

三菱地所物流リート投資法人
2022年8月期（第12期）

決算説明会資料

証券コード：3481



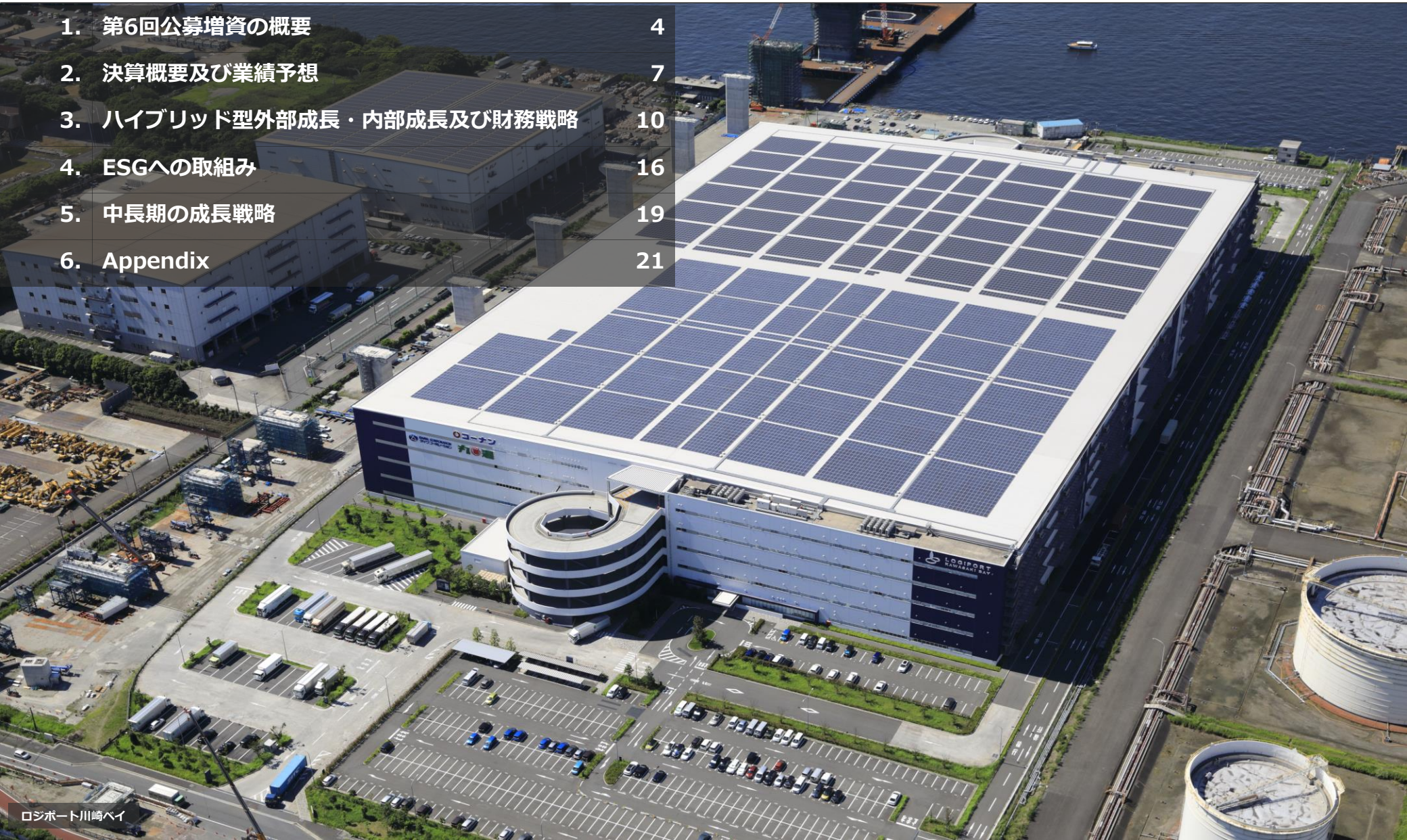
資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

2022年11月1日

目次

1. 第6回公募増資の概要	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. ESGへの取組み	16
5. 中長期の成長戦略	19
6. Appendix	21



2022年4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

- 10月には年間で2回目となるグローバル・オフリングを実施し、スポンサー開発物件と資産運用会社（MJIA）ソーシング物件の組み合わせにより**8物件 454億円**を取得。資産規模は **32物件 2,616億円** へと拡大
- 公募増資後の1口当たり巡航分配金は **7,832円**（対公募増資前+6.0%、年間成長率 +13.3%）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**10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12期 **+5.3%** 第13期 **+5.0%**
- 自家消費型太陽光発電の導入によるコスト削減など、MJIAの取組みによる内部成長の実現

財務戦略

- 長期発行体格付（JCR）はAA-（ポジティブ）→ **AA（安定的）** へと向上
- 低いLTVを活用した資金調達により、投資主価値向上に資する外部成長の実現

ESG

- 2022年GRESBリアルエステイト評価において**3年連続最高位の5 Stars**を取得
- グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンでの資金調達による**ESGファイナンスの推進**

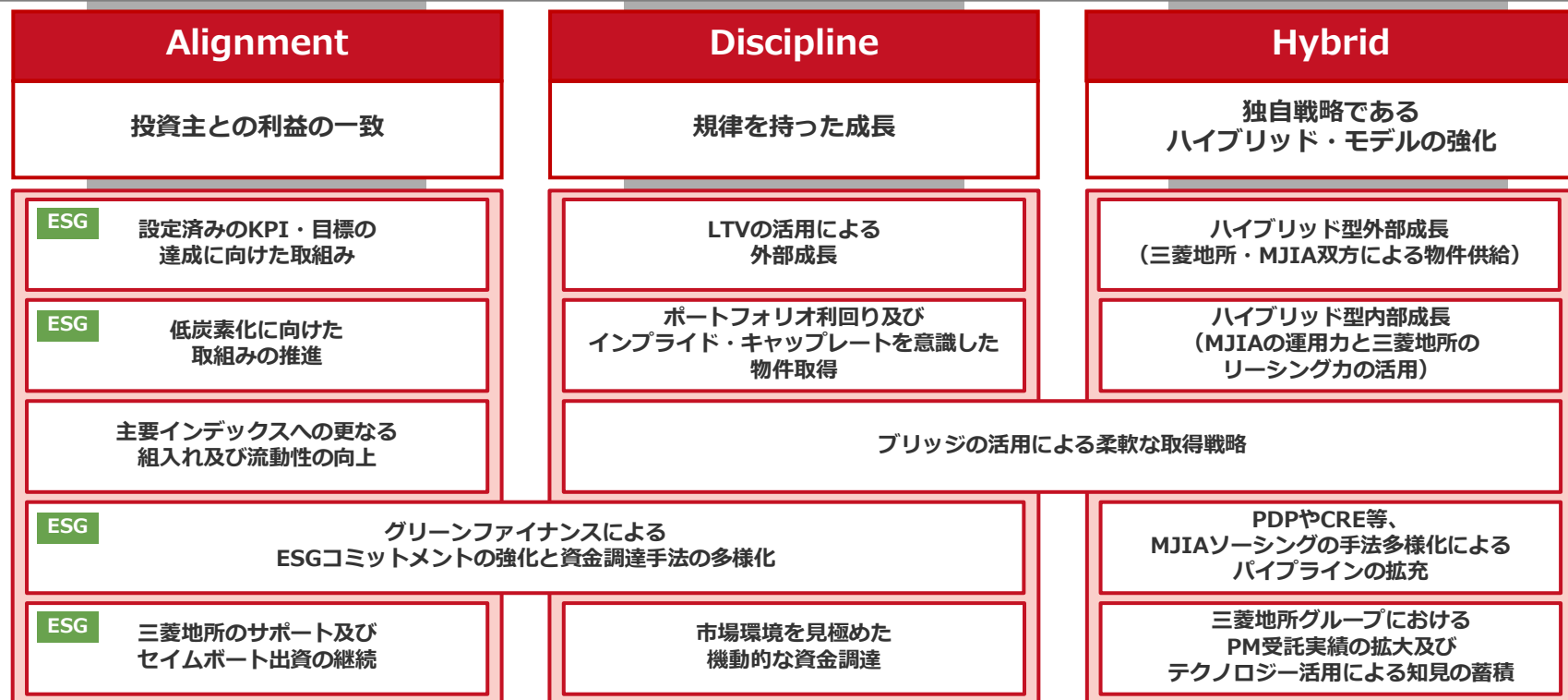
注1：第6回公募増資を決議した2022年10月14日に公表した数値を基に記載しています。

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。



「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

- ✓ 「三本の柱」を体現したPOの実行による継続的成長（2022年10月、2022年3月、2021年3月、2020年9月、2019年10月）
- ESG ✓ GRESBリアルエステイト評価において3年連続で最高位の5 Starsを取得（2022年10月、2021年10月、2020年11月）
- 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 ✓ 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）
- ✓ 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6回公募増資の概要



第6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)
発行決議日	2022年10月14日 (金)
条件決定日	2022年10月19日 (水)
発行価格	394,875円
発行口数	一般募集 : 51,000口 (うちスポンサー分2,200口) 第三者割当 : 2,550口 (上限)
オファリング総額	204.5億円 (上限)

物件数	取得(予定)価格合計	鑑定評価額合計
8物件	454億円	506億円
平均鑑定NOI利回り	平均稼働率	平均築年数
4.5% うちMJIAソーシング 5.0%	100.0%	2.7年



取得価格 : 15,150百万円
鑑定NOI利回り : 4.2%



取得価格 : 3,900百万円
鑑定NOI利回り : 4.3%



取得価格 : 7,821百万円
鑑定NOI利回り : 4.1%



取得予定価格 : 4,880百万円
鑑定NOI利回り : 5.3%



取得価格 : 4,353百万円
鑑定NOI利回り : 5.1%



取得価格 : 5,500百万円
鑑定NOI利回り : 4.8%



取得価格 : 1,687百万円
鑑定NOI利回り : 5.3%



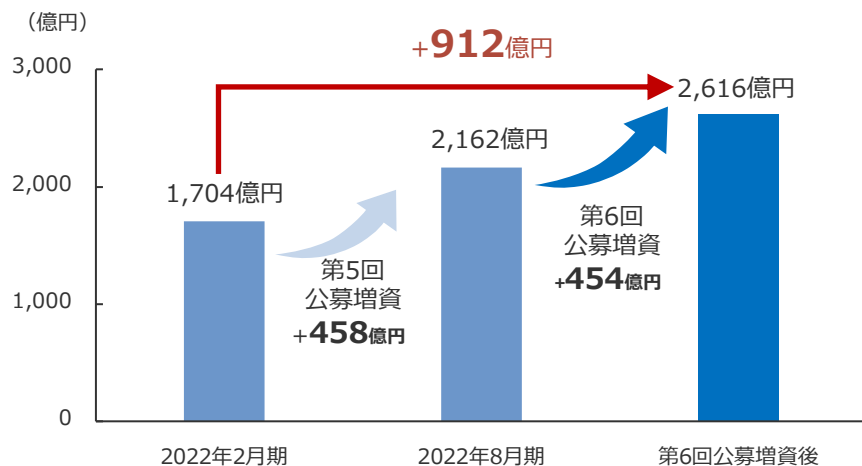
取得価格 : 2,125百万円
鑑定NOI利回り : 4.4%

注1 : 第6回公募増資を決議した2022年10月14日に公表した数値を記載しています。ただし、オファリング総額については2022年10月19日に決定した発行価額を基に算出しています。
注2 : 2022年12月1日取得予定

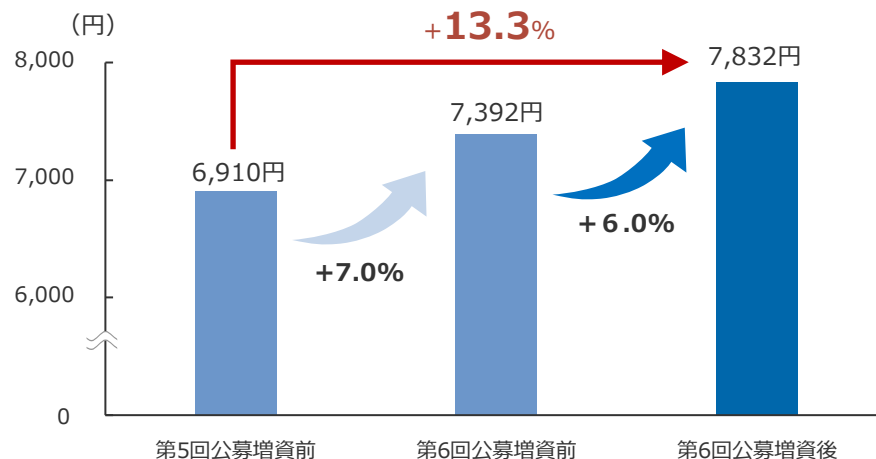


第6回公募増資の効果

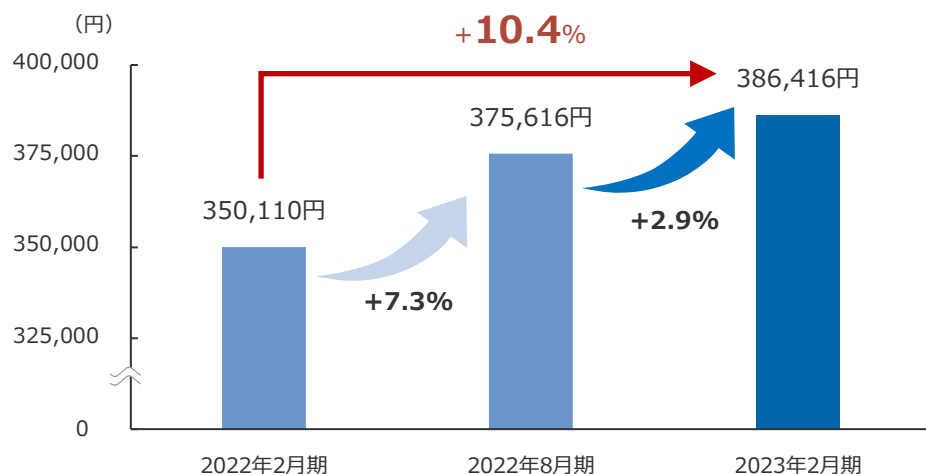
資産規模



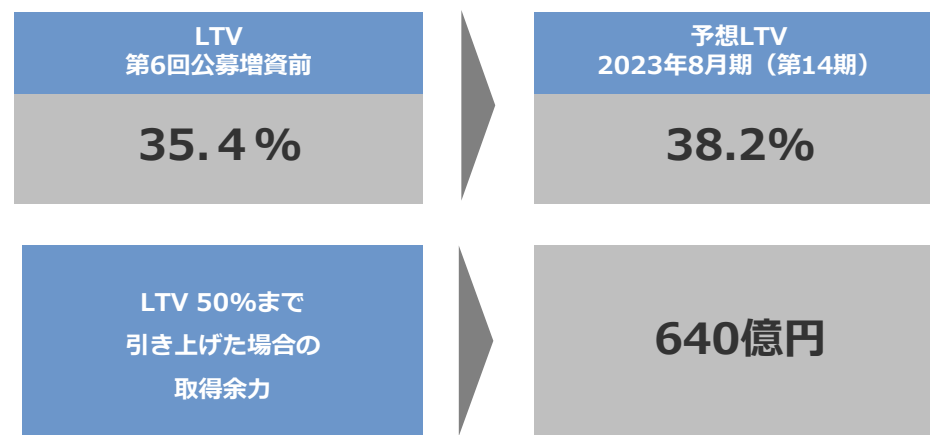
1口当たり分配金 (巡航ベース)



