


証券コード：3481

 三菱地所物流リート投資法人

2019年8月期（第6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

<https://mel-reit.co.jp/>



2019年10月18日

目次

1. 第2回公募増資及び新規取得物件について	4
2. 決算概要及び業績予想	8
3. 今後の成長への取組み	11
4. 三菱地所の物流施設事業	20
5. Appendix	24

2019年4月以降の運用ハイライト

ハイブリッド型外部成長による資産規模1,000億円超を達成

- 第2回公募増資を実施し、三菱地所開発1物件及び本資産運用会社ソーシング4物件、計305億円を取得
- 1口当たり分配金（巡航）は+8.0%の成長、1口当たりNAVは+3.5%上昇

ハイブリッド型内部成長による1口当たり分配金の向上

- 着実なリーシングを通じた高稼働率の維持、3期連続賃料増額の実現
- 賃料改定によらない独自施策による内部成長を実現

高い信用力を背景とした財務戦略による安定性の向上

- 新規借入れにより、返済期限の長期化、負債コストの低減を実現
- 新たに全国信用協同組合連合会、七十七銀行を融資団に追加し、さらに分散が実現

ESGへの取組み

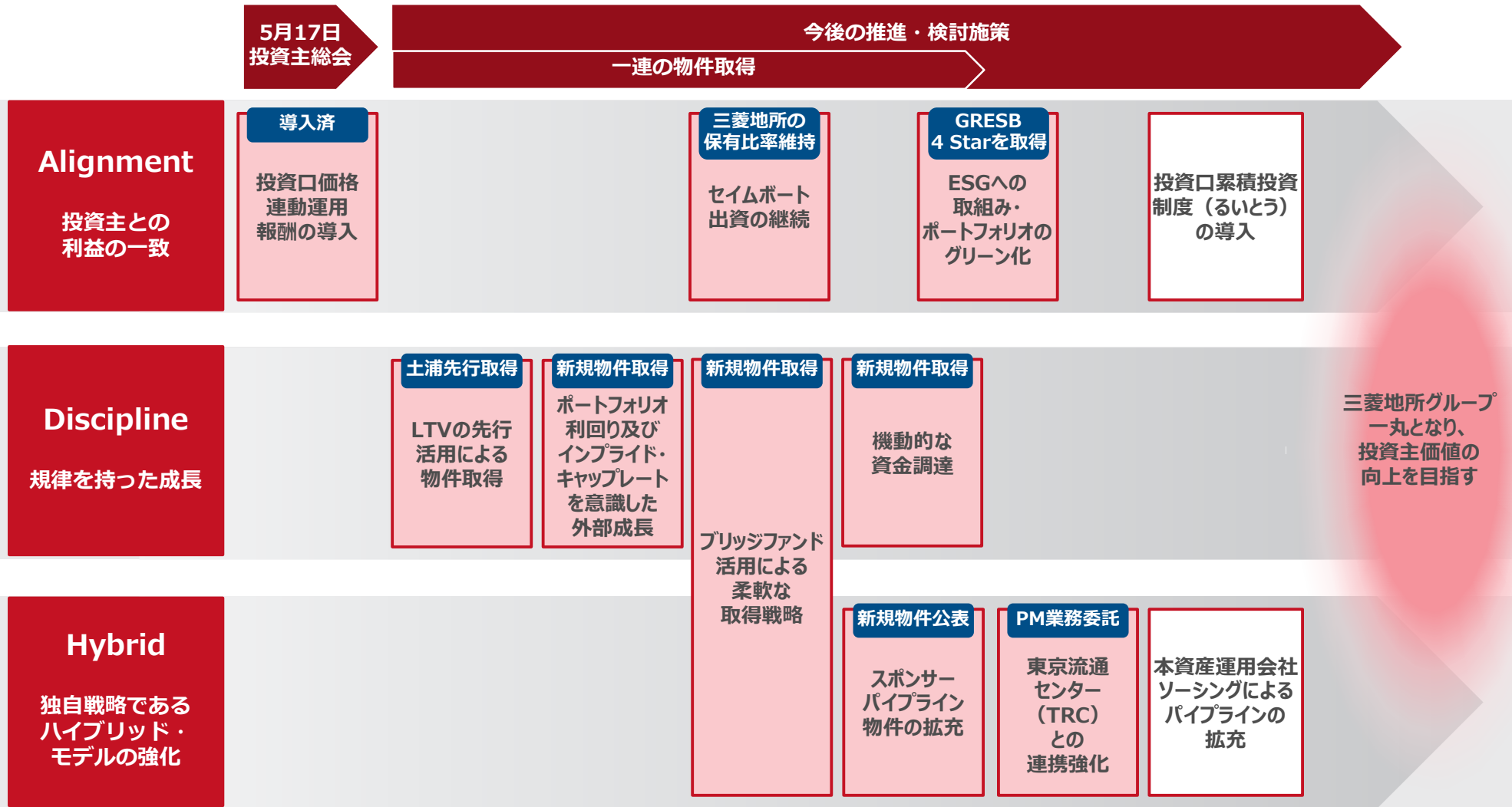
- GRESBリアルエステイト評価に初参加
「Green Star」及び初参加のJ-REIT6銘柄中唯一の「4 Star」取得

2019年8月期（第6期）決算

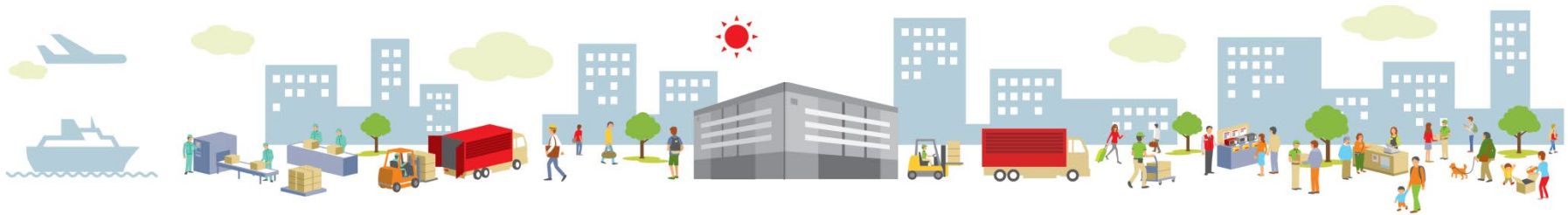
- 安定的な運用により、1口当たり分配金を5,524円にて確定（予想比+32円）

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



1. 第2回公募増資及び 新規取得資産について



第2回公募増資及び新規取得資産の概要

第2回公募増資の概要

オフリング形態	国内オフリング（旧臨時報告書方式）
発行決議日	2019年9月19日（木）
条件決定日	2019年9月30日（月）
発行価格	335,887円
発行口数	一般募集：57,150口（うちスポンサー分2,450口） オーバーアロットメント：2,850口
オフリング総額	20,153百万円

新規取得資産の概要

物件数/取得価格合計	平均築年数	平均稼働率
5物件/30,568百万円	5.0年	100.0%
平均鑑定NOI利回り/ 底地物件を除いた平均鑑定NOI利回り	取得価格対 不動産鑑定評価額	平均残存 賃貸借契約期間
4.7%/4.9%	96.3%	13.0年

スポンサー開発物件

取得価格	5,682百万円
鑑定評価額	6,020百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
所在地	大阪府大阪市
延床面積	117,045m ²
主なテナント名	東芝ロジスティクス株式会社 他



本資産運用会社（MJIA）ソーシング物件

取得価格	13,670百万円
鑑定評価額	13,900百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	愛知県春日井市
延床面積	58,236m ²
主なテナント名	キムラユニティ株式会社 他



低稼働率
の改善

取得価格	2,483百万円
鑑定評価額	2,630百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
所在地	兵庫県西宮市
延床面積	13,903m ²
主なテナント名	F-LINE株式会社



CRE

取得価格	5,600百万円
鑑定評価額	5,780百万円
鑑定NOI利回り	3.8%
所在地	大阪府堺市
敷地面積	87,476m ²
主なテナント名	株式会社IHI インフラシステム



スポンサー
リレーション

CRE

取得価格	3,133百万円
鑑定評価額	3,420百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
所在地	茨城県土浦市
延床面積	15,485m ²
主なテナント名	株式会社 アントレックス

