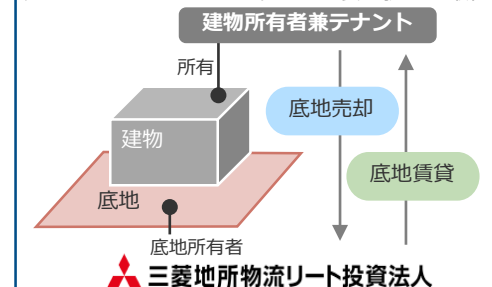
- 「千葉北IC」及び国道16号線への接続が良好であることに加え、背後に住宅街を抱えることから労働力確保の観点からも、事業用地としての競争力を有する
- 東関東自動車道、京葉道路のほか国道14号線、国道16号線、国道126号線を利用可能であり、東京都心部への接続に優れるほか成田空港や東京湾岸エリアへのアクセスに優れ、物流施設等への転換も可能な汎用性の高い立地ポテンシャルを有する

取得予定価格	1,800百万円
鑑定評価額	1,950百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	千葉県千葉市
敷地面積	14,986.64m <sup>2</sup>
主なテナント名	鬼怒川ゴム工業株式会社



### CRE戦略による物件取得

売主のセール&リースバックの需要を捉えた取得



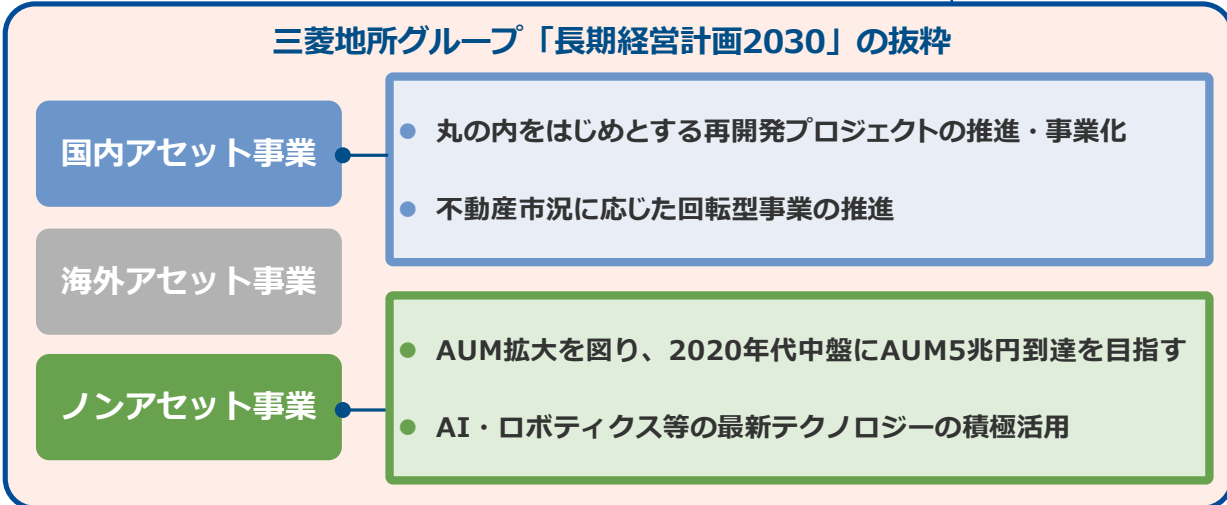
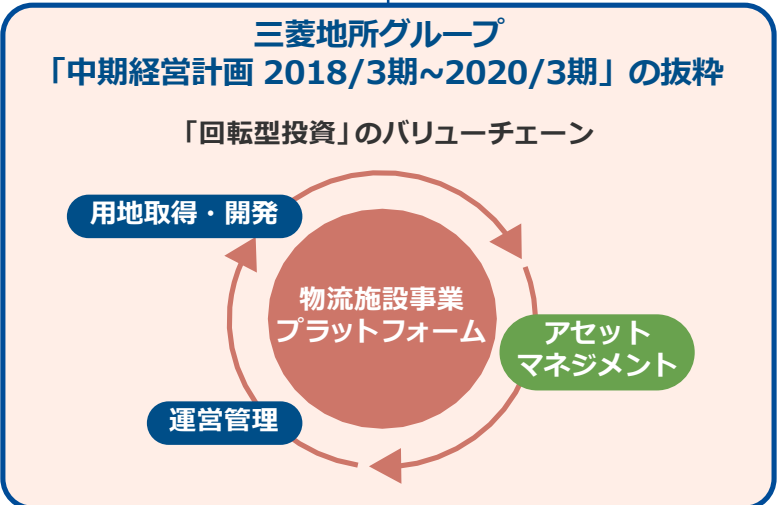
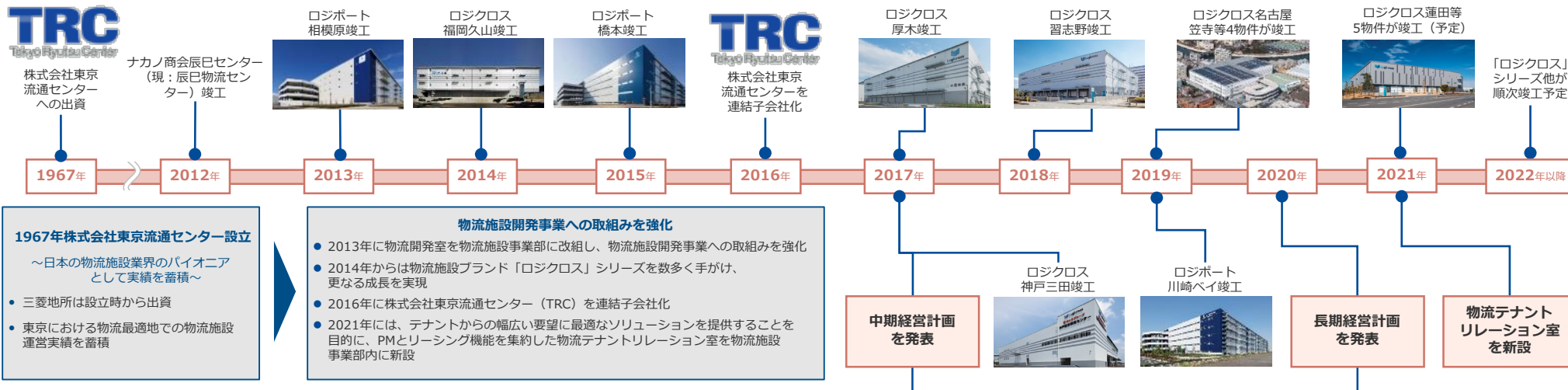
注：第4回公募増資を決議した2021年2月18日に公表した数値を記載しています