1口当たりNAV



LTV・取得余力



注：第6回公募増資を決議した2022年10月14日に公表した数値を記載しています。ただし、2023年2月期1口当たりNAV、2023年8月期（第14期）の予想LTV及び取得余力については、2022年11月1日現在の予想数値を記載しています。



2

決算概要及び業績予想



2022年8月期 (第12期) 実績

運用状況 (百万円)	第11期実績 (A)	第12期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第12期予想 (2022年4月15日発表)
営業収益	5,028	6,276	① +1,247	6,198
不動産賃貸事業収入	5,028	6,276	+1,247	6,198
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	857	1,125	+267	1,039
NOI	4,171	5,151	+980	5,158
減価償却費	886	1,095	+209	1,100
一般管理費	644	725	+81	725
営業利益	2,640	3,329	② +689	3,332
営業外損益	-99	-349	-250	-373
経常利益	2,541	2,980	+439	2,958
当期純利益	2,540	2,979	③ +439	2,957
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	7,174	7,353	+179	7,307
うち、1口当たり利益分配金	6,495	6,623	+128	6,574
うち、1口当たり利益超過分配金	679	730	+51	733
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	3,898	+599	3,776
AFFOペイアウトレシオ	85.1%	84.9%	-0.2%	87.1%
LTV	32.4%	36.0%	+3.6%	36.0%
1口当たりNAV (円)	350,110	375,616	+25,506	-
期中平均稼働率	99.7%	99.8%	+0.1%	99.7%

第11期実績と第12期実績 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	第12期取得資産による賃料収入等の増加	+1,164百万円
	・ 既存物件に係る収入増	+83百万円
	水道光熱収入の増加	+42百万円
	賃料収入の増加	+24百万円
	その他収入の増加	+15百万円
②	営業収益の増加 (上記①)	+1,247百万円
	・ 第12期取得資産に係る運営費用の増加	-318百万円
	減価償却費の増加	-205百万円
	賃貸事業費用の増加	-113百万円
	・ 既存物件の費用増	-158百万円
	第10期取得資産の固都税の費用化	-67百万円
	水道光熱費の増加	-50百万円
	修繕費の増加	-41百万円
	・ 一般管理費の増加	-81百万円
③	営業利益の増加 (上記②)	+689百万円
	・ 営業外損益の減少	-250百万円
	投資口交付費の増加	-163百万円
	支払利息の増加	-64百万円

第12期取得資産 取得価格合計458億円

ロジポート川崎ベイ
(準共有持分45%)



ロジクロス厚木Ⅱ



2023年2月期 (第13期) 及び2023年8月期 (第14期) 業績予想

運用状況 (百万円)	第12期実績 (A)	第13期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第14期予想
営業収益	6,276	7,099	① +822	7,455
不動産賃貸事業収入	6,276	7,099	+822	7,455
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,125	1,175	+50	1,456
NOI	5,151	5,924	+772	5,999
減価償却費	1,095	1,244	+148	1,318
一般管理費	725	853	+127	928
営業利益	3,329	3,826	② +496	① 3,751
営業外損益	-349	-427	-77	-256
経常利益	2,980	3,399	+418	3,495
当期純利益	2,979	3,398	③ +418	② 3,494
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	7,353	7,628	+275	7,832
うち、1口当たり利益分配金	6,623	6,749	+126	6,939
うち、1口当たり利益超過分配金	730	879	+149	893
発行済投資口数	449,935口	503,485口	+53,550口	503,485口
各種指標				
AFFO (百万円)	3,898	4,487	+589	4,523
AFFOペイアウトレシオ	84.9%	85.6%	+0.7%	87.2%
LTV	36.0%	37.7%	+1.7%	37.3% (注)
期中平均稼働率	99.8%	100.0%	+0.1%	99.2%

第12期実績と第13期予想 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	・ 第13期取得(予定)資産による賃料収入等の増加	+781百万円
	・ 既存物件の賃料増額等による収入増	+41百万円
②	・ 営業収益の増加 (上記①)	+822百万円
	・ 第13期取得(予定)資産に係る運営費用の増加	-169百万円
	減価償却費の増加	-143百万円
	賃貸事業費用の増加	-25百万円
	・ 既存物件の費用増	-29百万円
	リーシング報酬の増加	-13百万円
	水道光熱費の増加	-10百万円
	減価償却費の増加	-5百万円
	・ 一般管理費の増加	-127百万円
③	・ 営業利益の増加 (上記②)	+496百万円
	・ 営業外損益の減少	-77百万円
	支払利息の増加	-42百万円
	投資口交付費の増加	-30百万円

第13期予想と第14期予想 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	・ 第13期取得(予定)資産の通期寄与を主因とした収入増	+356百万円
	・ 第12期、13期取得(予定)資産の固都税費用化を主因とした営業費用増	-430百万円
②	・ 第13期の投資口交付費の剥落	+194百万円

注：業績予想の前提条件としていた有利子負債総額に変更が生じたため、2022年11月1日現在の想定は38.2%となっています。



3

ハイブリッド型外部成長・内部成長 及び財務戦略



ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略

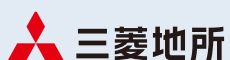
三菱地所物流リート投資法人 資産規模（取得(予定)資産取得後）：2,616億円

スポンサー開発：1,768億円（67.6%）

MJIAソーシング：847億円（32.4%）

第13期取得(予定)資産

スポンサー開発 平均鑑定NOI利回り：4.5%



三菱地所 築浅・最新鋭のスポンサー開発物件の取得を合理的な価格で実現

スポンサー単独開発

- 支店網を通じた顧客ネットワークや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
- 行政・関係者との調整、複数地権者の土地集約等難易度の高い開発を、三菱地所グループの高度な開発能力を活用し実現

取得価格合計：717億円
平均鑑定NOI利回り：4.6%



スポンサー共同開発

- 三菱地所グループの高い信用力に加え、多様な利害関係者の調整力、開発ノウハウを活用し、総合商社・他の不動産会社・外資系ファンド等との共同開発を実施
- お互いがWin-Winになる良好な関係を構築し、今後も共同開発物件による開発機会の獲得を目指す

取得価格合計：1,050億円
平均鑑定NOI利回り：4.5%



MJIAソーシング 平均鑑定NOI利回り：5.1%

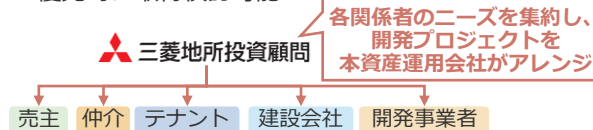


三菱地所投資顧問 本資産運用会社による様々な工夫が凝らされた取得戦略を活用し、好条件での取得を実現

PDP (Partnership Development Program)

- 開発事業者・建設会社・仲介会社等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

取得(予定)価格合計：147億円
平均鑑定NOI利回り：5.1%



CRE (Corporate Real Estate)

- 三菱地所グループの高い信用力及び本資産運用会社のネットワークを活用し、各企業の実情に応じた保有不動産にかかる戦略提案を行い、物件を取得
- 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

取得価格合計：234億円
平均鑑定NOI利回り：4.8%



ブリッジ (ブリッジファンド・第三者ブリッジ)

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

注：第6回公募増資を決議した2022年10月14日に公表した数値を記載しています。



外部成長戦略を実現するパイプライン

優先交渉権付与予定の12物件・延床面積708千㎡、うち竣工済7物件・延床面積241千㎡を活用し、着実な外部成長を目指す

第13期
取得(予定)資産

物件名	延床面積	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	2024年8月期～
ロジクロス横浜港北	稼働率100% 16千㎡	2019年竣工済	ブリッジ組入れ済			
ロジクロス蓮田	稼働率100% 79千㎡	2021年竣工済	ブリッジ組入れ済			
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	稼働率100% 108千㎡	2021年竣工済				
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟	稼働率100% 31千㎡	2021年竣工済				
ロジクロス春日部	稼働率100% 39千㎡	2021年竣工済				
ロジクロス船橋	稼働率100% 23千㎡	2021年竣工済				
ロジクロス座間小松原	稼働率100% 44千㎡	2022年竣工済				
ロジクロス大阪交野	内定率100% 20千㎡	開発	2022年11月竣工予定			
ロジクロス座間	178千㎡	開発		2023年11月竣工予定		
ロジクロス相模原	170千㎡	開発		2023年12月竣工予定		
NEW (仮称)ロジクロス三郷	53千㎡		着工・開発予定		2025年竣工予定	
NEW (仮称)大阪市住之江区柴谷冷凍冷蔵物流計画	42千㎡				2025年1月竣工予定	
MJロジパーク東大阪 1	CRE 稼働率100% 10千㎡	1991年竣工済	ブリッジ組入れ済			
MJロジパーク高槻 1	PDP 稼働率100% 20千㎡	2021年竣工済				
MJロジパーク印西 1	PDP 稼働率100% 20千㎡	2021年竣工済				
(仮称)MJロジパーク愛西 1	PDP 稼働率100% 10千㎡	2022年竣工済				
MJロジパーク船橋2	PDP 稼働率100% 19千㎡	2022年竣工済				
MJインダストリアルパーク川西 (底地)	CRE 稼働率100% 9千㎡		ブリッジ組入れ済			
(仮称)MJロジパーク加古川 1	PDP 稼働率100% 33千㎡	2022年竣工済				
(仮称)MJロジパーク大東 1	PDP 稼働率100% 11千㎡	2022年竣工済				
合計 (取得予定資産を除く)	708千㎡	241千㎡	20千㎡	0千㎡	349千㎡	95千㎡

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

三菱地所



Logicross

ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する物流施設ブランドを指します

MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件

三菱地所投資顧問



MJ Logipark

MJロジパークとは

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



ロジクロス蓮田



ロジクロス座間



ロジクロス相模原



(仮称)MJロジパーク加古川1

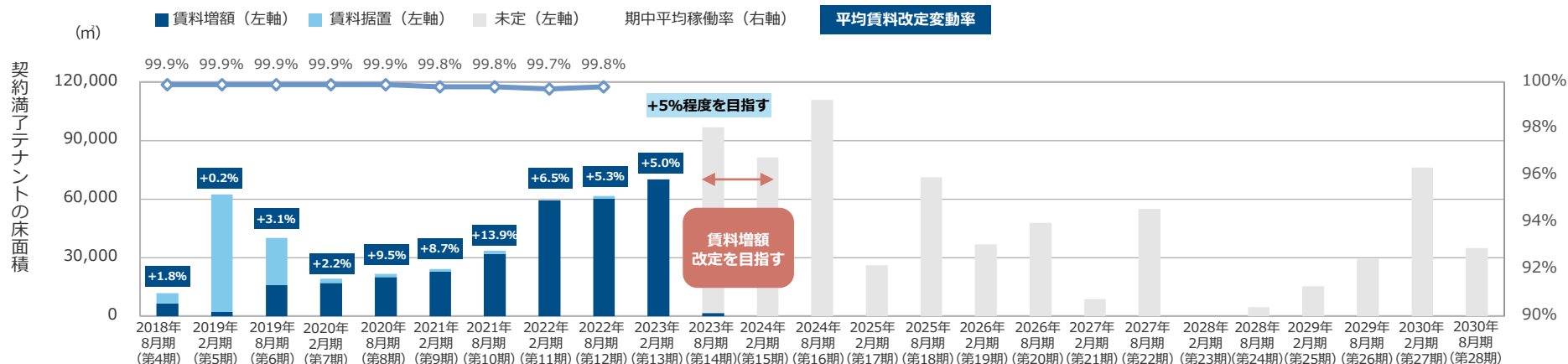
注：2022年11月1日現在。三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件は青色で、MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件については緑色でハイライトしています



