

 三菱地所物流リート投資法人

個人投資家様向け IRセミナー  
資産運用エキスポ

2024年9月7日



資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

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

証券コード: 3481

# 目次

1. 三菱地所物流リート投資法人（MEL）の概要
2. 物流施設とは
3. MELの特長と運用状況
4. ご参考資料



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟 外観写真

# 1

## 三菱地所物流リート投資法人（MEL）の概要



# 三菱地所物流リート投資法人（MEL）の概要

## 三菱地所物流リート投資法人

証券コード：3481

総合デベロッパーである**三菱地所株式会社**をスポンサーとし、  
主として**物流施設**に投資を行う**上場リート**です。

資産運用会社

三菱地所投資顧問株式会社（MJIA）

上場日

2017年9月14日（東証REIT市場）→**新NISA成長投資枠対象**

決算月

2月／8月（年2回）

物件数／資産規模

（2024年2月29日現在）

34物件／2,710億円

予想分配金

（いずれの期も**物件の売却益を含む**）

2024年8月期：9,382円      2025年2月期：9,441円

投資口価格

（2024年8月末日終値）

378,000円

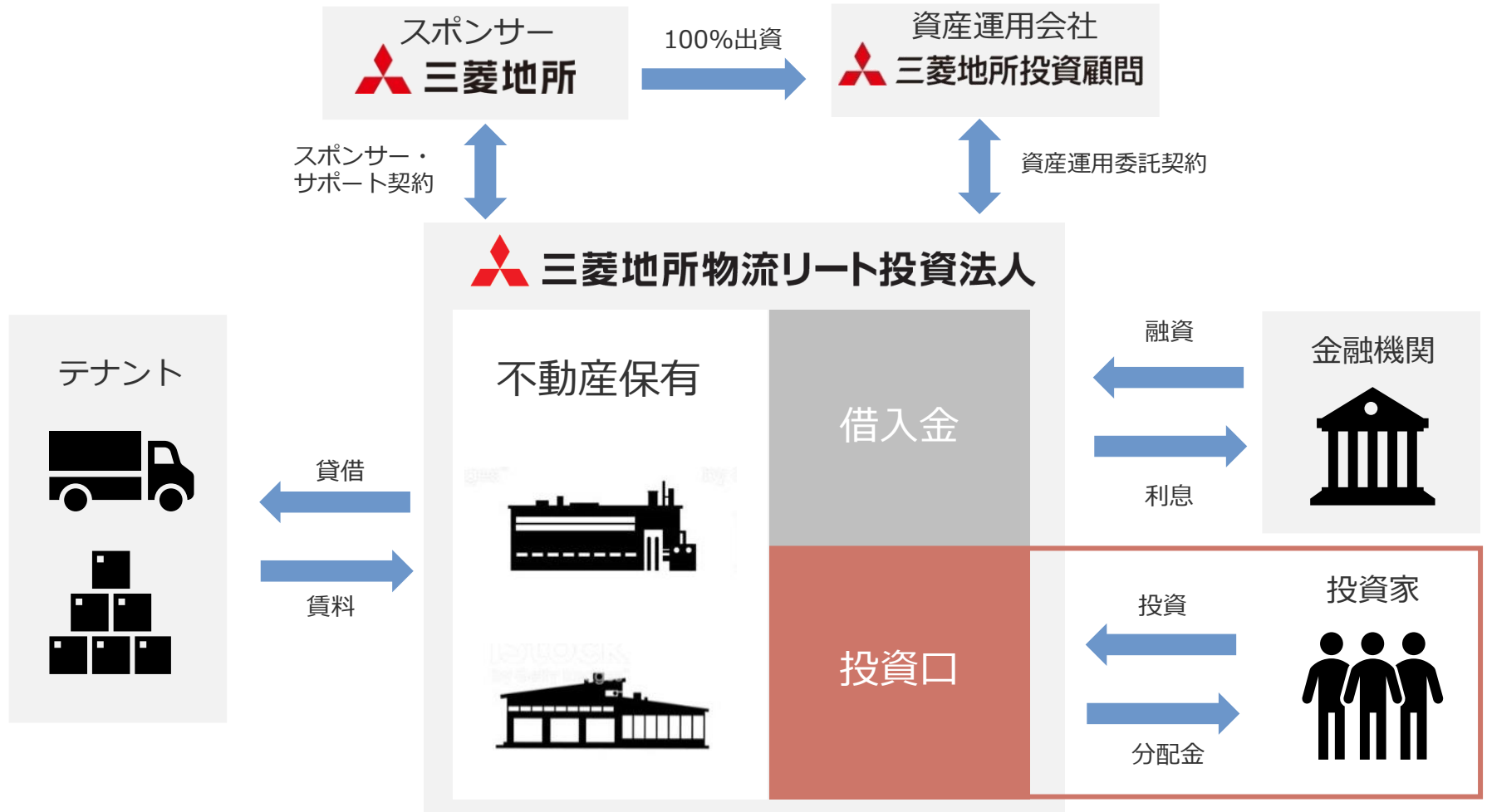
信用格付け

JCR（日本格付研究所）：AA（安定的）

# 三菱地所物流リート投資法人（MEL）の仕組み

不動産から得られる収益を投資家に分配

個人では投資しづらい物流不動産に小口で投資できる

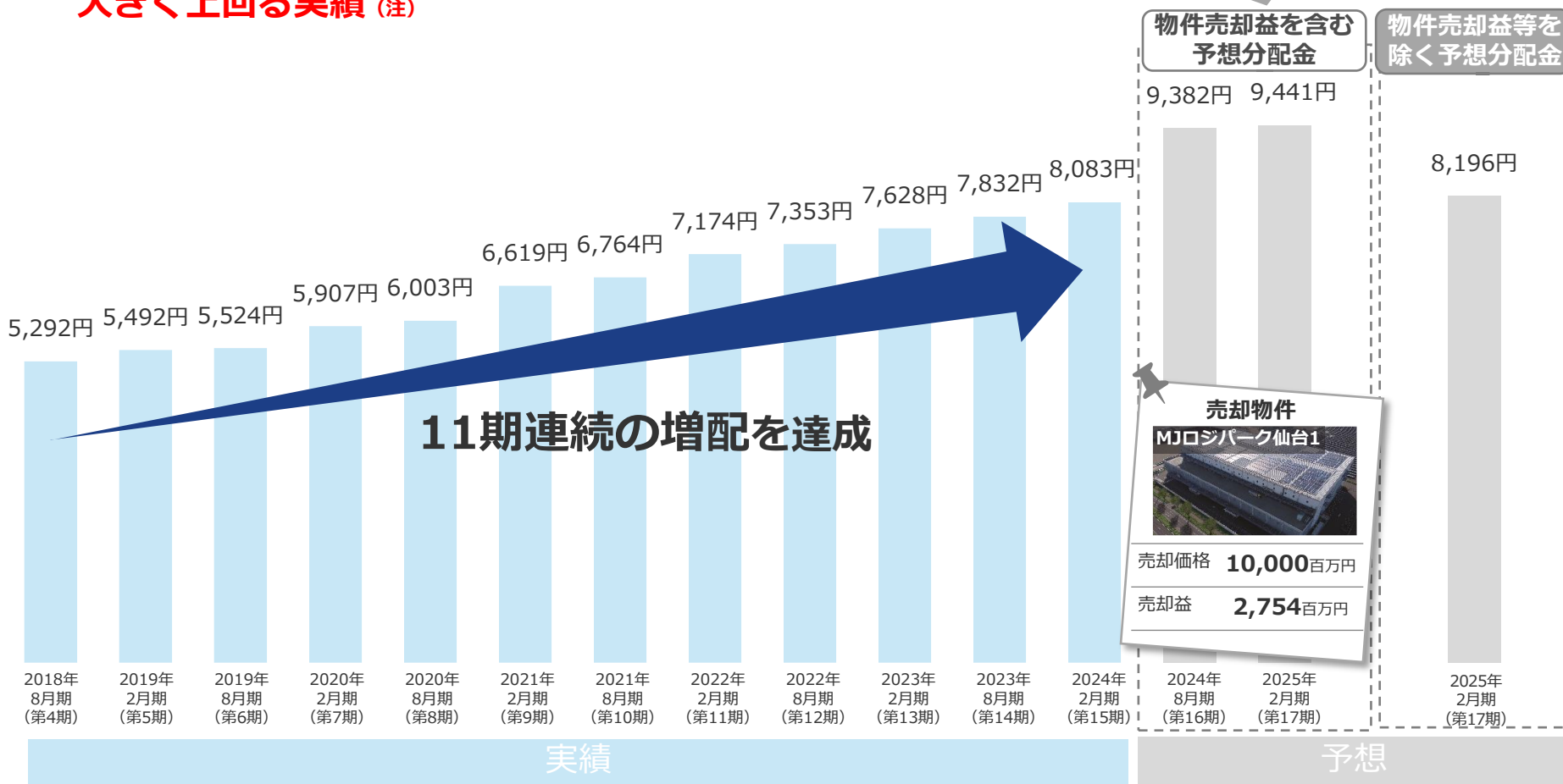


# 本投資法人の分配金の推移

上場来一貫した成長を継続、**11期連続の増配**を達成  
 1口当たり分配金の5年間平均の成長率は**8.0%**

⇒他の物流リート8銘柄の5年間平均の約**4.2%**を大きく上回る実績(注)

第16期・第17期は物件売却益の計上により、大幅増配を想定



注：各銘柄について、2024年6月30日時点で開示されている最新の決算から5年間の分配金成長率の平均値を記載。上場から5年経過していない銘柄等については、上場2期目を始期として、最新の決算期を終期とした期間における年間の分配金成長率を計算。

