



三菱地所物流リート投資法人

日経Jリート・インフラファンドセミナー

2022年6月29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



三菱地所物流リート投資法人

①

三菱地所をスポンサーとする上場リート

②

主に**物流施設へ投資**するリート

③

2017年9月に上場した**成長ステージ**のリート

④

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



三菱地所グループの事業展開

✓ 三菱地所グループは、物流施設事業も成長分野として注力しています

コマーシャル不動産事業

<オフィスビル>

丸の内を中心に、国内主要都市でオフィスビルの開発、賃貸、運営管理業務を展開。



<商業施設>

大都市圏を中心に、日本全国で商業施設・アウトレットを開発。



<物流施設>

「ロジクロス」シリーズを柱に物流施設の開発、リーシング、運営管理を実施。

Logicross



<ホテル・空港>

ロイヤルパークホテルズグループとして国内でホテルを展開。また、空港の民間運営事業を開始。



住宅事業

<国内住宅>

分譲マンション事業「ザ・パークハウス」、賃貸マンション事業「ザ・パークハビオ」ブランドを展開。

The Parkhouse
The Parkhabio



海外事業

米国・英国を中心にオフィスビル等の開発、賃貸事業を展開。また、アジアでのプロジェクトも展開。



投資マネジメント事業

投資家向けの不動産投資に関する各種サービスを提供。

JIRE
ASSET MANAGEMENT
TA REALTY

Europa Capital

MEC
GLOBAL
PARTNERS
ASIA

設計監理・不動産サービス事業

<設計監理事業>

三菱地所設計が建築・土木工事の設計監理業務等を展開。

三菱地所設計

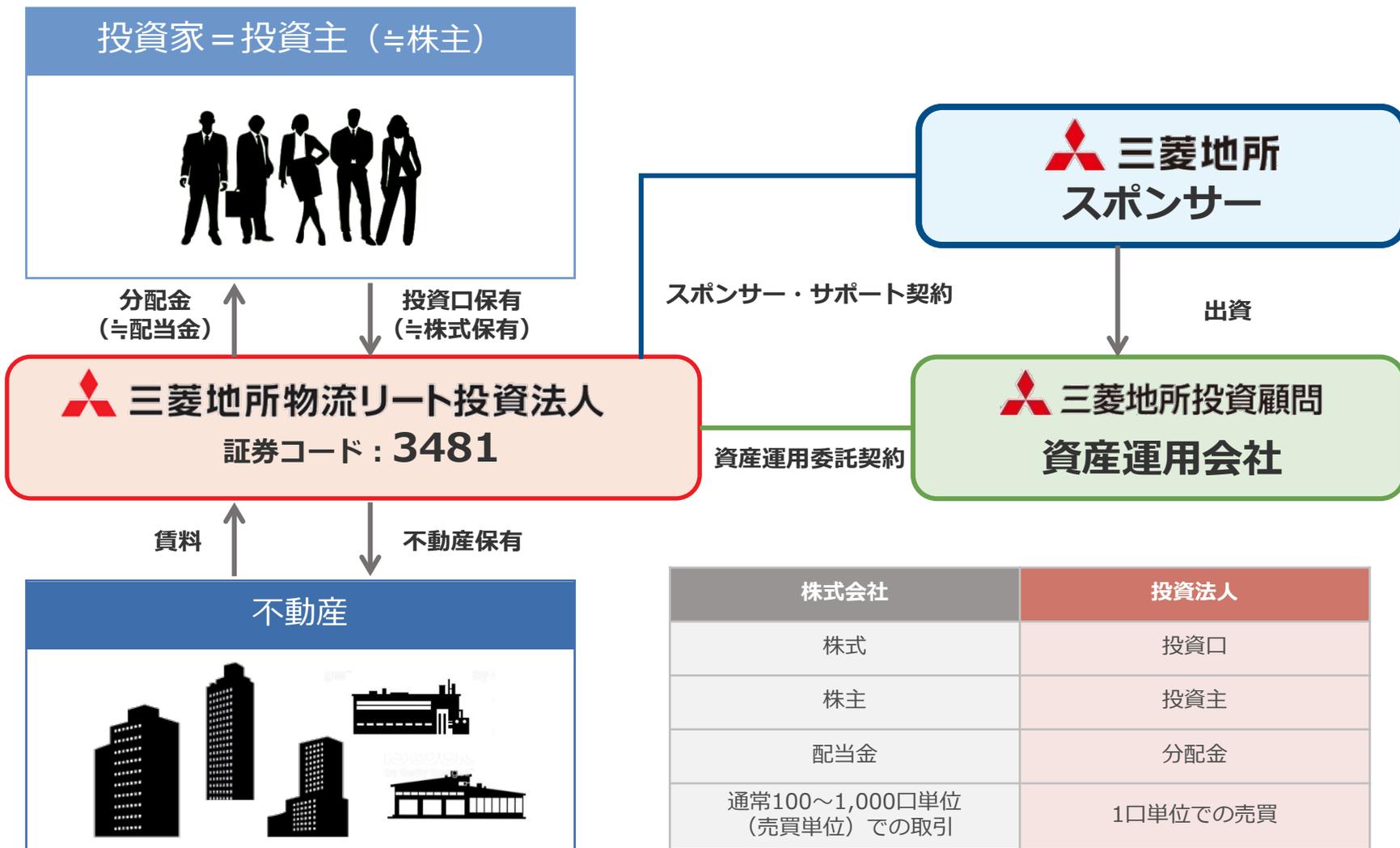
<不動産サービス事業>
三菱地所リアルエステートサービスが不動産仲介、駐車場運営事業等を展開。