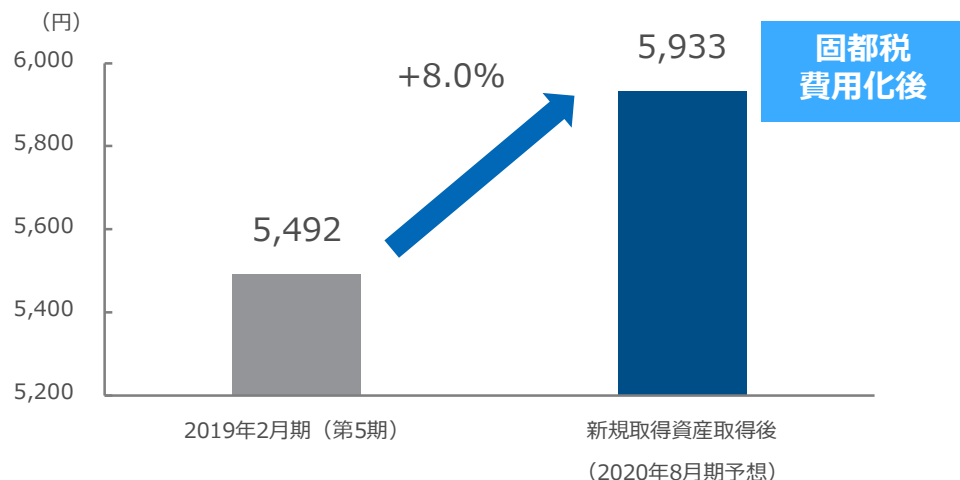


CRE

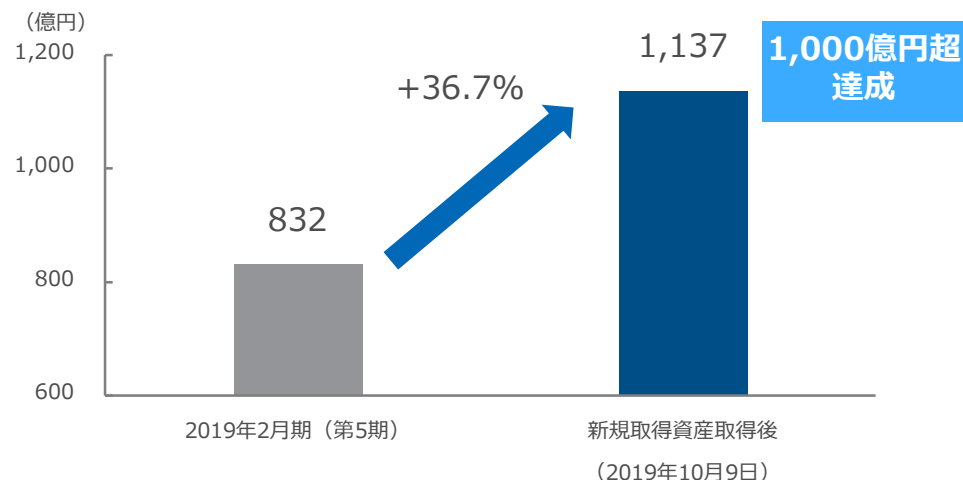
注：第2回公募増資を決議した2019年9月19日に公表した数値を記載しています

第2回公募増資及び新規取得資産の効果

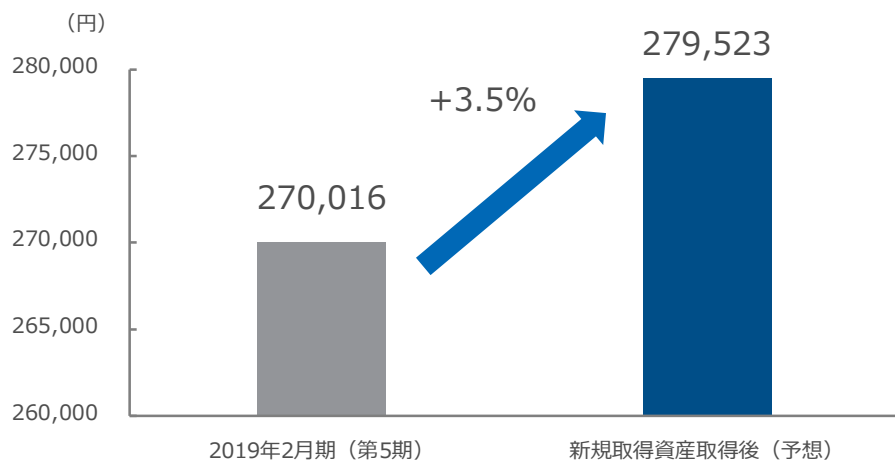
巡航分配金



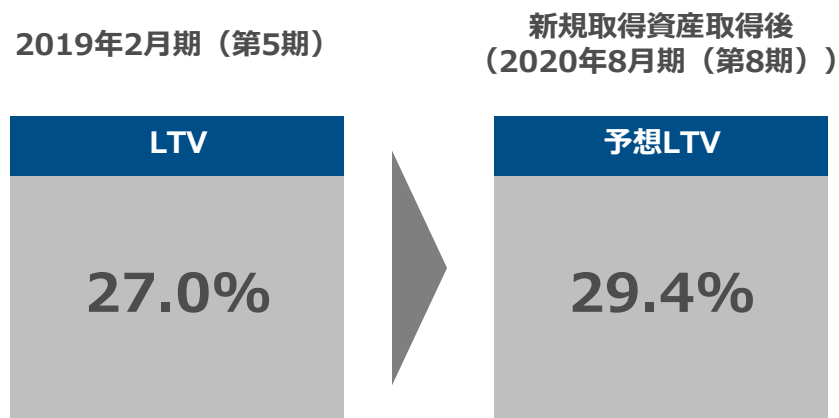
資産規模



1口当たりNAV



LTV

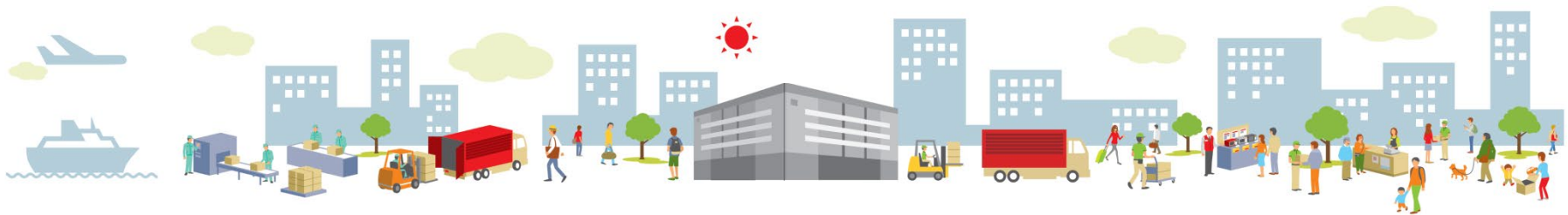


注：第2回公募増資を決議した2019年9月19日に公表した数値を記載しています。ただし、LTVについては2019年10月9日にて実行された借入金額を基に算出しています

MEMO

A large rectangular area with rounded corners, containing 15 horizontal lines for writing.

2. 決算概要及び業績予想



2019年8月期（第6期）実績

運用状況（百万円）	第5期実績 (A)	第6期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第6期予想 (2019年4月 15日発表)
営業収益	2,493	2,530	+36	2,532
不動産賃貸事業収入	2,493	2,530	+36	2,532
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	455	472	+16	478
NOI	2,038	2,058	+20	2,053
減価償却費	484	487	+2	487
営業利益	1,267	1,253	-13	1,250
経常利益	1,171	1,212	+41	1,205
当期純利益	1,170	1,211	+41	1,204
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	5,492	5,524	+32	5,492
うち、1口当たり利益分配金	4,763	4,930	+167	4,898
うち、1口当たり利益超過分配金	729	594	-135	594
発行済投資口数	245,815口	245,815口	±0	245,815口
各種指標				
AFFO（百万円）	1,611	1,647	+36	1,611
AFFOペイアウトレシオ	83.8%	82.4%	-1.4%	83.8%
LTV	27.0%	27.0%	±0%	27.0%
1口当たりNAV（円）	270,016	275,236	+5,220	-
期中平均稼働率	99.9%	99.9%	±0%	99.9%

第5期実績と第6期実績 差異の主要因

《営業収益》（+36百万円）

- ・「賃貸事業収入の一時的な減少」の反動増 +32百万円
- ・第5期取得2物件の通期寄与による収入増加 +3.6百万円

《営業費用》（+50百万円）

- ・第5期取得2物件の固都税の費用化 +31百万円
- ・第5期取得2物件取得に伴う資産運用報酬の増加 +19百万円
- ・（一部物件）建物固定資産評価見直しによる固都税の削減 △1.7百万円

《営業外収益》（+25百万円）

- ・台風被害による保険金収入の増加 +11百万円
（第5期：30百万円→第6期：41百万円）
- ・（一部物件）建物固定資産評価見直しによる固都税過年度分還付 +13百万円

《営業外費用》（△29百万円）

- ・「投資口交付費」の反動減 △31百万円
- ・台風被害復旧費用 +2百万円
（第5期：29百万円→第6期：31百万円）

2020年2月期（第7期）及び2020年8月期（第8期）業績予想

運用状況（百万円）	第6期実績 (A)	第7期予想 (B)	差異 (B) - (A)	(参考) 第8期予想
営業収益	2,530	3,213	+682	3,349
不動産賃貸事業収入	2,530	3,213	+682	3,349
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	472	516	+44	601
NOI	2,058	2,696	+638	2,747
減価償却費	487	587	+100	610
営業利益	1,253	1,743	+489	1,716
経常利益	1,212	1,610	+397	1,632
当期純利益	1,211	1,609	+397	1,631
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	5,524	5,839	+315	5,933
うち、1口当たり利益分配金	4,930	5,263	+333	5,334
うち、1口当たり利益超過分配金	594	576	-18	599
発行済投資口数	245,815口	305,815口	+60,000口	305,815口
各種指標				
AFFO（百万円）	1,647	2,131	+484	2,215
AFFOペイアウトレシオ	82.4%	83.8%	+1.4%	81.9%
LTV	27.0%	30.1%	+3.1%	29.4%
期中平均稼働率	99.9%	99.9%	±0%	99.9%