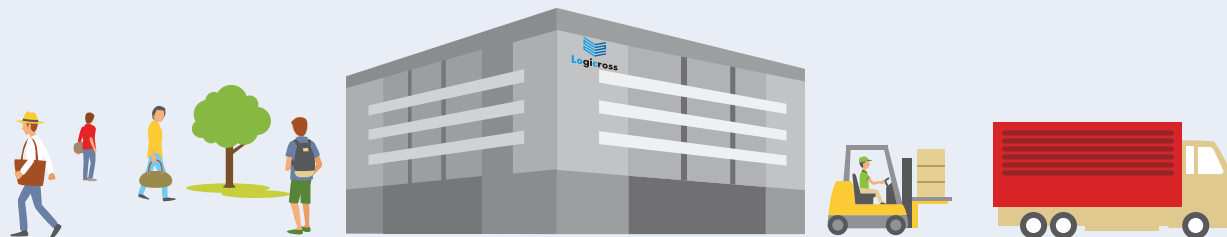
# 投資口価格及び分配金利回りの推移

金利上昇への懸念等により、直近の投資口価格は軟調に推移  
一方で、分配金利回りは上場来平均を大きく上回る



2

## 物流施設とは





# 物流施設に求められる機能

従来の保管機能に加え、仕分け・加工・配送等様々な機能が求められるように

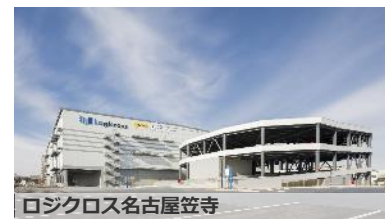
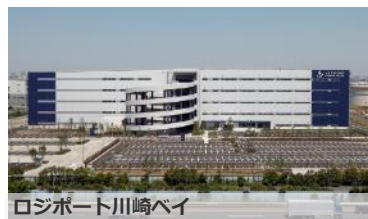
【従来の物流倉庫】



保管



【先進的物流施設】



保管

+

仕分け

+

加工

+

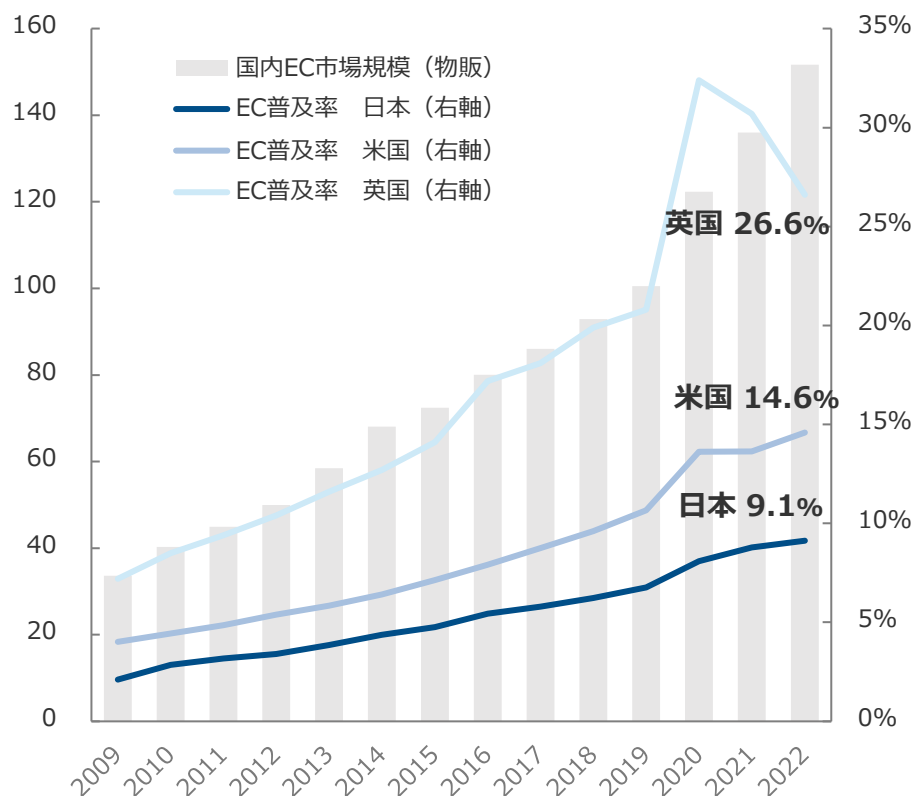
配送

# 高まる物流施設への需要

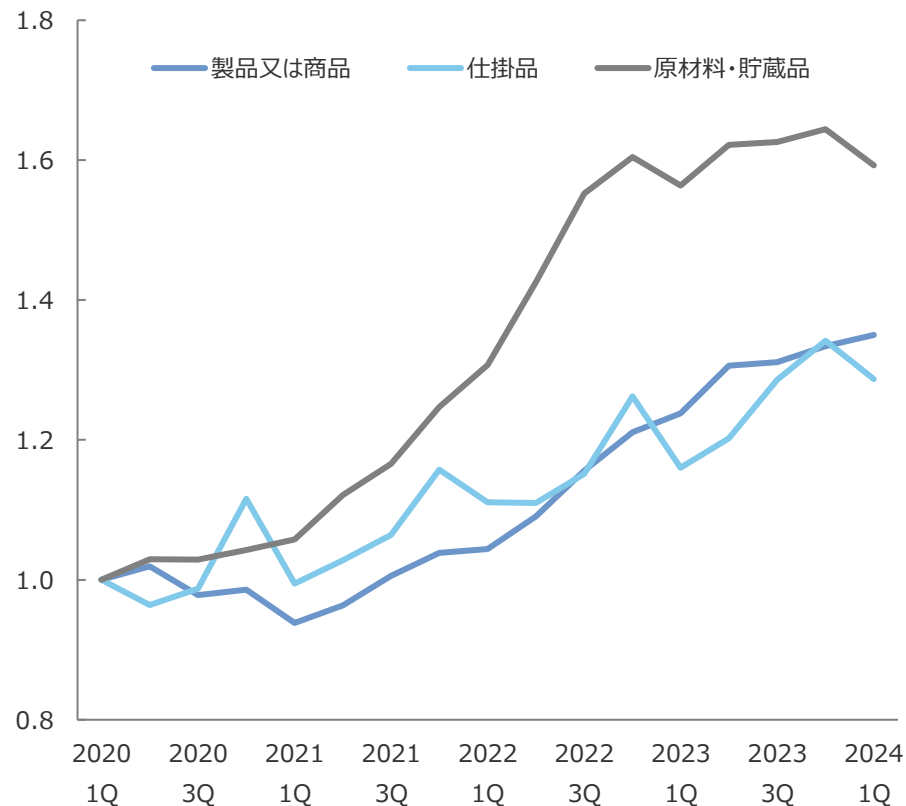
**EC市場規模は急速に拡大中。他国と比較すると日本のEC化率は低位**  
**コロナ禍を契機にサプライチェーンリスク対応のため、製造業等の在庫は積み増しの動き ⇒ 倉庫スペースの需要増加**

＜EC市場規模及びEC普及率の推移＞

(千億円)



＜企業の在庫推移＞



出所：国内EC市場規模は経済産業省「電子商取引実態調査」、EC普及率は、経済産業省「令和4年度デジタル取引環境整備事業（電子商取引に関する市場調査）」（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

出所：財務省 法人企業統計調査（令和5年1月～3月期）を基に本資産運用会社にて作成。2020年Q1を1として指数化。

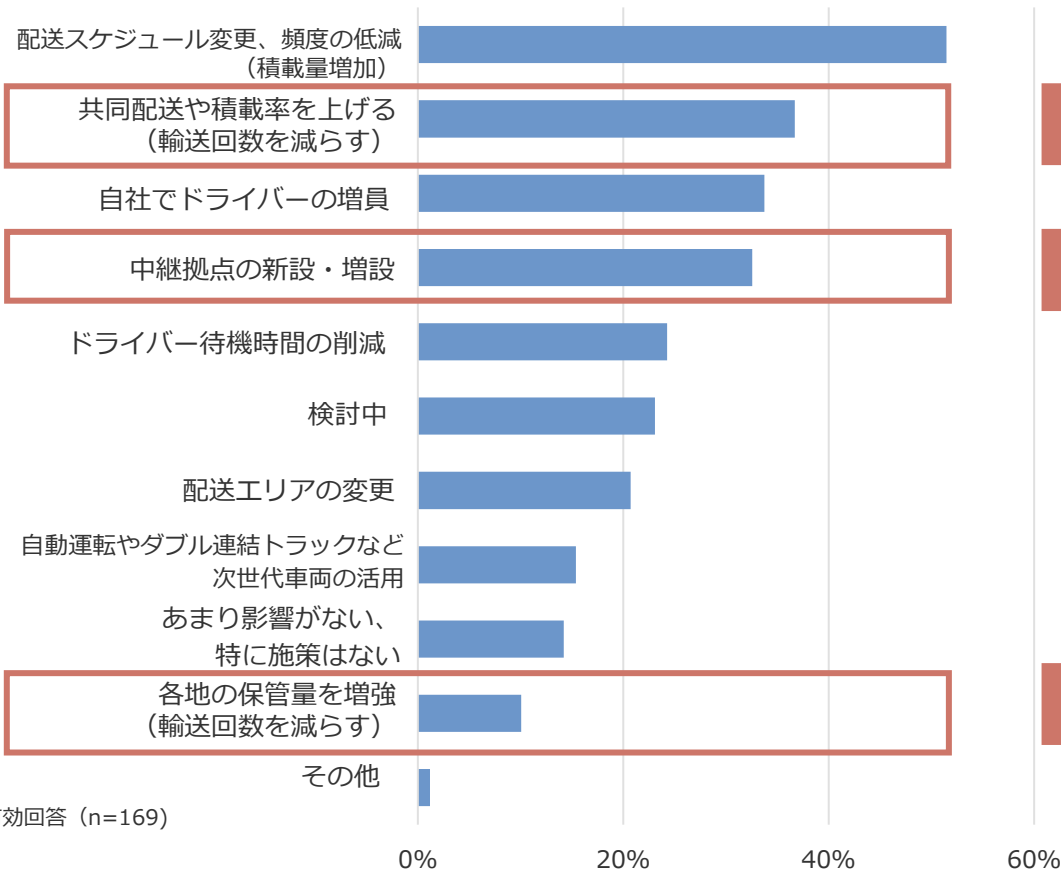
# 高まる物流施設への需要（2024年問題）

## 2024年問題への対応のため、先進的物流施設の重要性は高まっている

### 「2024年問題」の物流業界への影響

2024年4月から、トラックドライバーにも残業時間制限が適用されることにより、運送業界の人手不足の深刻化、物流の停滞、輸送コストの上昇等の様々な影響が出ることが懸念されている。

