



三菱地所物流リート投資法人

2021年8月期（第10期）決算説明会資料



資産運用会社



三菱地所投資顧問株式会社

2021年10月15日

証券コード：3481

目次

1. 決算概要及び業績予想	4
2. ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略	7
3. ESGへの取組み	14
4. 中長期の成長戦略	20
5. 三菱地所グループの物流施設事業の特色	22
6. 物流マーケット概況	27
7. Appendix	30

第10期（2021年8月期）の運用ハイライト



ハイブリッド型外部成長

- 2期連続となる公募増資を実施し、期初に新規5物件（スポンサー開発3物件・本資産運用会社ソーシング2物件）を取得
資産規模は 22物件 1,704億円 へと拡大
- 分配金は過去最高の 6,764円（対前期 +145円 対予算^(注1) +79円）で着地

ハイブリッド型内部成長

- コロナ禍においても着実なリーシングにより7期連続となる賃料増額改定を実現、増額トレンドを継続
平均賃料改定変動率^(注2) 第10期 +13.9% 第11期 +4.5%
- 三菱地所グループにおけるPM受託実績の拡大及びテクノロジー活用による知見の蓄積

財務戦略

- 初の投資法人債となるグリーンボンドの発行による資金調達手段の多様化及び返済期限の長期化を実現
- 引き続き低水準のLTVと安定した財務運営

ESG

- 2021年GRESBリアルエステイト評価において2年連続で最高位の 5 Stars を取得
- 本資産運用会社においてTCFD提言への賛同に向けた検討・KPI設定に着手

注1：2021年4月15日に公表した業績予想対比の数値を記載しています

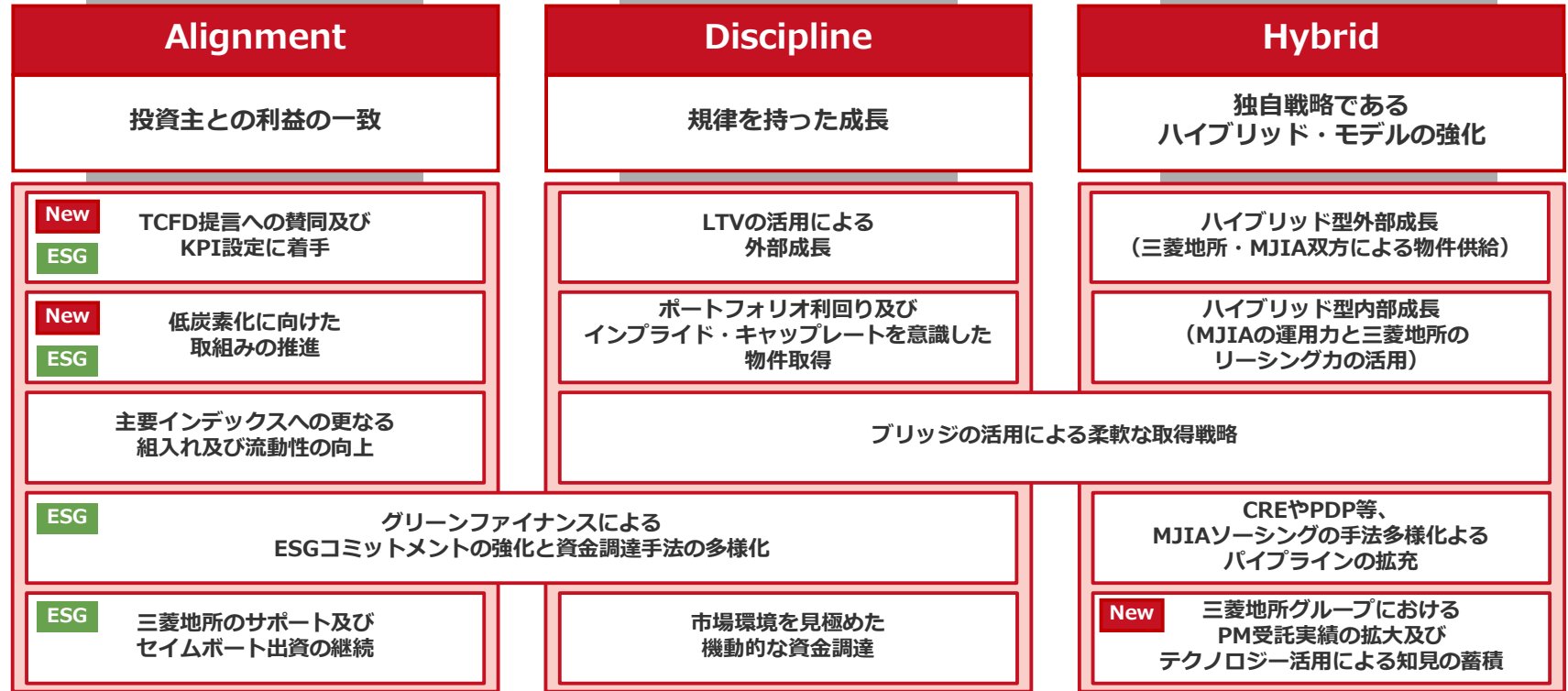
注2：期中に賃貸借契約の満了を迎えた又は迎える区画における賃料改定変動率の平均を記載しています。第11期の平均賃料改定変動率は、当該期に契約満了を迎える区画の内、再契約又は新規契約が未締結の区画について賃料据置と仮定した場合の想定値を記載しています



「三本の柱」による運用方針（2021年10月改定）

中長期的な投資主価値の向上

過去からの継続事項と今後の取組み



実施・達成
済みの取組み

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



1

決算概要及び業績予想



2021年8月期 (第10期) 実績

運用状況 (百万円)	第9期実績 (A)	第10期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第10期予想 (2021年4月15日発表)
営業収益	4,203	4,953	① +749	4,941
不動産賃貸事業収入	4,203	4,953	+749	4,941
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	723	920	+196	940
NOI	3,479	4,032	+553	4,001
減価償却費	773	881	+107	880
営業利益	2,204	2,555	② +351	2,521
経常利益	2,074	2,382	+308	2,336
当期純利益	2,073	2,381	③ +308	2,335
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	6,619	6,764	+145	6,685
うち、1口当たり利益分配金	5,953	6,089	+136	5,969
うち、1口当たり利益超過分配金	666	675	+9	716
発行済投資口数	348,237口	391,135口	+42,898口	391,135口
各種指標				
AFFO (百万円)	2,733	3,098	+365	2,974
AFFOペイアウトレシオ	84.3%	85.4%	+1.1%	87.9%
LTV	31.4%	32.7%	+1.3%	32.7%
1口当たりNAV (円)	323,737	343,818	+20,081	-
期中平均稼働率	99.7%	99.8%	+0.1%	99.7%

第9期実績と第10期実績 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	第10期取得資産に係る収入増	+725百万円
	・ 既存物件の賃料増額等による収入増	+23百万円
	賃料収入の増加	+8百万円
	水道光熱収入の増加	+8百万円
	太陽光発電収入の増加 (季節要因)	+7百万円
②	第10期取得資産に係る運営費用増	-214百万円
	減価償却費の増加	-103百万円
	一般管理費の増加	-77百万円
	施設管理費等の増加	-33百万円
	・ 既存物件の費用増	-184百万円
	第9期取得資産の固都税費用化	-94百万円
	修繕費等の増加	-60百万円
	一般管理費の増加	-16百万円
	水道光熱費の増加	-8百万円
③	営業外費用増	-45百万円
	第10期物件取得に伴う借入による支払利息の増加	-30百万円
	投資法人債発行費用	-16百万円



第10期取得資産
取得価格合計282億円

注：ロジクロス大阪およびロジクロス名古屋笠寺は準共有持分40%を追加取得



2022年2月期（第11期）及び2022年8月期（第12期）業績予想

運用状況（百万円）	第10期実績 (A)	第11期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第12期予想
営業収益	4,953	5,028	① +74	① 5,059
不動産賃貸事業収入	4,953	5,028	+74	5,059
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	920	864	-55	② 964
NOI	4,032	4,163	+130	4,094
減価償却費	881	896	+15	912
営業利益	2,555	2,628	② +72	2,551
経常利益	2,382	2,509	+126	2,430
当期純利益	2,381	2,508	③ +126	2,429
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	6,764	7,099	+335	6,910
うち、1口当たり利益分配金	6,089	6,412	+323	6,210
うち、1口当たり利益超過分配金	675	687	+12	700
発行済投資口数	391,135口	391,135口	±0口	391,135口
各種指標				
AFFO（百万円）	3,098	3,151	+52	3,137
AFFOペイアウトレシオ	85.4%	88.1%	+2.7%	86.2%
LTV	32.7%	32.3%	-0.4%	32.4%
期中平均稼働率	99.8%	99.8%	±0%	99.9%

第10期実績と第11期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	第10期取得資産の通期寄与による収入増	+38百万円
	既存物件の賃料増額等による収入増	+36百万円
②	第10期取得資産に係る運営費用減	+2百万円
	既存物件の費用増	-4百万円
	修繕費等の減少	+61百万円
	一般管理費の増加	-50百万円
	減価償却費の増加	-14百万円
③	営業外費用減	+54百万円
	投資口交付費、投資法人債発行費の剥落	+51百万円
	創立費の償却完了	+4百万円

第11期予想と第12期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	賃料増額、空室消化を主因とした収入増	+31百万円
②	第10期取得資産の固都税費用化を主因とした費用増	-108百万円



2

ハイブリッド型外部成長・内部成長 及び財務戦略



本投資法人の特長

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

三菱地所物流リート投資法人

物件数/資産規模

22物件/
1,704億円

スポンサー開発物件/
本資産運用会社
ソーシング物件

61.1%/
38.9%

平均稼働率

99.8%

平均鑑定NOI利回り

4.9%

予想LTV
(2022年2月期末)

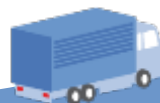
32.3%

長期発行体格付
(JCR)

AA-
(安定的)