三菱地所リアルエステートサービス

出所：三菱地所IR資料

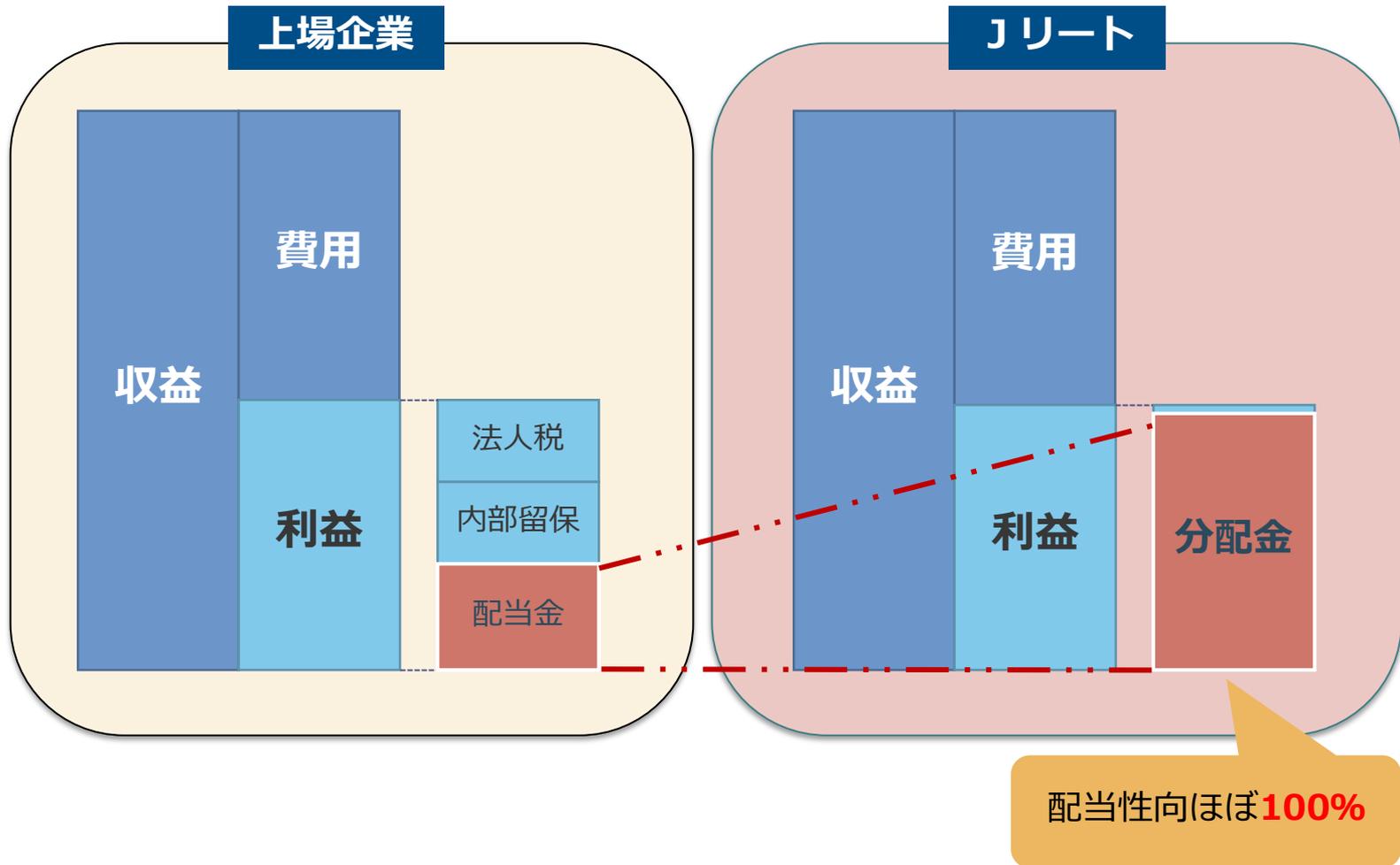


三菱地所物流リート投資法人の仕組み



Jリートの特徴（配当性向）

- ✓ Jリートは、利益の**90%超**を投資家に分配することで、法人税が免除される



Jリートの特徴（分配金利回り）