### 「2024年問題」への対策（複数回答可）



共同の配送拠点の設立

中継地点での物流施設需要

大型の物流施設需要

# 3

## MELの特長と運用状況



# ポートフォリオ概況

物件数/取得価格合計

34物件/2,710億円

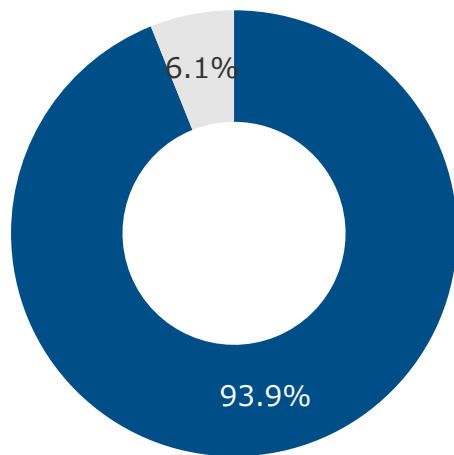
鑑定評価額合計

3,111億円

上場来平均稼働率

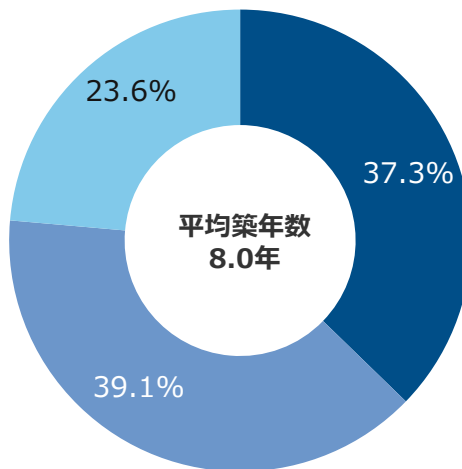
99.9%

物流施設 / その他  
(取得価格ベース)



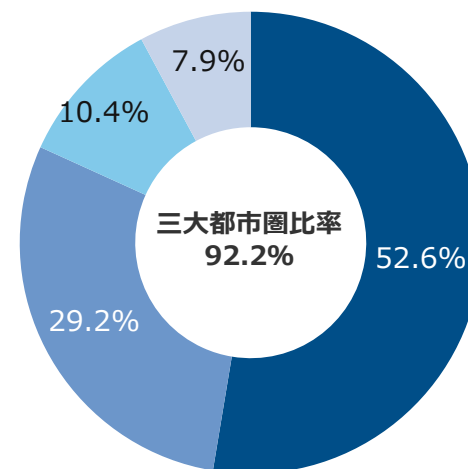
■ 物流施設  
■ その他

ポートフォリオの築年数  
(取得価格ベース)



■ 5年以内  
■ 5年超10年以内  
■ 10年超

エリアの分散状況  
(取得価格ベース)



■ 首都圏  
■ 近畿圏  
■ 中部圏  
■ その他

注：2024年2月29日現在

# ポートフォリオの概要

## スポンサー開発物件



ロシクロス福岡久山



ロシクロス厚木



ロシクロス神戸三田



ロシクロス大阪



ロシクロス名古屋笹寺



ロシクロス習志野



ロシクロス厚木II



ロシポート相模原（準共有持分49%）



ロシポート橋本（準共有持分45%）



ロシポート大阪大正（準共有持分37.5%）



ロシポート川崎ベイ（準共有持分45%）



ロシクロス横浜港北



ロシスタ・ロシクロス茨木彩都A棟  
（共有持分45%）



ロシスタ・ロシクロス茨木彩都B棟  
（共有持分45%）



MJインダストリアルパーク堺（底地）



MJインダストリアルパーク神戸（底地）

## MJIAソーシング物件



MJロシパーク船橋1



MJロシパーク厚木1



MJロシパーク加須1



MJロシパーク大阪1



MJロシパーク福岡1



MJロシパーク土浦1



MJロシパーク西宮1



MJロシパーク春日井1



MJロシパーク加須2



MJロシパーク仙台1



MJロシパーク印西1



MJロシパーク高槻1



MJロシパーク東大阪1



MJロシパーク船橋2



MJロシパーク加古川1



MJインダストリアルパーク千葉北（底地）



MJインダストリアルパーク川西（底地）



MJインダストリアルパーク郡山（底地）

注：2024年2月29日現在



# ポートフォリオマップ



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

## 首都圏

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



# ポートフォリオマップ



## 中部圏

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

## 近畿圏

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

## その他

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





①

**ハイブリッド型**の成長モデル  
ディベロッパー×不動産アセットマネージャー

②

安定性と成長性を兼ね備えた  
**クオリティの高いポートフォリオ**

③

**三菱地所の高い信用力**を背景とした  
健全性を重視した財務運営

①

**ハイブリッド型**の成長モデル  
ディベロッパー×不動産アセットマネージャー

②

安定性と成長性を兼ね備えた  
**クオリティの高いポートフォリオ**

③

**三菱地所の高い信用力**を背景とした  
健全性を重視した財務運営

## 「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

### 三菱地所物流リート投資法人

局面に応じて両社の強み・特長を使い分け、時に融合させながら、着実な資産規模の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します

#### スポンサー

(開発・運営)

#### 三菱地所



- 日本最大級の総合デベロッパー
- 東京・丸の内地区で120年以上にわたりまちづくりを推進
- 物流施設の投資累計総事業費は**6,400億円**（開発・計画中含む）



物件の開発・供給



リーシングのサポート



高い信用力の供与

#### 資産運用会社

(投資・運用)

#### 三菱地所投資顧問



- 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等の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