スポンサー

 三菱地所



開発・運営

概要

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

サポート

- 最新型物流施設の開発を通じた**スポンサーパイプライン**物件の継続的な供給 [P.9参照](#)
- **リーシング**における三菱地所グループのノウハウ・顧客ネットワークの活用 [P.11,24参照](#)
- 国内アセット事業においては、**回転型事業推進**、ノンアセット事業では、**継続的なAUMの拡大**及び**DX推進**を志向 [P.23,25参照](#)

資産運用会社

 三菱地所投資顧問

投資・運用



概要

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

サポート

- **バリューアップ**を含む**ブリッジスキーム、PDP、CRE等、柔軟かつ多様な取得戦略** [P.9,26参照](#)
- LED化改修や太陽光パネルの設置等、**賃料改定以外の独自ノウハウの活用**による内部成長の実現 [P.11参照](#)

注：2021年8月31日現在



外部成長戦略

優先交渉権付与予定の16物件・延床面積1,136千m²を活用し、安定的かつ着実な外部成長を目指します

三菱地所物流リート投資法人

スポンサー開発



- 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



Logicross
ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
物流施設ブランドを指します



MJ Logipark
MJロジパークとは
本投資法人が第三者の事業者から取得した、
又は取得予定の物件を指します

本資産運用会社ソーシング



- 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



稼働率
100%

ロジクロス横浜港北
(16千m²)
2019年竣工



稼働率
100%

ロジクロス蓮田
(79千m²)
2021年竣工



稼働率
100%

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (B棟)
(31千m²)
2021年竣工



稼働率
100%

ロジポート川崎ベイ
(296千m²)
2019年竣工



稼働率
100%

ロジクロス厚木Ⅱ
(35千m²)
2019年竣工



PDP
稼働率
100%

(仮称) MJロジパーク高槻1
(19千m²)
2021年竣工



稼働率
100%

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (A棟)
(115千m²)
2021年竣工



ロジクロス春日部
(39千m²)
2021年竣工



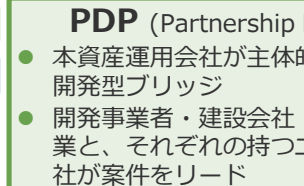
内定率
100%

ロジクロス船橋
(23千m²)
2021年竣工予定



PDP
内定率
100%

(仮称) MJロジパーク加古川1
(33千m²)
2022年竣工予定



PDP (Partnership Development Program)

- 本資産運用会社が主体的に開発アレンジメントを行う開発型ブリッジ
- 開発事業者・建設会社・仲介会社などのパートナー企業と、それぞれの持つニーズを補う形で本資産運用会社が案件をリード
- 建物が竣工しリリースアップした後に本投資法人が優先的に取得検討可能



ロジクロス座間小松原
(44千m²)
2022年竣工予定



(仮称) ロジクロス座間
(183千m²)
2023年竣工予定



(仮称) 相模原市中央区淵野辺
プロジェクト (173千m²)
2023年竣工予定



New
PDP
稼働率
100%

(仮称) MJロジパーク印西1
(22千m²)
2021年竣工



PDP
内定率
100%

(仮称) MJロジパーク愛西1
(10千m²)
2022年竣工予定



PDP
内定率
100%

(仮称) MJロジパーク大東1
(11千m²)
2022年竣工予定

その他複数案件

注：2021年10月15日現在



ポートフォリオマップ



■ 第10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：2021年10月15日現在

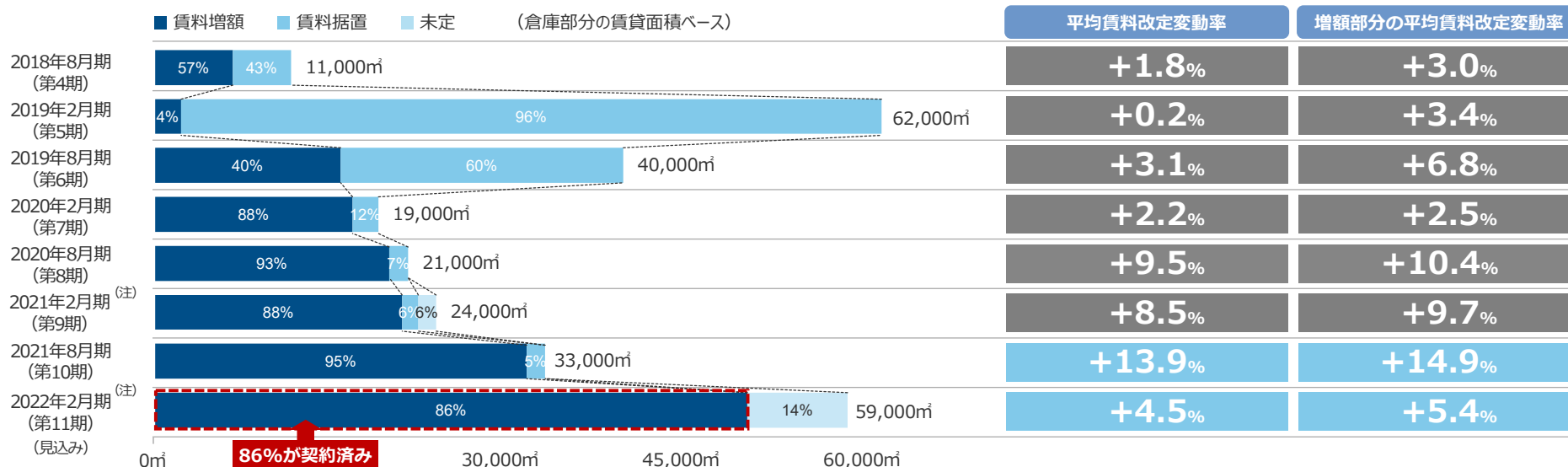


内部成長戦略①

賃料改定状況の推移

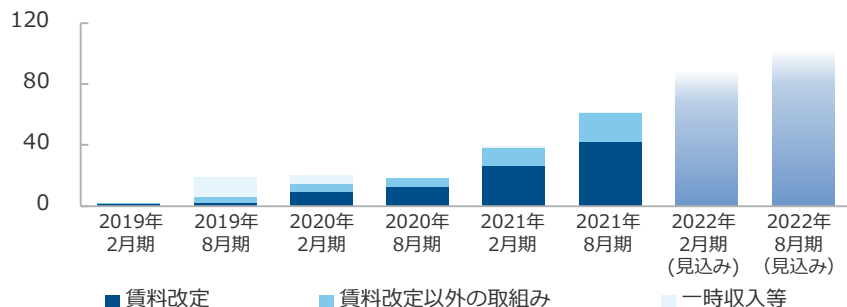


7期連続での賃料増額改定を実現。2022年2月期（第11期）においても賃料増額トレンドは継続見込み



着実な内部成長の積み上げ

■ 上場以降着実に内部成長を実現し、今後についても継続的な積み上げを見込む (百万円)



賃料改定によらない独自施策

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



注：2021年9月30日現在。ただし、平均賃料改定変動率は、当該期に契約満了を迎える区画のうち、再契約又は新規契約が未締結の区画について賃料据置と仮定した場合の想定値を記載しています

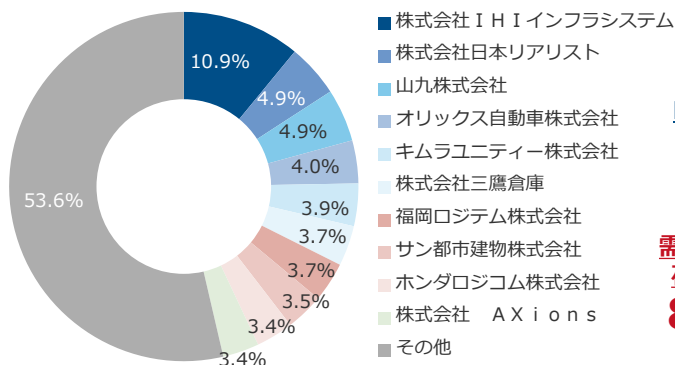


内部成長戦略②

テナントに関する各種データ



テナントの分散状況
(賃貸面積ベース)

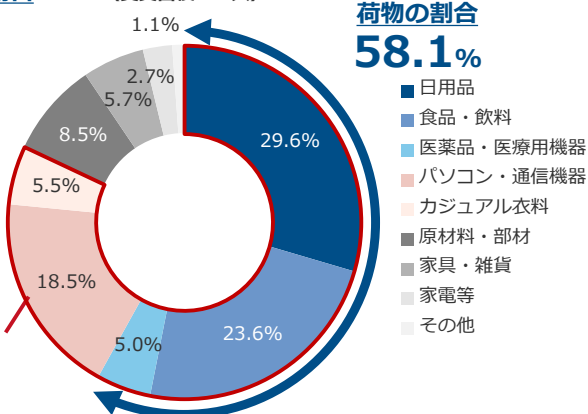


EC向け荷物の割合
23.6%

荷物の種類
(賃貸面積ベース)

BtoCの割合
83.5%

需要が堅調な
荷物の割合
82.0%

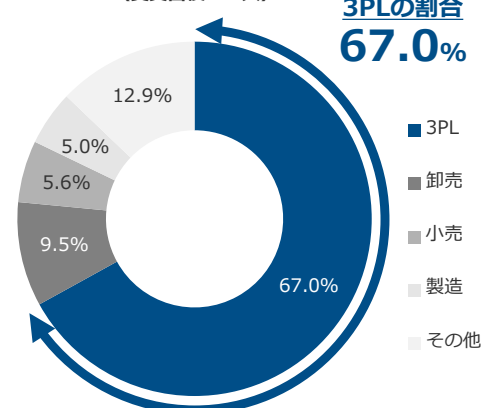


生活必需品の
荷物の割合
58.1%

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

テナントの業種
(賃貸面積ベース)