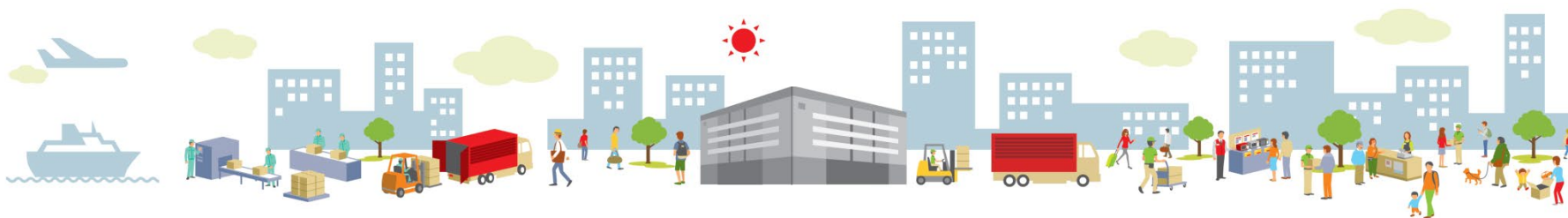
第6期実績と第7期予想 差異の主要因

《営業収益》（+682百万円）	
・新規5物件取得による賃料増加等	+681百万円
《営業費用》（+193百万円）	
・新規5物件取得に伴う賃貸事業費用 (減価償却費以外)の増加	+44百万円
・新規5物件取得に伴う減価償却費の増加	+100百万円
・新規5物件取得に伴う資産運用報酬の増加	+40百万円
・新規5物件取得に伴うその他一般管理費の増加	+9百万円
《営業外収益》（△55百万円）	
・「台風被害による保険金収入」「固都税過年度分 還付」の反動減	△55百万円
《営業外費用》（+35百万円）	
・新規借入れに伴う支払利息の増加	+23百万円
・投資口交付費の発生	+49百万円
・「台風被害復旧費用」の反動減	△31百万円

第7期予想と第8期予想 差異の主要因

《営業収益》（+136百万円）	
・既存物件の賃料増加等	+3百万円
・新規5物件の通期稼働による賃料増加	+133百万円
《営業費用》（+162百万円）	
・新規5物件の固都税の費用化	+98百万円
・新規5物件取得に伴う資産運用報酬の増加	+41百万円
・新規5物件取得に伴う減価償却費の通期寄与	+23百万円
《営業外費用》（△47百万円）	
・「投資口交付費」の反動減	△49百万円

3. 今後の成長への取組み



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

資産規模/物件数

1,137億円
/15物件

稼働率

99.9%

鑑定NOI利回り/
償却後NOI利回り

4.8%/3.7%

予想LTV
(2020年8月期末)

29.4%

長期発行体格付
(JCR)

AA- (安定的)

デットコスト
(長期借入金のみ)

0.39%

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
- 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・運営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

投資・運用

資産運用会社



概要

- 日本の不動産証券化の黎明期であった2001年に設立
- 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独自の物件ソーシング力
- ブリッジファンド等、多様な事業スキームによる柔軟な取得戦略
- 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力

外部成長戦略

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

ロジクロスとは

三菱地所の全国各地で展開する
単独開発物流施設ブランドを指します



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



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

三菱地所グループ



稼働率
100%

大阪淀川物流センター (38千㎡)
2018年度竣工 (共同開発)



稼働率
約95%

ロジクロス名古屋笠寺 (80千㎡)
2018年度竣工 (単独開発)



稼働率
100%

ロジポート川崎ベイ (296千㎡)
2019年度竣工 (共同開発)



内定率
100%

ロジクロス横浜港北 (16千㎡)
2019年度竣工 (単独開発)



稼働率
100%

ロジクロス厚木Ⅱ (34千㎡)
2019年度竣工 (単独開発)



(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画 (32千㎡/125千㎡)
2020年度/2021年度竣工予定



新規公表
物件

(仮称) ロジクロス蓮田 (79千㎡)
2020年度竣工予定



新規公表
物件

(仮称) ロジクロス春日部 (38千㎡)
2021年度竣工予定



新規公表
物件

(仮称) ロジクロス船橋 (23千㎡)
2021年度竣工予定



新規公表
物件

(仮称) ロジクロス座間 (183千㎡)
2023年度竣工予定

ブリッジファンド



稼働率
99.9%

ロジポート大阪大正 (117千㎡)
2017年度竣工 (共同開発)



稼働率
100%

ロジクロス習志野 (39千㎡)
2017年度竣工 (単独開発)



稼働率
100%

MJロジパーク仙台1 (36千㎡)
2008年度竣工

14物件 1,141千㎡

注：2019年10月18日現在

ポートフォリオマップ

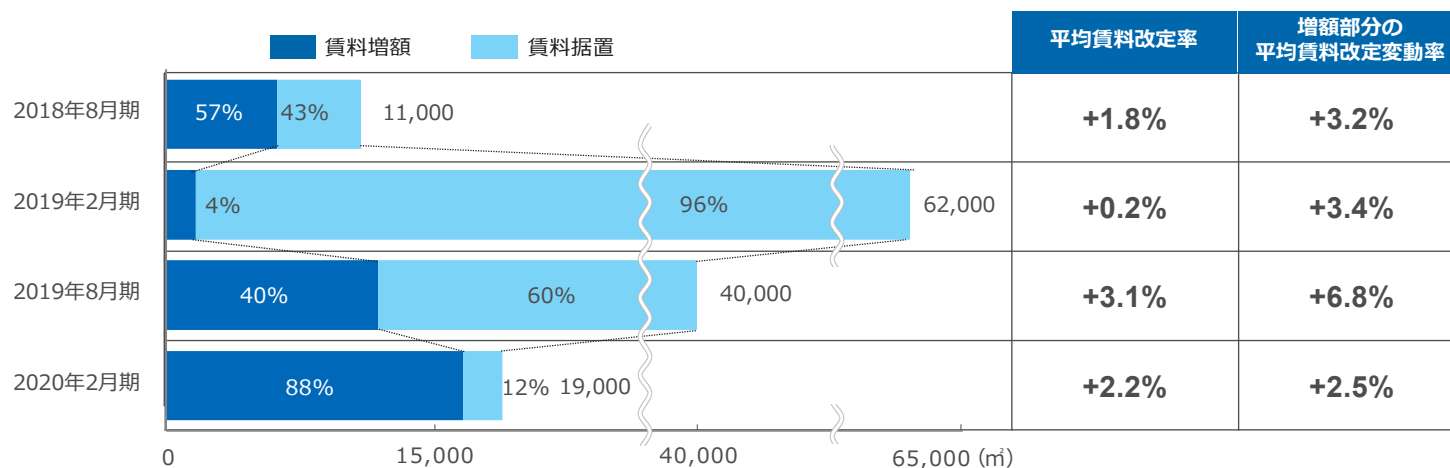
- 第7期取得済資産
- 第6期末保有資産
- 優先交渉権付与予定物件
- 三菱地所本店・支店所在地



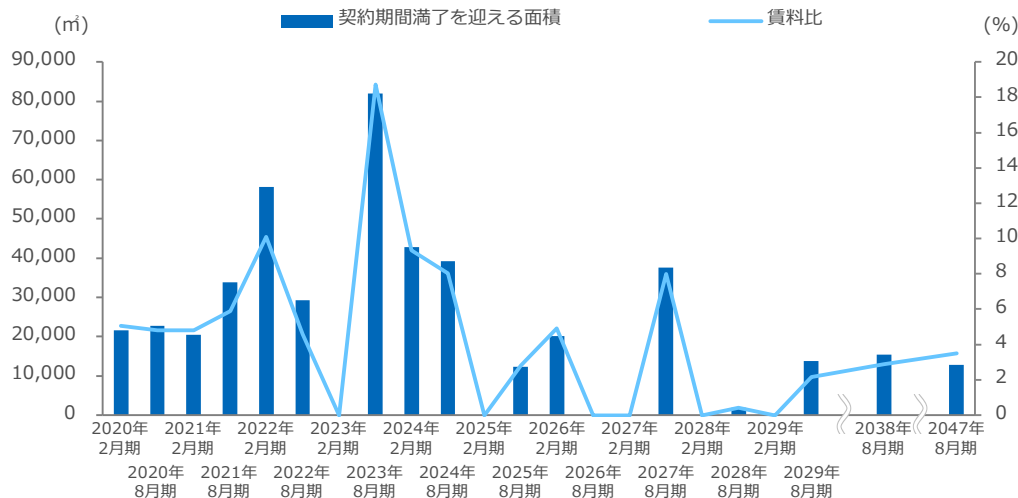
注：2019年10月18日現在

内部成長戦略①

賃料改定状況の推移（倉庫部分の賃貸面積ベース）

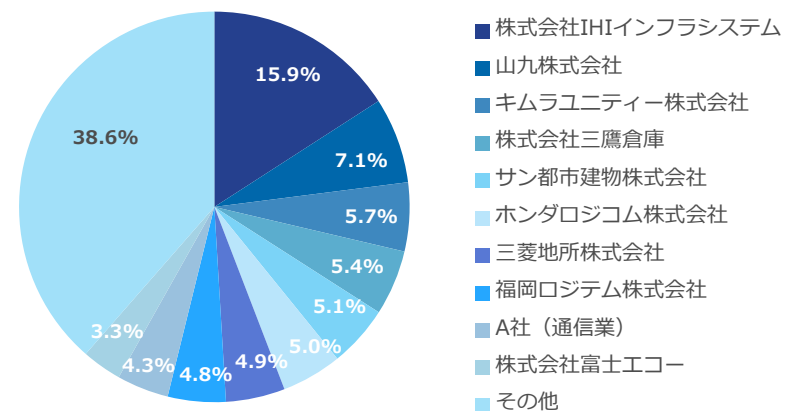


賃貸借契約期間満了時期の分散状況



注：2019年8月31日現在。ただし、第7期に取得した5物件を含みます

テナントの分散状況（賃貸面積ベース）



内部成長戦略②

三菱地所

- 法人顧客リレーション・顧客ネットワークを活用したリーシング力
- リーシングにおける三菱地所グループのノウハウ

三菱地所の法人顧客リレーションを活用したリーシングサポート

本投資法人は、三菱地所へのテナントリレーションサポート（TRS）業務委託を通じ、三菱地所が東京・丸の内エリアを中心とするオフィス・商業施設事業等で培った法人顧客リレーションを活用することで、物流事業者や荷主とのリレーションを構築し、市場のニーズを酌み取った着実な内部成長を目指します。