内部成長戦略

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

2023年2月期（第13期）まで10期連続での賃料増額改定を実現
2023年8月期（第14期）においても賃料増額トレンドは継続見込み



賃料改定によらないMJIAの取組み

- 火災保険契約の見直しによるコスト削減
MJIA運用資産全体の保険付保とすることによる保険料の削減

年間削減見込額

約 230万円

- 自家消費型太陽光発電の導入によるコスト削減
ロジポート川崎ベイ

年間購入電力削減見込量

約 30%

- LED化改修による損益向上
ロジポート相模原、ロジポート橋本
MJロジパーク福岡1、MJロジパーク西宮1
- 屋根部分への太陽光パネルの設置による賃貸収入増
MJロジパーク厚木1、MJロジパーク福岡1
- 駐車場増設によるテナント満足度の向上及び賃貸収入増
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
ロジクロス厚木、ロジポート相模原、
ロジポート大阪大正、MJロジパーク船橋1
MJロジパーク加須1

定期賃貸借契約比率^{（注2）}

100%

平均残存
賃貸借契約期間^{（注2）}

6.6年

注1：2022年9月1日現在

注2：2022年8月31日現在。但し、第13期取得（予定）資産の8物件を含みます。



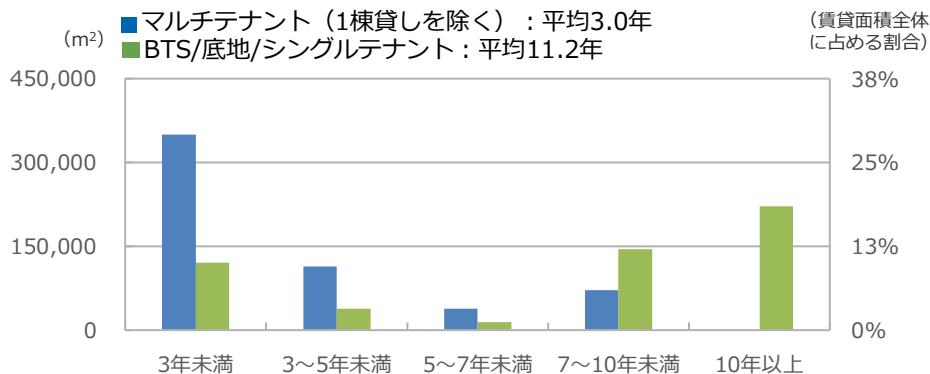
インフレの本投資法人損益への影響

不動産賃貸事業収益への影響



インフレ耐性と長期安定性を備えたポートフォリオ

物件タイプ別賃貸借契約期間の残存年数（賃貸面積ベース）



マルチテナント（1棟貸しを除く）

残存年数5年未満
80.9%

マーケットとのレントギャップを
捉えた賃料増額

- 比較的短い期間での契約更改により、マーケットレントの上昇を反映
- インフレが懸念されるマーケット下でも追随可能

BTS/底地/シングルテナント

残存年数5年以上
70.7%

長期安定の運用を実現しつつ
インフレ対応を目指す

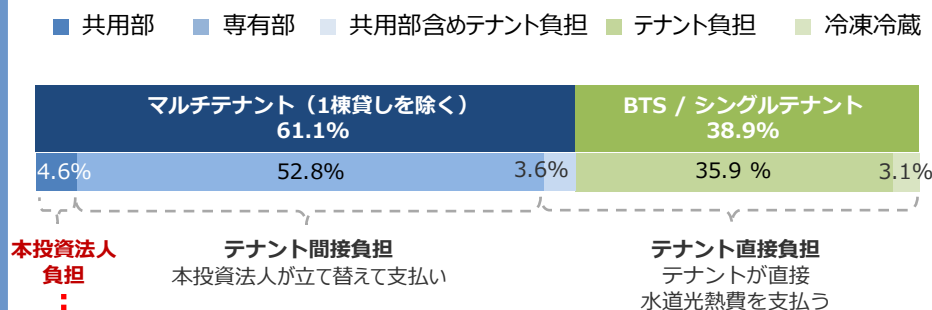
- 比較的長期の賃貸借契約により、下方硬直性の高い長期安定運用を実現
- 契約期間中での賃料改定協議を可能とする条項の導入等により、インフレ対応を目指す

注：2022年8月31日現在。但し、第13期取得（予定）資産の8物件を含みます。

エネルギーコスト増加の影響

水道光熱費上昇による本投資法人への影響は軽微

物件タイプ別の水道光熱費負担区分（延床面積ベース）



本投資法人
負担

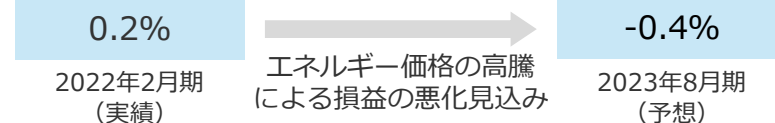
テナント間接負担
本投資法人が立て替えて支払い

テナント直接負担
テナントが直接
水道光熱費を支払う

本投資法人の負担は限定的

BTS/シングルテナントは
全てテナントが直接負担

NOIに占める水道光熱損益の割合



各種施策の実行により損益改善を目指す

対応策

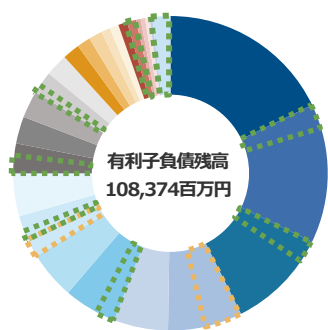
- テナントへの請求単価・請求方法の見直し
- 電力供給契約・調達先の見直し
- 使用電力の削減
 - LED化の推進
 - 太陽光発電の自家消費の導入 等



財務ハイライト（2022年12月14日時点）

長期負債比率	固定金利比率	平均残存負債年数 (全有利子負債/長期有利子負債のみ)	平均負債コスト (全有利子負債/長期有利子負債のみ)
93.1 %	91.3 %	5.4 年/5.8 年	0.49 %/0.52 %
長期発行体格付 (JCR)	予想LTV (2023年8月期 (第14期))	グリーンファイナンス (デット) 合計/調達上限	LTV 50%まで 引き上げた場合の取得余力
AA (安定的)	38.2 %	140/725 億円程度	640 億円程度

調達先の分散状況



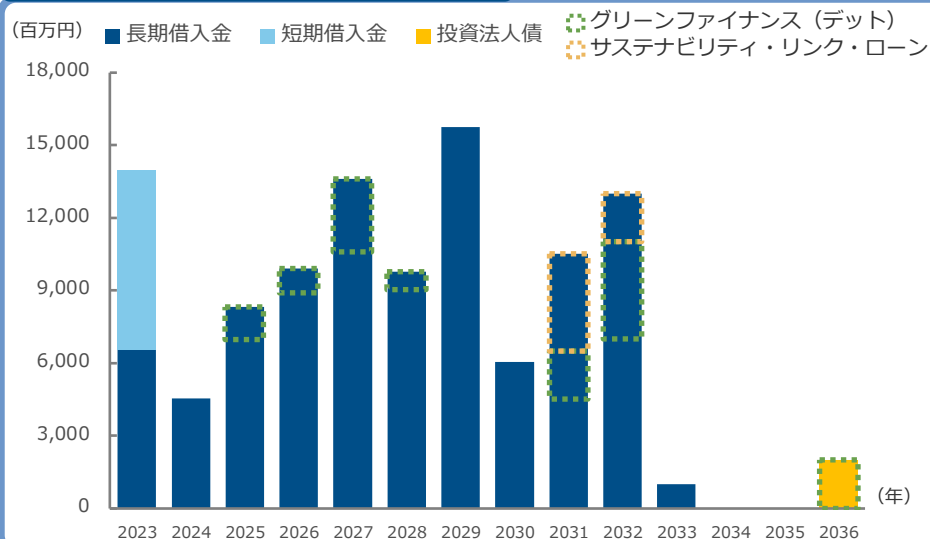
三菱UFJ銀行	18.2%	みずほ銀行	14.3%
三井住友銀行	10.4%	農林中央金庫	7.6%
りそな銀行	5.5%	信金中央金庫	5.4%
福岡銀行	4.9%	新生銀行	4.4%
全国信用協同組合連合会	4.4%	千葉銀行	3.0%
大和ネクスト銀行	2.8%	山形銀行	2.8%
山口銀行	2.3%	日本政策投資銀行	2.3%
七十七銀行	1.8%	山梨中央銀行	1.4%
西日本シティ銀行	1.4%	八十二銀行	0.9%
群馬銀行	0.9%	関西みらい銀行	0.9%
第四北越銀行	0.9%	三井住友信託銀行	0.5%
京葉銀行	0.5%	中国銀行	0.5%
富山銀行	0.3%	投資法人債	1.8%
グリーンファイナンス (デット)	13.0%		
サステナビリティ・リンク・ローン	5.5%		

新規調達先

りそな銀行

第四北越銀行

借入金返済期限の分散状況



4

ESGへの取組み



GRESBリアルエステイト評価の取得（2022年）



G R E S B
★★★★★ 2022

- GRESBレーティング
3年連続最高位の**5 Stars**及び4年連続**Green Star**を取得



G R E S B
Public Disclosure 2022

- GRESB開示評価（5段階評価）
3年連続で最高位の**Aレベル**の評価を取得

目論見書電子交付による紙資源の節約

- 第6回公募増資における国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては紙媒体での目論見書を交付せず、ペーパーレスでのオフリングを実施



- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を企図
- 目論見書を書面で作成する場合に使用される**紙の使用枚数 約88万枚の削減が可能**
- 目論見書の電子交付により**本文のカラーページ化を実施**
投資家の見易さ向上を企図

気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

JAPAN
CLIMATE
INITIATIVE

- 本資産運用会社は、2022年に気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、NGO等、国家政府以外の多様な主体のネットワークである「気候変動イニシアティブ（JCI : Japan Climate Initiative）」に参加しました



ESGファイナンス

第三者評価機関によるESG評価を活用した資金調達の実践

グリーンファイナンスによる調達状況

グリーンファイナンス・フレームワーク
 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

資金使途

適格クライテリア

適格クライテリアとは、以下の要件のいずれかを満たす資産又はプロジェクトをいいます。

- 下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得又は更新済もしくは今後取得予定の資産
 - ①DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星又は3つ星
 - ②CASBEE不動産評価認証におけるSランク、Aランク又はB+ランク
 - ③BELS評価における5つ星、4つ星又は3つ星
- 建物に付随する再生可能エネルギー発電設備（敷地内の太陽光発電設備に限定）
- 環境負荷軽減を目的とした設備（当該設備の導入が導入前よりも30%以上省エネルギーを実現するものに限定）

<適格クライテリアの例>



ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟
 BELS ★★★★★
 CASBEE 大阪みらいA



ロジクロス厚木II
 BELS評価 ★★★★★
 CASBEE評価 S (不動産)

資金使途

グリーンエクイティ・フレームワーク
 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

グリーンローン

充当済

合計12,070百万円 調達

グリーンボンド

充当済

合計2,000百万円 調達

グリーンエクイティ

充当済

第5回公募増資
 合計22,042百万円 調達

サステナビリティ・リンク・ローン

- 本投資法人は2022年3月に農林中央金庫と初めてのサステナビリティ・リンク・ローンを契約しました。その後、同様のSPTsで10月に新たに農林中央金庫より20億円を、12月に新生銀行より20億円を調達する予定です。
- 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。

SPTs達成状況

- 本投資法人のESGへの継続的な取組により、複数のSPTsを達成しました。結果、2022年3月に実行されたサステナビリティ・リンク・ローンについて、スプレッドインセンティブが付与される予定です。

SPTs	結果
①CO ₂ 排出原単位の30%削減 (2017年度基準)	34.7% 達成
②グリーンビルディング認証取得割合を100%まで向上	84.7% 未達成
③エネルギー消費原単位を15%削減 (2017年度基準)	23.3% 達成
④GRESBリアルエステイト評価 4 Stars獲得の継続	5 Stars 達成