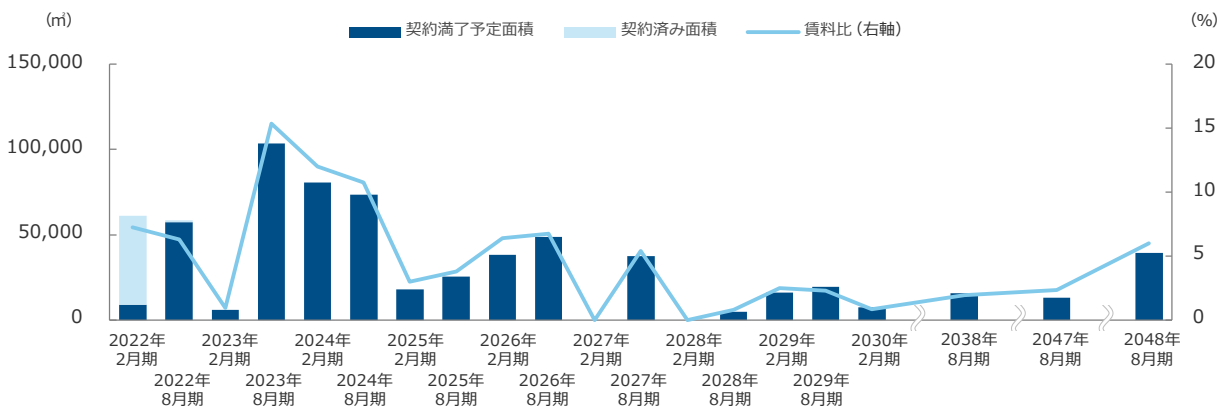
3PLの割合
67.0%



平均稼働率及び賃貸借契約の状況

平均稼働率	99.8%
定期賃貸借契約比率	100.0%
平均残存 賃貸借契約期間	7.0年

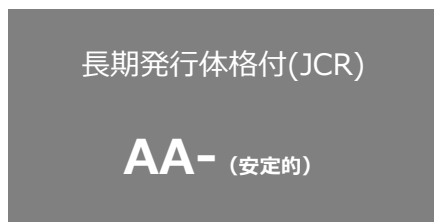
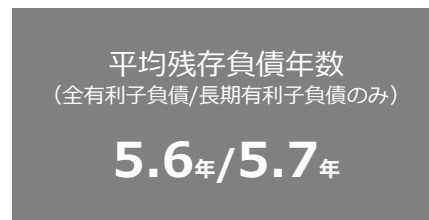
賃貸借契約期間満了時期の分散状況 (注2)



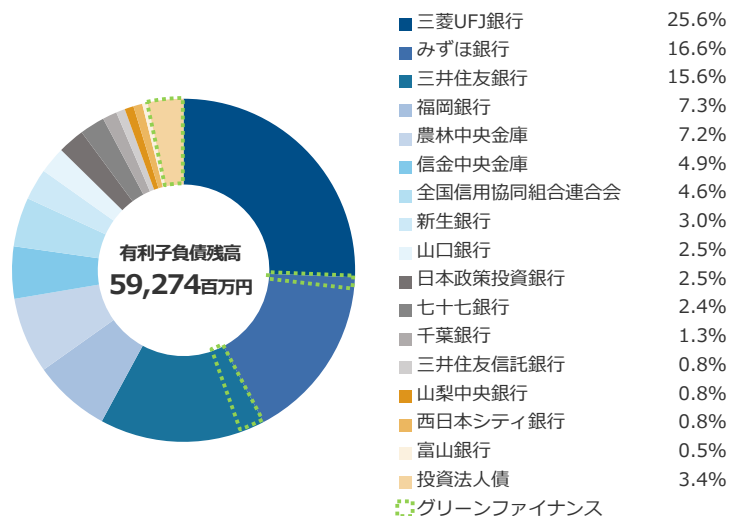
注1：2021年8月31日現在
注2：2021年9月1日現在。底地物件を除きます



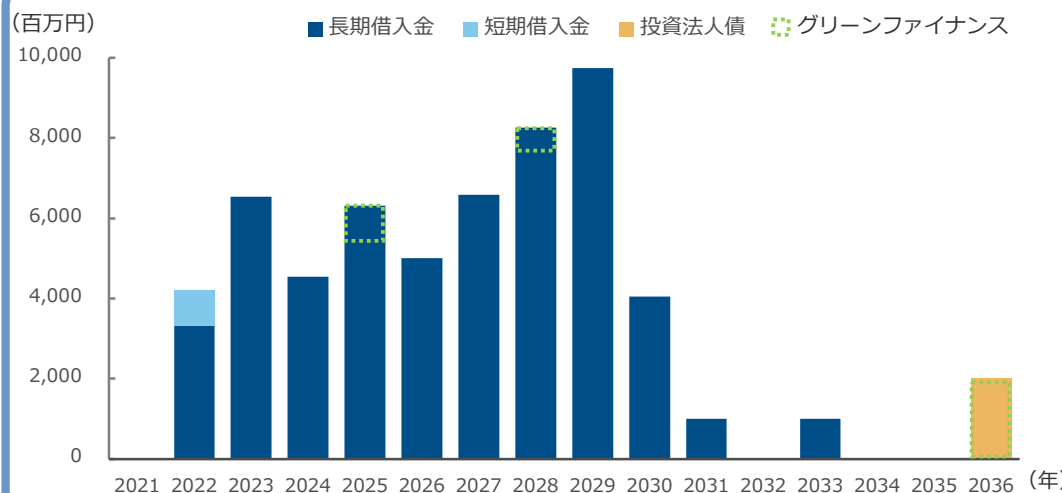
財務ハイライト



調達先の分散状況



借入金返済期限の分散状況



注：2021年10月15日現在



3

ESGへの取組み



GRESB評価の取得



本投資法人は、2021年GRESBリアルエステイト評価において、サステナビリティへの取組みに対する評価として、全ての項目において高い評価を受け、総合スコアでの相対評価によるGRESBレーティング（5段階評価）において最高位の「5 Stars」の評価を2年連続で取得し、絶対評価による「Green Star」を3年連続で取得しました。またESG情報開示の充実度を測る「GRESB開示評価」（5段階評価）においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、2年連続で最高位となる「Aレベル」の評価を取得しました。

責任投資原則(PRI)への署名



本資産運用会社は、2020年3月に国連の「責任投資原則(PRI)」への署名を行いました。環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同準備



TCFD提言への賛同表明をすべく、気候変動に関する方針やKPIなど、取組み内容に関する情報開示の拡充を検討中です。

三菱地所グループによるESGへの取組み

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

1.Environment

気候変動や環境課題に積極的に取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



国連グローバル・コンパクト(UNGC)への参加



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



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)

79.1%

認証制度	取得物件数	物件名	取得済
 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 新築・既存の別を問わず、全ての建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度	9物件	ロジクロス福岡久山 ロジクロス厚木 ロジクロス神戸三田 ロジクロス大阪 ロジクロス名古屋笠寺 ロジクロス習志野 ロジポート相模原 ロジポート橋本 ロジポート大阪大正 MJロジパーク春日井1 MJロジパーク加須1	DBJ Green Building認証：★★★★ 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Aランク 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★/ZEB Ready CASBEE 建築 (新築) あいちAランク 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)：★★★★★
 CASBEE評価認証 環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価	9物件		
 DBJ Green Building認証 様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価	1物件		

取組み事例

9 省エネルギーへの取組み



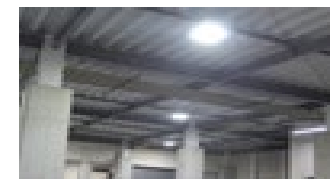
断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



丸の内エリアオフィスビルのOAフロアパネルの再利用



グリーンリース契約に基づくLED化改修

7 再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取組み



太陽光パネルの設置



免震機能



非常用発電設備の設置



感染症対策 (飛沫対策用アクリル板・手指消毒液の設置)



ESGへの取組み (Social)

Social

CSR活動への積極的な参加

11 自治会の花壇整備活動への参加
(ロジクロス厚木の近隣)



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



15 芝刈りの実施
(MJロジパーク厚木1内の緑地)



11 津波避難ビルへの指定
(ロジクロス名古屋笠寺)



11 災害時に備えた備蓄を確保
(食料・飲料・簡易型トイレ)



11 熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布
(2021年8月末保有している全物件)

3 本資産運用会社で保管されていたサージカル
マスク1,900枚を千代田区保健所へ寄付

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

12 不要となった防災用品を、支援団体を通じて
途上国の消防団やレスキューチームへ寄付

テナント満足度調査の実施



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



地域教育機関との連携・テナント満足度の向上



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



従業員への取組み

働きやすい職場作り

本資産運用会社の取組み

- フレックスタイム制の導入
- オフィス内コミュニティスペースの設置
- グループ会社及び専門家等の外部人材の受入
- 社員のスキル向上を目的とした専門的な研修の実施
- 毎年従業員満足度調査を実施



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



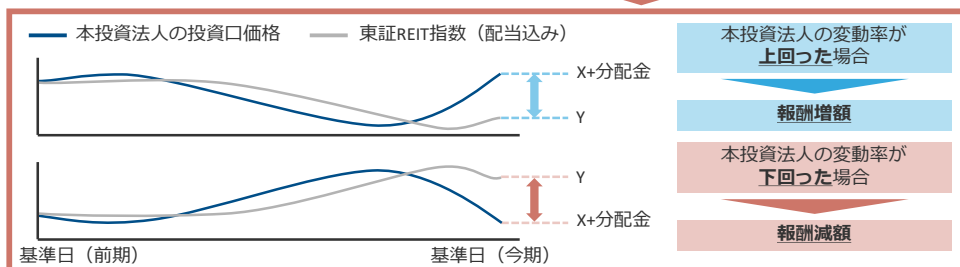
ESGへの取組み (Governance)

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) 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



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
(2021年10月15日現在)