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誘致

■ ロジクロス福岡久山



本投資法人が保有するロジクロス福岡久山において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。三菱地所グループの幅広い顧客リレーションを活かした結果であり従前契約からの賃料増額を実現。

対象面積：約7,700㎡ 賃料増額率：+4.9%

東京流通センターに入居する小売・卸売事業者の誘致

■ ロジクロス名古屋笠寺



三菱地所の開発したロジクロス名古屋笠寺において三菱地所グループの1社である株式会社東京流通センター（TRC）に入居する酒類・食料品の小売・卸売事業者の中部圏拠点新規開設ニーズを捉え、誘致に成功。

対象面積：約3,000㎡

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
- 多様なアセットタイプ・事業スキームの投資・運用実績

賃料改定によらない独自施策による内部成長の実現

グリーンリース契約に基づくLED化改修

概要

- 本投資法人の費用負担により照明器具のLED化改修を実施
- 想定されるテナント負担の電気料金及びメンテナンスコストの低減額の一部をグリーンリース料として収受

効果等

- 本投資法人はグリーンリース料の受領により、各期1.9百万円程度の収入増
- テナントの電気料金は大幅に削減
- グルーピングや明るさを設定できる最新の調光機能により、テナントの利便性が向上

電気受給契約先の見直し（ロジクロス福岡久山、MJロジパーク福岡1）

概要

- 電気受給契約先を見直し2物件の契約先を切替え
- 今後も定期的に見直しを実施予定

効果等

- テナントの電気料金を削減し、テナントの満足度向上

建物固定資産評価の見直し（MJロジパーク船橋1、ロジポート相模原）

概要

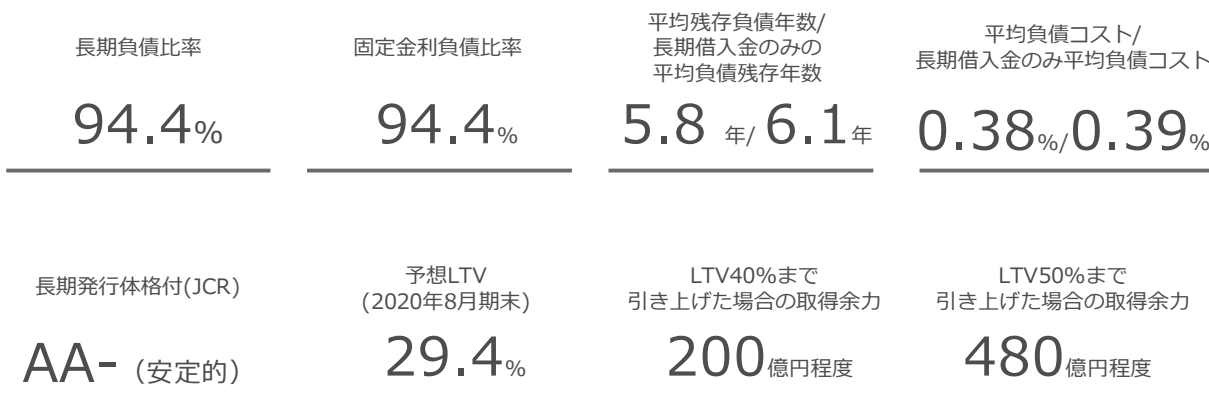
- 保有物件の建物固定資産評価額の見直しを実施
- 評価額に差異が認められた物件について行政と交渉を実施

効果等

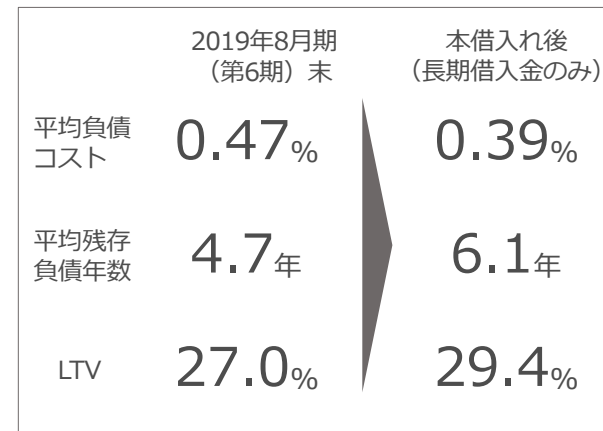
- 2物件において建物固定資産税の削減（各期1.7百万円程度の費用減）を実現
- 過去分の一括還付により一時的な収益増（2019年8月期中12百万円程度の収入増）
- その他物件についても引き続き行政と協議中

財務戦略

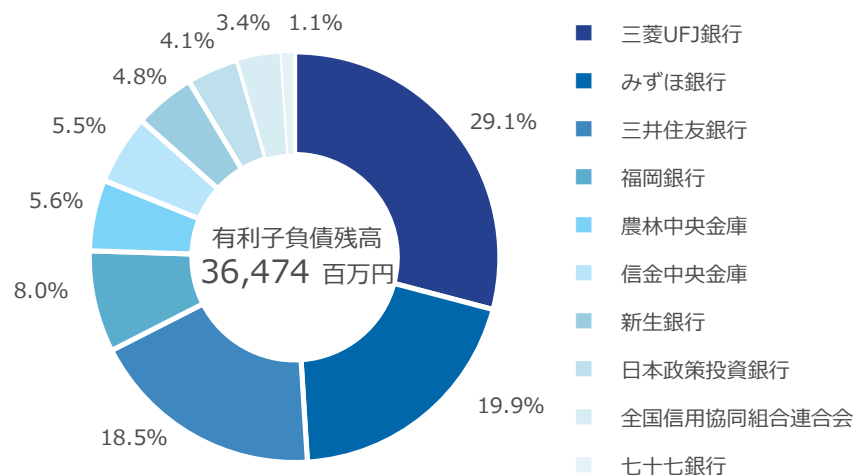
財務ハイライト



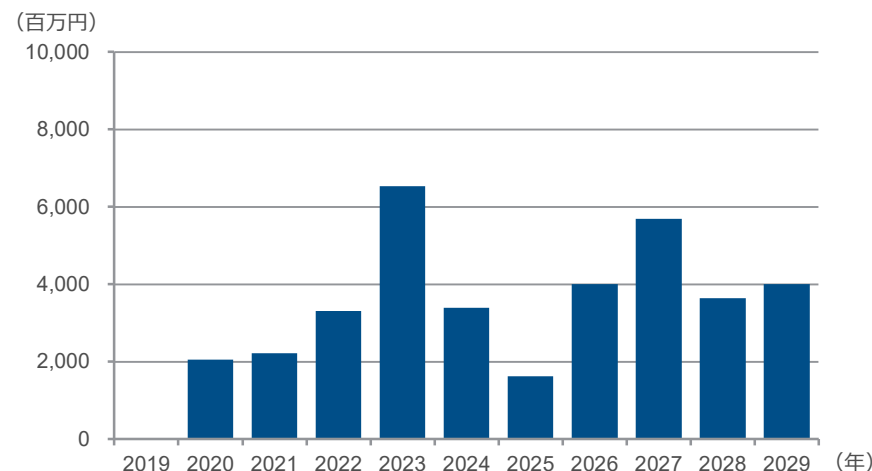
負債コストの低下



調達先の分散状況



有利子負債の返済期限の分散状況



注：2019年10月9日現在。ただし第三者割当ローンは含みません

ESGへの取組み

GRESB評価の取得

GRESBは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際に活用されています。本投資法人は2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、最高位の「Green Star」を取得するとともに、総合スコアでの相対評価に基づく「GRESBレーティング（5段階評価）」において初参加したJ-REIT6銘柄中唯一の「4 Star」の評価を取得しました。



Environment

環境への取組み

■ 省エネルギーへの取組み



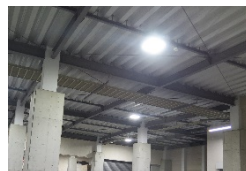
断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