様々な手法による外部からの物件確保



高い利回りでの物件の確保



バリューアップ工事等の収益向上施策

# 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を生かした物流施設の開発、運営管理 開発・計画中の物件を合わせると計40物件、物流施設の総事業費は6,400億円

開発

### スポンサー単独開発



三菱地所グループの  
リレーションを活用し、  
土地情報を取得



行政・関係者との調整や  
複数地権者の土地集約など  
難易度の高い開発も可能

### スポンサー共同開発

総合商社

外資系ファンド

不動産会社

その他



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

### 東京流通センター（TRC）との協働



- 豊富な物流施設運営経験を持つ「東京流通センター（TRC）」を2016年に三菱地所が連結子会社化
- 主に運営管理面で協働

管理

### <次世代物流施設の開発>



京都府城陽市  
次世代物流施設  
完成予想イメージ



宮城県仙台市  
次世代物流施設  
完成予想イメージ

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

### <三菱地所とT2社の対談動画>



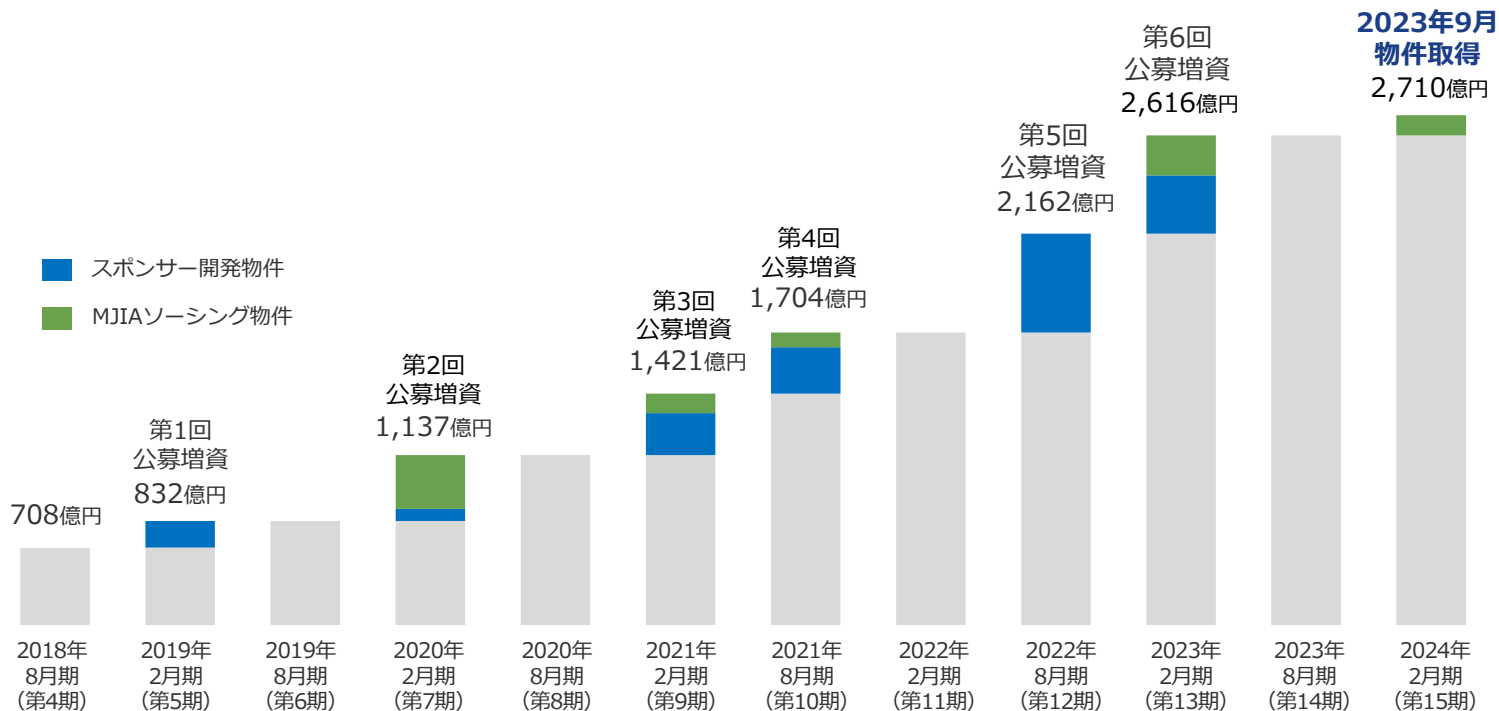
動画のQRコード



# 資産規模の推移

資産規模目標3,000億円に向けて、継続的な資産規模拡大を実現  
今後の成長余力として、14物件のパイプラインを確保

更なる資産規模  
拡大を目指す  
資産規模目標  
3,000億円

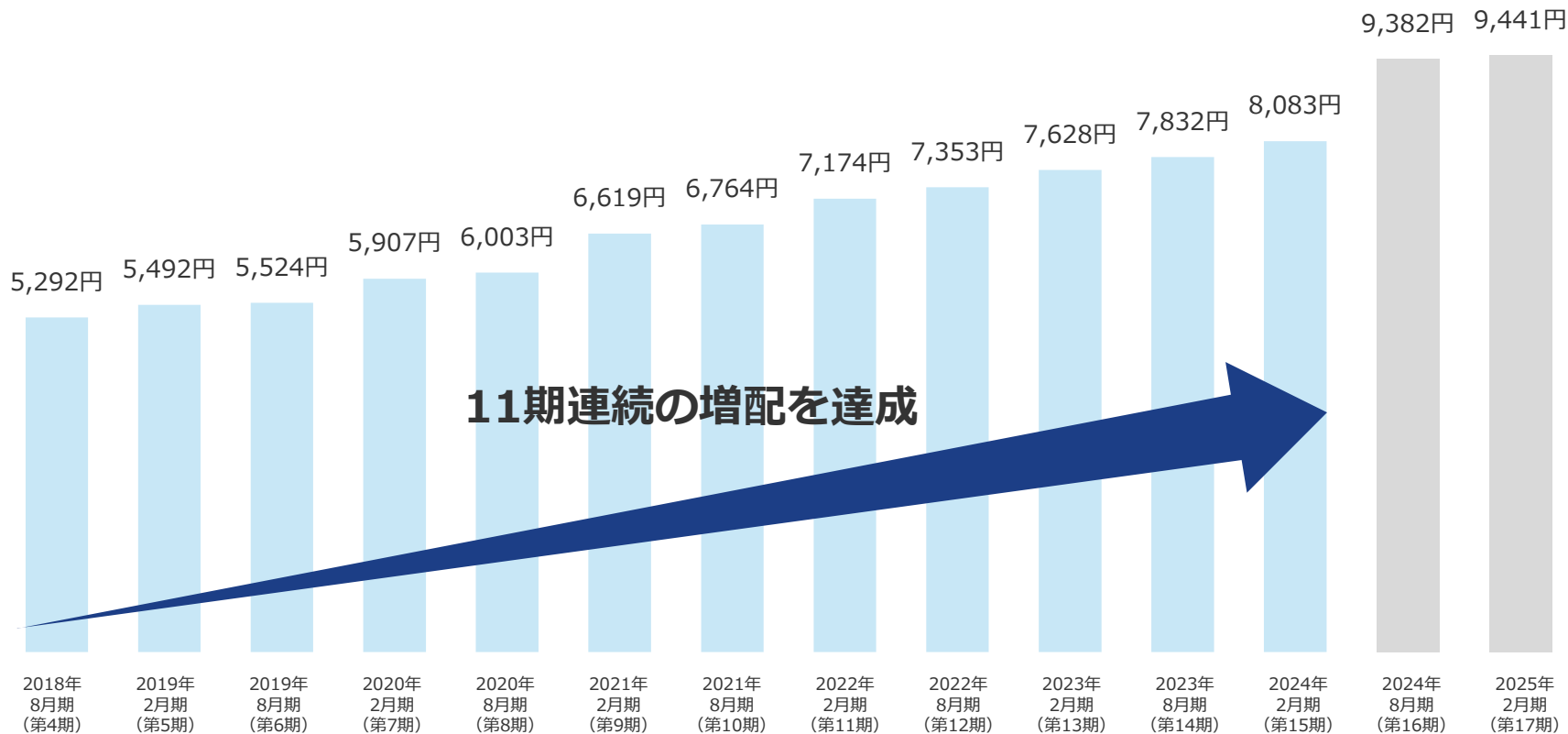


公募増資回数	物件数	資産規模 (億円)
第1回公募増資	2物件	123
第2回公募増資	5物件	305
第3回公募増資	5物件	284
第4回公募増資	5物件	282
第5回公募増資	2物件	458
第6回公募増資	8物件	454
2023年9月物件取得	2物件	94

# 本投資法人の分配金の推移（再掲）

上場来一貫した成長を継続、**11期連続の増配を達成**  
1口当たり分配金の5年間平均の成長率は**8.0%**

⇒他の物流リート8銘柄の5年間平均の約4.2%を大きく上回る実績（注）



11期連続の増配を達成

実績

予想

注：各銘柄について、2024年6月30日時点で開示されている最新の決算から5年間の分配金成長率の平均値を記載。上場から5年経過していない銘柄等については、上場2期目を始期として、最新の決算期を終期とした期間における年間の分配金成長率を計算。

①

**ハイブリッド型**の成長モデル  
ディベロッパー×不動産アセットマネージャー

②

安定性と成長性を兼ね備えた  
**クオリティの高いポートフォリオ**

③

**三菱地所の高い信用力**を背景とした  
健全性を重視した財務運営

# 需要の高い物流施設の特長

以下のポイントを踏まえて、競争力の高い物件を選定して投資しています

## 利便性の高い立地

- 高速道路等へのアクセス
- 消費地等へ近接している
- 従業員の確保のしやすさ

## 汎用性の高い仕様

- 天井高、床荷重、柱スパン
- ランプウェイの有無
- ESGへの配慮

## 従業員の働きやすさ

- 使いやすい休憩室
- 防災機能の充実
- コンビニなどの設置





## テナント従業員の働きやすさを重視し、清潔感のある内装



エントランス



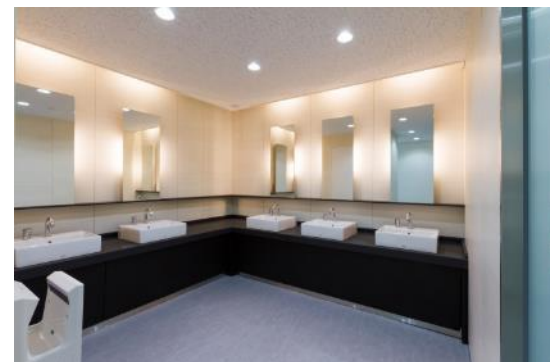
休憩室



オフィス・スペース



エレベーターホール



パウダー・ルーム

# 安定性、成長性を兼ね備えたポートフォリオ運営

上場来高い稼働率を維持、**13期連続での賃料増額改定を実現見込**  
資産運用会社独自施策による収益向上も実現

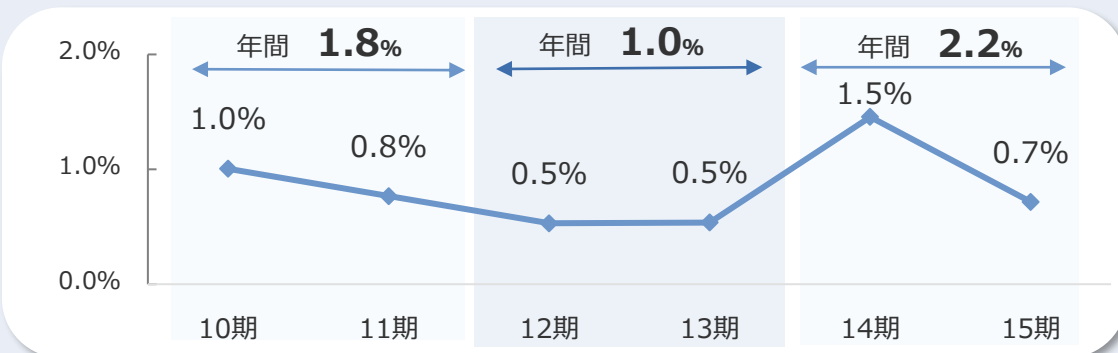
直近3年平均稼働率

**99.9%**

直近3年平均賃料改定変動率

**+6.9%**

賃料増額による分配金寄与割合は過去3年間 年1%以上を達成<sup>(注3)</sup>



## 具体的な契約更改事例（資産運用会社独自施策）

照明器具のLED改修を本投資法人の費用負担により実施し、テナントからLED化によるコスト低減額の一部を収受

館内LED化



投資利益率

**約20%**

賃料

**+300**万円/期

注： 2024年2月29日現在

# 物価上昇の影響

## 国内でも物価上昇が進行も、影響は限定的 賃料改定においてはインフレを上回る増額改定を目指す

### 収入

- 堅調な需要を背景に、賃料増額改定は継続
- 長期契約でも一部は途中で賃料改定が可能

### 費用

- 主に電気料金はテナントの負担
- 共用部分のコストアップも含めて影響は軽微

### 【運用資産全体の残存年数と賃料改定条項の有無】

(賃貸面積ベース)