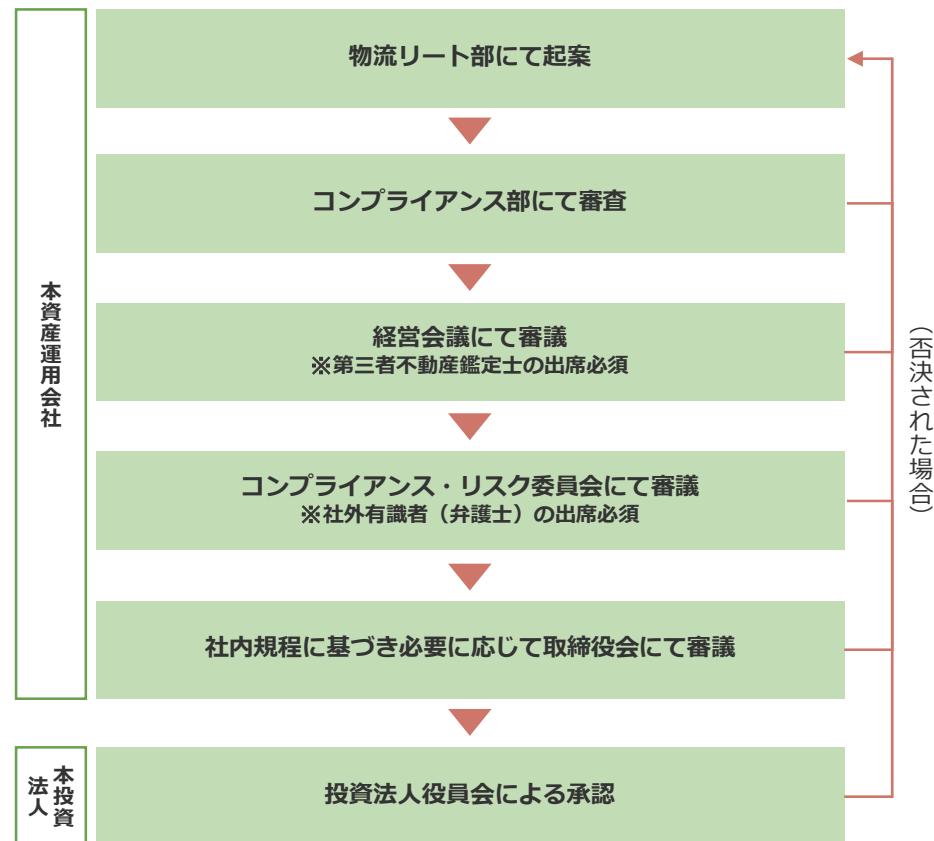
出資比率 約 4.1%

投資口累積投資制度 (るいとう)

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

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



注：投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2に基づく投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローの例



グリーンファイナンス

外部機関によるESG評価を活用した資金調達の実組み

グリーンファイナンス

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

名称	第1回無担保投資法人債（グリーンボンド）
発行総額 /年限	20億円/15年
利率	年0.700%
債券格付 (JCR)	AA-
第三者評価	JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得

投資対象としたグリーン適格資産（注1）



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



ロジクロス大阪
BELS評価 ★★★★★
CASBEE評価 不動産Sランク



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

グリーンファイナンス調達上限

	調達金額 (百万円)	調達時期	返済・償還時期	充当状況
グリーンローン	1,350	2021年3月9日	2025年3月9日	充当済
グリーンローン	720	2021年9月14日	2028年9月14日	充当済
グリーンボンド	2,000	2021年4月14日	2036年4月14日	充当済
グリーンファイナンス合計	4,070	-	-	-
グリーンファイナンス調達上限（注2）	38,964	-	-	-

注1：調達資金は上記3物件の取得資金の一部に充てた短期借入金の期限前弁済資金の一部に充当済です
注2：グリーンファイナンス調達上限=グリーン適格資産×総資産LTV。総資産LTVは2021年8月末の数値にて試算しています

その他のESG調達

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



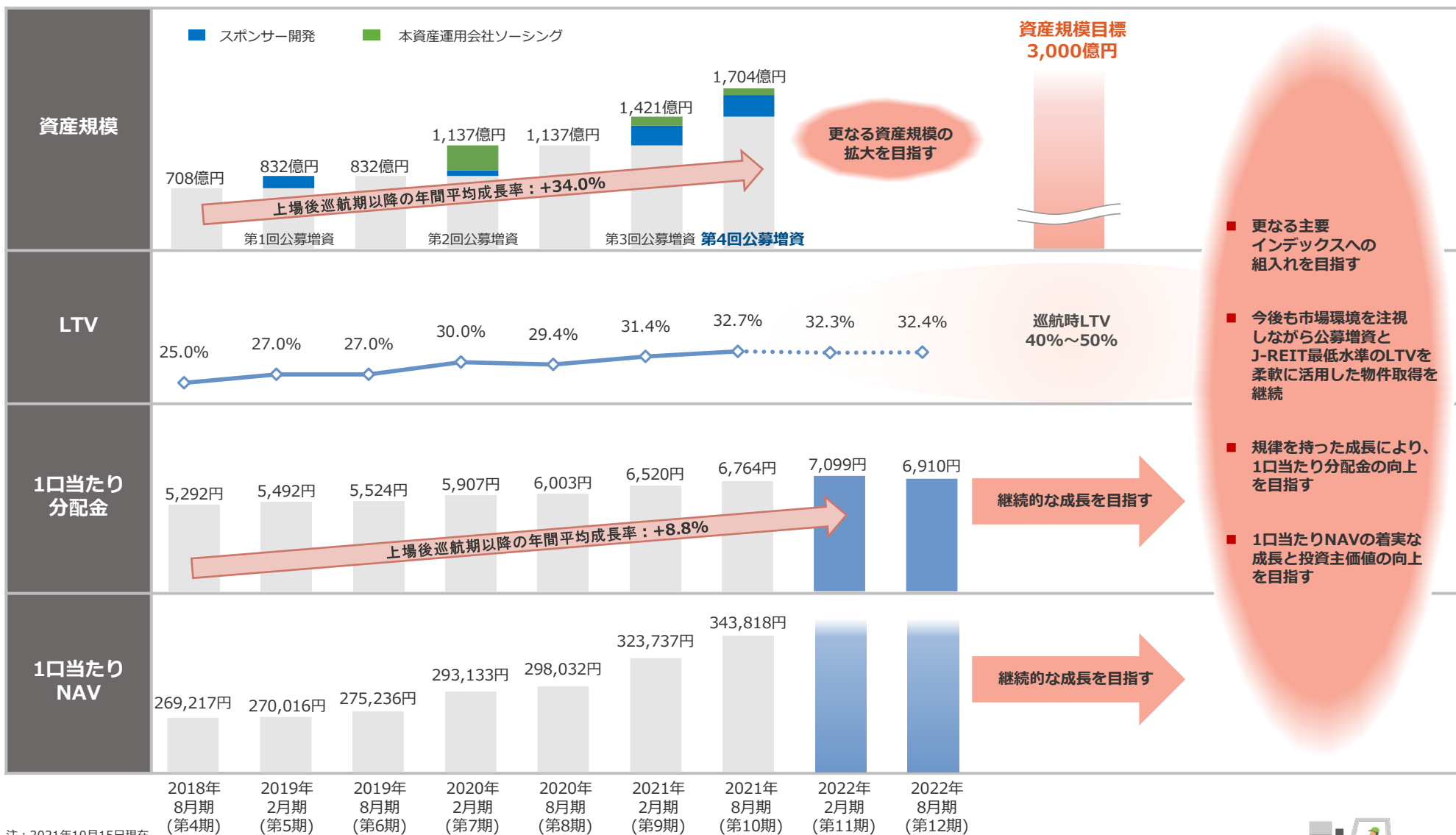
4

中長期の成長戦略



中長期の成長戦略

資産規模目標及び主要財務数値の推移



注：2021年10月15日現在



5

三菱地所グループの物流施設事業の特色



三菱地所グループにおける物流施設事業の取組み

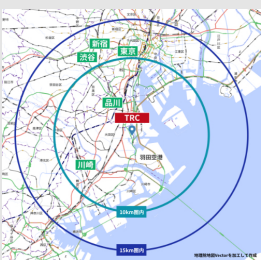
三菱地所グループの物流施設事業の沿革

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



東京流通センター (TRC) の概要

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



物流施設事業への取組みの強化

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



三菱地所の物流施設 ロジクロスシリーズの施設の特徴

MOVING TOMORROW

未来を動かす物流施設へ

物流施設に時代の新たな価値をかけ合わせ、物流の未来を創っていくこと。

それが、三菱地所の物流施設「ロジクロス」のビジョンです。

モノを動かすだけでなく、未来まで動かす場所へ。

持続可能で豊かな社会の実現に向けて、これからも物流施設を進化させ続けます。

安全性 SAFETY



BCP対応 大規模非常用発電機

機能性 FUNCTIONALITY

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

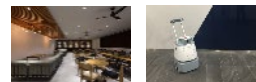


倉庫 トラックパース 十分な縦搬送能力



LogiCross

快適性 AMENITY



共用スペース 省人化への対応

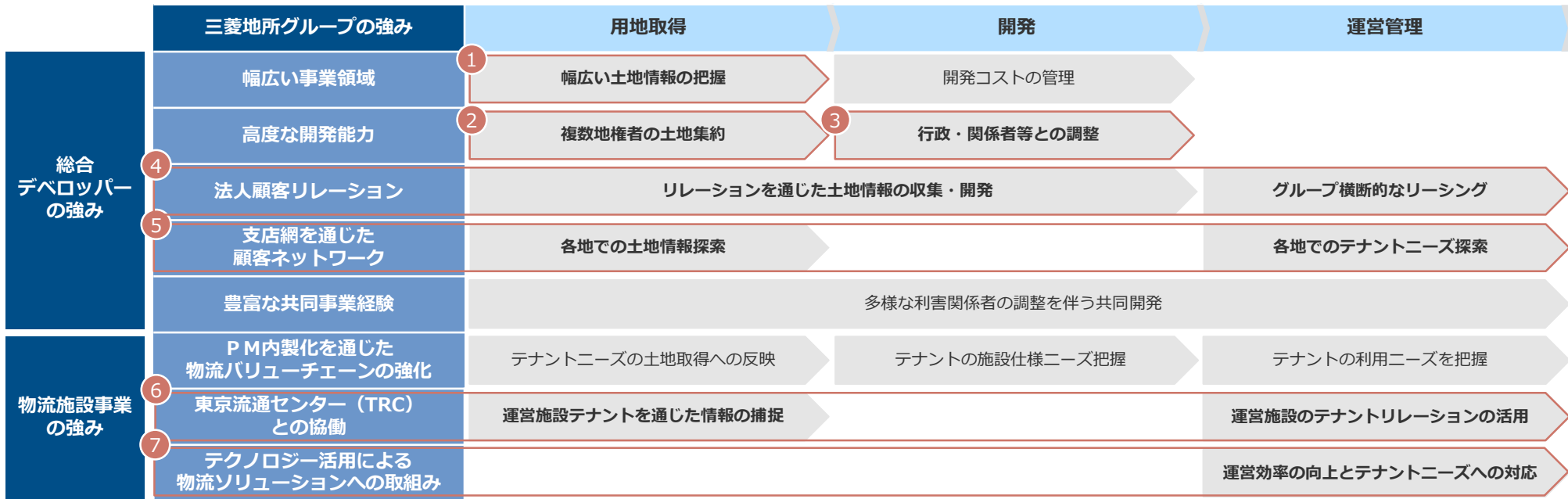
柔軟性 FLEXIBILITY



最上階の柱間引き 十分な電源容量 床スラブの将来開口対応



三菱地所グループの物流施設事業の特色



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かした共同事業

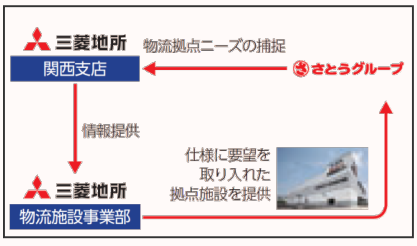
ロジポート川崎ベイ



⑤ 支店網を通じた顧客ネットワーク

- 三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心に地場のネットワークを活用し、テナントリーシングを実現