施設の緑化



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



太陽光パネルの設置

■ 事業継続性の配慮への取組み



非常用発電機の設置



免震機能

Social

地域社会への取組み

■ CSR活動への積極的な参加



あつぎ鮎祭りにおける清掃活動への参加
MJロジパーク厚木1の近隣



テナント様向け飲料無料配布
ロジポート相模原内

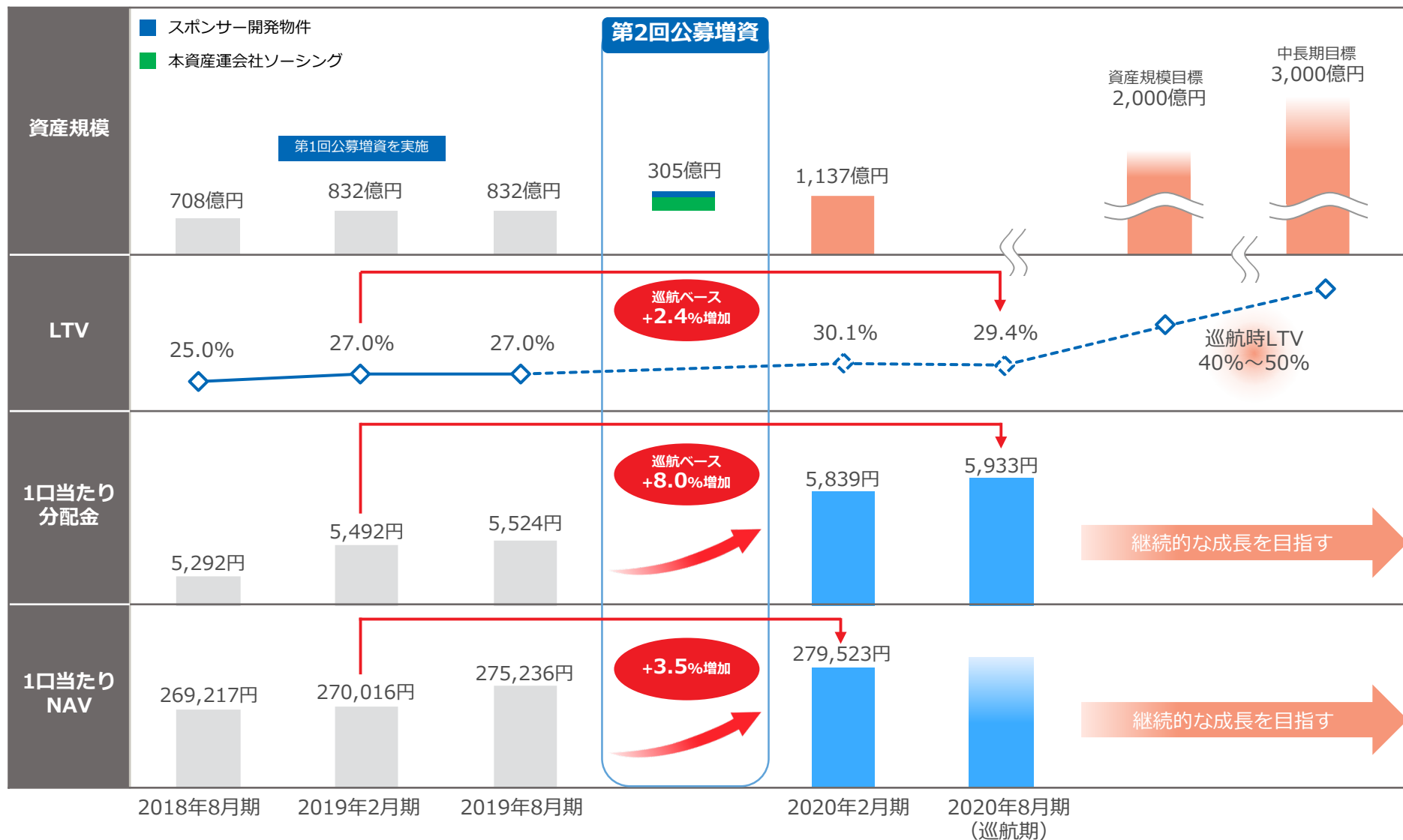
Governance

ガバナンスへの取組み

- J-REIT初となる投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入
- スポンサーである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

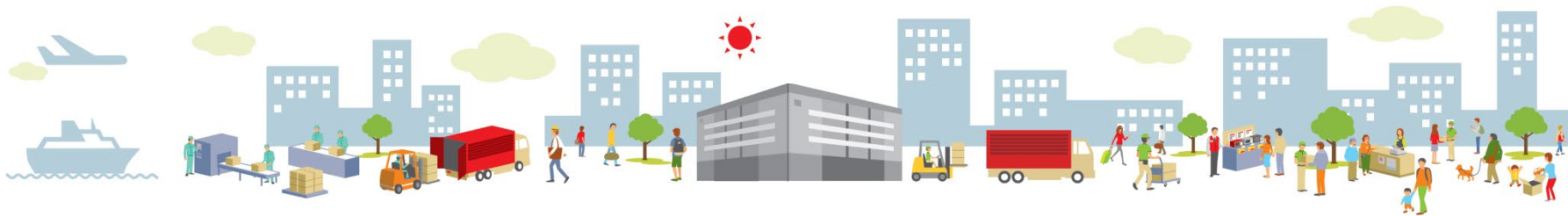
中長期の成長戦略

資産規模目標及び分配金の推移



注：第2回公募増資を決議した2019年9月19日に公表した数値を記載しています

4. 三菱地所の物流施設事業



三菱地所グループの物流施設事業の特色

	用地取得	開発	運営管理
① 総合デベロッパーの幅広い事業領域 総合デベロッパーならではの営業活動	幅広い土地情報の把握 複数地権者の土地集約	開発コストの管理	物流施設を歩いて回り、テナントニーズを探索
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		グループ横断的なリーシング
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		③ 各地でのテナントニーズ探索
共同事業	② オフィス等のテナントの物流施設開発ニーズの捕捉		
PM内製化を通じた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
④ 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

① 幅広い土地情報の把握

■ 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

■ 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

(仮称) ロジクロス春日部



(仮称) ロジクロス蓮田



② オフィス等のテナントニーズの捕捉

■ 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



③ 各地でのテナントニーズ探索

■ 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



4 東京流通センター（TRC）との連携強化

東京流通センター（TRC）との連携

■ TRCによる運営管理受託

TRC
Tokyo Ryutsu Center
施設運営実績
約50年



ロジクロス厚木



ロジクロス神戸三田



ロジクロス厚木Ⅱ



大阪西淀川物流センター



ロジクロス習志野



ロジクロス横浜港北

- スポンサー開発含む10物件において運営管理業務を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



MJロジパーク春日井1



MJロジパーク土浦1



ロジクロス名古屋笠寺



MJインダストリアルパーク堺
(底地)

東京流通センター（TRC）の概要

- 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

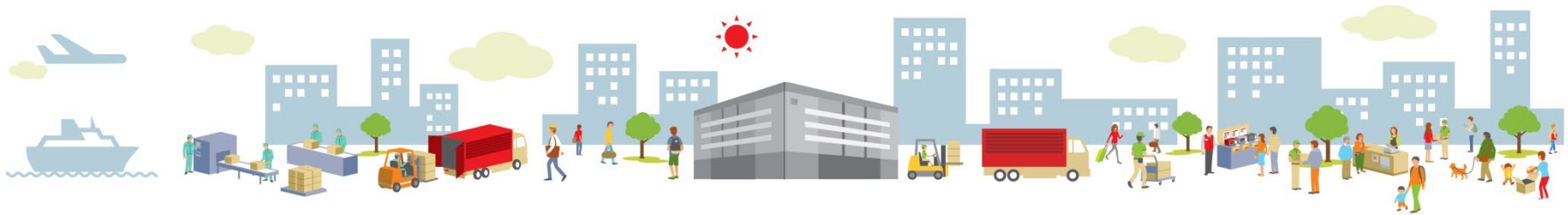
■ TRCとの人材交流（2019年4月1日現在）

- 三菱地所からTRCへ6名が出向し、TRCから三菱地所へ3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