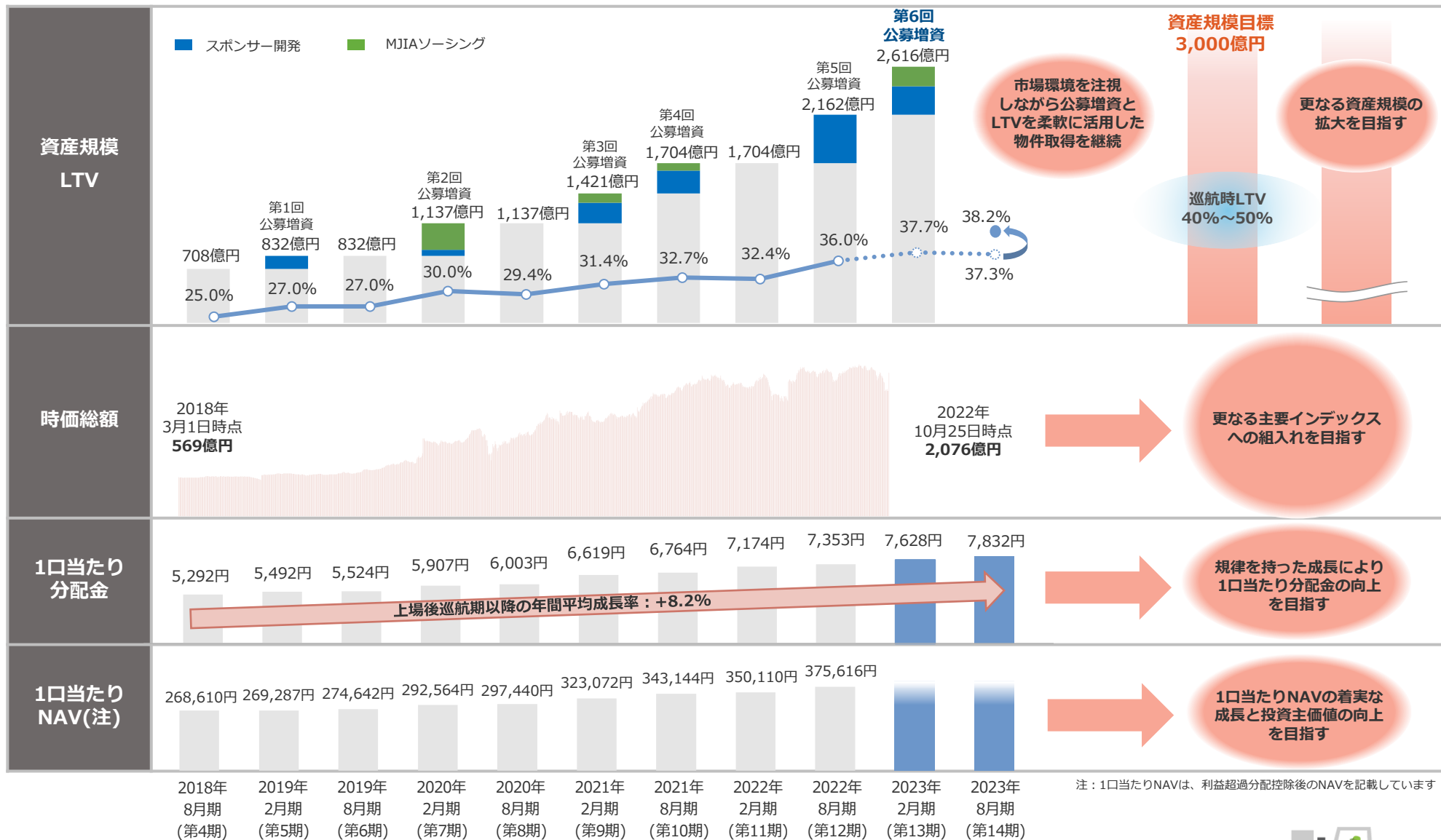
50

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



6

Appendix



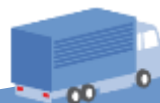
本投資法人の特徴

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

三菱地所物流リート投資法人

物件数/取得 (予定) 価格合計 32 物件/ 2,616 億円	スポンサー開発物件/ MJIAソーシング物件 67.6% / 32.4%	平均稼働率 100.0%	平均鑑定NOI利回り 4.7%	第14期末 想定LTV 38.2 %	長期発行体格付 (JCR) AA (安定的)
---	---	----------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	--

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
- **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
- 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

本資産運用会社



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**
- 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

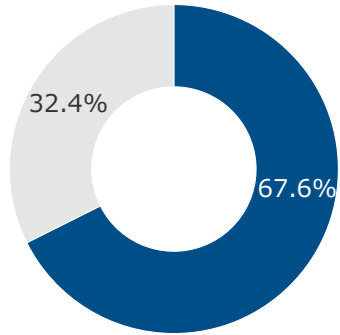
注：2022年8月31日現在。但し、第13期取得（予定）資産の8物件を含みます。



ポートフォリオの概要

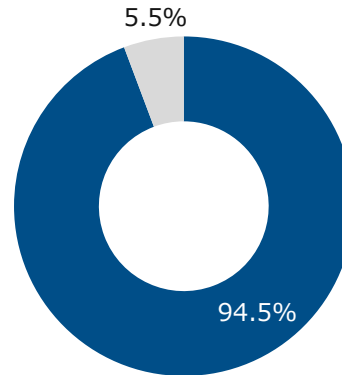
物件数/取得(予定)価格合計 32 物件/ 2,616 億円	鑑定評価額合計 2,967 億円	平均鑑定NOI利回り 4.7%
平均稼働率 100.0%	平均築年数 6.7 年	グリーン比率 84.7%

スポンサー開発物件/
MJIAソーシング物件
(取得(予定)価格ベース)



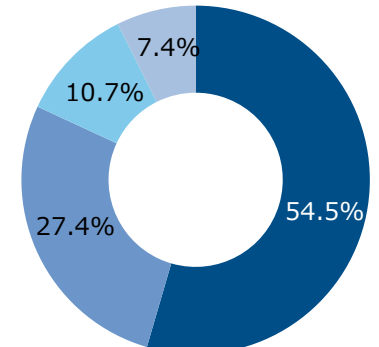
■ スポンサー開発物件
■ MJIAソーシング物件

物流施設 / その他
(取得(予定)価格ベース)



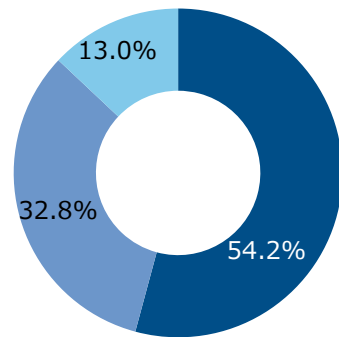
■ 物流施設
■ その他

エリアの分散状況
(取得(予定)価格ベース)



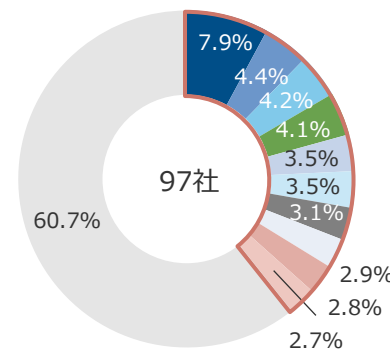
■ 首都圏 ■ 近畿圏
■ 中部圏 ■ その他

ポートフォリオの築年数
(取得(予定)価格ベース)



■ 5年以内 ■ 5年超10年以内
■ 10年超

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 ■ 山九株式会社
■ 株式会社ロンコ・ジャパン ■ オリックス自動車株式会社
■ 三井倉庫ロジスティクス株式会社 ■ キムラユニティー株式会社
■ 株式会社三鷹倉庫 ■ 株式会社日本リアリスト ■ その他

上位10テナント
の割合
39.3%

注：2022年8月31日現在。ただし第13期取得(予定)資産8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

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟
(共有持分45%)



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟
(共有持分45%)



ロジクロス横浜港北



ロジクロス福岡久山



ロジクロス厚木



ロジクロス神戸三田



ロジクロス大阪



ロジクロス名古屋笠寺



ロジクロス習志野



ロジクロス厚木II



ロジポート相模原 (準共有持分49%)



ロジポート橋本 (準共有持分45%)



ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)



ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)



第13期取得(予定)資産

MJIAソーシング物件

MJロジパーク印西1



MJロジパーク高槻1



MJロジパーク船橋2



MJロジパーク東大阪1



MJインダストリアルパーク川西 (底地)



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク大阪1



MJロジパーク福岡1



MJロジパーク土浦1



MJロジパーク西宮1



MJロジパーク春日井1



MJロジパーク加須2



MJロジパーク仙台1



MJインダストリアルパーク堺 (底地)



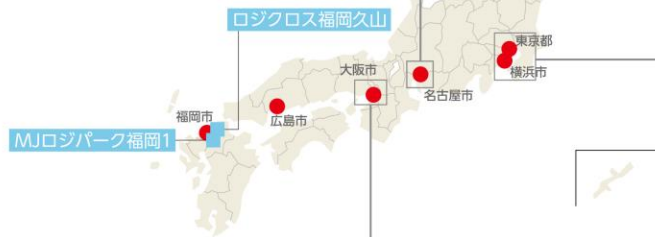
MJインダストリアルパーク神戸 (底地)



MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)



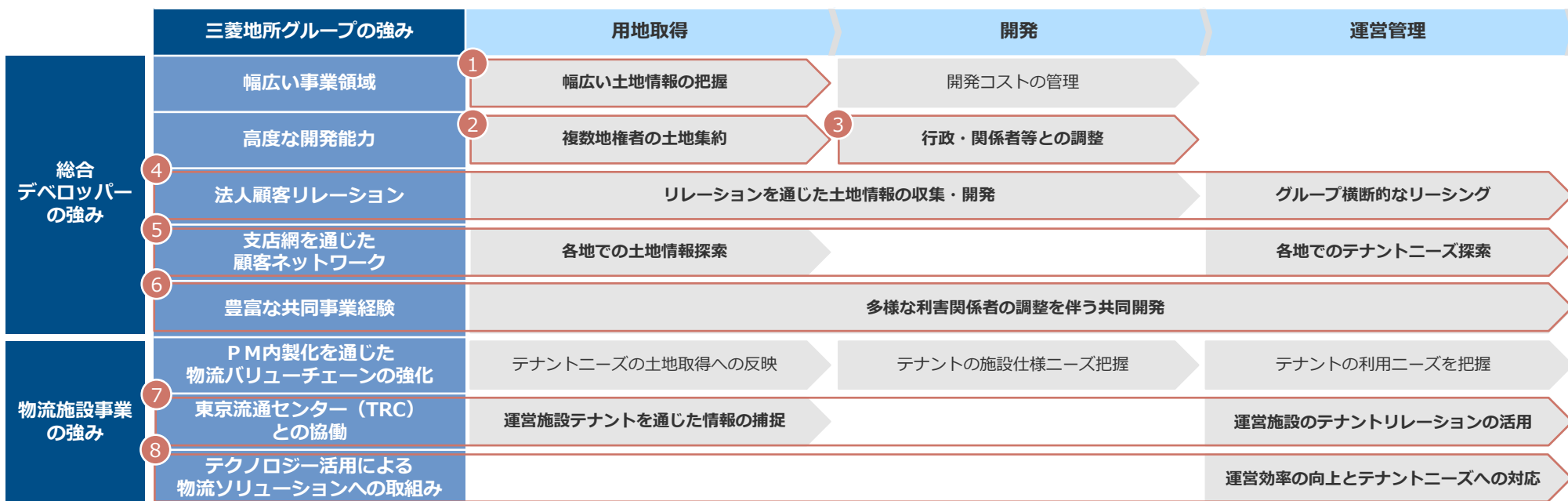
ポートフォリオマップ



- 第13期取得(予定)資産
- 優先交渉権付与予定物件
- 第12期末保有資産
- 三菱地所本店・支店所在地




三菱地所グループの物流施設事業の特色①



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り組み

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用した共同事業


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 豊富な共同事業経験

- 総合会社及び外資系ファンドとの共同事業に加え、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都では阪急阪神不動産株式会社と協働

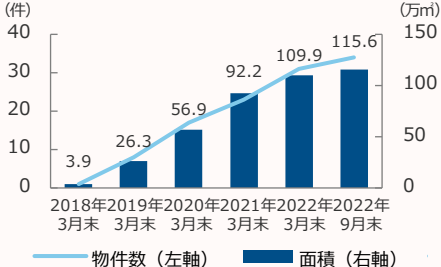
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都



⑦ TRCとの協働

- 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



年月	物件数 (左軸)	面積 (右軸) (万㎡)
2018年3月末	3.9	3.9
2019年3月末	26.3	26.3
2020年3月末	56.9	56.9
2021年3月末	92.2	92.2
2022年3月末	109.9	109.9
2022年9月末	115.6	115.6



三菱地所グループの物流施設事業の特色②

8 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

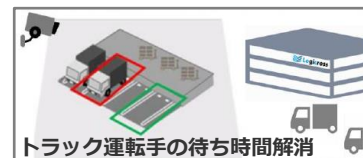


作業安全性の向上



● 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等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テック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

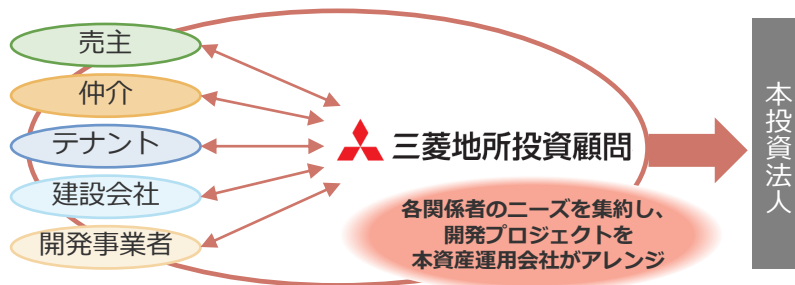
- ロジクロス海老名においてAI清掃ロボット「Whiz」を本格導入
- これまで人の手で行っていた一部清掃業務を代替
- 今後竣工予定のロジクロスシリーズにおいても導入を検討中。人出不足及びコロナ禍における非接触に対応した新たな施設管理の実践を企図

AI清掃ロボット「Whiz」



MJIAソーシングの進化

PDP (Partnership Development Program)



PDPの仕組み

- 開発事業者・建設会社・仲介会社等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



CRE

三菱地所グループの高い信用力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



- 本資産運用会社の強固なネットワークにより、三菱地所グループの高い信用力を背景とし、売主に対して相対でセール&リースバックを提案
- 本資産運用会社のきめ細やかな対応と問題解決能力により、案件化に成功



- 開発中の賃料支払を許容する、テナントニーズの強い案件を本資産運用会社が仲介会社経由で情報収集
- 底地案件&建物再開発の豊富な実績と三菱地所グループの目利き力による、定借期間終了後の将来プランの策定

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
稼働率 46% → 100% (ブリッジ期間中)



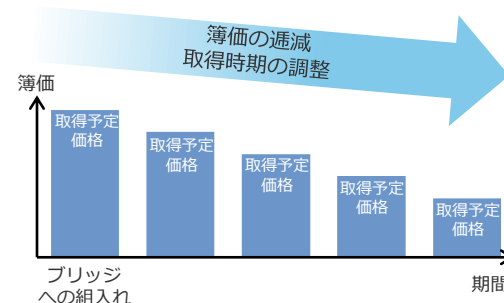
- 垂直搬送機を新設しテナント利便性を向上させ、賃料増額を実現
賃料改定変動率 +10.7%
対象面積 約5,000㎡ (ブリッジ期間中)