ロジクロス神戸三田



三菱地所 関西支店 ← 物流拠点ニーズの捕捉 → さとろグループ

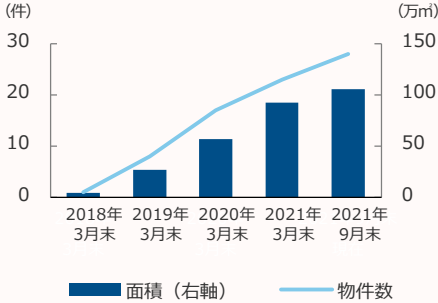
三菱地所 物流施設事業部 → 情報提供 → さとろグループ

さとろグループ → 仕様に要望を取り入れた拠点施設を提供 → 三菱地所 物流施設事業部

⑥ TRCとの連携

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

TRCによるPM受託実績の推移



時期	面積 (万㎡)	物件数 (件)
2018年3月末	0	0
2019年3月末	~5	~5
2020年3月末	~10	~10
2021年3月末	~18	~15
2021年9月末	~20	~18



7 テクノロジー活用による物流ソリューションへの取り組み

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 (TRC)

- 物流企業が抱える大小の課題の解決に役立つ最新の物流TECHに触れられる常設展示スペース「TRC LODGE」をオープン
- 出展企業がセミナー開催等にも利用可能な「セミナー・コワーキングスペース」を併設
- 新商品実験・デモスペースとして最新の倉庫を1時間から貸切利用できる実験用スペース「タイムシェア倉庫」を併設。既存商品の展示のみならず、新商品開発や実証の場としても利用可能
- 来場者管理には三菱地所の開発した共通認証ID「Machi-Pass」を利用。三菱地所グループでは、「Machi Pass」連携サービスを順次拡大しており、体験がデータとなって蓄積・最適化され、よりよい体験となって還流する豊かなUXの提供を通じて、一人ひとりのQOL向上を目指します。



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目指す



©SoftBank Robotics

エレベーター内プロジェクションメディア「エレシネマ」の導入 (TRC)

- 施設利用者の利便性向上を目的に、三菱地所子会社の展開するエレベーター内プロジェクション型メディア「エレシネマ」を導入
- ニュース・天気予報、グルメ情報等日常に役立つ情報に加えて館内告知や防災情報等を放映



AIの解析技術を活用したテナントへの倉庫運営コンサルティングサービス

- AI画像解析サービスを提供する企業と連携した倉庫運営コンサルティングサービスの実証実験を開始。
- 庫内の動線や作業員による作業の様子を解析。解析レポートを用い、庫内コンサルティングによるテナント企業の課題改善、施設サービスの向上を目指す
- 今後もテナント企業にAI技術等の新しい技術の活用を含めた付加価値の高いサービスの提供を予定



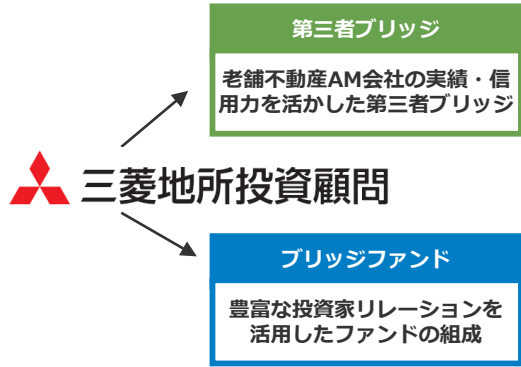
ドローンを用いた施設管理サービス開発 (TRC)