# 三菱地所グループの物流施設事業の特色①

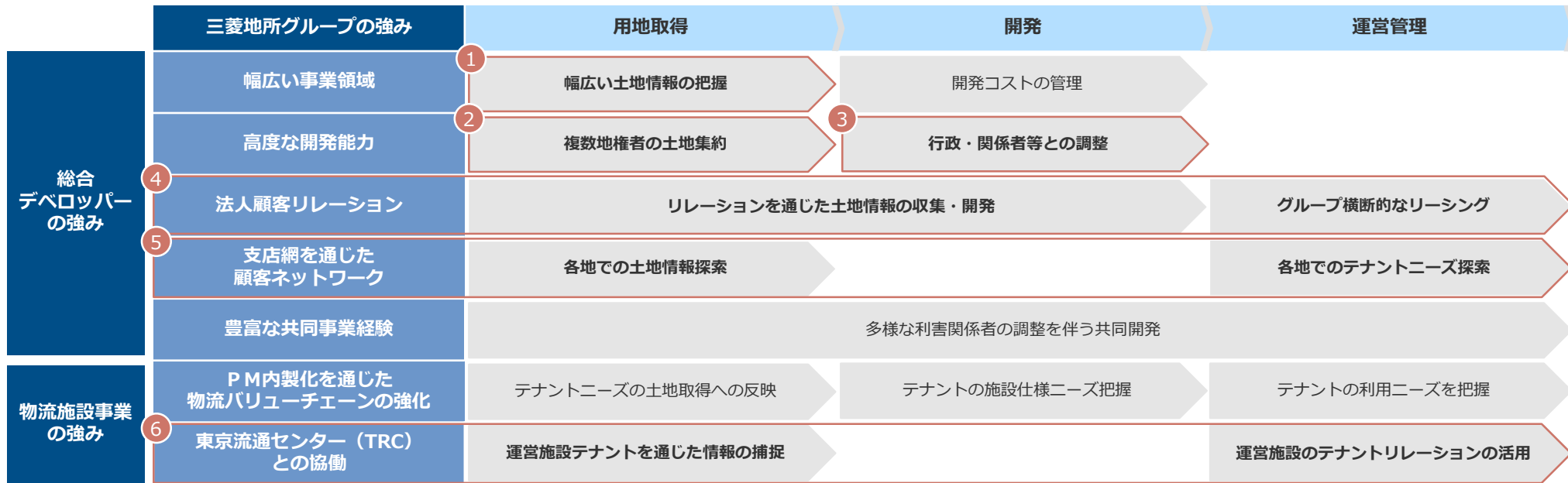
## 三菱地所グループの物流施設事業の沿革

- 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





# 三菱地所グループの物流施設事業の特色②



## 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

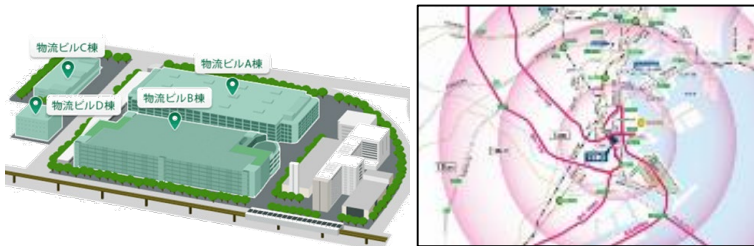


# 三菱地所グループの物流施設事業の特色③

## ⑥ 東京流通センター (TRC) との協働



- 首都圏の物流合理化を担う大型流通施設の運営を目的として1967年設立。2016年より三菱地所の連結子会社化
- 構内再開発の第1弾として物流ビルB棟の建て替えを実施(2017年6月竣工、延床171,300㎡) 建て替えに伴う「プロジェクトマネジメント支援業務委託契約」を三菱地所が受託



### 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

- 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
- 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
- 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。既存商品の展示のみならず、新商品開発や実証の場としても利用可能
- 本施設を通じて三菱地所グループの開発・運営する物流施設のテナントへのソフト・ハード両面での物流効率化・高度化を支援



常設展示スペース「TRC LODGE」



タイムシェア倉庫



セミナー・コワーキングスペース

### TRCによる管理運営実績



ロジクロス名古屋笠寺

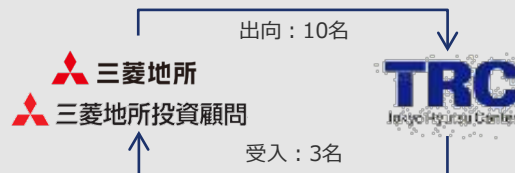


ロジクロス厚木II

- 本投資法人保有物件及びパイプライン物件計13物件における、運営管理業務をTRCが受託
- 同社のノウハウを活かし、運営管理業務の内製化を推進

### TRCとの人材交流

(2016年4月1日から2021年4月1日までの累計)



- 三菱地所からTRCへ9名が出向し、TRCから三菱地所へ2名が出向
- 本資産運用会社からTRCへ1名が出向し、TRCから本資産運用会社へ1名が出向
- 人材交流を図り、ノウハウの蓄積を推進

### ドローンを用いた施設管理サービス開発

- TRCの物流施設特有の運営・管理ノウハウとベンチャー企業のドローン技術を用いて、共同で高度かつ効率的な運営・管理方法の開発を開始
- 三菱地所グループは、リアルな不動産アセットとデジタルテクノロジーの融合による、既存の不動産業にとらわれないデジタルトランスフォーメーションを推進





# ポートフォリオの概要

物件数/  
取得価格合計  
**22**物件/**1,704**億円

平均稼働率  
**99.8%**

平均鑑定NOI利回り  
**4.8%**

スポンサー開発/  
本資産運用会社ソーシング  
**61.1%**/**38.9%**

平均築年数  
**7.3**年

## スポンサー開発物件

ロジクロス福岡久山



ロジクロス習志野



ロジクロス厚木



ロジポート相模原 (準共有持分49%)



ロジクロス神戸三田



ロジポート橋本 (準共有持分45%)



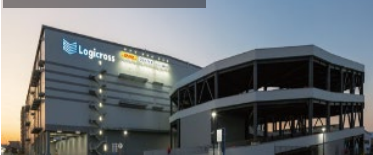
ロジクロス大阪



ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)