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、ブリッジファンド・第三者ブリッジといった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

取得時期の調整とブリッジにおける簿価の遞減効果のイメージ



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

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

PDPの流れとMJIAの寄与

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

第13期取得(予定)資産でのMJIAの強み



MJロジパーク船橋2

- MJIAとリレーションの強い仲介会社より相対で土地情報入手
- MJIAの運用ノウハウを活かし、建物プラン・開発収支の検討
- 出口機能を提供することで開発事業者を招聘し開発実施

MJIAの提供機能(注)

ソーシング プランニング 土地取得 開発推進 リーシング 運営管理 出口戦略



MJロジパーク印西1

- MJIAで入手した土地情報から、目利き力により案件抽出
- 開発事業者に建物プラン・開発収支を助言
- 三菱地所グループにて、テナントを誘致

MJIAの提供機能(注)

ソーシング プランニング 土地取得 開発推進 リーシング 運営管理 出口戦略



MJロジパーク高槻1

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

MJIAの提供機能(注)

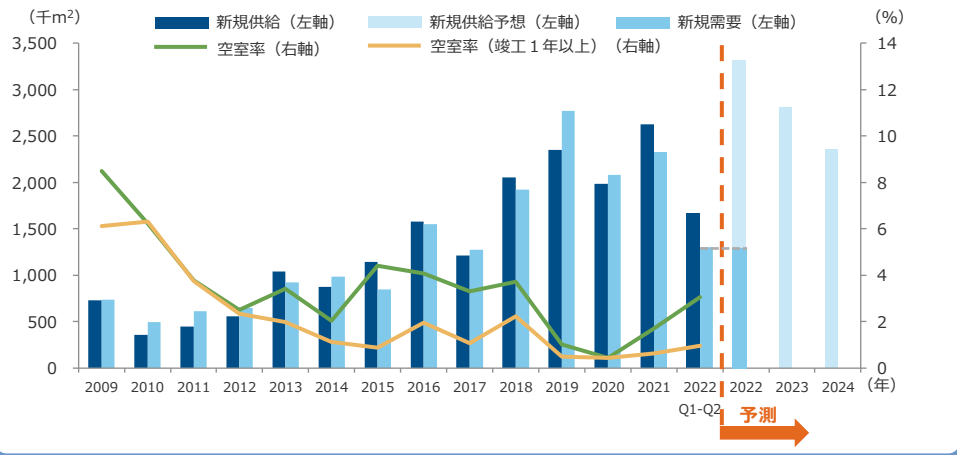
ソーシング プランニング 土地取得 開発推進 リーシング 運営管理 出口戦略

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

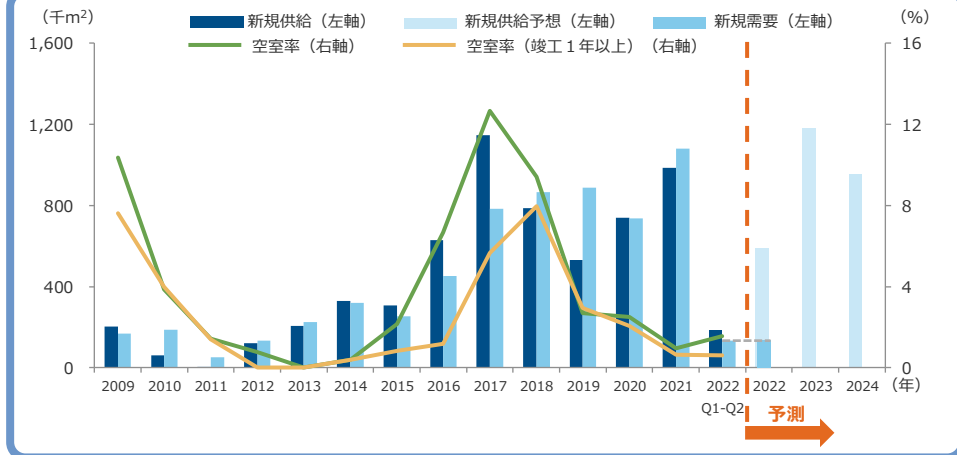


物流マーケット概況①：エリア別の需給動向

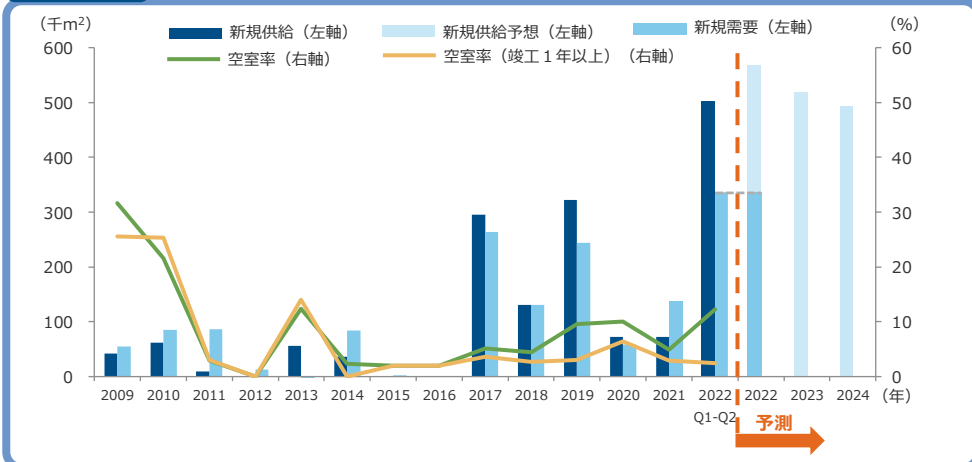
首都圏



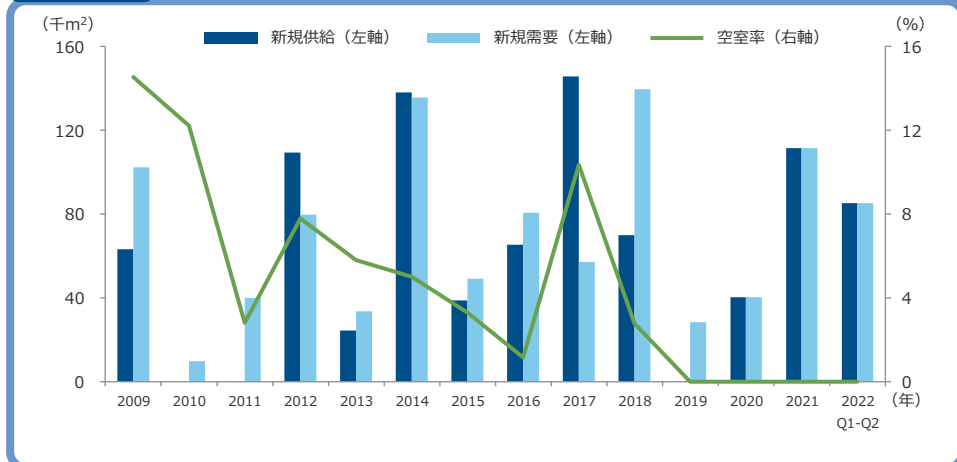
近畿圏



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

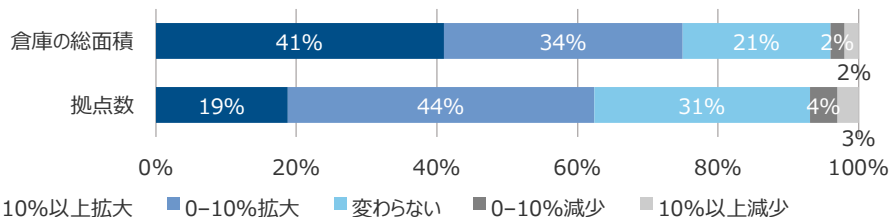
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

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



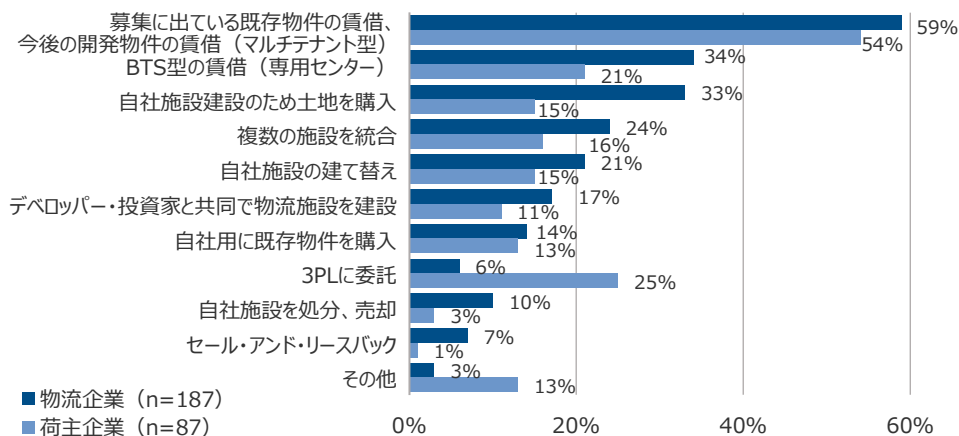
物流マーケット概況②：大型物流施設の需給

物流テナントの今後3年間の拡張計画



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

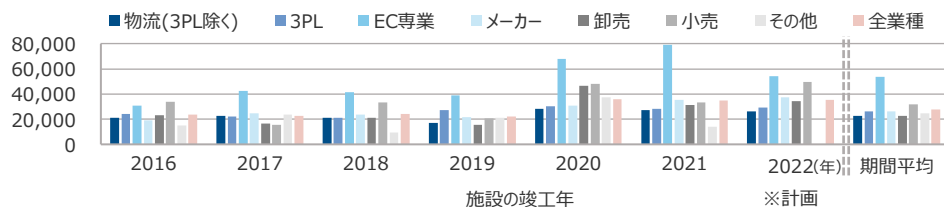
今後3年間の物流拠点計画の方法（複数選択可）



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

業種別1テナント当たり施設利用面積の動向

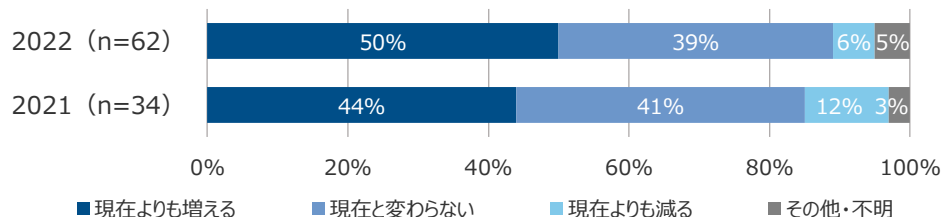
(㎡/テナント)



出所：三井住友トラスト基礎研究所

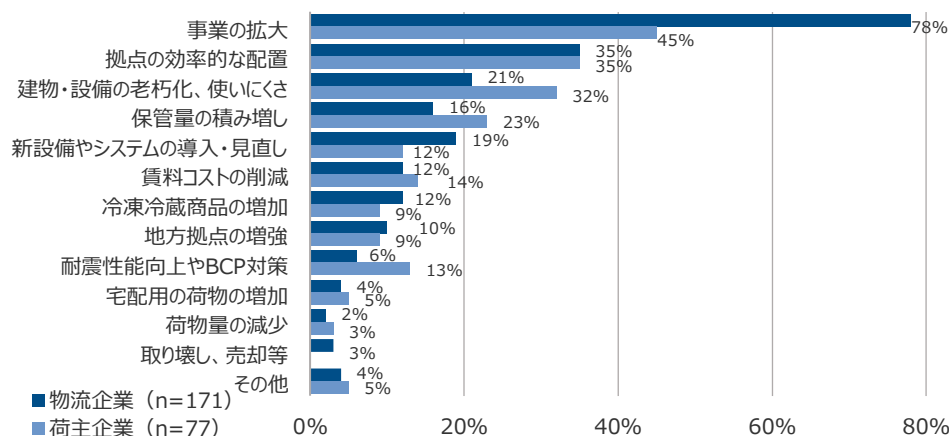
注1：2022年5月末時点。2022年以降はテナントが公表されている計画値のみ集計しています
 注2：テナント入居情報は公表情報および現地確認情報によって得られたものであり、全てが網羅されているわけではありません。利用面積はあくまで参考値です
 注3：テナントデータは竣工時点のものではなく現時点のものであるため、一部テナントは竣工時から入れ替わっていることもあります

荷主企業の今後3年間の3PLへのアウトソーシングの見通し (n=荷主企業)



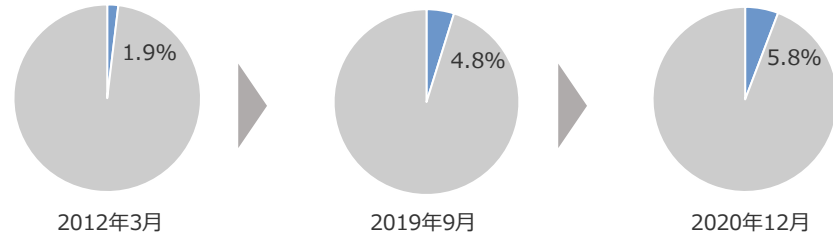
出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