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



本資産運用会社（MJIA）ソーシングの進化

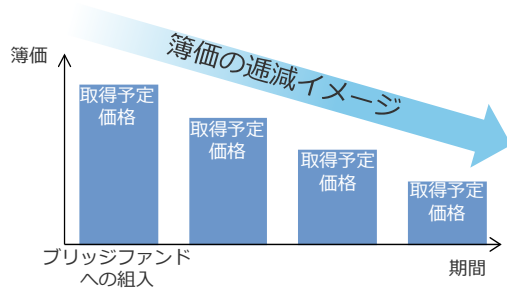
ブリッジスキームの仕組み



取得時期、案件規模及び情報経路等を総合的に勘案し、最適なブリッジ手法を選定

取得タイミングや取得価格等の条件が整ったところで本投資法人が物件取得

簿価の逓減



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

PDP



バリューアップ



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



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

CRE

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



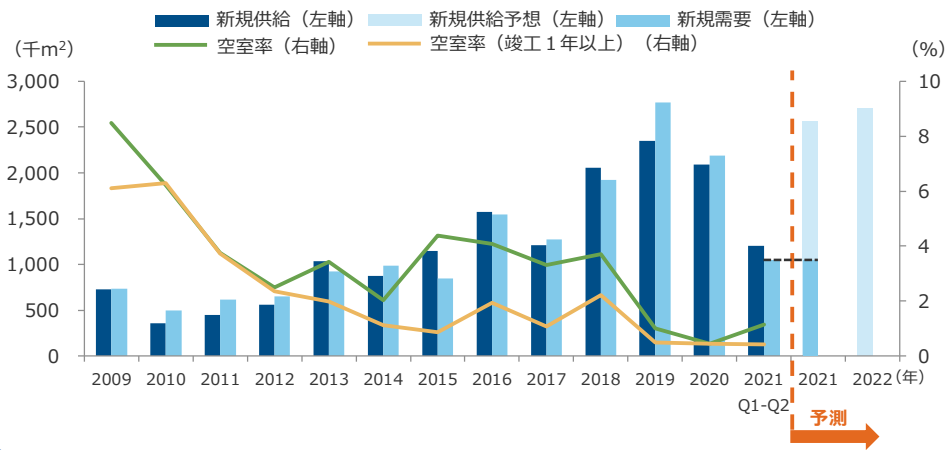
6

物流マーケット概況

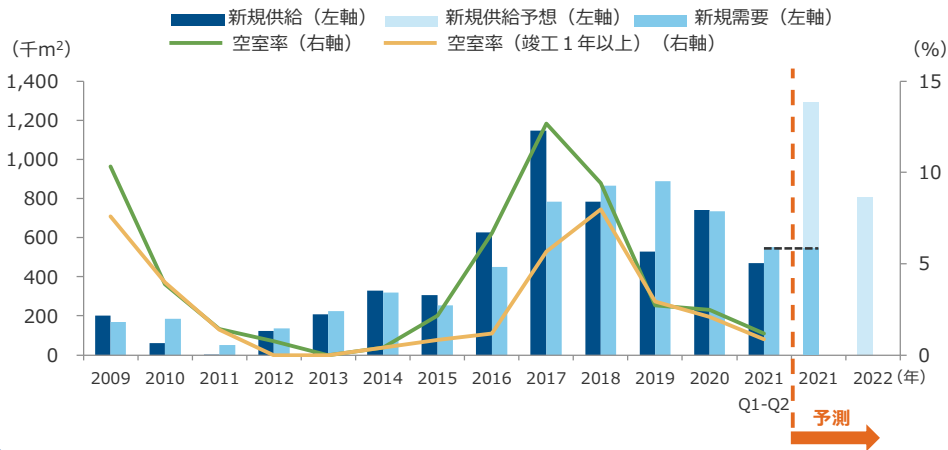


物流マーケット概況①

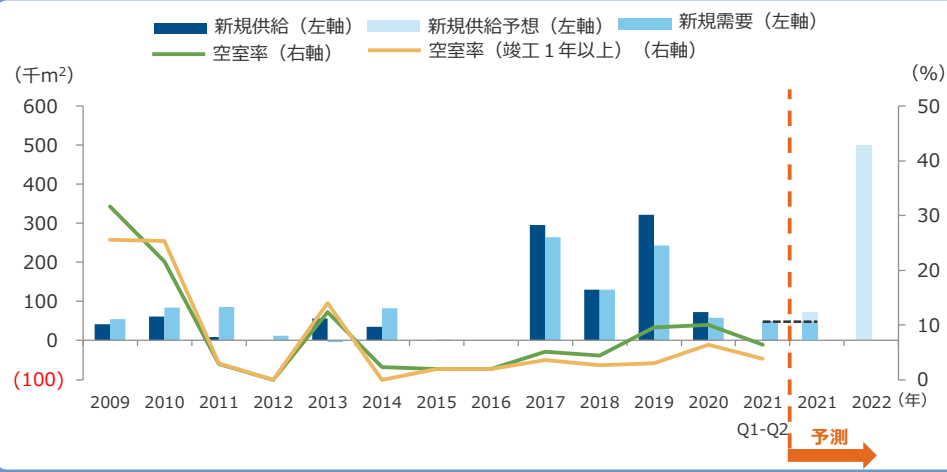
首都圏



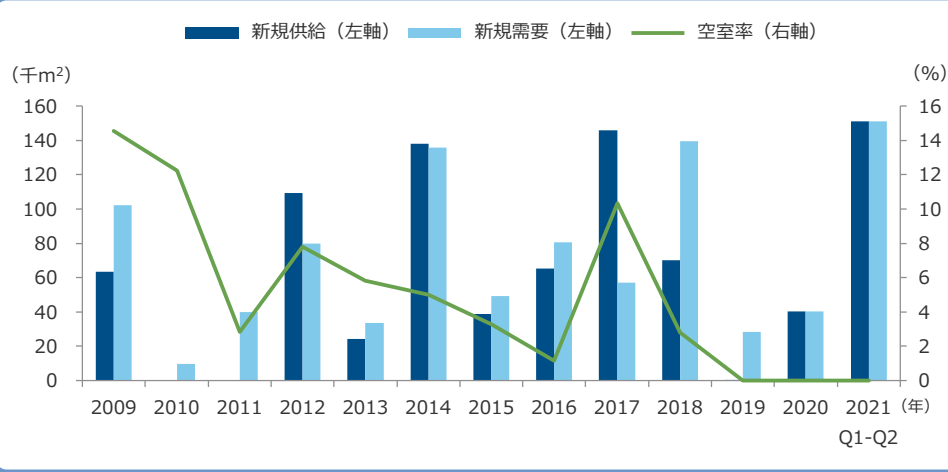
近畿圏



中部圏



九州圏



出所：シービーアールイー株式会社

注1：本図において、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます

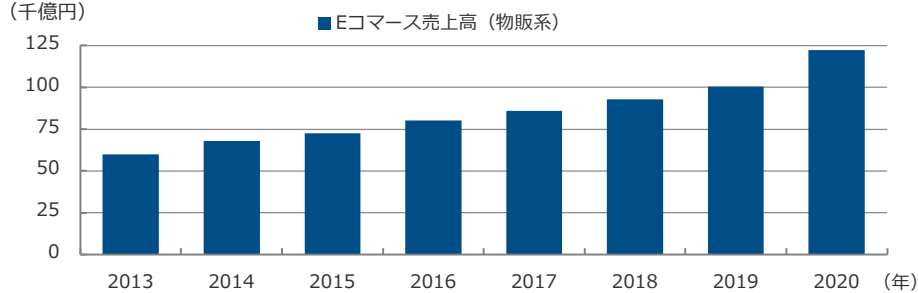
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいいます。「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

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



物流マーケット概況②

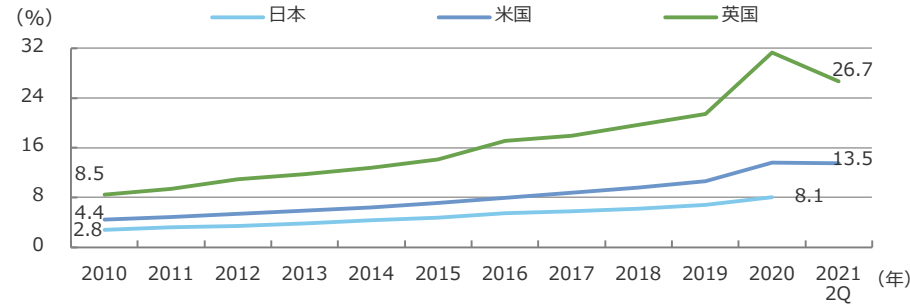
Eコマース（物販系）市場規模



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

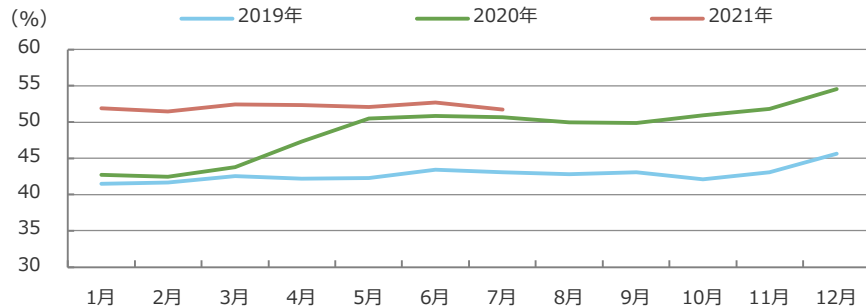
出所： 出所： 経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）を基に本資産運用会社にて作成

電子商取引普及率の比較



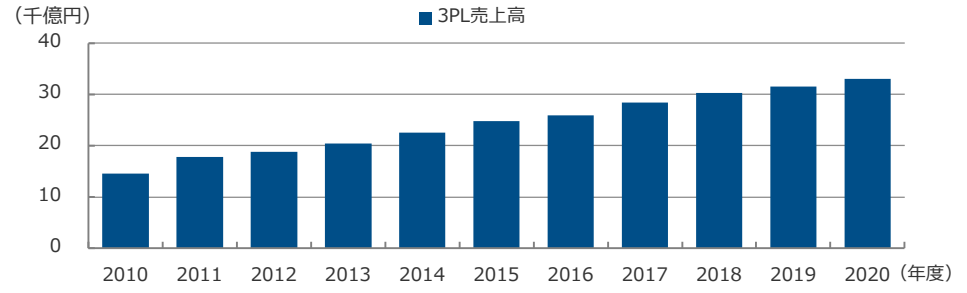
出所： 経済産業省（日本）「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成。米国及び英国に関しては 2021年第2四半期までの、日本は2020年までの開示情報を参照

ネットショッピング利用世帯の割合の推移



出所： 総務省統計局「家計消費状況調査」を基に本資産運用会社にて作成

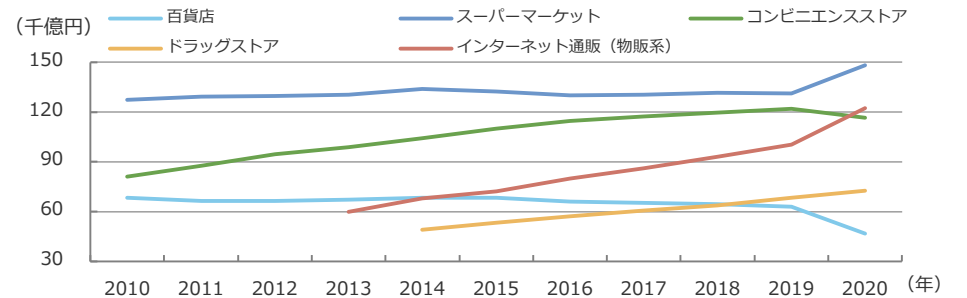
3PL市場規模



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

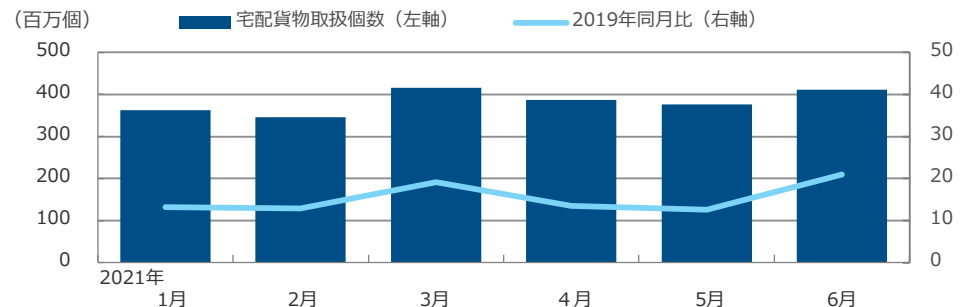
出所： 「月間コンスタックス・ビジネス2021年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