- ✓ Jリートは、高い配当性向により、厚めの配当を実現
- ✓ 配当込み指数で見た場合、Jリートは株式を上回る



2022年5月31日現在 利回り一覧

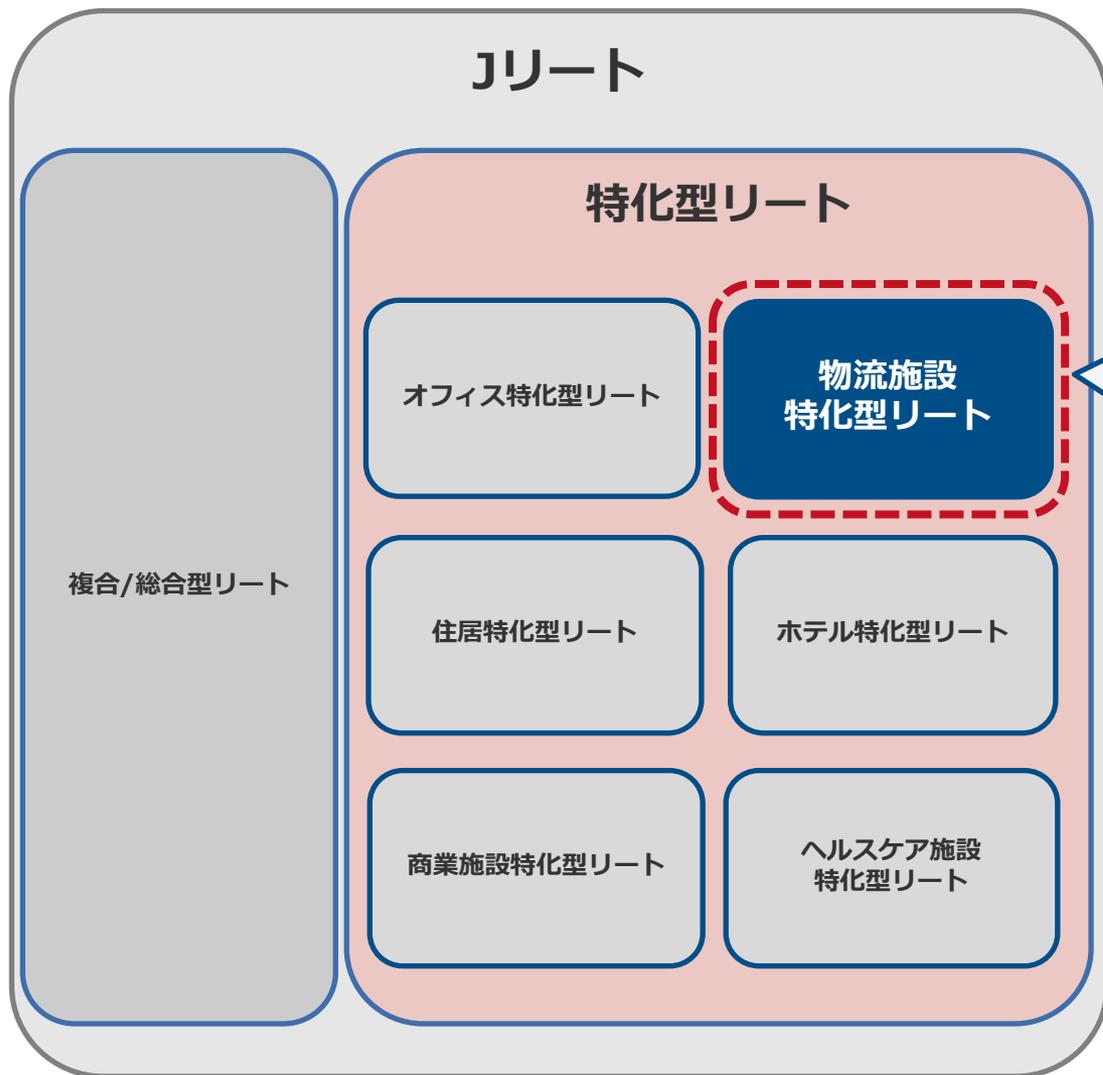
Jリート 分配金利回り (加重平均)	<u>3.64%</u>
東証1部 株式配当利回り (加重平均)	2.33%
10年国債利回り	0.24%