5年以上賃料改定条項なし	5年以上賃料改定条項有	残存年数5年未満
32.0%	18.9%	49.1%

#### 長期の残存年数で賃料改定条項有

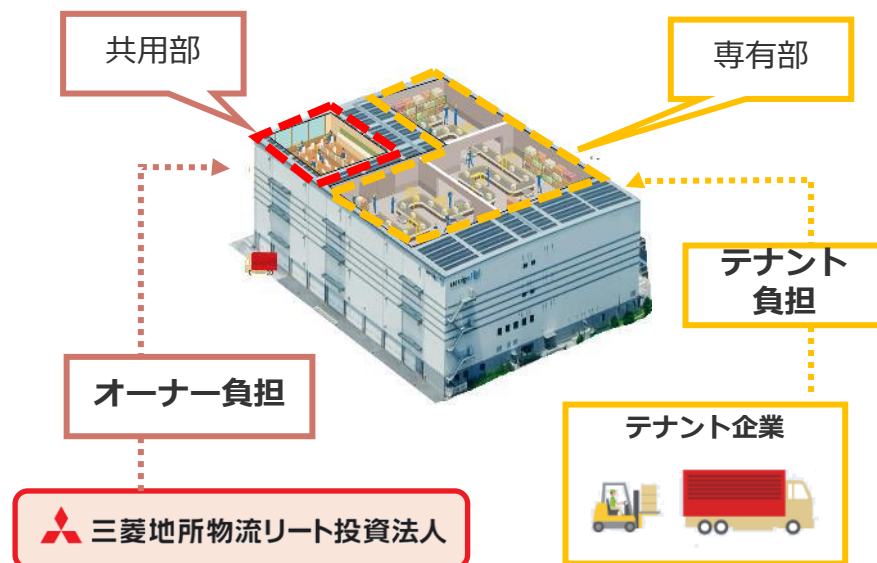
条項に基づき、固定資産税や物価変動に連動した賃料改定を実施

#### 比較的残存年数が短い契約

市場賃料の上昇を反映することでインフレを上回る増額改定を目指す

運用資産全体の約7割が物価上昇への対応が可能

### 【マルチテナント型物流施設のコスト負担イメージ】



# 足元の取組み：資産入替について

市況の好機を捉えた物件売却により売却益の投資主還元を実施  
築浅でより収益性が高い物件取得によるポートフォリオの質的向上の実現

## 入替の概要



売却	MJロジパーク仙台1
取得価格	7,388百万円
鑑定評価額	7,850百万円
売却価格	10,000百万円
売却益	2,754百万円



取得	MJロジパーク一宮1
取得予定価格	5,851百万円
鑑定評価額	6,790百万円
所在地	愛知県一宮市
取得予定日	2024年8月1日



## 入替による効果

### 収益性向上



将来の修繕費等の増加が見込まれる物件を売却、  
築浅で安定性・収益性が見込まれる物件の取得

減価償却後鑑定NOI利回り  
築年数

**+0.6%**  
**▲13.4年**

### 売却益の還元



鑑定評価額を27%上回る価格で売却。  
27億円の売却益を2期に亘り投資主還元

第16期（2024年8月期）  
第17期（2025年2月期）

**2,766円/口**  
**2,704円/口**

### 手元資金拡充



売却資金により手元資金を拡充  
マーケット環境等を考慮して活用方法を検討

資産入替後の  
手元資金概算  
**30億円**

- 物件取得による外部成長
- NOI向上のための設備投資
- 自己投資口取得
- 借入金返済

①

## ハイブリッド型の成長モデル

ディベロッパー×不動産アセットマネージャー

②

安定性と成長性を兼ね備えた

## クオリティの高いポートフォリオ

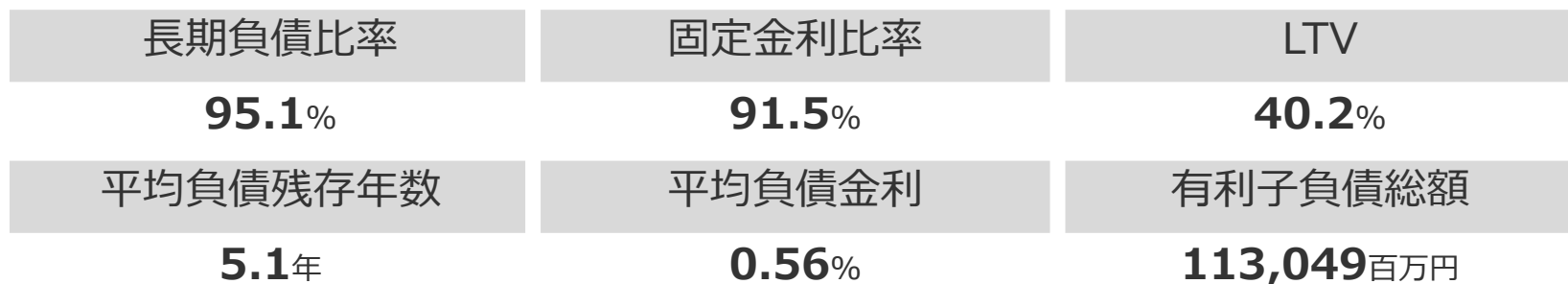
③

**三菱地所の高い信用力**を背景とした

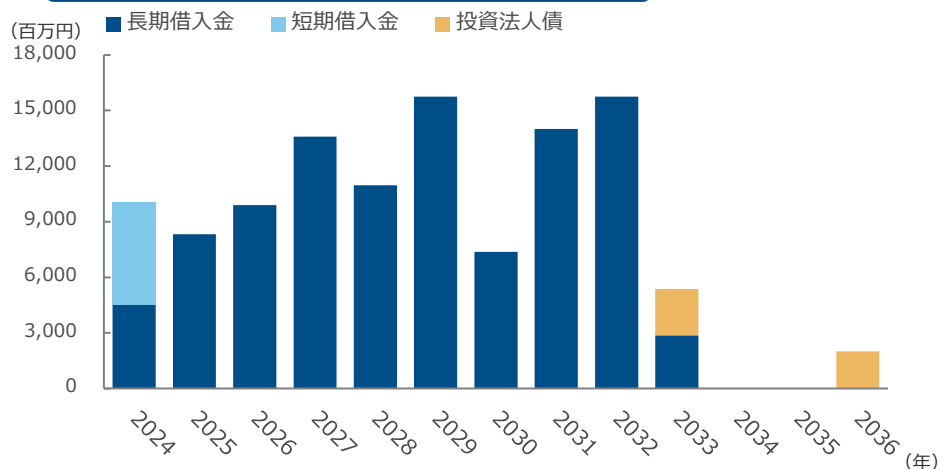
健全性を重視した財務運営

## 低水準なLTVと高い長期固定比率、返済期限の分散を意識 長期かつ低コストでの有利子負債の調達を実現

### 財務ハイライト (注1)

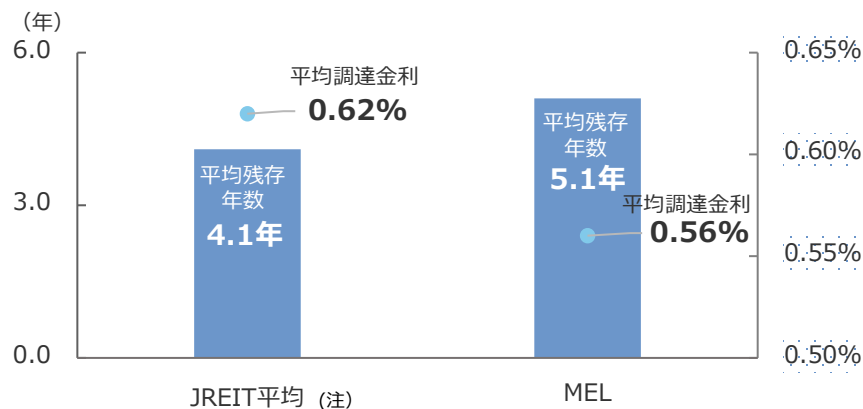


### 有利子負債の返済期限の分散状況



### J-REIT平均との比較 (注2)

残存年数・調達金利ともに他銘柄比で優位なデット調達



注1：2024年2月末時点

注2：2024年2月末時点の開示資料を基に本資産運用会社で作成。

# 最後に-分配金情報-

## 確定分配金

2024年2月期（第15期）

8,083 円

## 予想分配金

2024年8月期（第16期）

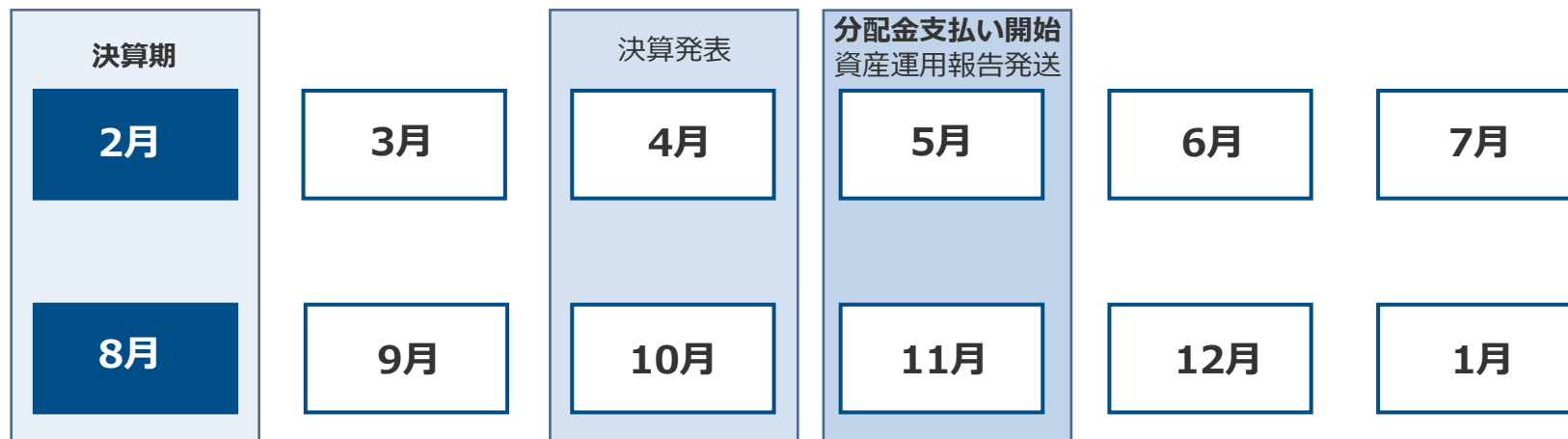
9,382 円

2025年2月期（第17期）

9,441 円

## お支払いスケジュール

毎年、5月下旬と11月下旬に、分配金のお支払い



①

**三菱地所グループ**が総力をあげて  
サポートする物流リート

②

**ハイブリッド型成長戦略**により  
**継続的な分配金成長**を目指す

③

コロナ禍を契機とした**堅調な物流ニーズ**  
を背景とした、ポートフォリオの**安定性**

④

**三菱地所グループの信用力**を背景とした  
**安定した財務運営**

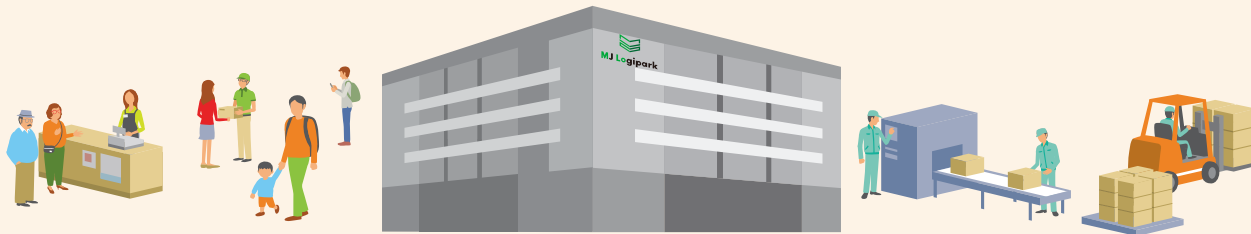
⑤

豊富なパイプラインを活用し  
資産規模目標**3,000億円**の達成を目指す



4

# ご参考資料



# パイプラインの状況

## 優先交渉権付与予定は14物件

スポンサー開発



**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

MJIAソーシング



三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件



稼働率  
100%

ロジクロス春日部  
(38千㎡)  
2021年竣工



稼働率  
100%

ロジクロス蓮田  
(78千㎡)  
2021年竣工



稼働率  
100%

ロジクロス船橋  
(23千㎡)  
2021年竣工



ロジクロス座間小松原  
(44千㎡)  
2022年竣工



稼働率  
100%

ロジクロス大阪交野  
(20千㎡)  
2022年竣工



ロジクロス座間  
(178千㎡)  
2023年竣工



ロジクロス相模原  
(170千㎡)  
2023年竣工



ロジクロス大阪住之江  