三菱地所物流リート投資法人

22

5. Appendix



ポートフォリオの概要

ポートフォリオ・サマリー

物件数

15物件

平均稼働率

99.9%

取得価格合計

1,137億円

平均鑑定NOI利回り

4.8%

平均償却後NOI利回り

3.7%



物件名	ロジクロス福岡久山
取得価格	5,770百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



物件名	ロジポート相模原
取得価格	21,364百万円
鑑定NOI利回り	4.7%



物件名	MJロジパーク船橋1
取得価格	5,400百万円
鑑定NOI利回り	6.5%



物件名	MJロジパーク厚木1
取得価格	6,653百万円
鑑定NOI利回り	4.6%



物件名	MJロジパーク加須1
取得価格	1,272百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



物件名	ロジクロス厚木
取得価格	8,440百万円
鑑定NOI利回り	4.5%



物件名	ロジポート橋本
取得価格	18,200百万円
鑑定NOI利回り	4.4%



物件名	MJロジパーク大阪1
取得価格	6,090百万円
鑑定NOI利回り	5.0%



物件名	MJロジパーク福岡1
取得価格	6,130百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



物件名	MJロジパーク土浦1
取得価格	3,133百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



物件名	ロジクロス神戸三田
取得価格	3,900百万円
鑑定NOI利回り	5.1%



物件名	ロジポート大阪大正
取得価格	5,682百万円
鑑定NOI利回り	4.6%



物件名	MJロジパーク春日井1
取得価格	13,670百万円
鑑定NOI利回り	4.8%



物件名	MJロジパーク西宮1
取得価格	2,483百万円
鑑定NOI利回り	5.7%

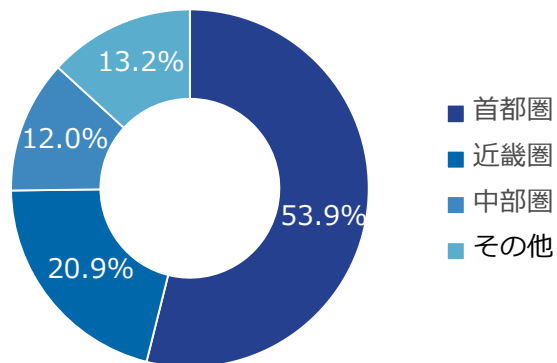


物件名	MJインダストリアルパーク堺(底地)
取得価格	5,600百万円
鑑定NOI利回り	3.8%

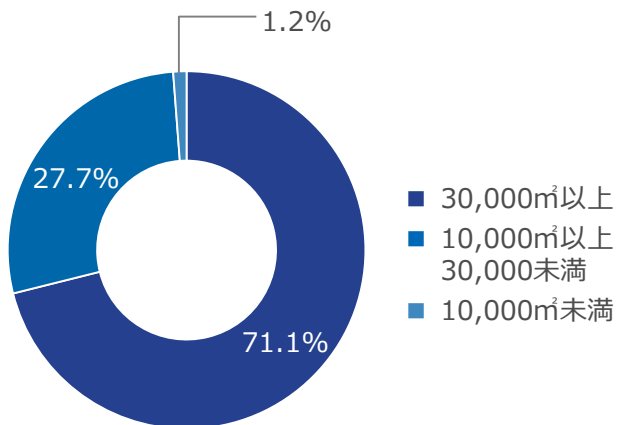
注： 2019年10月9日現在

ポートフォリオの状況

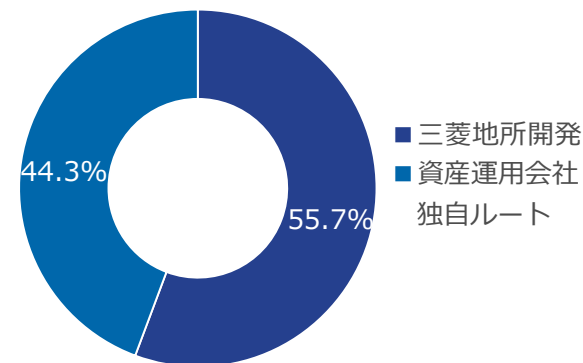
■ エリア別 (取得価格ベース)



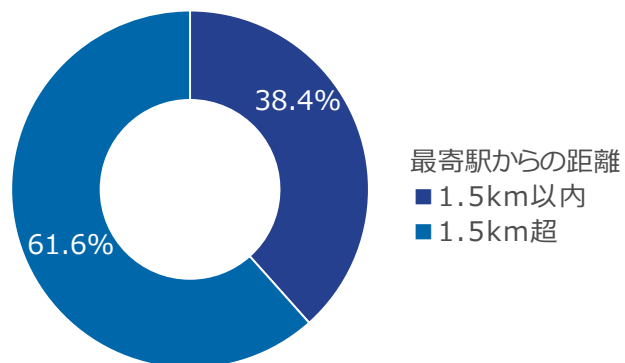
■ 規模別 (取得価格ベース)



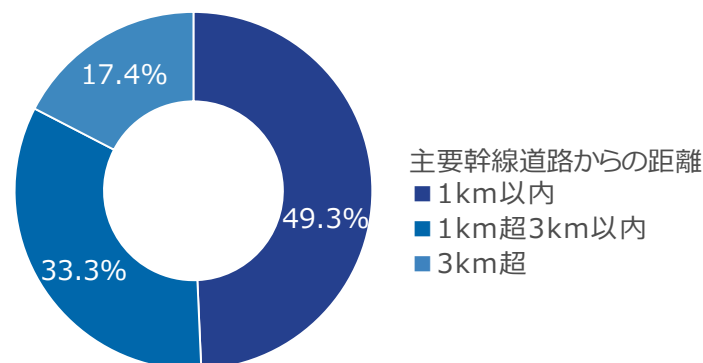
■ 取得ルート別 (取得価格ベース)



■ 交通利便性① (取得価格ベース)



■ 交通利便性② (取得価格ベース)



注：2019年10月9日現在

ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	延床面積 (㎡) (注1)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第6期末 保有資産 (注2)	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	36,082	5.2	100.0	4.9	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	29,895	4.5	100.0	2.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	12,879	5.1	100.0	2.2	BTS
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	神奈川県相模原市	21,364	200,252 (98,123)	4.7	99.7	6.0	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	145,809 (65,614)	4.4	100.0	4.6	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	18,262	6.5	100.0	29.8	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.6	100.0	6.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	7,602	5.7	100.0	13.5	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	39,157	5.0	100.0	11.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	39,797	5.3	100.0	11.9	マルチ
小計/平均			83,219	557,575 (375,251)	4.9	99.9	7.6	-
第7期 取得済資産 (注2)	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	15,485	5.3	100.0	4.8	BTS
	ロジポート大阪大正 (準共有持分20%)	大阪府大阪市	5,682	117,045 (23,409)	4.6	99.9	1.5	マルチ
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	13,903	5.7	100.0	28.5	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	58,236	4.8	100.0	2.6	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	-	3.8	100.0	-	底地
小計/平均			30,568	204,669 (111,033)	4.7	100.0	5.2	-
合計			113,787	762,245 (486,285)	4.8	99.9	7.1	-

注1: 「ロジポート相模原」、「ロジポート橋本」及び「ロジポート大阪大正」に係る「延床面積」の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ49%、45%及び20%）に相当する数値を記載しており、「小計（合計）」欄の括弧内の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各保有資産の延床面積の合計となります

注2: 第6期末保有資産については、2019年8月31日現在の数値を記載しています。第7期取得済資産については、築年数以外の数値は2019年6月30日現在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6期末 帳簿価額	第6期末 (2019年8月期) (注1)		第5期末 (2019年2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6期末 保有資産	ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,683	6,110	4.8%	6,070	4.8%	+40	±0.0%	426
	ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,485	8,780	4.3%	8,740	4.3%	+40	±0.0%	294
	ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,923	4,100	4.7%	4,050	4.7%	+50	±0.0%	176
	ロジポート相模原	2017年9月	21,364	21,175	23,300	4.2%	22,800	4.3%	+500	△0.1%	2,124
	ロジポート橋本	2017年9月	18,200	18,071	19,305	4.1%	19,080	4.1%	+225	±0.0%	1,233
	MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,294	6,440	5.0%	6,440	5.0%	±0	±0.0%	1,145
	MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,606	6,910	4.3%	6,910	4.3%	±0	±0.0%	303
	MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,272	1,370	5.1%	1,370	5.1%	±0	±0.0%	97
	MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	6,035	6,670	4.4%	6,520	4.5%	+150	△0.1%	634
	MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	6,000	6,390	4.8%	6,390	4.8%	±0	±0.0%	389
小計			83,219	82,550	89,375	-	88,370	-	+1,005	-	-
第7期 取得済資産	MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	-	3,420	4.8%	-	-	-	-	-
	ロジポート大阪大正	2019年10月	5,682	-	6,020	4.2%	-	-	-	-	-
	MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	-	2,630	4.8%	-	-	-	-	-
	MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	-	13,900	4.5%	-	-	-	-	-
	MJインダストリアルパーク 堺(底地)	2019年10月	5,600	-	5,780	3.7%	-	-	-	-	-
小計			30,568	-	31,750	-	-	-	-	-	-
合計			113,787	-	121,125	-	-	-	-	-	-

注1： 第6期末保有資産については、第6期末の期末鑑定評価額及び直接還元利回りは2019年8月31日時点の数値を、第7期取得済資産については、2019年6月30日時点の数値を記載しています

注2： 第5期末の期末鑑定評価額及び直接還元利回りは2019年2月28日時点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	2,530,386
賃貸事業収入	2,399,157
その他賃貸事業収入	131,229
営業費用	1,276,463
賃貸事業費用	959,140
資産運用報酬	209,632
資産保管手数料	850
一般事務委託手数料	19,278
役員報酬	2,400
支払手数料	57,014
その他営業費用	28,147
営業利益	1,253,922
営業外収益	55,255
受取利息	25
その他営業外収益	55,230
営業外費用	96,427
支払利息	49,662
融資関連費用	8,915
創立費償却	6,047
その他営業外費用	31,801
経常利益	1,212,751
税引前当期純利益	1,212,751
当期純利益	1,211,868
当期末処分利益	1,211,916

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	5,856,848
現金及び預金	2,627,266
信託現金及び信託預金	3,196,426
その他の流動資産	33,155
固定資産	82,578,642
有形固定資産	82,550,517
無形固定資産	6,626
投資その他の資産	21,498
繰延資産	22,175
資産合計	88,457,666
流動負債	4,947,542
営業未払金	97,523
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000
未払費用	286,273
前受金	405,806
その他流動負債	157,939
固定負債	21,465,562
長期借入金	19,924,000
信託預り敷金及び保証金	1,541,562
負債合計	26,413,105
投資主資本合計	62,044,560
出資総額（純額）	60,832,644
剰余金	1,211,916
純資産合計	62,044,560
負債純資産合計	88,457,666