出所：Bloomberg, ARES, Japan REIT

注：基準日(2010年3月31日)を1,000として指数化したものです



物流リートの特長



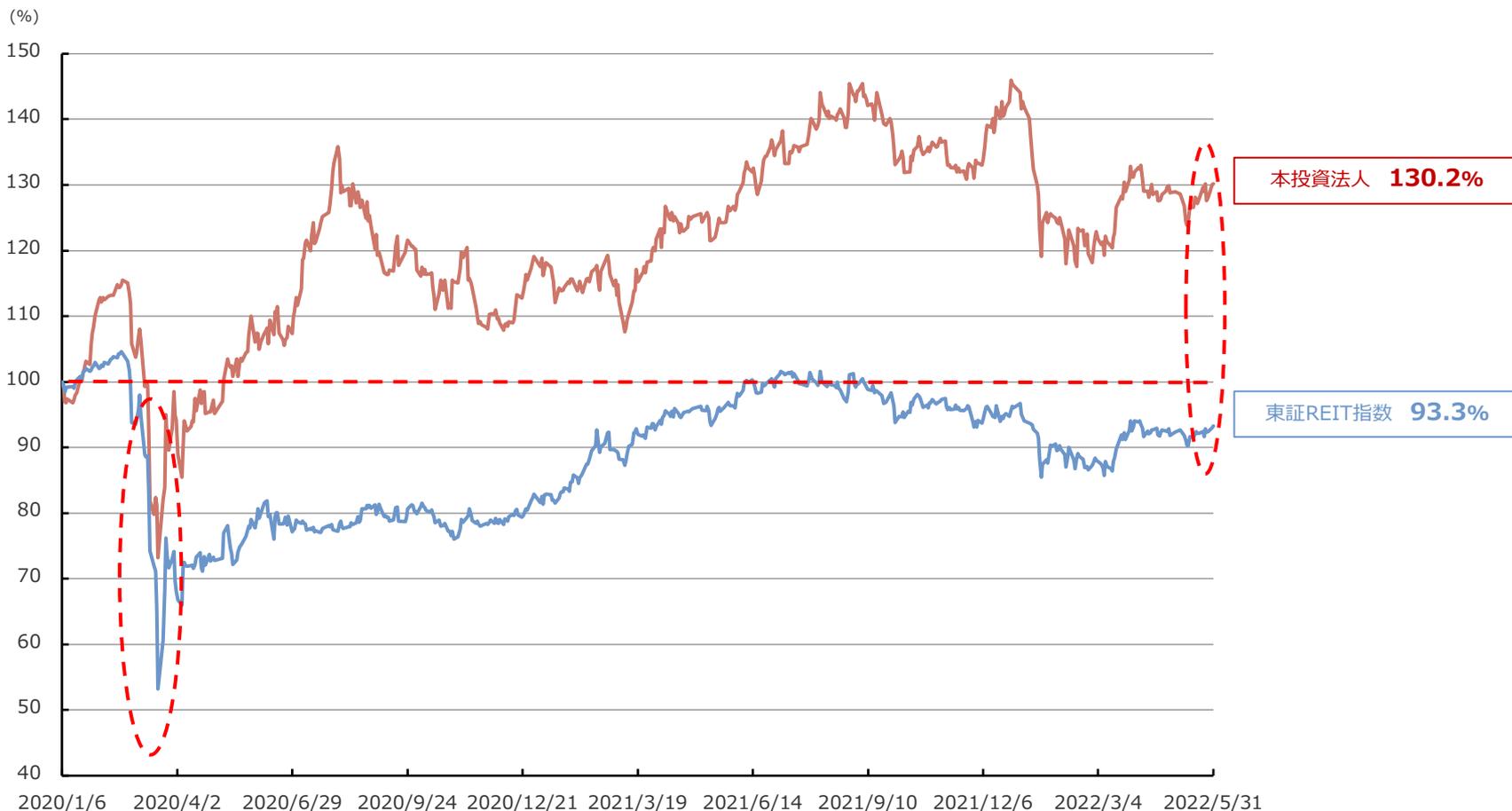
物流施設特化型リートの特長

- 従来からのインターネット通販拡大の勢いが、コロナ後の生活様式の変化により加速
→ **物流施設ニーズの高まり**
- 長期固定の賃貸借契約が中心
→ **中途解約不可の契約が中心となり、中長期的に安定した賃料収入が期待できる**
- 日常生活に必要不可欠なインフラ
→ **景気に左右されにくい**



本投資法人の投資口価格パフォーマンス

- ✓ コロナ禍における世界経済の先行き不安から、2020年3月にJリート全体が一時大きく調整するも、本投資法人はその**安定性・成長性への評価から東証REIT指数をアウトパフォーム**



出所：Bloomberg

注：2022年5月31日現在。2020年1月6日の各指標・投資口価格の終値を100%として指数化したものです



物価上昇の影響

- ✓ ロシアのウクライナ侵攻によるエネルギー・原材料価格の高騰と、海外における金利上昇を背景とした円安により、国内でも**物価上昇が進行**
- ✓ 賃料改定においては**攻めと守りのバランス**を重視、足もと賃料増額改定は継続
- ✓ 物価上昇が本投資法人に与える**影響は軽微**

収入

- 堅調な物流施設賃貸需要を背景に、**賃料増額改定は継続** [P.23参照](#)