ロジクロス名古屋笠寺



## 本資産運用会社ソーシング物件

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)



MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)



注：2021年2月28日現在。ただし第10期に取得した5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9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	6,870	5.6	34,878	3.4	100.0	6.4	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,190	4.5	29,895	5.0	100.0	4.0	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,220	5.1	12,844	2.3	100.0	3.7	BTS
	ロジクロス大阪 (当初取得分60%)	大阪府大阪市	5,874	6,000	4.3	21,369	3.4	100.0	2.4	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺 (当初取得分60%)	愛知県名古屋	8,705	9,780	4.9	37,373	5.1	100.0	2.1	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	12.5	99.7	7.5	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	20,430	4.6	58,487	10.7	99.9	6.1	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	11,550	4.6	40,081	6.2	96.0	3.0	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	6,580	6.5	18,232	3.2	100.0	31.2	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,010	4.5	28,002	3.9	100.0	7.6	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,460	5.7	7,678	0.7	100.0	15.0	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	6,960	5.1	39,082	3.6	100.0	13.4	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	6,460	5.3	38,143	3.6	100.0	13.4	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,420	5.3	15,485	1.8	100.0	6.3	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,660	5.7	13,777	1.5	100.0	30.0	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	14,300	4.8	57,866	8.0	100.0	4.1	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	1.0	100.0	22.2	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,510	5.2	39,098	4.3	100.0	11.9	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	3.3	100.0	-	底地	
小計/平均			142,194	155,900	4.9	675,733	83.5	99.7	8.1	-
第10期取得済資産	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,400	4.3	39,132	7.0	100.0	3.0	マルチ
	ロジクロス大阪 (追加取得分40%)	大阪府大阪市	3,868	4,000	4.3	14,216	2.3	100.0	2.4	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺 (追加取得分40%)	愛知県名古屋	5,719	6,400	5.0	24,915	3.4	100.0	2.1	マルチ
	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	兵庫県神戸市	4,970	5,670	5.1	31,743	2.9	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	1,950	4.4	14,986	1.1	100.0	-	底地
小計/平均			28,209	30,420	4.6	125,024	16.6	100.0	2.7	-
合計/平均			170,404	186,320	4.8	800,758	100.0	99.8	7.3	-

注：2021年2月28日現在の数値を記載しています。なお、2021年3月9日及び同年3月19日に取得した第10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、2020年12月1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9期末 帳簿価額	第9期末 (2021年2月期) (注1)		第8期末 (2020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9 期末 保有 資産	ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,552	6,870	4.7	6,150	4.8	+720	-0.1	1,317
	ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,382	9,190	4.1	9,200	4.1	-10	±0.0	807
	ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,875	4,220	4.6	4,230	4.6	-10	±0.0	344
	ロジクロス大阪 (当初取得分60%)	2020年9月	5,874	5,930	6,000	4.1	6,000	4.1	±0	±0.0	69
	ロジクロス名古屋笠寺 (当初取得分60%)	2020年9月	8,705	8,803	9,780	4.3	9,540	4.4	+240	-0.1	976
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,855	24,000	4.1	23,500	4.2	+500	-0.1	3,144
	ロジポート橋本 (準共有持分49%)	2017年9月	18,200	17,813	20,430	4.0	20,295	4.0	+135	±0.0	2,616
	ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)	2019年10月	10,484	10,520	11,550	4.1	11,287	4.2	+263	-0.1	1,029
	MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,259	6,580	4.9	6,560	4.9	+20	±0.0	1,320
	MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,507	7,010	4.2	7,020	4.2	-10	±0.0	502
	MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,242	1,460	4.8	1,430	4.9	+30	-0.1	217
	MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,953	6,960	4.3	6,830	4.3	+130	±0.0	1,006
	MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,846	6,460	4.8	6,440	4.8	+20	±0.0	613
	MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,134	3,420	4.8	3,420	4.8	±0	±0.0	285
	MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,559	2,660	4.8	2,640	4.8	+20	±0.0	100
	MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,645	14,300	4.4	14,100	4.5	+200	-0.1	654
	MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,706	1,720	4.3	1,710	4.3	+10	±0.0	13
	MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,421	7,510	4.8	7,410	4.9	+100	-0.1	88
	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	±0.0	113
小計			142,194	140,675	155,900	-	153,542	-	+2,358	-	15,224
第10 期 取得 済 資産	ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	-	12,400	4.0	-	-	-	-	-
	ロジクロス大阪 (追加取得分40%)	2021年3月	3,868	-	4,000	4.1	-	-	-	-	-
	ロジクロス名古屋笠寺 (追加取得分40%)	2021年3月	5,719	-	6,400	4.4	-	-	-	-	-
	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	2021年3月	4,970	-	5,670	4.0	-	-	-	-	-
	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	2021年3月	1,800	-	1,950	4.3	-	-	-	-	-
小計			28,209	-	30,420	-	-	-	-	-	-
合計			170,404	-	186,320	-	-	-	-	-	-