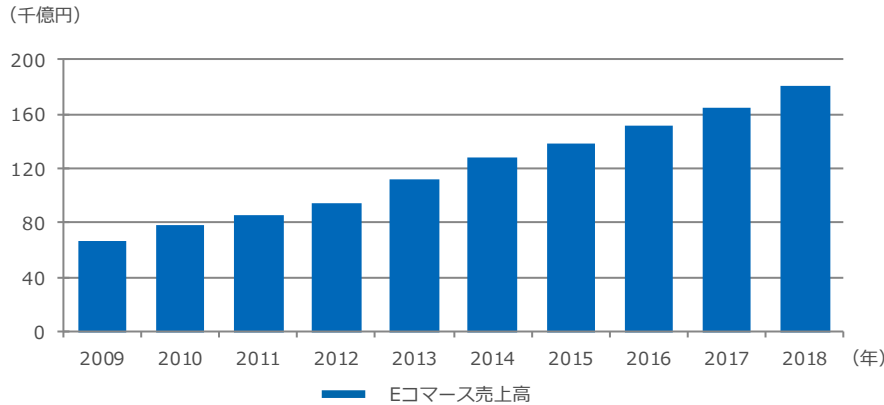
有利子負債の状況

区分		借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要	
短期	変動	株式会社三菱UFJ銀行	200	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0700%	2019年10月9日	2020年10月9日	無担保 無保証	
		信金中央金庫	750					
		株式会社みずほ銀行	900					
		株式会社みずほ銀行	1,100					
長期	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	0.35750%		2022年9月14日		
		株式会社三菱UFJ銀行	430			0.39130%		2023年9月14日
		株式会社三井住友銀行	2,050	0.42880%				2024年9月14日
		株式会社三菱UFJ銀行	1,760					2025年9月14日
		株式会社みずほ銀行	1,330	0.46750%		2026年9月14日		
		株式会社福岡銀行	450			0.55000%		2027年9月14日
		株式会社福岡銀行	900	0.24000%				2022年9月14日
		株式会社三菱UFJ銀行	620			0.39500%		2025年9月14日
		株式会社三菱UFJ銀行	710	0.45380%				2026年9月14日
		株式会社三菱UFJ銀行	2,680			0.57500%		2028年9月14日
		株式会社三井住友銀行	880	0.25000%				2019年9月2日
		株式会社みずほ銀行	880			0.49000%		2019年9月30日
		株式会社三井住友銀行	830	0.18000%				2019年10月9日
		農林中央金庫	800			2025年10月9日		
		株式会社新生銀行	500	0.26000%		2019年10月9日		2026年10月9日
		株式会社みずほ銀行	830				2027年10月9日	
		株式会社福岡銀行	807	0.42000%		2019年10月9日	2028年10月10日	
		信金中央金庫	1,256					
		株式会社三井住友銀行	3,000	-		-	-	-
		株式会社三菱UFJ銀行	4,000	-		-	-	-
		農林中央金庫	1,250	-		-	-	-
		全国信用協同組合連合会	1,250	-		-	-	-
		株式会社三菱UFJ銀行	200	-		-	-	-
株式会社みずほ銀行	2,400	-	-	-	-			
株式会社七十七銀行	400	-	-	-	-			
株式会社新生銀行	1,250	-	-	-	-			
株式会社福岡銀行	750	-	-	-	-			
合計			37,374	-	-	-	-	

注： 2019年10月9日現在

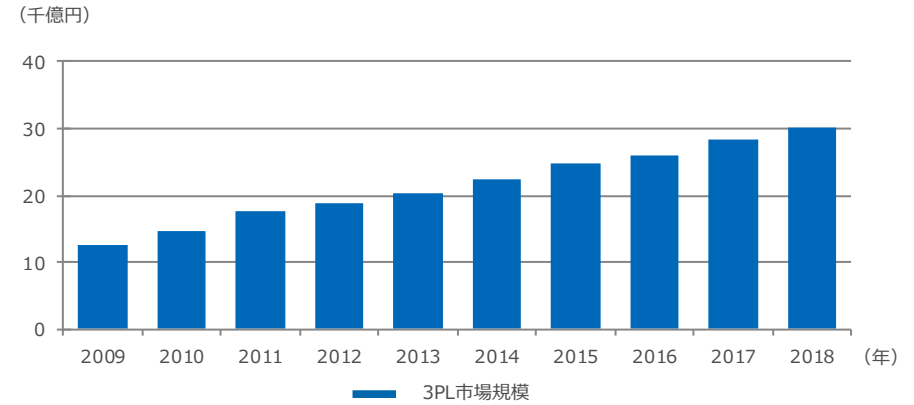
物流マーケット概況①

Eコマース市場規模



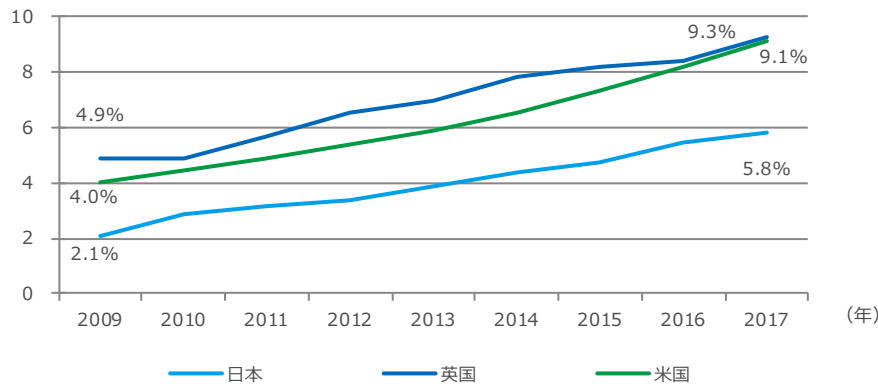
出所： 経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成
 (注) 上図の「Eコマース売上高」は、BtoC（企業と消費者間）でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推定対象は、個人消費における全ての財（商品）、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています

3PL市場規模



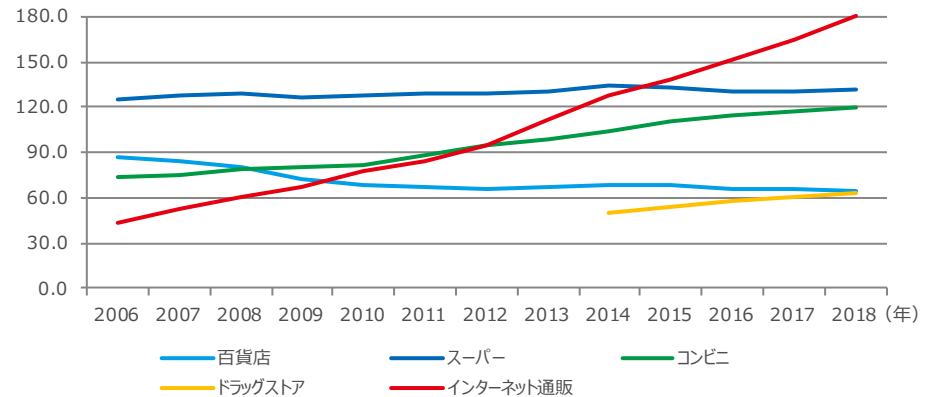
出所：「月刊ロジスティクス・ビジネス2019年9月号」を基に本資産運用会社にて作成
 (注) 各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは必ずしも一致しません

電子商取引普及率の比較



出所： 経済産業省（日本）、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

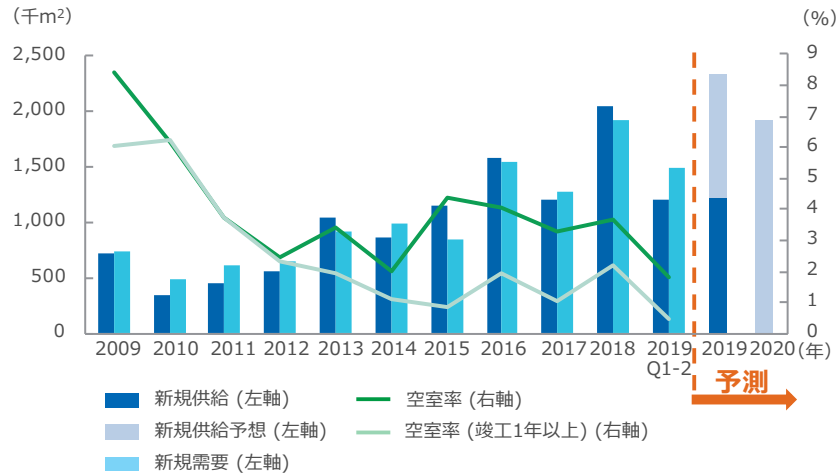
小売業界の市場規模



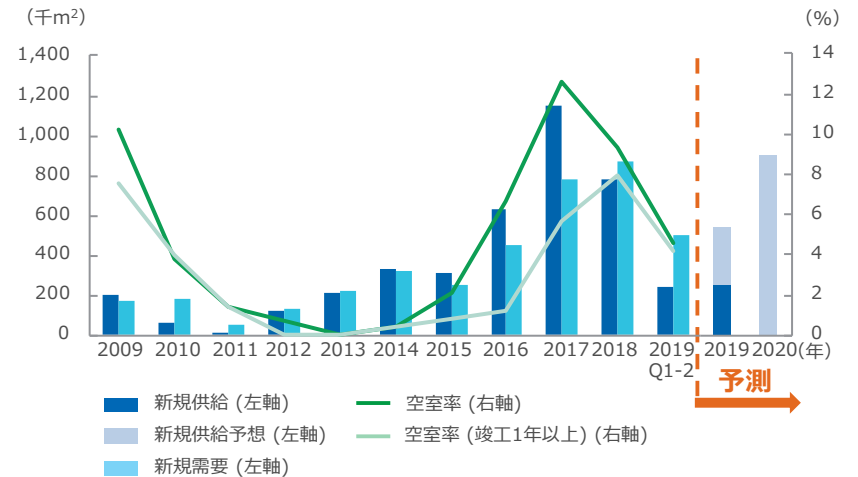
出所： 経済産業省「平成30年度商業動態統計」（2019年3月）及び経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成