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**

【賃料増額の実現方針】

3～5年の短期契約

- 再契約・入替え時に増額改定を狙う
- マーケットの上昇局面において賃料上昇を実現

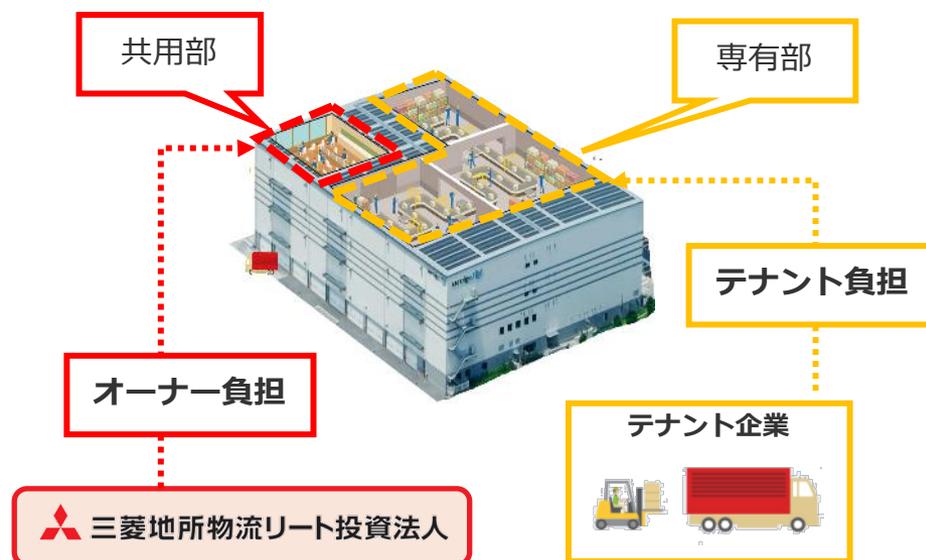


10年以上の長期契約

- 長期安定的な賃料収入を期待
- 経済情勢等変動時の賃料改定を協議可能とする条項を導入済または今後導入予定

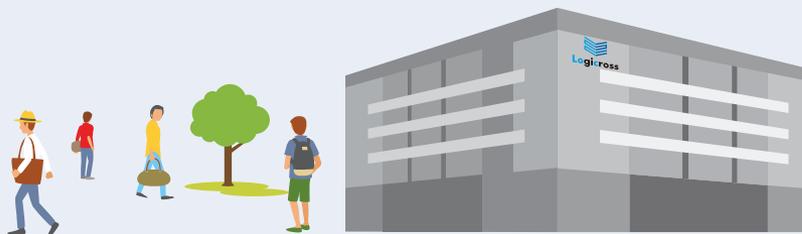


【マルチテナント型物流施設のコスト負担イメージ】



1

物流施設とは



物流施設に求められる機能

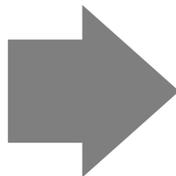
✓ 従来の保管機能に加え、**仕分け・加工・配送**等様々な機能が求められるように