(43千㎡)  
2025年竣工予定

(仮称) ロジクロス三郷  
(125千㎡)  
2026年竣工予定

(仮称) 大阪市大正区平尾冷  
凍冷蔵物流計画  
(21千㎡)  
2026年竣工予定



PDP

稼働率  
100%

(仮称) MJロジパーク岡崎1  
(24千㎡)  
2023年竣工



PDP

稼働率  
100%

(仮称) MJロジパーク愛西1  
(10千㎡)  
2022年竣工



PDP

稼働率  
100%

(仮称) MJロジパーク大東1  
(11千㎡)  
2022年竣工



PDP

稼働率  
100%

(仮称) MJロジパーク豊中1  
(8千㎡)  
2024年竣工

その他複数案件

注：2024年 8月8日現在

# 本資産運用会社（MJIA）の特色

多様なファンドタイプ、多様な不動産の豊富な運用経験を活かした  
独自施策により、本投資法人の成長をサポート

 三菱地所投資顧問

合計約 **1兆2,000** 億円を運用

注：2024年3月31日現在。



多様な用途の不動産の運用経験

上場リート  
**2,710** 億円

私募リート  
**5,010** 億円

私募ファンド  
**4,614** 億円

<ネットワーク・ノウハウを活かした独自の物件取得>

PDP (Partnership Development Program)

 三菱地所投資顧問

売主 仲介 テナント 建設業者 開発事業者

パートナー企業のニーズを集約し、  
開発プロジェクトをアレンジ・リード

竣工・リースアップ後は  
優先的に取得検討可能

CRE (Corporate Real Estate)

 三菱地所投資顧問

不動産の活用に関する  
戦略提案



事業会社等

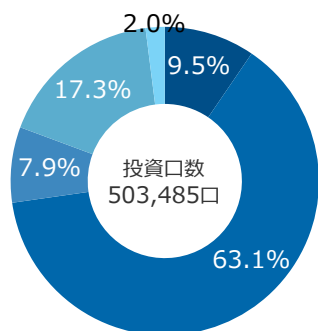
本資産運用会社の  
ネットワークの活用

物件によっては  
将来的な再開発も視野に  
物流施設の立地としても検証・評価

 本投資法人のポートフォリオのうち **941億円 34.7%** がMJIAソーシング物件

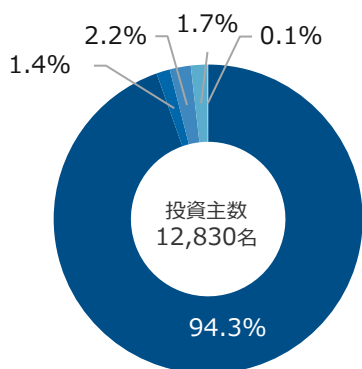
# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合 (注1)



■ 個人・その他	: 47,920口
■ 金融機関	: 317,964口
■ その他国内法人	: 39,784口
■ 外国法人等	: 10,264口

## 所有者別投資主数の割合 (注1)



■ 個人・その他	: 12,109名
■ 金融機関	: 183名
■ その他国内法人	: 295名
■ 外国法人等	: 222名
■ 証券会社等	: 21名

## 主な投資主 (注2)

	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	117,949	23.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	80,202	15.92
野村信託銀行株式会社 (投信口)	23,600	4.68
三菱地所株式会社	20,550	4.08
東京センチュリー株式会社	11,073	2.19
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,261	1.64
全国信用協同組合連合会	6,520	1.29
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	6,200	1.23
J P MORGAN CHASE BANK 385781	6,126	1.21
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,180	1.02
合計	285,661	56.73

## 三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資

三菱地所による  
本投資法人への出資

約4.1%

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

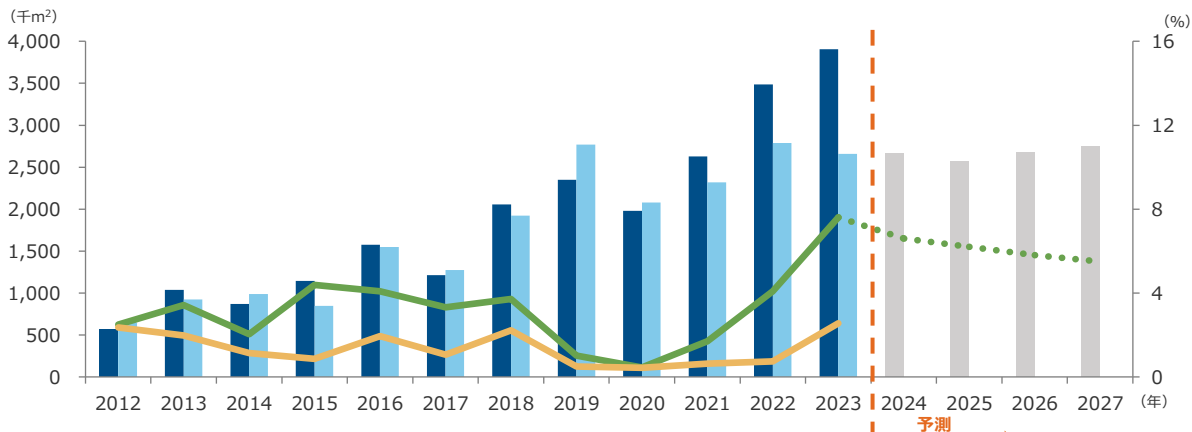


# 物流マーケット概況：エリア別の需給動向

## 首都圏



■ 新規供給 (左軸)   ■ 新規供給予想 (左軸)   ■ 新規需要 (左軸)  
 ● 空室率 (右軸)   ● 空室率 (竣工1年以上) (右軸)



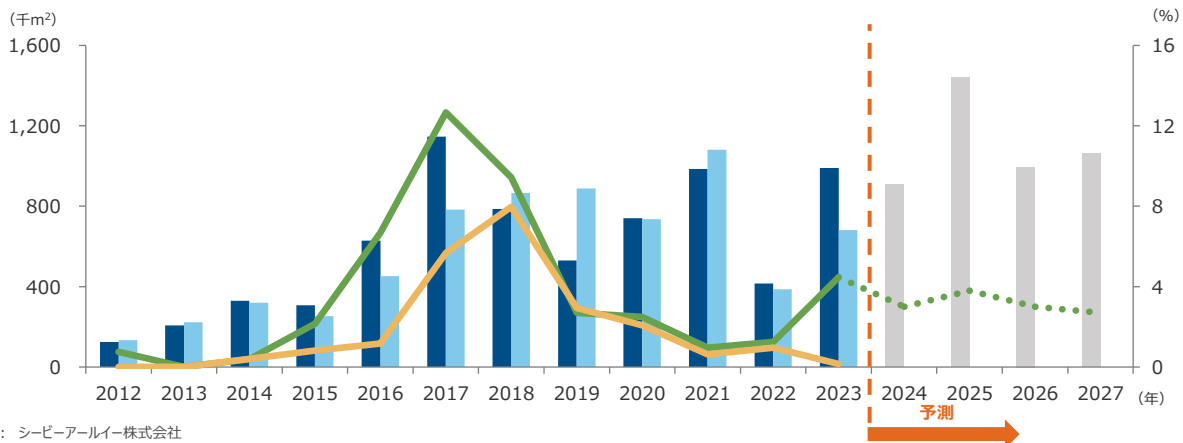
### <2023年Q4>

空室率	7.6%	(前期比+0.4%) ▲
空室率 (竣工1年以上)	2.6%	(前期比±0.0%) —

● 2023年は過去最大の供給で空室率は7.6%まで上昇。特に圏央道周辺を中心に空室消化に時間がかかっているが、2024年以降の供給は減少に転ずる見通しで需給環境は落ち着く見込み。