物流マーケット概況②

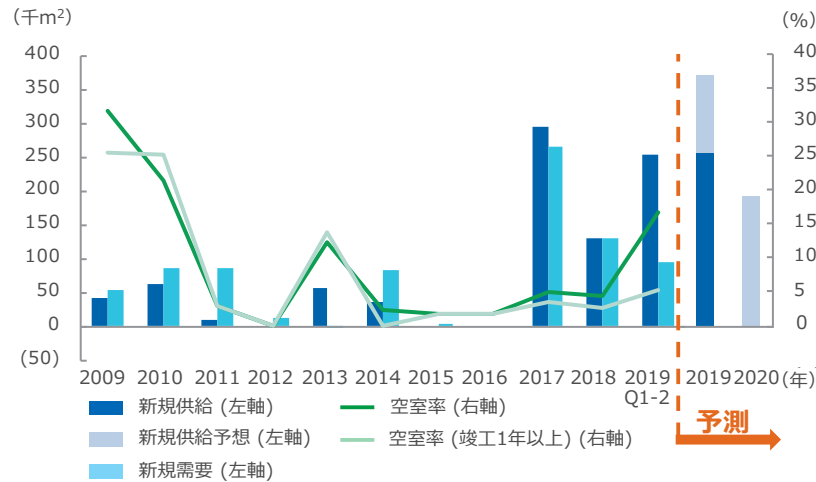
首都圏



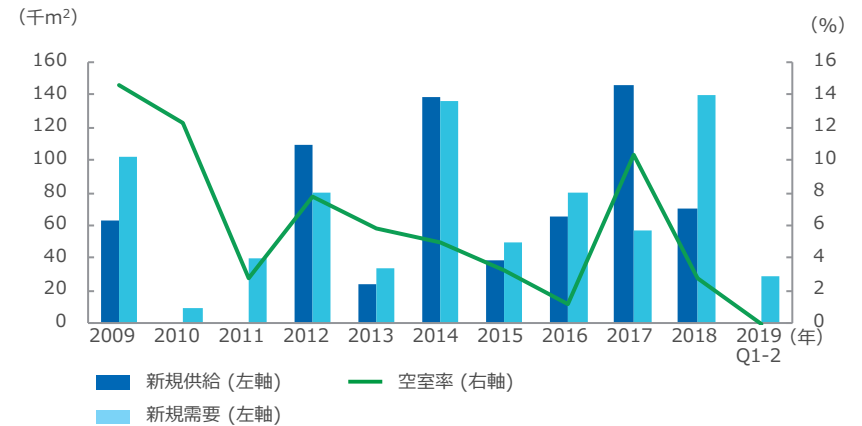
近畿圏



中部圏



九州圏



出所：シービーアールイー株式会社

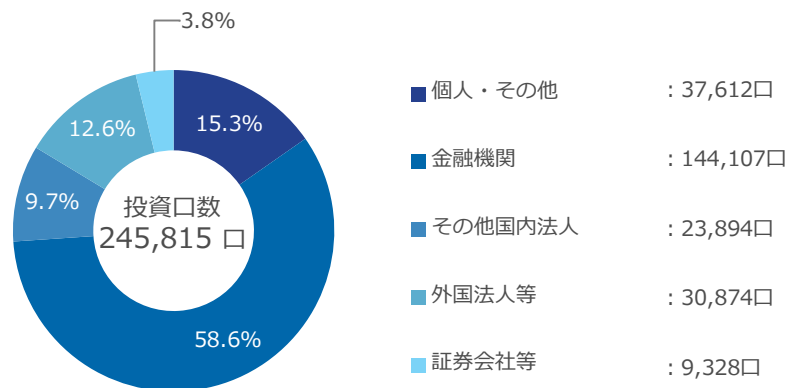
注1：本図において、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府及び兵庫県を、「中部圏」とは、愛知県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます

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

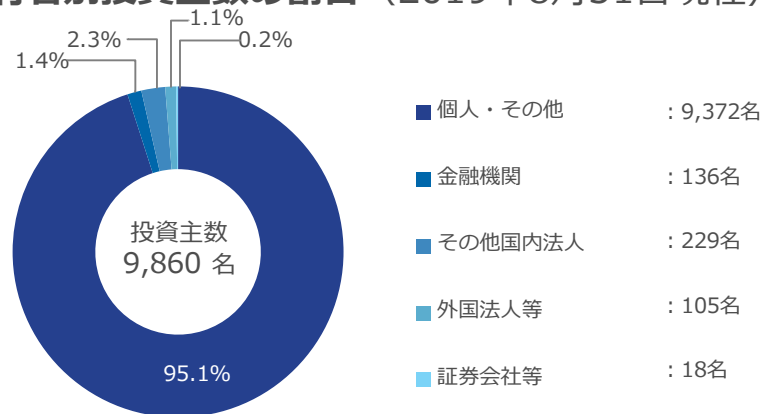
注3：延床面積5,000m²以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象としています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000m²以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません

投資主状況

所有者別投資口数の割合（2019年8月31日現在）



所有者別投資主数の割合（2019年8月31日現在）



主な投資主（2019年8月31日現在）

	投資口数（口）	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	32,372	13.16%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28,251	11.49%
三菱地所株式会社	10,000	4.06%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	8,832	3.59%
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,132	2.90%
東京センチュリー株式会社	6,069	2.46%
株式会社中国銀行	5,372	2.18%
全国信用協同組合連合会	4,806	1.95%
株式会社伊予銀行	3,652	1.48%
株式会社百十四銀行	3,500	1.42%
合計	109,986	44.74%

三菱地所による本投資法人へのセიმボート出資（2019年10月18日現在）

三菱地所による本投資法人への出資

約4.1%

投資口価格連動運用報酬

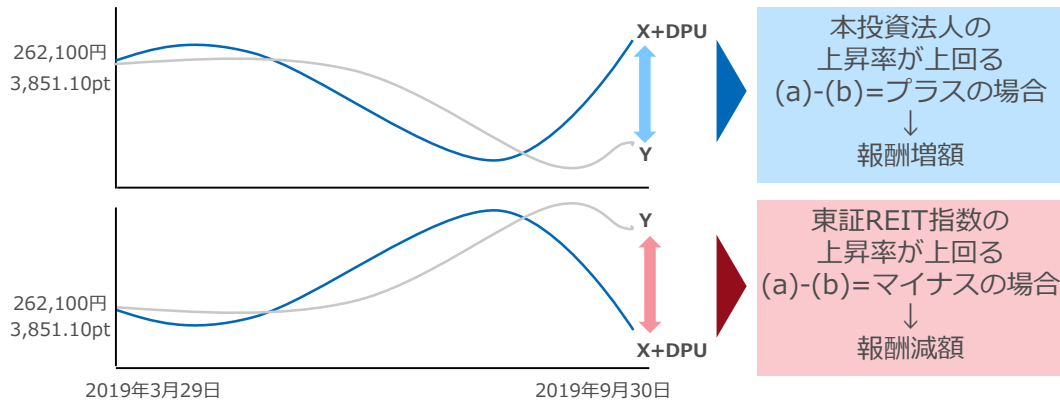
本投資法人の資産運用報酬

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初となる「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」

- 投資主価値の向上を目指し、投資主利益との連動性を高めることを目的として、東証REIT指数との相対パフォーマンスに応じた資産運用報酬を導入

— 本投資法人の投資口価格
— 東証REIT指数 (配当込み)



費用を計上する 計算期間	判断基準日 (前期)	判断基準日 (当期)	算入する 分配金
2020年2月期	2019年3月の 最終営業日	2019年9月の 最終営業日	2019年 8月期
2020年8月期	2019年9月の 最終営業日	2020年3月の 最終営業日	2020年 2月期

2020年2月期の場合

<計算例>

- 2019年3月29日の本投資法人の投資口価格終値 : 262,100円
 - 2019年3月29日の東証REIT指数 (配当込み) : 3,851.10pt
 - 2019年9月30日の本投資法人の投資口価格の終値X : 344,500円
 - 2019年9月30日の東証REIT指数 (配当込み) : 4,477.77pt
- (a) = (344,500円-262,100円+5,524円) / 262,100円
 (b) = (4,477.77pt- 3,851.10pt) / 3,851.10pt

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。