物流拠点計画の理由（3つまで選択可）



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

日本における先進的物流施設が占める割合



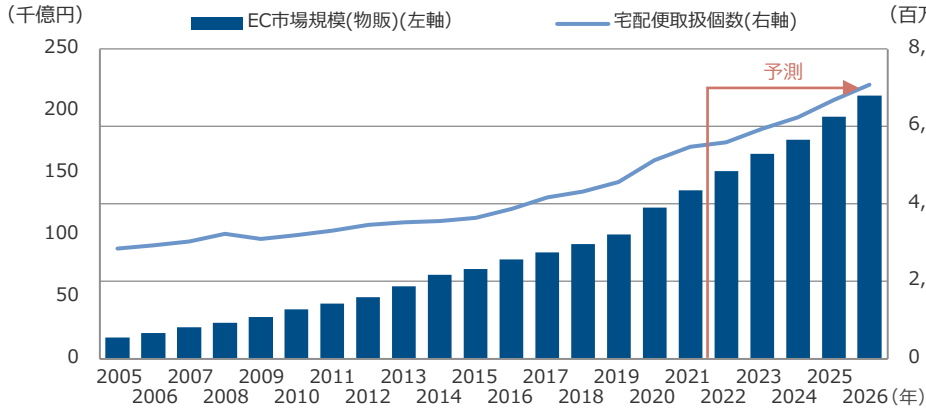
大型供給は増えているものの、引き続き先進的物流施設の希少性は高い

出所：Cushman and Wakefield「アジア・日本における物流不動産の新たな役割〜グローバルサプライチェーンからの考察〜」（2022年4月）



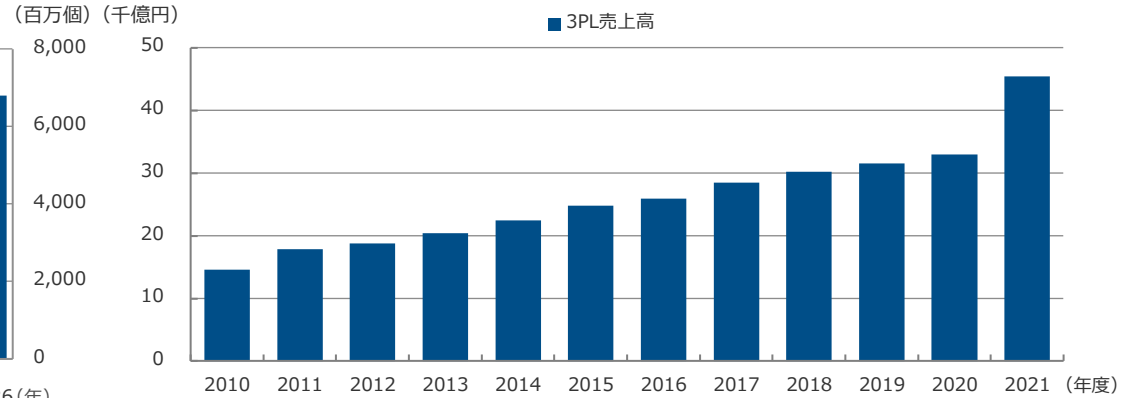
物流マーケット概況③：物流需要の増加

小売EC市場規模および宅配便取扱個数の推移



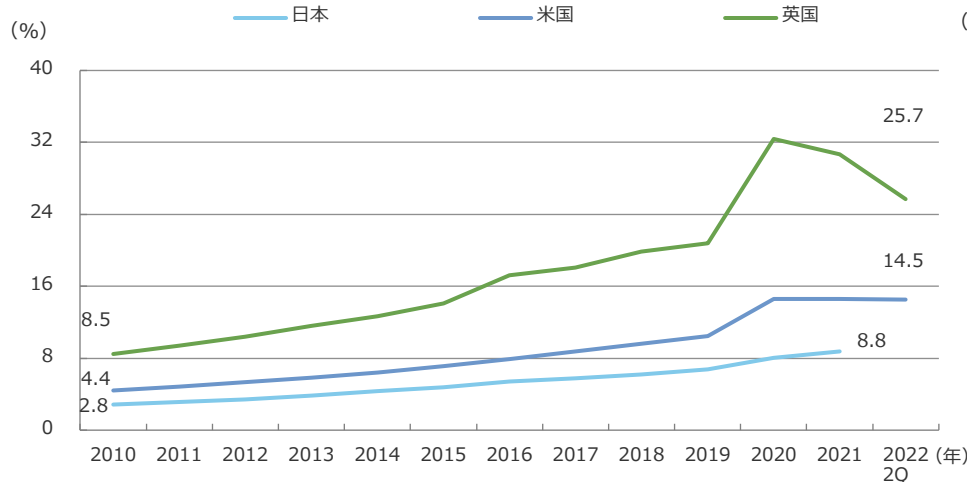
出所：2020年までのEC市場規模の実績値：経済産業省「電子商取引実態調査」、2021年以降のEC市場規模および全期間の宅配便取扱個数は国土交通省「トラック輸送情報」等より三井住友トラスト基礎研究所作成

3PL市場規模



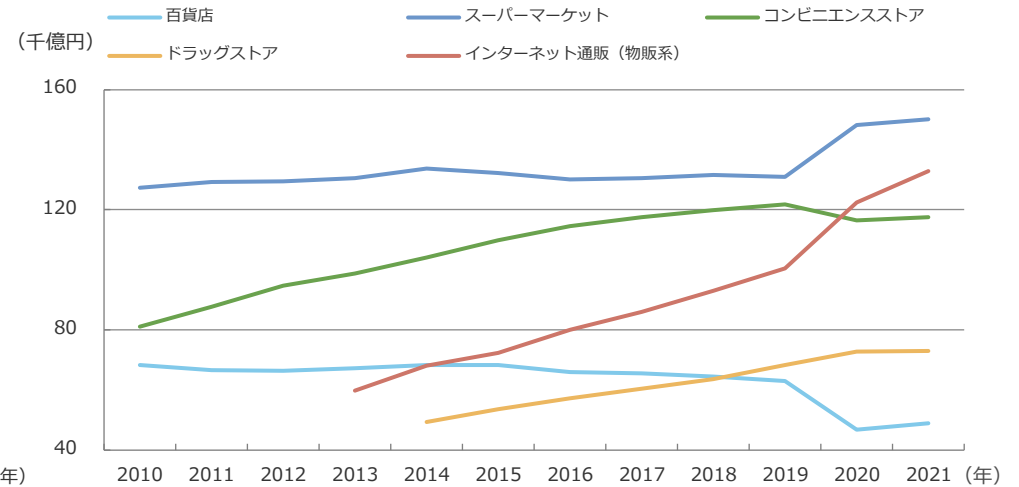
注：各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません
出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2022年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

電子商取引普及率の比較



出所：経済産業省(日本)「令和3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)」(2022年8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2022年第2四半期の、日本に関しては2021年までの開示情報を参照

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6月分」(2022年8月)及び経済産業省「令和3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)」(2022年8月)を基に本資産運用会社にて作成



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)

84.7%

	建築物省エネルギー性能 表示制度 (BELS)	CASBEE評価認証
	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 	環境負荷低減の側面に加え、 景観への配慮等も含めた建築物の 環境性能を総合的に評価 
	14物件	16物件
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	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)
ロジクロス横浜港北	-	横浜 B-
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	★★★★★ (ZEB)	A (建築 (新築))
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟	★★★★★	大阪みらい A
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟	★★★★★ (ZEB Ready)	大阪みらい A
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)

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、本投資法人第
二回となるサステナビリティレポート
を発行しました



URL

https://mel-reit.co.jp/ja/esg/assets/img/disclosure/doc_sustainability_202202.pdf

省エネルギーへの取組み及び紙資源利用削減



断熱サンドイッチパネルの
採用



グリーンリース契約に基づく
LED化改修



丸の内エリアオフィスビルの
OAフロアパネルの再利用



資産運用報告のサイズ変更による紙資源の利用削減

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



太陽光パネルの設置



免震機能



非常用発電設備の設置

RE 100

RE100の導入
(MJロジパーク仙台1)



TCFDにおけるKPIの進捗状況

2030年度の目標達成に向けて

● 主要なKPI・目標

CO₂排出原単位 (注1)

30%削減

エネルギー消費原単位 (注1)

15%削減

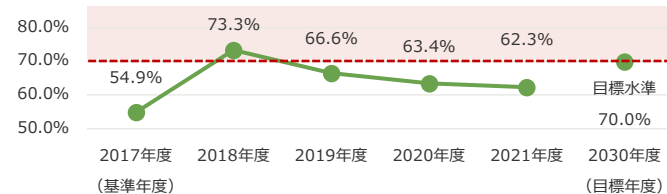
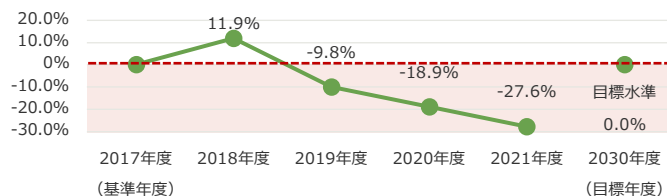
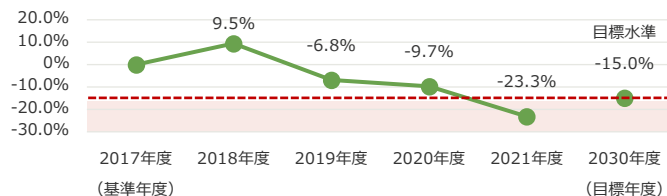
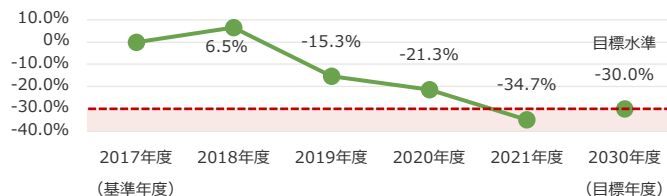
水使用原単位 (注1)

増加させない

廃棄物リサイクル率 (注2)

70%

● KPIの推移



● 環境負荷軽減への具体的取組み (例)

人感センサーや調光器対応LED照明の導入

空調設備の更新

適切な空調温度設定の推進

自家消費型太陽光発電の導入

非化石証書の購入

節水型トイレ・擬音装置の設置

テナントへの節水協力依頼

スマート灌水設備の導入

リサイクルの推進

ごみの分別管理の徹底

(注1) 達成目標時期：2030年度まで、2017年度基準

(注2) 達成目標時期：2030年度まで



ESGへの取組み (Social)

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・ロジポート大阪大正)



- 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
(2022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等及び、第10期にはサーモカメラ・AEDの設置や鳥害対応を実施



ロジクロス名古屋笠寺



ロジクロス名古屋笠寺



MJロジパーク仙台1

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)



Before



After

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



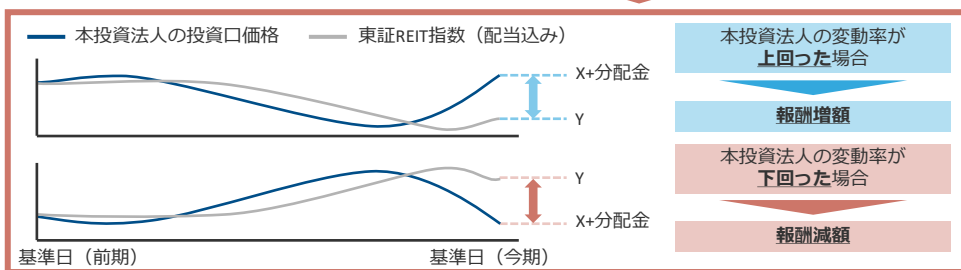
ESGへの取組み (Governance)

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) <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 5px;"> J-REIT初の事例 「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 </div>



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8月31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

1.Environment

気候変動や環境課題に積極的に取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

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目指す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見解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年度導入ビル>

- 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



ロジポート川崎ベイ



ロジクロス海老名

三菱地所が開発する物流施設「ロジクロスシリーズ」等では、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。2019年5月に竣工した「ロジポート川崎ベイ」及び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



第13期取得資産 ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟(45%)・B棟(45%) ①

■ダブルランプウェイ及び免震構造を採用した、高スペックマルチテナント型大型物流施設（A棟）

スポンサー
開発

マルチ

BELS

CASBEE

■両面バースを採用・1フロア当たり最大4分割が可能で、様々なテナントニーズに対応可能なマルチテナント型物流施設（B棟）

<A棟>



取得価格	15,150百万円
鑑定評価額	15,700百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
所在地	大阪府茨木市
建築時期	2021年5月
延床面積	108,480.05m ²
敷地面積	51,030.30m ²
テナント数	1
主なテナント名	三井倉庫ロジスティクス株式会社

物件特性

- 上り下りが独立したダブルランプウェイ方式の5階建マルチテナント型物流施設
- 1階～4階にはフロア当たり全40台のトラックバースを設置
- 従業員等の自動車利用を想定し、1階の法面部分を工事することで、平面駐車場を185台分確保
- 緑が見える落ち着いた事務所スペースを1階～4階の各フロアに設置



事務所スペース

<B棟>



取得価格	3,900百万円
鑑定評価額	3,980百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
所在地	大阪府茨木市
建築時期	2021年4月
延床面積	31,139.89m ²
敷地面積	15,892.28m ²
テナント数	1
主なテナント名	株式会社ロンコ・ジャパン

物件特性

- 1フロアを最大4分割することが可能なボックスタイプのマルチテナント型物流施設
- 1階には高度なオペレーションを可能にする、両面バースを採用
- 11m×11mの柱スパンにより、自由度の高いレイアウトが可能



倉庫内



第13期取得資産 ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟(45%)・B棟(45%) ②

西日本を幅広くカバーできるロケーション かつ、災害に強い大阪内陸部



- 災害リスクが少ない大阪内陸部の丘陵地帯に位置し、BCP（事業継続計画）におけるリスク低減の面でも最適な立地
- 名神高速道路、中国自動車道、近畿自動車道が結節し、西日本広域をカバー可能。また新名神高速道路の整備による立地ポテンシャルの更なる向上も見込まれる好立地