小売業界の市場規模



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

宅配貨物取扱個数の月別推移（国土交通省）



出所： 国土交通省「トラック輸送情報」（令和3年（2021年）6月分）を基に本資産運用会社にて作成



7

Appendix




第4回公募増資の概要

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

ロジクロス習志野（千葉県習志野市）

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

ロジクロス大阪（追加取得分40%）（大阪府大阪市）

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

ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）（愛知県名古屋市）

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

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

物件数/取得価格合計

5 物件 / 282 億円

鑑定評価額合計

304 億円

平均鑑定NOI利回り

4.6%

平均築年数

2.4年

MJインダストリアルパーク神戸（底地）（兵庫県神戸市）

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

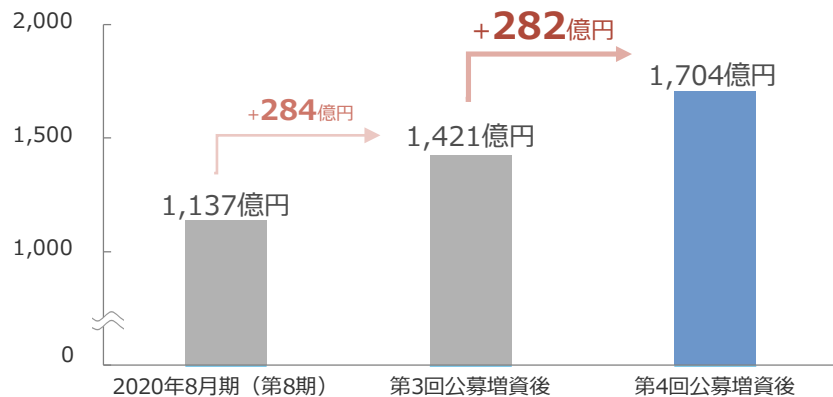
MJインダストリアルパーク千葉北（底地）（千葉県千葉市）

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

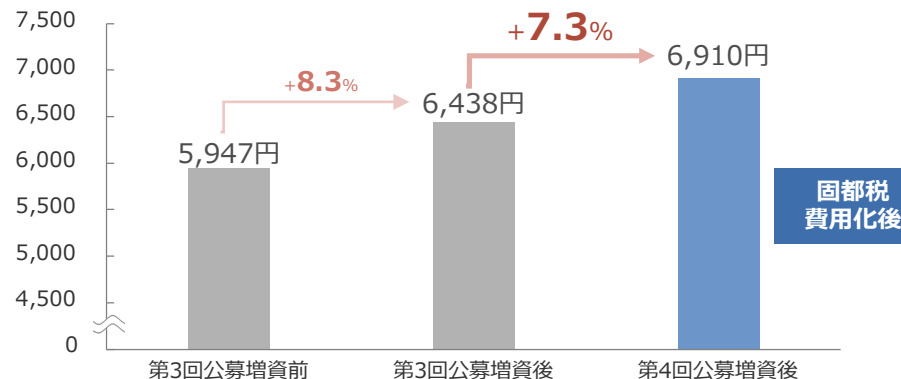


第4回公募増資の効果

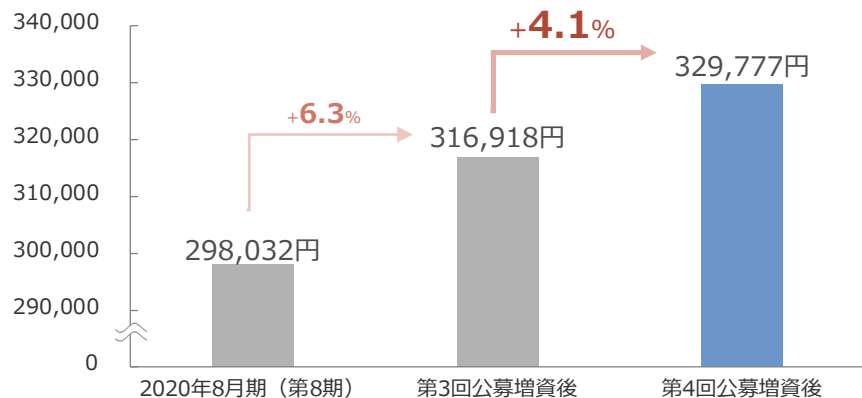
資産規模



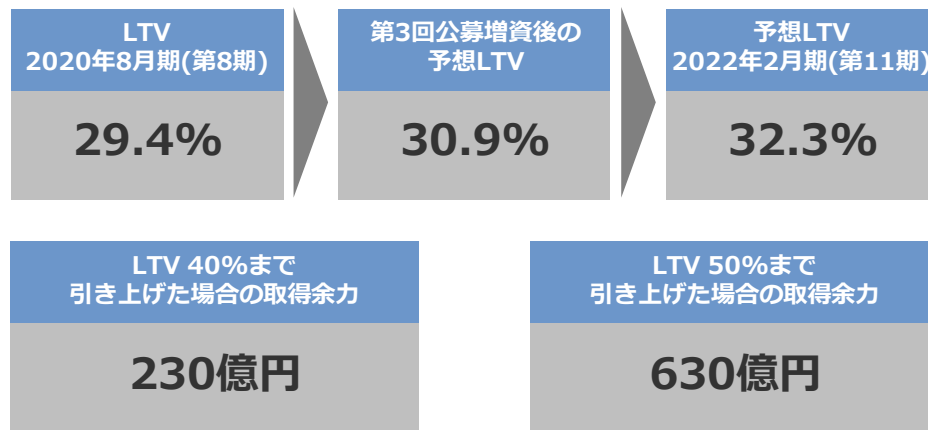
1口当たり分配金 (巡航ベース)



1口当たりNAV



LTV・取得余力



注：第4回公募増資を決議した2021年2月18日に公表した数値を記載しています。ただし、第4回公募増資後のLTV及び各取得余力については、2021年10月15日現在の数値を記載しています



第10期取得済資産の概要①

ロジクロス習志野

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

マルチ

スポンサー開発



物件特性

- 4階建てのボックス型物流施設で、出入り口は2カ所あるほか、1階の南北の両面にトラックバースが設けられており、垂直搬送機能としては各区分に荷物用エレベーター、垂直搬送機が各1基（合計各4基）設置
- 保管機能に関しては、床荷重が1.5t/m²、梁下天井有効高が5.5m、柱スパンも10.45m×10.4mと汎用性が確保された使い勝手の良い物流センター

主要幹線道路

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

立地特性

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

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



新習志野駅前の好立地

住居エリア

産業施設・物流施設エリア

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

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



第10期取得済資産の概要②

ロジクロス大阪（追加取得分40%）

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

マルチ	スポンサー開発
CASBEE	BELS



物件特性

- 4階建てのボックス型物流施設で、東西面にトラックバースが設けられており、荷物用エレベーターと垂直搬送機（各4基）が設置され、分割貸しにも対応しやすいように配慮
- 各フロアは、有効天井高は5.5m、床荷重は1.5t/m²で汎用性にも配慮しており、使い勝手の良い汎用的な物流施設

主要幹線道路

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

立地特性

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

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



旺盛なEコマース需要の取込み

Eコマースに特化した3PL業者



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

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



第10期取得済資産の概要③

ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）

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

マルチ	スポンサー開発
CASBEE	BELS



物件特性

- ランプウェイから各階にアクセスできるマルチテナント型物流施設で、各フロアは、床荷重は1.5t/m²、有効天井高は5.5m以上、柱スパン10m以上、全館LED対応と、最新の物流施設が備わる汎用性の高い仕様となっており、非常用発電機の設置や従業員用の防災備蓄倉庫の設置など、BCP（事業継続計画）サポート機能を備えているほか、駐車場やトラック待機スペースも充実した高機能型物流施設。大津波警報が発生した場合に近隣住民も含めて一時的に避難できる津波避難ビルとして指定を受けている

主要幹線道路

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

立地特性

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

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



総合デベロッパーならではの土地情報取得

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

幅広い土地情報の集約



オフィスビル	商業施設	住宅
物流施設	ホテル・空港	

環境及び社会に配慮した建物特性

資材のリユース

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



津波避難ビルへの指定

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



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



第10期取得済資産の概要④

MJインダストリアルパーク神戸（底地）

CRE
本資産運用会社ソーシング

■ 売主の事業再編ニーズを捉えた阪神エリア湾岸のCRE案件（底地）



物件特性

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

主要幹線道路

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

立地特性

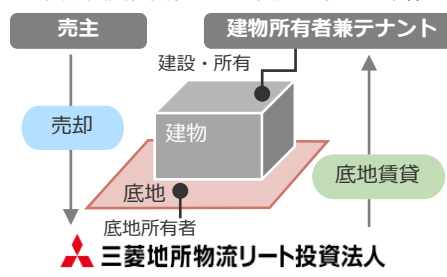
- 「住吉浜IC」、「魚崎IC」に近接し大阪及び神戸中心部への道路アクセスに優れるほか、近畿のみならず中国、四国を管轄する拠点としての機能が期待され、また最寄駅から徒歩圏内にあることから雇用確保の面でも事業用地としての優位性及び物流施設等としての転用ポテンシャルを有する立地
- 2016年度に事業化が決定した阪神高速大阪湾岸道路西伸部（六甲アイランド北～駒栄）の整備により、今後更なる交通利便性の向上が見込まれるエリア

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



CRE提案により長期の安定的収益を確保

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



MJインダストリアルパーク千葉北（底地）

CRE
本資産運用会社ソーシング

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



物件特性

- 自動車部品メーカーの本社機能を伴う生産拠点

主要幹線道路

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

立地特性

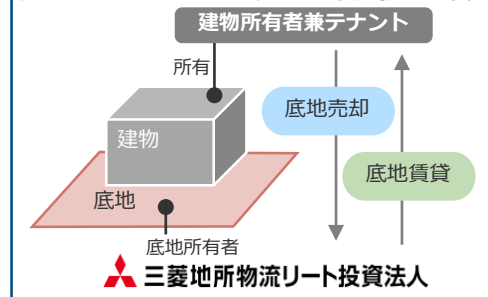
- 「千葉北IC」及び国道16号線への接続が良好であることに加え、背後に住宅街を抱えることから労働力確保の観点からも、事業用地としての競争力を有する
- 東関東自動車道、京葉道路のほか国道14号線、国道16号線、国道126号線を利用可能であり、東京都心部への接続に優れるほか成田空港や東京湾岸エリアへのアクセスに優れ、物流施設等への転換も可能な汎用性の高い立地ポテンシャルを有する

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



CRE戦略による物件取得

売主のセール&リースバックの需要を捉えた取得



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



ポートフォリオの概要

物件数/
取得価格合計
22物件/**1,704**億円

平均稼働率
99.8%

平均鑑定NOI利回り
4.9%

スポンサー開発/
本資産運用会社ソーシング
61.1%/**38.9%**

平均築年数
7.8年

スポンサー開発物件

ロジクロス福岡久山



ロジクロス習志野



ロジクロス厚木



ロジポート相模原 (準共有持分49%)



ロジクロス神戸三田



ロジポート橋本 (準共有持分45%)



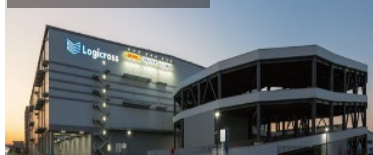
ロジクロス大阪



ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)



ロジクロス名古屋笠寺



本資産運用会社ソーシング物件

MJロジパーク船橋1



MJロジパーク福岡1



MJロジパーク加須2



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク土浦1



MJロジパーク仙台1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク西宮1



MJインダストリアルパーク堺 (底地)



MJロジパーク大阪1



MJロジパーク春日井1



MJインダストリアルパーク神戸 (底地)



MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)