注1： 2021年2月28日時点の数値を記載しています。第10期取得済資産については、2020年12月1日時点の価格を記載しています

注2： 第8期末の期末鑑定評価額及び直接還元利回りは2020年8月31日時点の数値を記載しています。第9期取得済資産については、2020年6月30日時点の価格を記載しています



# 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	4,203,412
賃貸事業収入	4,002,266
その他賃貸事業収入	201,145
営業費用	1,998,671
賃貸事業費用	1,497,479
資産運用報酬	352,247
資産保管手数料	1,390
一般事務委託手数料	19,156
役員報酬	2,400
支払手数料	94,815
その他営業費用	31,182
営業利益	2,204,740
営業外収益	770
受取利息	44
固定資産税還付金	726
営業外費用	131,455
支払利息	87,433
融資関連費用	3,290
創立費償却	6,047
投資口交付費償却	34,682
経常利益	2,074,055
当期純利益	2,073,136
当期末処分利益	2,073,248

## 貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	10,731,829
現金及び預金	3,787,095
信託現金及び信託預金	5,685,115
その他の流動資産	1,259,618
固定資産	140,731,780
有形固定資産	140,675,424
無形固定資産	3,626
投資その他の資産	52,730
繰延資産	4,032
資産合計	151,467,642
流動負債	5,702,299
営業未払金	257,699
短期借入金	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	2,211,000
未払費用	488,817
前受金	715,556
その他流動負債	29,225
固定負債	46,179,129
長期借入金	43,363,000
信託預り敷金及び保証金	2,816,129
負債合計	51,881,429
投資主資本合計	99,586,213
出資総額（純額）	97,512,964
剰余金	2,073,248
純資産合計	99,586,213
負債純資産合計	151,467,642



# 有利子負債の状況① (2021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	1,300	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0700%	2020年9月1日	2021年9月1日	無担保 無保証
		三井住友信託銀行株式会社	500	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0900%			
		株式会社みずほ銀行	900	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0700%			
	小計	2,700	-	-	-		
長期借入金	固定	株式会社みずほ銀行	720	0.32630%	2017年9月14日	2021年9月14日	
		株式会社日本政策投資銀行	1,491			2022年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	430	0.35750%		2023年9月14日	
		株式会社三井住友銀行	2,050			2024年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	1,760	0.39130%		2025年9月14日	
		株式会社みずほ銀行	1,330			2026年9月14日	
		株式会社福岡銀行	450	0.42880%		2027年9月14日	
		株式会社福岡銀行	900			2028年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	620	0.46750%		2029年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	710			2026年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	2,680	0.55000%	2028年9月14日		
		株式会社三井住友銀行	880		2022年9月14日		
		株式会社みずほ銀行	880	0.24000%	2025年9月14日		
		株式会社三井住友銀行	830		2026年9月14日		
		農林中央金庫	800	0.39500%	2028年9月14日		
		株式会社新生銀行	500		2022年9月14日		
		株式会社みずほ銀行	830	0.45380%	2025年9月14日		
		株式会社福岡銀行	807		2026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%	2019年9月30日	2023年9月2日	
		農林中央金庫	1,250	0.49000%	2019年10月9日	2029年9月30日	
		全国信用協同組合連合会	1,250			2024年10月9日	
		株式会社三菱UFJ銀行	200	0.18000%		2025年10月9日	
株式会社みずほ銀行	2,400	0.21600%	2026年10月9日				
株式会社七十七銀行	400		2027年10月9日				
株式会社新生銀行	1,250	0.26000%	2028年10月10日				
株式会社福岡銀行	750		0.24000%				