名神高速道路「茨木IC」
約2.5km

新名神高速道路「茨木千提寺IC」
約6.5km

大阪メトロ「梅田」駅
約26km

JR「京都」駅
約32km

環境と安全性に配慮した働きやすさの追求

環境対策

- BELS★★★★★（A棟・B棟）、ZEB Ready（B棟）及びCASBEE 大阪みらいA（A棟・B棟）を取得
- 全館でLED照明を採用

BCP対策

- より高い安全性を確保する免震構造（A棟）
- 非常用発電設備を備え、停電時は非常用電源で共用部や一部専有部へ48時間程度の電源供給が可能

働きやすい環境

- 軽食や雑貨を取り揃える無人コンビニの設置（A棟）
- 日比谷花壇とタイアップした、緑が豊かな休憩室の設置（A棟）



東側休憩室
「Morning Sun Room」



西側休憩室
「Sunset Room」

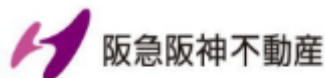


東エントランス（A棟）



事務所スペース（B棟）

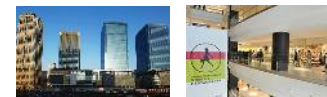
三菱地所グループの豊富な共同開発実績



- 彩都の開発等、沿線中心の開発・運営実績

- 総合デベロッパーとして培ったノウハウ
- 物流施設の開発実績

- 主な共同開発実績
グランフロント大阪



第13期取得資産 ロジクロス横浜港北

- 希少性が高い横浜港北エリアの使い勝手の良い汎用的なマルチテナント型物流施設
- インターチェンジ至近であり、東京都心部や横浜中心部へのアクセス良好な立地

スポンサー開発

マルチ

ブリッジ

CASBEE



物件特性

- 地上4階建、マルチテナント型の物流施設
- 1階の片面にトラックバースを配置したボックス型とすることで、効率的に倉庫面積を確保するとともに、さまざまなテナントニーズ（間仕切、電源など）に対応した機能性を確保
- 施設周辺は、半導体や機械部品を取り扱う企業が多くを占めるエリアであり、空調付きの仕様とすることでテナントニーズに対応
- 非常用発電機を上階部分に設置することで、倉庫用に敷地を確保



トラックバース

大消費地首都圏エリアに近接したアクセス良好な物流施設



■ 高い交通利便性

第三京浜道路
「港北 IC」
約600m

首都高速神奈川7号
「横浜港北出入口」
約750m

緑産業道路
(県道140号)
約450m

環状2号線
約3.0km

■ 大規模消費地へのアクセス

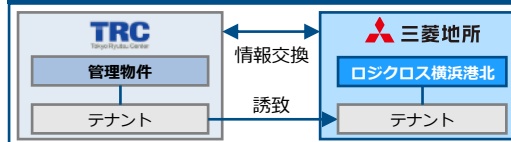
JR「横浜」駅
約9km

JR「東京」駅
約30km

取得価格	7,821百万円
鑑定評価額	8,110百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
所在地	神奈川県横浜市
建築時期	2019年5月
延床面積	16,371.24m ²
敷地面積	7,663.29m ²
テナント数	1
主なテナント名	SBSリコーロジスティクス株式会社



東京流通センター（TRC）入居テナントの誘致



- TRCの管理物件の入居テナントを本物件に誘致
- 三菱地所とTRCは、定期的にテナント需要について情報交換を実施



第13期取得予定資産 MJロジパーク船橋2

- 物流施設が集積する船橋湾岸エリアに立地し、高いニーズが期待できる東京近郊の物流施設
- 複数の高速・幹線道路が利用可能であり、首都圏主要地域を広域に管轄することに適した物流立地

MJIAソーシング

マルチ

PDP



物件特性

- 地上5階建、ボックスタイプのマルチテナント型物流施設
- 角地につき北・東側の2方向の入出庫が可能であり、荷物用EV2基、垂直搬送機4基を備え、縦持ち機能も十分



トラックバース

主要幹線道路

- 東関東自動車道「谷津船橋IC」から約1.5km
- 京葉道路「花輪IC」から約2.5km
- 国道357号（湾岸道路）から約1.5km



倉庫内

立地特性

- 千葉県湾岸部に所在し、周辺に倉庫・工場が集積するエリア
- 主要高速道路、幹線道路へアクセスしやすい立地で幅広い物流配送ニーズを満たす
- JR京葉線「南船橋」駅から徒歩17分（約1.3km）

取得予定価格	4,880百万円
鑑定評価額	6,500百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
所在地	千葉県船橋市
建築時期	2022年2月
延床面積	19,219.10m ²
敷地面積	6,314.44m ²
テナント数	1
主なテナント名	オリエンタル急行株式会社



運転時間30分圏と60分圏での到達エリア



- 30分圏では千葉県や東京都の湾岸エリアに加え、千葉県の内陸エリアの一部をカバーするほか、人口が集中する東京都心部へも到達。2018年6月に外環道の「三郷南IC」～「高谷JCT」が開通し、30分圏で埼玉県三郷市や草加市近辺もカバー。カバー人口は約450万人となり、人口増加率も高水準
- 60分圏では千葉県の内陸エリアに加え、東京都区部・横浜市・さいたま市など首都圏の主たる消費地にも到達。カバー人口は2,000万人を超える水準となる



第13期取得資産 MJロジパーク印西1、MJロジパーク高槻1

MJロジパーク印西1

■千葉県内陸部の物流施設集積地に位置し首都圏東部広域管轄に適した物流施設



取得価格	4,353百万円
鑑定評価額	5,180百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
所在地	千葉県印西市
建築時期	2021年7月
延床面積	20,993.81㎡
敷地面積	12,405.04㎡
テナント数	1
主なテナント名	西濃運輸株式会社



MJIAソーシング

マルチ

PDP

物件特性

- 地上3階建のマルチテナント型物流施設
- 荷物用EV2基、垂直搬送機4基を備え、十分な縦持ち機能を有する
- 従業員用駐車場53台を備え、通勤にも配慮

主要幹線道路

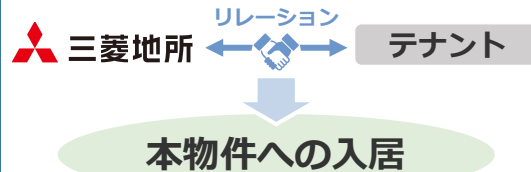
- 東関東自動車道「千葉北IC」から約15km
- 常磐自動車道「柏IC」から約26km
- 国道464号から約3km
- 国道16号から約6km

立地特性

- 印西エリアは千葉県内陸部にあり、一般消費財（食品、雑貨、ネット通販ほか）の物流施設が集積
- 幹線道路として国道16号及び「千葉北IC」を利用した高速道路網により、地域及び広域配送に適切な立地
- 周辺環境に影響を受けることが少ない工業団地内に立地

三菱地所グループによる幅広いテナントネットワークを活用したテナントの誘致

三菱地所グループとテナントによるリレーションを活用し、竣工前のリースアップが実現



MJロジパーク高槻1

■主要幹線道路へのアクセスも良好であり大阪と京都をカバーしやすい物流施設



取得価格	5,500百万円
鑑定評価額	6,510百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	大阪府高槻市
建築時期	2021年5月
延床面積	20,842.80㎡
敷地面積	9,915.37㎡
テナント数	1
主なテナント名	株式会社ロンコ・ジャパン



MJIAソーシング

マルチ

PDP

物件特性

- 機能性、利便性を重視した汎用性の高い4階建ボックス型物流施設
- 1フロア 4,200㎡以上と、作業効率及び保管効率が高次元で両立可能

主要幹線道路

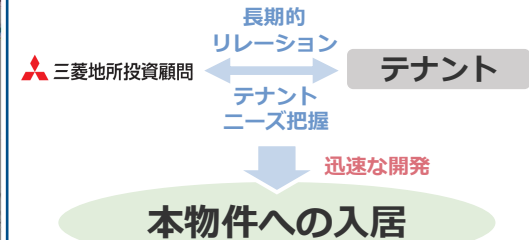
- 新名神高速道路「高槻IC」から約7km
- 近畿自動車道「摂津北IC」から約9km
- 第二京阪道路「交野南IC」から約9km
- 国道171号から約2.5km

立地特性

- 大阪と京都の中間に位置し、関西全域での集配送を可能とする優良な立地
- 高槻エリアは、飲料、日用品などの工場が集積し、隣接する茨木市や枚方市にも多様な製造拠点が集まる
- 新名神高速道路の延伸により、立地ポテンシャルが更に向上する見込み

MJIAとテナントのリレーションを活用した迅速な物件開発

本投資法人の他のパイプライン物件やPDP物件にも入居しているテナントとMJIAのリレーションにより、テナントニーズを事前に把握し、迅速に物件開発を実施



第13期取得資産

MJロジパーク東大阪1、MJインダストリアルパーク川西（底地）

MJロジパーク東大阪1

MJIAソーシング
ブリッジ

BTS
CRE

■主要幹線道路が結節する交通の要衝、大阪市内への近接性に優れた物流施設



物件特性

- 地上5階建（倉庫は3層）のBTS型物流施設
- トラックバスは2面（東・南）と充実しており、迅速な出入庫が可能
- 荷物用EV2基、垂直搬送機2基を備え、十分な縦持ち機能を有する
- 工業団地の一角に立地し、物流倉庫の24時間稼働も可能

主要幹線道路

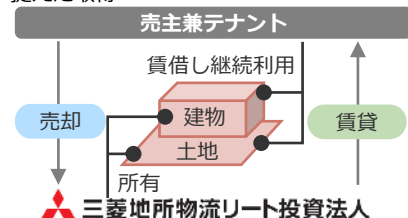
- 阪神高速13号東大阪線「水走IC」から約3km
- 近畿自動車道・阪神高速「東大阪JCT」から約4.5km
- 国道170号（大阪外環状線）から750m

立地特性

- 東大阪は近畿自動車道、阪神高速、第二阪奈道路が結節する交通の要衝で高い交通利便性を有する
- 大阪市の中心市街地まで30分以内でアクセスでき、神戸・京都もカバー可能な物流適地
- 物流施設ニーズが期待できる一方、高機能型物流施設が限定的であるため、希少性のある物流立地

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



取得価格	1,687百万円
鑑定評価額	2,050百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
所在地	大阪府東大阪市
建築時期	1991年4月
延床面積	10,185.04m ²
敷地面積	4,727.69m ²
テナント数	1
主なテナント名	中島運送株式会社



MJインダストリアルパーク川西（底地）

MJIAソーシング
ブリッジ

CRE

■売主とテナントのニーズを的確にとらえた近畿エリア内陸部のCRE案件



物件特性

- 大手中古自動車販売業者の沿道型店舗用地
- テナントと長期の事業用定期借地契約を締結し、長期・安定的な賃料収入を期待
- 川西エリアは住宅嗜好性の高い大阪都市圏のベッドタウンとして発展し、周辺人口も多い
- 本物件は最寄り駅から近く、国道173号線沿いで視認性に優れており、沿道型店舗用地として高いポテンシャルを有する

主要幹線道路

- 阪神高速11号池田線「池田木部第二IC」から約2.5km
- 新名神高速道路「川西IC」から約6.0km

立地特性

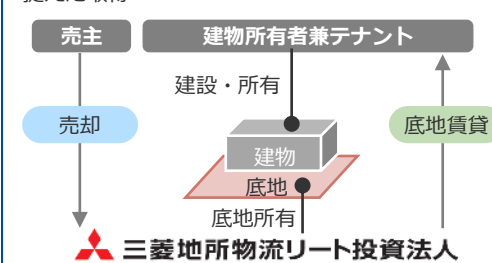
- 能勢電鉄「鼓滝」駅から徒歩3分
- 新名神高速道路の全線開通（2027年度予定）に伴い、更なる利便性の向上を見込む
- JR「大阪」駅から約22km、JR「三宮」駅から約42kmと、近畿エリア内消費地に近接した物流適地であり、西日本を幅広くカバーすることも可能

取得価格	2,125百万円
鑑定評価額	2,600百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	兵庫県川西市
敷地面積	9,353.48m ²
主なテナント名	非開示



CRE戦略による物件取得

売主の売却ニーズとテナントの新規拠点ニーズを捉えた取得



ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%）	鑑定評価額 （百万円）	鑑定NOI 利回り （%）	貸借可能面積 （m）	稼働率 （%）	築年数 （年）	物件 タイプ
第 12 期 末 保 有 資 産	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	2.2	7,810	6.1	34,878.55	100.0	7.9	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	3.2	9,440	4.5	29,895.80	100.0	5.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	1.5	4,400	5.1	12,844.35	100.0	5.2	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	3.7	10,300	4.3	35,616.58	100.0	3.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	5.5	17,300	5.0	62,289.08	100.0	3.6	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	4.5	12,400	4.3	39,132.05	100.0	4.4	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	3.8	10,500	4.4	34,580.85	100.0	3.1	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	8.2	24,500	4.7	88,609.64	99.7	9.0	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	7.0	21,600	4.7	58,487.96	100.0	7.6	マルチ
	ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）	大阪府大阪市	10,484	4.0	12,187	4.6	40,081.56	100.0	4.5	マルチ
	ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）	神奈川県川崎市	36,000	13.8	40,680	4.4	117,762.91	99.9	3.3	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	2.1	6,690	6.6	18,232.07	100.0	32.7	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	2.5	7,190	4.5	28,002.44	100.0	9.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	0.5	1,560	5.7	7,678.10	100.0	16.4	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	2.3	8,120	5.8	39,082.95	100.0	14.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	2.3	7,230	5.7	38,143.21	100.0	14.9	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	1.2	3,570	5.3	15,485.00	100.0	7.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	0.9	2,710	5.7	13,777.07	100.0	31.4	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	5.2	15,100	4.8	57,866.98	100.0	5.6	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	0.6	1,720	5.0	7,349.18	100.0	23.7	BTS
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	2.8	7,660	5.1	39,098.87	100.0	13.4	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	2.1	5,780	3.8	87,476.71	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	1.9	5,720	5.1	31,743.99	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	0.7	1,980	4.4	14,986.64	100.0	-	底地	
	小計		216,242	82.6	246,147	4.8	953,102.54	100.0	7.5	-
第 13 期 取 得 予 定 資 産	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）	大阪府茨木市	15,150	5.8	15,700	4.2	45,983.59	100.0	1.3	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）	大阪府茨木市	3,900	1.5	3,980	4.3	14,012.95	100.0	1.3	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	3.0	8,110	4.1	16,371.24	100.0	3.2	マルチ
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	1.9	6,500	5.3	19,219.10	100.0	0.5	マルチ
	MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	1.7	5,180	5.1	20,980.63	100.0	1.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	2.1	6,510	4.8	20,897.84	100.0	1.3	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	0.6	2,050	5.3	10,185.04	100.0	31.3	BTS
	MJインダストリアルパーク川西（底地）	兵庫県川西市	2,125	0.8	2,600	4.4	9,353.48	100.0	-	底地
	小計		45,417	17.4	50,630	4.5	157,003.87	100.0	2.7	-
	合計 / 平均		261,659	100.0	296,777	4.7	1,110,106.41	100.0	6.7	-