## 近畿圏

■ 新規供給 (左軸)   ■ 新規供給予想 (左軸)   ■ 新規需要 (左軸)  
 ● 空室率 (右軸)   ● 空室率 (竣工1年以上) (右軸)



### <2023年Q4>

空室率	4.5%	(前期比+1.4%) ▲
空室率 (竣工1年以上)	0.1%	(前期比-1.4%) ▼

● 2023年は周辺部や新興エリアで大型の供給が多く空室率は上昇したものの、竣工1年以上では0.1%とほぼ満室状態。2024年以降も一定の供給が見込まれるが、2024年の内定率は8割程度と高水準であり、今後の空室率は低下していく見通し。

出所：シービーアールイー株式会社

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

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

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

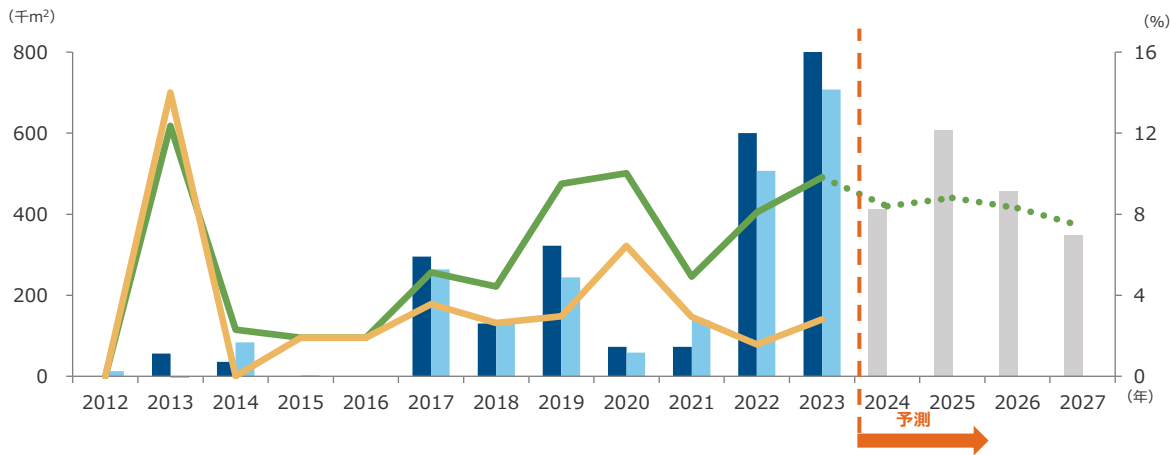


# 物流マーケット概況：エリア別の需給動向

## 中部圏



■ 新規供給 (左軸) ■ 新規供給予想 (左軸) ■ 新規需要 (左軸)  
 ● 空室率 (右軸) ● 空室率 (竣工1年以上) (右軸)



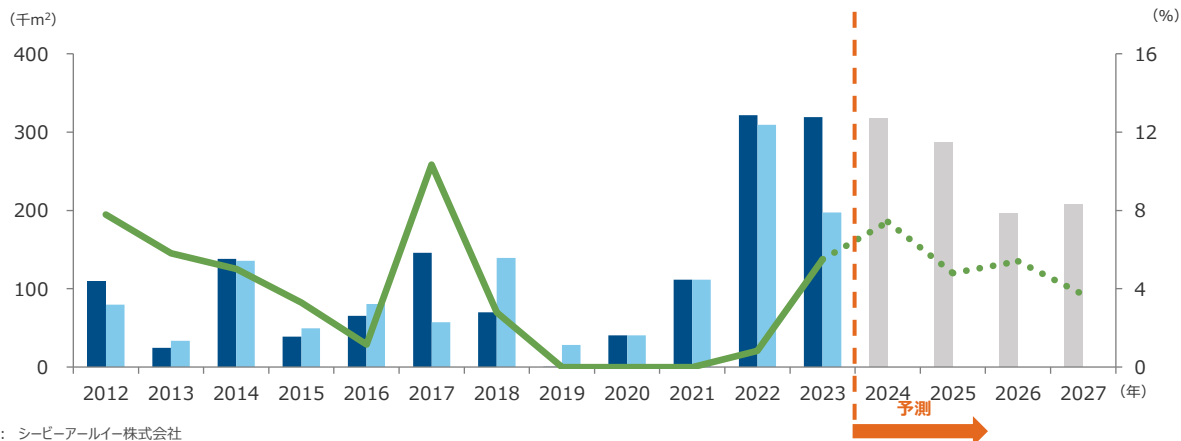
### <2023年Q4>

空室率	9.8%	(前期比+1.6%)	▲
空室率 (竣工1年以上)	2.8%	(前期比- 4.7%)	▼

● 2023年は大型物件の竣工が複数あり、過去最大の供給となったが、需要は過去最大で自動車等製造業のニーズが大きく、今後も拡張ニーズが見込まれている。2024年以降は供給が減少することから徐々に空室率は低下を見込む。

## 九州圏

■ 新規供給 (左軸) ■ 新規供給予想 (左軸) ■ 新規需要 (左軸)  
 ● 空室率 (右軸)



### <2023年Q4>

空室率	7.4%	(前期比+1.9%)	▲
-----	------	------------	---

● 2023年は大型竣工物件が空室を残したことで空室率が上昇したが、需要は調査開始以来2番目の高水準で堅調。2024年の供給予定物件では内定率が6割超の見込みで、今後の空室率は低下に転じる見通し。

出所：シービーアールイー株式会社

注1：本図において、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます

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

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



# 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 (m <sup>2</sup> )	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
スポンサー 開発物件	ロジクス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	8,020	6.0	34,878.55	2.1	100.0	9.4	マルチ
	ロジクス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,520	4.5	29,895.80	3.1	100.0	7.0	マルチ
	ロジクス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,450	5.1	12,844.35	1.4	100.0	6.7	BTS
	ロジクス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,400	4.3	35,629.46	3.6	100.0	5.4	マルチ
	ロジクス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	17,700	5.0	62,289.08	5.3	100.0	5.1	マルチ
	ロジクス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,600	4.2	39,132.05	4.4	100.0	5.9	マルチ
	ロジクス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,600	4.4	34,580.85	3.6	100.0	4.6	マルチ
	ロジクス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	8,150	4.1	16,371.24	2.9	100.0	4.7	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	24,600	4.7	88,609.64	7.9	99.5	10.5	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	21,735	4.6	58,487.96	6.7	100.0	9.1	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	12,262	4.6	40,081.56	3.9	99.8	6.0	マルチ
	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	神奈川県川崎市	36,000	41,625	4.2	117,762.91	13.3	99.8	4.8	マルチ
	ロジスタ・ロジクス茨木彩都A棟 (共有持分45%)	大阪府茨木市	15,150	15,700	4.2	45,983.59	5.6	100.0	2.7	マルチ
	ロジスタ・ロジクス茨木彩都B棟 (共有持分45%)	大阪府茨木市	3,900	4,020	4.3	14,012.95	1.4	100.0	2.8	マルチ
MJ IA ソー シング	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	7,060	7.3	18,232.07	2.0	100.0	34.2	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,740	5.0	28,002.44	2.5	100.0	10.6	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,620	5.7	7,678.10	0.5	100.0	17.9	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	8,110	5.8	39,082.95	2.2	100.0	16.4	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	7,550	5.7	38,143.21	2.3	100.0	16.4	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,640	5.3	15,485.00	1.2	100.0	9.3	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,750	5.7	13,777.07	0.9	100.0	32.9	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	15,200	4.8	57,866.98	5.0	100.0	7.1	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,780	5.0	7,349.18	0.6	100.0	25.2	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,850	4.9	39,098.87	2.7	100.0	14.9	マルチ
	MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	5,150	5.0	20,980.63	1.6	100.0	2.6	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,520	4.8	20,897.84	2.0	100.0	2.8	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	2,050	5.3	10,185.04	0.6	100.0	32.8	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	6,530	5.3	19,219.10	1.8	100.0	2.0	マルチ
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	7,423	7,740	4.6	32,258.13	2.7	100.0	1.6	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	5,780	3.8	87,476.71	2.1	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	兵庫県神戸市	4,970	5,720	5.1	31,743.99	1.8	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	千葉県千葉市	1,800	2,000	4.4	14,986.64	0.7	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク川西 (底地)	兵庫県川西市	2,125	2,630	4.4	9,353.48	0.8	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	福島県郡山市	2,000	2,340	5.0	80,925.09	0.7	100.0	-	底地
小計 / 平均			271,082	311,142	4.7	1,223,302.51	100.0	99.9	8.0	-

注：2024年 2月29日現在

# 鑑定評価の概要①

(単位：百万円)

物件名称	取得年月 (注1)	取得価格	第15期末 帳簿価額	第15期末 (2024年2月期末) (注2)		第14期末 (2023年8月期末) (注3)		増減		含み 損益
				鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	
ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,302	8,020	4.2	7,880	4.3	+140	-0.1	2,717
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,182	9,520	3.9	9,550	3.9	-30	±0	1,337
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,779	4,450	4.3	4,450	4.3	±0	±0	670
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,548	10,400	4.0	10,300	4.0	+100	±0	851
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	14,181	17,700	4.0	17,800	4.0	-100	±0	3,518
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,714	12,600	3.9	12,600	3.9	±0	±0	885
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,816	10,600	3.9	10,800	3.9	-200	±0	783
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,850	8,150	3.8	8,160	3.8	-10	±0	299
ロジポート相模原(準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,232	24,600	4.0	24,500	4.0	+100	±0	4,367
ロジポート橋本(準共有持分45%)	2017年9月	18,200	17,301	21,735	3.8	21,735	3.8	±0	±0	4,433
ロジポート大阪大正(準共有持分37.5%)	2019年10月	10,484	10,233	12,262	3.8	12,225	3.8	+37	±0	2,028
ロジポート川崎ベイ(準共有持分45%)	2022年3月	36,000	35,679	41,625	3.6	41,625	3.6	±0	±0	5,945
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟(共有持分45%)	2022年10月	15,150	15,147	15,700	4.0	15,700	4.0	±0	±0	552
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟(共有持分45%)	2022年10月	3,900	3,906	4,020	4.1	4,030	4.1	-10	±0	113
MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,682	7,060	5.2	7,060	5.2	±0	±0	1,377
MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,312	7,740	4.0	7,750	4.0	-10	±0	1,427
MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,194	1,620	4.3	1,620	4.3	±0	±0	425
MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,835	8,110	4.1	8,140	4.1	-30	±0	2,274