## 有利子負債の状況② (2021年4月15日現在)

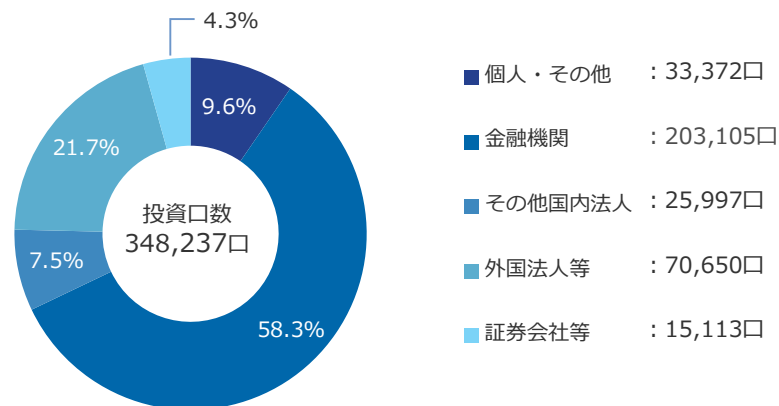
区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要		
長期借入金	固定	株式会社三井住友銀行	1,150	0.20000%	2020年9月1日	2024年9月1日	無担保 無保証	
		全国信用協同組合連合会	1,500	0.20000%		2025年9月1日		
		株式会社富山銀行	300	0.26630%		2026年9月1日		
		農林中央金庫	800	0.31250%		2028年9月1日		
		農林中央金庫	500	0.42380%		2029年9月1日		
		株式会社福岡銀行	900	0.46832%		2030年8月30日		
		株式会社七十七銀行	500	0.50000%				
		株式会社みずほ銀行	1,750	0.24130%		2020年10月9日		2025年10月9日
		株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.21000%		2021年3月9日		2025年3月9日
		株式会社山梨中央銀行	500	0.36630%				2027年3月9日
		株式会社山口銀行	500	0.43130%				2028年3月9日
		信金中央金庫	750	0.36130%	2029年3月9日			
		株式会社三井住友銀行	1,350	0.50130%	2030年3月9日			
		信金中央金庫	900	0.36130%	2031年3月9日			
		農林中央金庫	900	0.65000%	2033年3月9日			
		株式会社千葉銀行	800	0.39630%	2028年3月19日			
		株式会社福岡銀行	500	0.46630%	2029年3月19日			
		株式会社七十七銀行	500	-	-			
		株式会社西日本シティ銀行	500	-	-			
		株式会社みずほ銀行	1,050	-	-			
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000	-	-			
株式会社山口銀行	1,000	-	-					
株式会社三菱UFJ銀行	800	-	-					
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	-	-					
	小計	55,874	-	-	-			
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		
		合計	60,574	-	-	-		



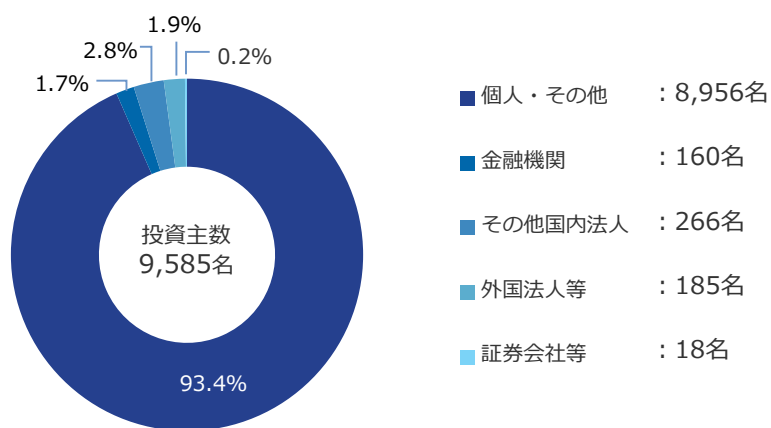


# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合



## 所有者別投資主数の割合



注： 2021年2月28日現在

## 主な投資主

	投資口数 (口)	比率
日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	53,105	15.24%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	46,559	13.36%
三菱地所株式会社	14,200	4.07%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	13,755	3.94%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,859	3.11%
S M B C日興証券株式会社	9,270	2.66%
株式会社中国銀行	6,194	1.77%
全国信用協同組合連合会	5,748	1.65%
三菱U F J 信託銀行株式会社	5,413	1.55%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,632	1.33%
合計	169,735	48.74%

## 三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資 (2021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%



# 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。