注：2021年8月31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)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	7,480	6.1	34,878.55	3.4	100.0	6.9	マルチ
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,420	4.5	29,895.80	5.0	100.0	4.5	マルチ
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,310	5.1	12,844.35	2.3	100.0	4.2	BTS
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,100	4.3	35,616.58	5.7	100.0	2.9	マルチ
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市長寺	14,424	16,500	5.0	62,289.08	8.5	100.0	2.6	マルチ
ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,400	4.3	39,132.05	7.0	100.0	3.5	マルチ
ロジポート相模原 (準共有持分49%)	神奈川県相模原市	21,364	24,000	4.7	88,609.64	12.5	99.7	8.0	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	21,060	4.7	58,487.96	10.7	100.0	6.6	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	11,850	4.6	40,081.57	6.2	96.0	3.5	マルチ
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	6,590	6.5	18,232.07	3.2	100.0	31.8	マルチ
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,190	4.5	28,002.44	3.9	100.0	8.1	マルチ
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,490	5.7	7,678.10	0.7	100.0	15.5	マルチ
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	7,130	5.1	39,082.95	3.6	100.0	13.9	マルチ
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	6,610	5.4	38,143.21	3.6	100.0	13.9	マルチ
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,420	5.3	15,485.00	1.8	100.0	6.8	BTS
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,680	5.7	13,777.07	1.5	100.0	30.5	BTS
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	14,400	4.8	57,866.98	8.0	100.0	4.6	マルチ
MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,720	5.0	7,349.18	1.0	100.0	22.7	BTS
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,510	5.2	39,098.87	4.3	100.0	12.4	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	5,780	3.8	87,476.71	3.3	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	5,690	5.1	31,743.99	2.9	100.0	-	底地
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	千葉県千葉市	1,800	1,970	4.4	14,986.64	1.1	100.0	-	底地
合計/平均		170,404	189,300	4.9	800,758.79	100.0	99.8	7.8	-

注：2021年8月31日現在



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10期末 帳簿価額	第10期末 (2021年8月期) (注1)		第9期末 (2021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 (%)	
ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,508	7,480	4.6	6,870	4.7	+610	-0.1	1,971
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,347	9,420	4.0	9,190	4.1	+230	-0.1	1,072
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,860	4,310	4.5	4,220	4.6	+90	-0.1	449
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	9,806	10,100	4.1	10,000	4.1	+100	±0	293
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	14,546	16,500	4.3	16,300	4.3	+200	±0	1,953
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,972	12,400	4.0	12,400	4.0	±0	±0	427
ロジポート相模原 (準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,752	24,000	4.1	24,000	4.1	±0	±0	3,247
ロジポート橋本 (準共有持分45%)	2017年9月	18,200	17,730	21,060	4.0	20,430	4.0	+630	±0	3,329
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	10,473	11,850	4.0	11,550	4.1	+300	-0.1	1,376
MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,336	6,590	4.9	6,580	4.9	+10	±0	1,253
MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,473	7,190	4.1	7,010	4.2	+180	-0.1	716
MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,231	1,490	4.7	1,460	4.8	+30	-0.1	258
MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,921	7,130	4.2	6,960	4.3	+170	-0.1	1,208
MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,793	6,610	4.7	6,460	4.8	+150	-0.1	816
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,121	3,420	4.8	3,420	4.8	±0	±0	298
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,550	2,680	4.7	2,660	4.8	+20	-0.1	129
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,575	14,400	4.4	14,300	4.4	+100	±0	824
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,698	1,720	4.3	1,720	4.3	±0	±0	21
MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,362	7,510	4.8	7,510	4.8	±0	±0	147
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	5,690	4.0	5,670	4.0	+20	±0	487
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	2021年3月	1,800	1,914	1,970	4.3	1,950	4.3	+20	±0	55
合計		170,404	168,848	189,300	-	186,440	-	2,860	-	20,451

注1： 2021年8月31日現在

注2： 2021年2月28日現在。ただし、ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺については、2021年2月28日時点の準共有持分割合60%にかかる鑑定評価書に記載された数値を準共有持分割合100%に換算した数値を、MJインダストリアルパーク神戸 (底地) 及びMJインダストリアルパーク千葉北 (底地) については、2020年12月1日時点の価格を記載しています

注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	4,953,086
賃貸事業収入	4,720,745
その他賃貸事業収入	232,341
営業費用	2,397,151
賃貸事業費用	1,801,259
資産運用報酬	398,037
資産保管手数料	1,558
一般事務委託手数料	21,662
役員報酬	2,400
支払手数料	101,640
その他営業費用	70,591
営業利益	2,555,935
営業外収益	3,773
受取利息	55
還付加算金	829
固定資産税還付金	604
未払分配金除斥益	2,284
営業外費用	177,341
投資法人債利息	5,343
支払利息	112,251
融資関連費用	3,959
創立費償却	4,032
投資口交付費	35,343
投資法人債発行費	16,411
経常利益	2,382,367
当期純利益	2,381,528
当期末処分利益	2,381,722

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	12,303,054
現金及び預金	4,669,730
信託現金及び信託預金	6,973,856
その他の流動資産	659,467
固定資産	168,903,287
有形固定資産	168,848,938
無形固定資産	2,626
投資その他の資産	51,722
資産合計	181,206,341
流動負債	5,442,075
営業未払金	306,660
短期借入金	1,400,000
1年内返済予定の長期借入金	2,211,000
未払費用	566,362
前受金	877,391
その他流動負債	80,660
固定負債	59,354,040
投資法人債	2,000,000
長期借入金	53,663,000
信託預り敷金及び保証金	3,691,040
負債合計	64,796,116
投資主資本合計	116,410,225
出資総額（純額）	114,028,503
剰余金	2,381,722
純資産合計	116,410,225
負債純資産合計	181,206,341



有利子負債の状況① (2021年10月15日現在)

区分		借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要
短期借入金	変動	株式会社みずほ銀行	900	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0700%	2021年3月9日	2022年3月9日	無担保 無保証
		小計	900	-	-	-	-
長期借入金	固定	株式会社三菱UFJ銀行	430	0.35750%	2017年9月14日	2022年9月14日	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	2,050				
		株式会社三菱UFJ銀行	1,760	0.39130%		2023年9月14日	
		株式会社みずほ銀行	1,330				
		株式会社福岡銀行	450	0.42880%		2024年9月14日	
		株式会社福岡銀行	900				
		株式会社三菱UFJ銀行	620	0.46750%		2025年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	710	0.50750%		2026年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	2,680	0.55000%		2027年9月14日	
		株式会社三井住友銀行	880				
		株式会社みずほ銀行	880	0.24000%	2018年9月14日		
		株式会社三井住友銀行	830				
		農林中央金庫	800				
		株式会社新生銀行	500				
		株式会社みずほ銀行	830	0.45380%	2026年9月14日		
		株式会社福岡銀行	807				
		信金中央金庫	1,256	0.57500%	2028年9月14日		
		株式会社三井住友銀行	3,000				
		株式会社三菱UFJ銀行	4,000	0.25000%	2019年9月2日	2023年9月2日	
		農林中央金庫	1,250	0.49000%	2019年9月30日	2029年9月30日	
全国信用協同組合連合会	1,250						
株式会社三菱UFJ銀行	200	0.18000%	2019年10月9日	2024年10月9日			
株式会社みずほ銀行	2,400	0.21600%		2025年10月9日			
株式会社七十七銀行	400	0.26000%		2026年10月9日			
株式会社新生銀行	1,250	0.24000%		2027年10月9日			
株式会社福岡銀行	750	0.42000%		2028年10月10日			



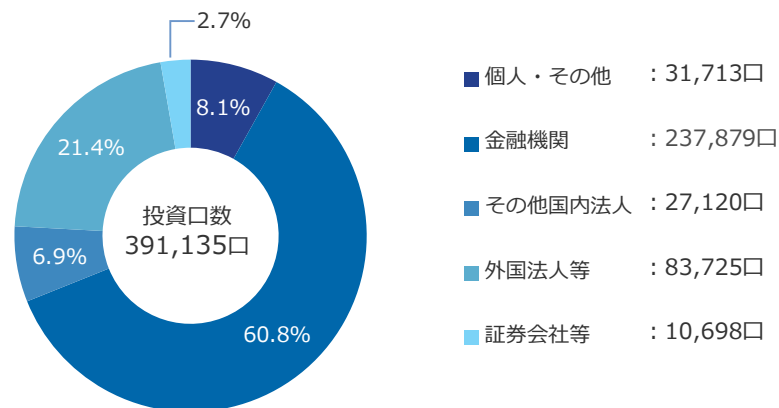
有利子負債の状況② (2021年10月15日現在)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要		
長期借入金	固定	株式会社三井住友銀行	1,150	0.20000%	2020年9月1日	2024年9月1日	無担保 無保証	
		全国信用協同組合連合会	1,500	0.20000%				
		株式会社富山銀行	300			2025年9月1日		
		農林中央金庫	800	0.26630%		2026年9月1日		
		農林中央金庫	500	0.31250%		2028年9月1日		
		株式会社福岡銀行	900	0.42380%		2029年9月1日		
		株式会社七十七銀行	500			2030年8月30日		
		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%	2021年9月14日	2029年9月14日				
	小計	56,374	-	-	-	-		
	小計	57,274	-	-	-	-		
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	59,274	-	-	-	-	

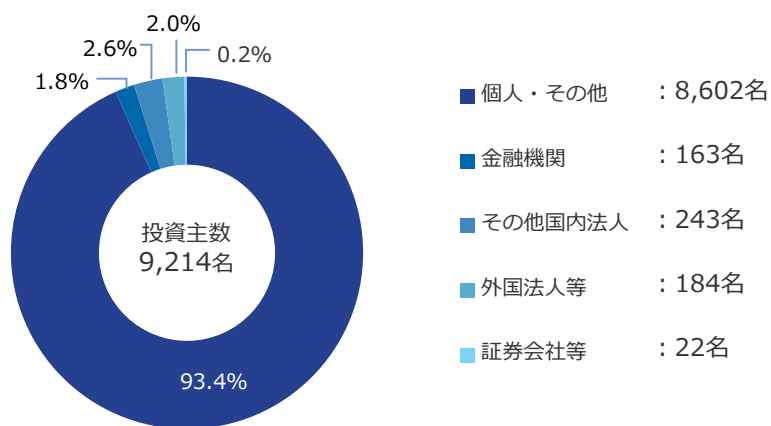


投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



注： 2021年8月31日現在

主な投資主

	投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	62,007	15.85
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	53,479	13.67
野村信託銀行株式会社（投信口）	16,637	4.25
三菱地所株式会社	15,950	4.08
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	14,775	3.78
全国信用協同組合連合会	6,520	1.67
株式会社中国銀行	6,194	1.58
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,003	1.53
THE BANK OF NEW YORK 133970	5,962	1.52
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	5,895	1.51
合計	193,422	49.45

三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資 (2021年10月15日現在)

三菱地所による
本投資法人への出資

約4.1%



注意事項

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。