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

注2：2024年2月29日現在

注3：2023年8月31日現在





## 鑑定評価の概要②

(単位：百万円)

物件名称	取得年月 (注1)	取得価格	第15期末 帳簿価額	第15期末 (2024年2月期末) (注2)		第14期末 (2023年8月期末) (注3)		増減		含み 損益
				鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	
MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,694	7,550	4.3	7,380	4.4	+170	-0.1	1,855
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,056	3,640	4.5	3,650	4.5	-10	±0	583
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,530	2,750	4.6	2,740	4.6	+10	±0	219
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,279	15,200	4.2	15,200	4.2	±0	±0	1,920
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,661	1,780	4.2	1,780	4.2	±0	±0	118
MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,131	7,850	4.4	7,670	4.5	+180	-0.1	718
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,329	5,150	4.1	5,160	4.1	-10	±0	820
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,498	6,520	3.9	6,540	3.9	-20	±0	1,021
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,736	2,050	4.2	2,050	4.2	±0	±0	313
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,885	6,530	3.8	6,550	3.8	-20	±0	1,644
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	7,716	7,740	4.3	7,750	4.3	-10	±0	23
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	5,720	4.0	5,720	4.0	±0	±0	517
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	2021年3月	1,800	1,914	2,000	4.3	1,980	4.3	+20	±0	85
MJインダストリアルパーク川西 (底地)	2022年10月	2,125	2,221	2,630	3.9	2,630	3.9	±0	±0	408
MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	2023年9月	2,000	2,090	2,340	4.5	2,340	4.5	±0	±0	249
合計		271,082	266,519	311,142	-	310,845	-	-	-	44,622

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

注2：2024年 2月29日現在

注3：2023年 8月31日現在。ただしMJロジパーク加古川1及びMJインダストリアルパーク郡山 (底地) については2023年7月1日現在



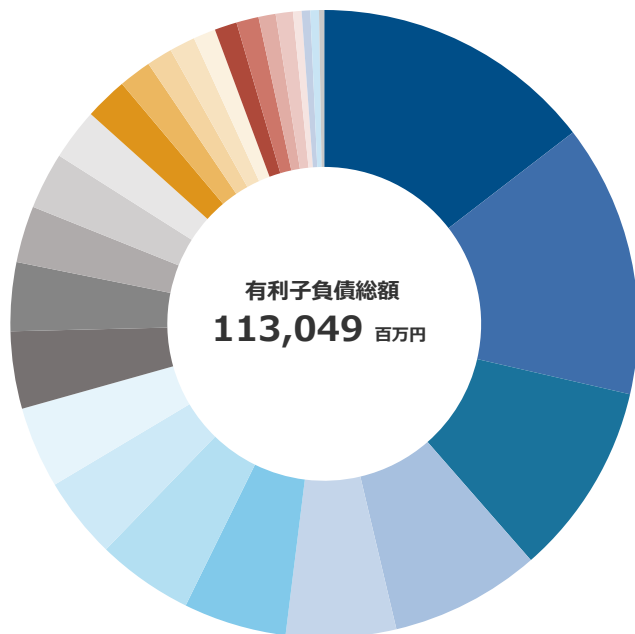
# 財務関連データ

## 調達先の分散状況



取引金融機関数

26 行



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

注：2024年2月29日現在



# 利益超過分配について

## 物流施設とオフィスの比較

	物流施設	オフィスビル
立地	高速道路 IC付近等  -土地の価格が比較的安い -建物価格の割合が比較的高い	都市部 ビジネス立地等  -土地の価格が比較的高い -建物価格の割合が比較的低い
減価償却費の割合	比較的多い	比較的少ない
修繕費用	比較的少ない	比較的多い



- ✓ 物流施設はオフィスビル等と比較して減価償却費の割合が大きい  
反面、修繕費用が少ない
- ✓ 自由度の高い手元資金の一部を利益超過分配として投資家の皆様に還元

## 減価償却の仕組み

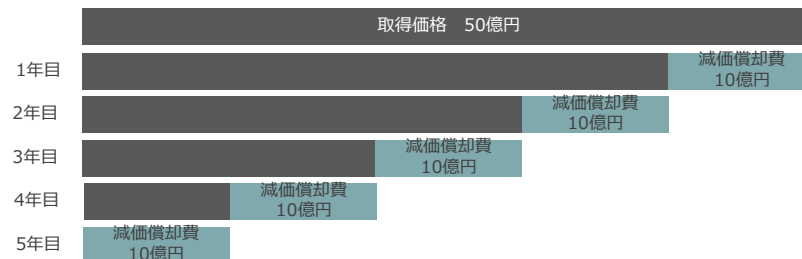
建物・設備等の固定資産は経年に伴いその価値が減少していくため、価値の減少分について耐用年数（資産の用途毎に法律で定められた使用可能期間）に応じて、毎年費用として計上すること（減価償却）ができます。

この費用を減価償却費といいます。現金支出を伴わない費用であるため、減価償却費相当額の資金が資産保有者の手元に残ることになります。

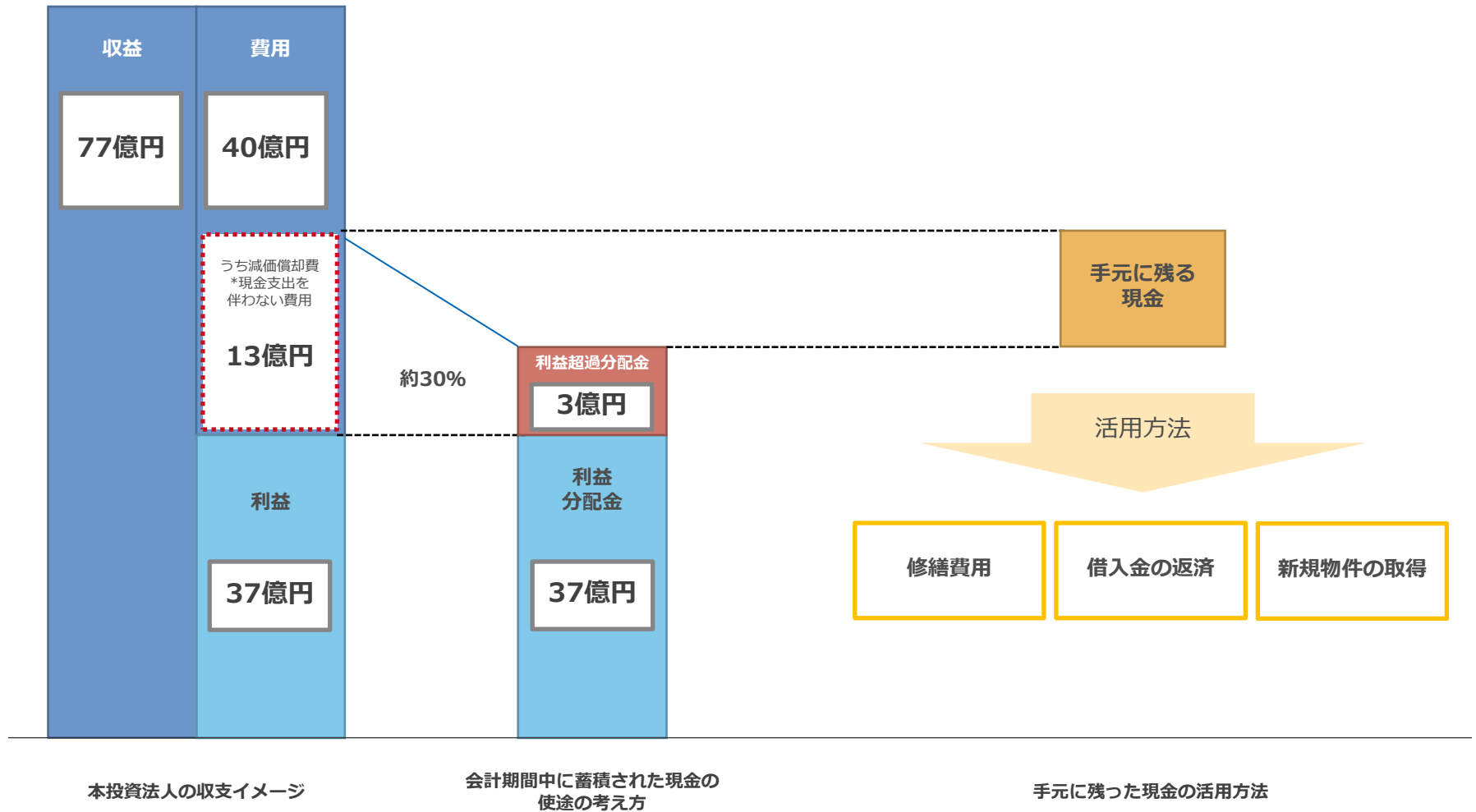
一般的この手元に残った資金は修繕費用等に充当されることとなりますが、物流施設の場合、修繕費用が比較的少額ですむという特徴がありますので手元資金をどのように活用するかについての自由度が高い資産ともいえます。

減価償却のイメージ図

\*取得価格50億円、耐用年数5年の固定資産の場合



# 第15期の利益超過分配の仕組み



# お問い合わせ

## お問い合わせ電話番号

資産運用会社：三菱地所投資顧問株式会社

IR担当

TEL：03-3218-0030

午前9時30分から午後6時まで（土・日・祝日及び年末年始を除く）

## ウェブサイト

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







# 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。