注：2022年8月31日現在の数値を記載しています。なお、第13期取得（予定）資産の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについては、2022年9月1日時点の価格を記載しています



鑑定評価の概要①

(単位：百万円)

	物件名称	取得年月	取得価格	第12期末 帳簿価額	第12期末 (2022年8月期末) (注1)		第11期末 (2022年2月期末) (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12期末保有資産	ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,426	7,810	4.4	7,650	4.5	+160	-0.1	2,383
	ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,284	9,440	4.0	9,440	4.0	±0	±0	1,155
	ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,828	4,400	4.4	4,400	4.4	±0	±0	571
	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	9,700	10,300	4.0	10,300	4.0	±0	±0	599
	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	14,410	17,300	4.1	16,900	4.2	+400	-0.1	2,889
	ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,870	12,400	4.0	12,400	4.0	±0	±0	529
	ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,952	10,500	4.0	10,500	4.0	±0	±0	547
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,537	24,500	4.0	24,000	4.1	+500	-0.1	3,962
	ロジポート橋本 (準共有持分45%)	2017年9月	18,200	17,561	21,600	3.9	21,600	3.9	±0	±0	4,038
	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	10,376	12,187	3.9	11,850	4.0	+337	-0.1	1,810
	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	2022年3月	36,000	36,145	40,680	3.8	40,365	3.8	+315	±0	4,534
	MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,292	6,690	4.9	6,690	4.9	±0	±0	1,397
	MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,408	7,190	4.1	7,190	4.1	±0	±0	781
	MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,210	1,560	4.5	1,520	4.6	+40	-0.1	349
	MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,893	8,120	4.2	7,130	4.2	+990	±0	2,226
MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,698	7,230	4.6	6,720	4.7	+510	-0.1	1,531	

注1： 2022年8月31日現在。第13期取得（予定）資産については、2022年9月1日時点の価格を記載しています

注2： 2022年2月28日現在。ただし、ロジクロス厚木Ⅱ及びロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）については2021年12月20日時点の価格を記載しています。

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



鑑定評価の概要②

(単位：百万円)

	物件名称	取得年月	取得 (予定)価格	第12期末 帳簿価額	第12期末 (2022年8月期末) (注1)		第11期末 (2022年2月期末) (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12期末保有資産	MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,095	3,570	4.6	3,490	4.7	+80	-0.1	474
	MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,558	2,710	4.7	2,690	4.7	+20	±0	151
	MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,439	15,100	4.2	14,700	4.3	+400	-0.1	1,660
	MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,683	1,720	4.3	1,720	4.3	±0	±0	36
	MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,298	7,660	4.7	7,670	4.7	-10	±0	361
	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	5,710	4.0	+10	±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	1,980	4.3	1,970	4.3	+10	±0	65
	小計		216,242	213,459	246,147	-	242,385	-	3,762	-	32,688
第13期 取得 (予定) 資産	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	-	15,700	4.0	-	-	-	-	-
	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	-	3,980	4.1	-	-	-	-	-
	ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	-	8,110	3.8	-	-	-	-	-
	MJロジパーク船橋2	2022年12月予定	4,880	-	6,500	3.8	-	-	-	-	-
	MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	-	5,180	4.1	-	-	-	-	-
	MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	-	6,510	3.9	-	-	-	-	-
	MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	-	2,050	4.2	-	-	-	-	-
	MJインダストリアルパーク川西 (底地)	2022年10月	2,125	-	2,600	3.9	-	-	-	-	-
	小計		45,417	-	50,630	-	-	-	-	-	-
	合計		261,659	-	296,777	-	-	-	-	-	-

注1： 2022年8月31日現在。第13期取得（予定）資産については、2022年9月1日時点の価格を記載しています

注2： 2022年2月28日現在。ただし、ロジクロス厚木Ⅱ及びロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）については2021年12月20日時点の価格を記載しています。

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	6,276,799
賃貸事業収入	5,934,447
その他賃貸事業収入	342,352
営業費用	2,946,887
賃貸事業費用	2,221,313
資産運用報酬	527,144
資産保管手数料	1,690
一般事務委託手数料	18,860
役員報酬	2,400
支払手数料	136,112
その他営業費用	39,366
営業利益	3,329,911
営業外収益	587
受取利息	58
未払分配金除斥益	529
営業外費用	349,807
支払利息	175,254
投資法人債利息	7,038
融資関連費用	4,328
投資口交付費	163,186
経常利益	2,980,692
当期純利益	2,979,844
当期末処分利益	2,980,006

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	14,661,691
現金及び預金	4,241,958
信託現金及び信託預金	8,546,883
その他の流動資産	1,872,849
固定資産	213,511,916
有形固定資産	213,459,256
無形固定資産	626
投資その他の資産	52,033
資産合計	228,173,608
流動負債	8,330,104
営業未払金	313,482
短期借入金	2,700,000
1年内返済予定の長期借入金	3,310,000
未払金	12,075
前受金	1,107,517
その他流動負債	887,028
固定負債	80,220,439
投資法人債	2,000,000
長期借入金	74,064,000
信託預り敷金及び保証金	4,156,439
負債合計	88,550,544
投資主資本合計	139,623,063
出資総額（純額）	136,643,057
剰余金	2,980,006
純資産合計	139,623,063
負債純資産合計	228,173,608



有利子負債の状況① (2022年10月25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	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
	株式会社三菱UFJ銀行	430	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.1100%	2022年9月14日	2023年9月14日	
	株式会社三井住友銀行	2,880	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.1500%			
	株式会社みずほ銀行	2,900	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0700%	2022年10月25日	2023年10月25日	
	小計	8,910	-	-	-	
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	1,760	0.39130%	2017年9月14日	2023年9月14日	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,330				
	株式会社福岡銀行	450			2024年9月14日	
	株式会社福岡銀行	900			0.42880%	
	株式会社三菱UFJ銀行	620	0.46750%	2026年9月14日		
	株式会社三菱UFJ銀行	710	0.50750%	2027年9月14日		
	株式会社三井住友銀行	2,680	0.55000%			
	株式会社三井住友銀行	880				
	株式会社みずほ銀行	880	2018年9月14日	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	0.45380%	2028年9月14日		
	株式会社みずほ銀行	830				
	株式会社福岡銀行	807	0.57500%			
	信金中央金庫	1,256	0.25000%	2019年9月2日	2023年9月2日	
	株式会社三井住友銀行	3,000		2019年9月30日	2029年9月30日	
	株式会社三菱UFJ銀行	4,000	0.49000%	2019年10月9日	2024年10月9日	
	農林中央金庫	1,250	0.18000%		2025年10月9日	
	全国信用協同組合連合会	1,250	0.21600%		2026年10月9日	
	株式会社三菱UFJ銀行	200				
	株式会社みずほ銀行	2,400	0.26000%		2027年10月9日	
	株式会社七十七銀行	400				
	株式会社新生銀行	1,250	0.24000%		2028年10月10日	
株式会社福岡銀行	750	0.42000%				



有利子負債の状況② (2022年10月25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			2026年9月1日		
		農林中央金庫	800	0.26630%		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					
		株式会社みずほ銀行	1,750	0.41822%				
		株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.46832%				
		株式会社山梨中央銀行	500	0.50000%				
		株式会社山口銀行	500					
		信金中央金庫	750	0.24130%		2020年10月9日		2025年10月9日
		株式会社三井住友銀行	1,350	0.21000%	2021年3月9日	2025年3月9日		
		信金中央金庫	900	0.36630%		2027年3月9日		
		農林中央金庫	900	0.43130%		2028年3月9日		
		株式会社千葉銀行	800			2029年3月9日		
		株式会社福岡銀行	500	0.50130%		2030年3月9日		
		株式会社七十七銀行	500			2031年3月7日		
		株式会社西日本シティ銀行	500			2033年3月9日		
		株式会社みずほ銀行	1,050	0.55487%		2028年3月19日		
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000	0.61761%		2029年3月19日		
		株式会社山口銀行	1,000	0.65000%		2026年9月1日		
		株式会社三菱UFJ銀行	800	0.39630%		2021年3月19日		2028年3月19日
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000	0.46630%		2021年3月19日		2029年3月19日
		株式会社三井住友信託銀行	500	0.25000%	2021年9月1日	2026年9月1日		
		株式会社みずほ銀行	720	0.37380%	2021年9月14日	2028年9月14日		
株式会社日本政策投資銀行	1,491	0.44000%	2029年9月14日					



有利子負債の状況③ (2022年10月25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					0.56615%	2030年3月1日
		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	0.70250%		2032年3月1日			
		信金中央金庫	2,000						
		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%							
変動	株式会社りそな銀行	2,000	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR) +0.1500%	2025年10月25日					
固定	株式会社三井住友銀行	1,000	0.33000%	2022年10月25日	2026年10月25日				
	株式会社千葉銀行	2,000	0.55625%		2027年10月25日				
	株式会社大和ネクスト銀行	1,000							
	株式会社山形銀行	1,000							
	株式会社第四北越銀行	1,000							



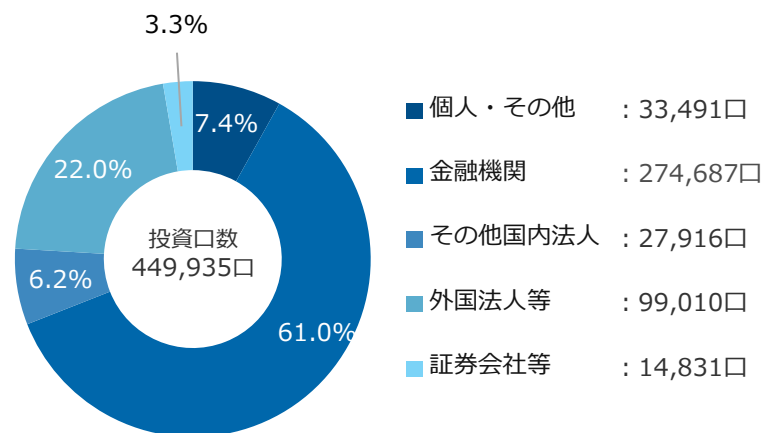
有利子負債の状況④ (2022年10月25日現在)

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	株式会社山形銀行	1,000	0.65750%	2022年10月25日	2028年10月25日	無担保 無保証
		株式会社大和ネクスト銀行	1,000	0.76250%		2029年10月25日	
		株式会社みずほ銀行	1,000	0.95125%		2031年10月25日	
		株式会社りそな銀行	3,000				
		農林中央金庫	2,000	0.96125%			
		株式会社りそな銀行	1,000	1.04375%		2032年10月25日	
	小計			91,064	-	-	-
小計			99,974	-	-	-	-
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			101,974	-	-	-	-

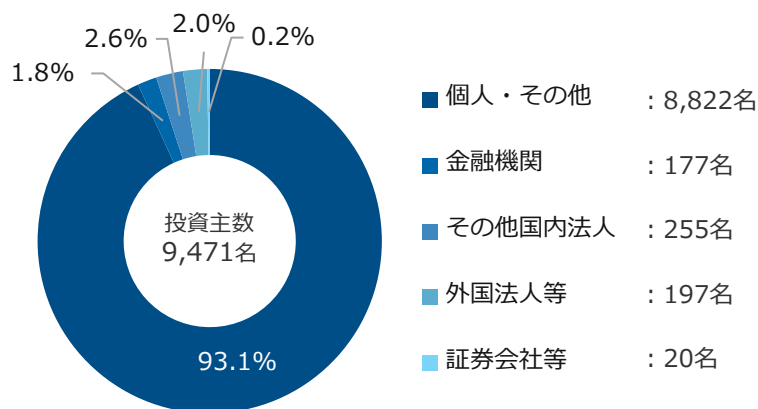


投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



注： 2022年8月31日現在

主な投資主

	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	80,907	17.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	79,296	17.62
野村信託銀行株式会社（投信口）	22,608	5.02
三菱地所株式会社	18,350	4.07
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,010	1.55
全国信用協同組合連合会	6,520	1.44
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,112	1.35
JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,744	1.27
SMBC日興証券株式会社	5,419	1.20
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,413	1.20
合計	237,379	52.75

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%



MEMO

A large rectangular area with rounded corners, containing 18 horizontal lines for writing a memo.

MEMO

A large rectangular area with rounded corners, containing 16 horizontal lines for writing.

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。