【最新型物流施設】

【従来の物流倉庫】



保管



ロジクロス福岡久山



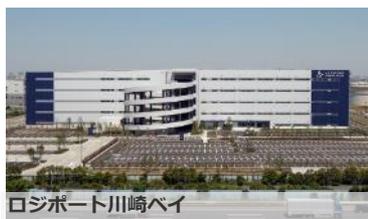
MJロジパーク春日井1



ロジクロス大阪



MJロジパーク西宮1



ロジポート川崎ベイ



ロジクロス名古屋笠寺



ロジクロス名古屋笠寺

保管

+

仕分け

+

加工

+

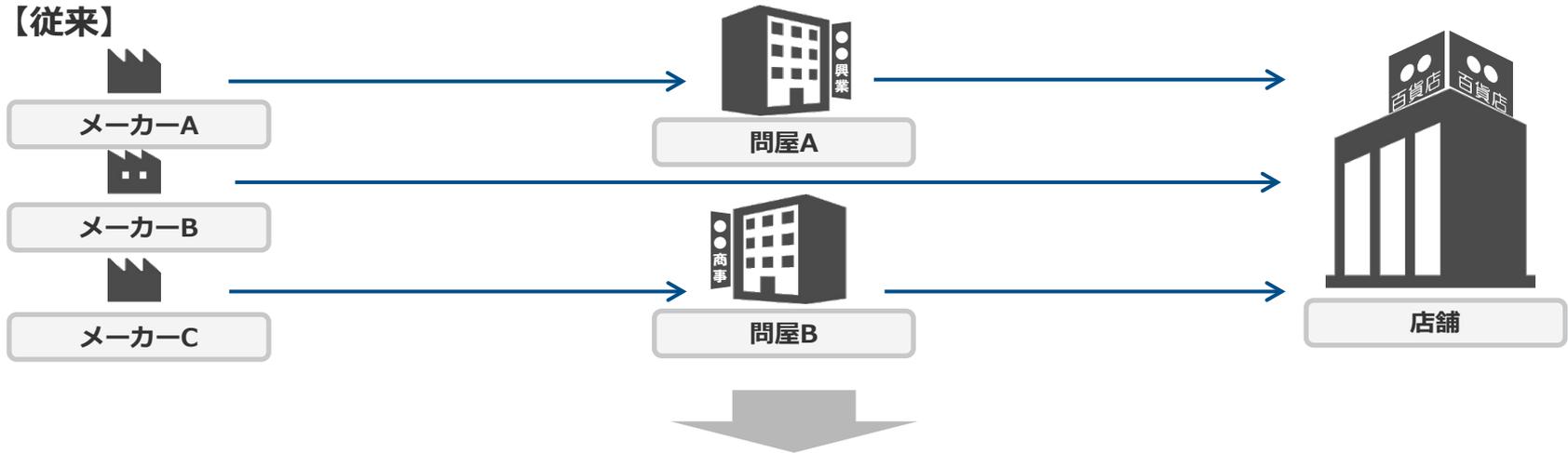
配送



高まる物流施設への需要（小売の配送網の変化）

✓ メーカーごと・商品ごとの配送から、配送センターで**集約後一括配送**へ

【従来】

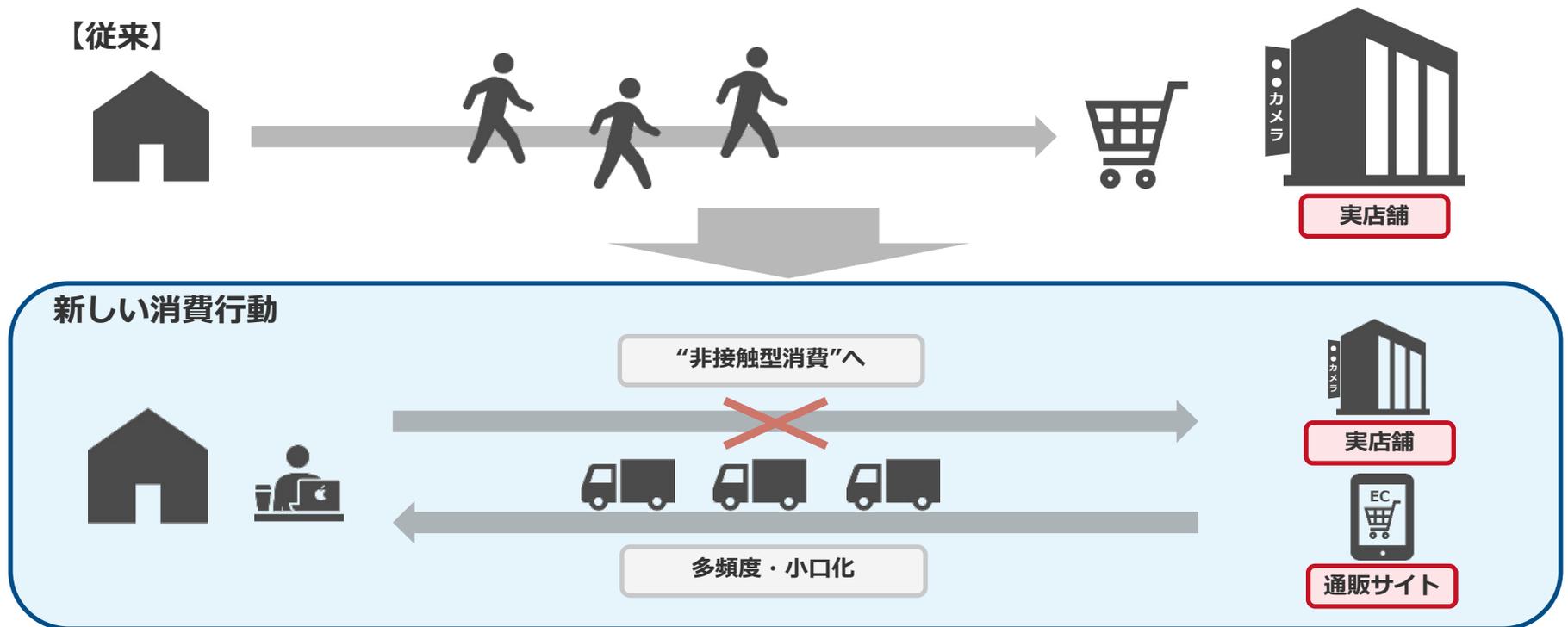


【集約後】



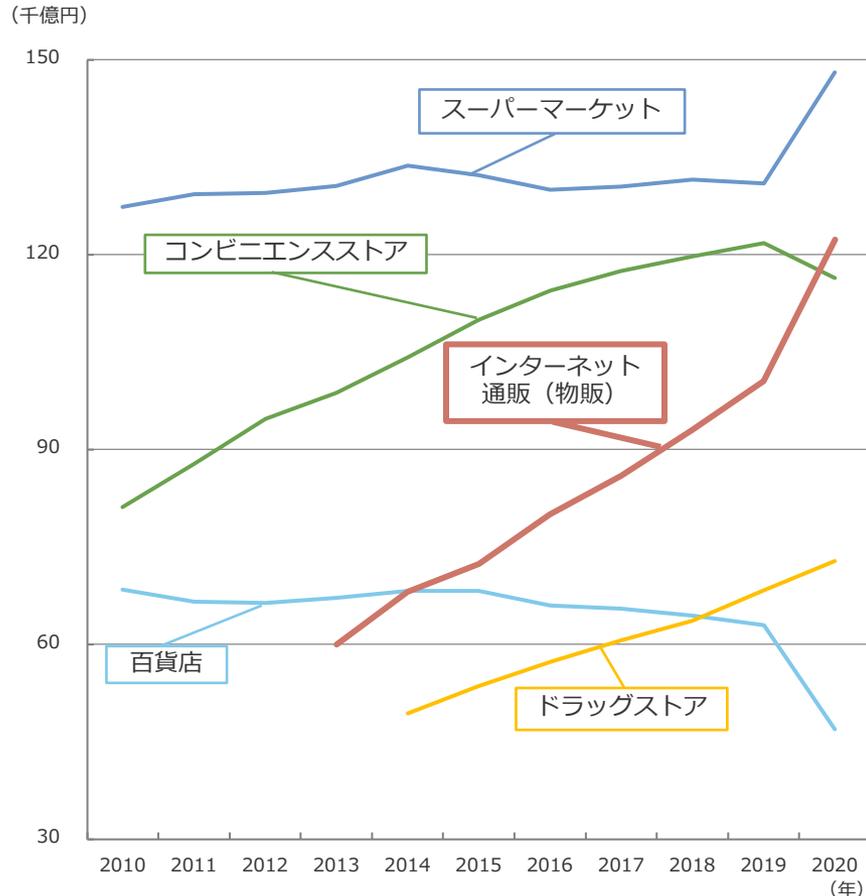
高まる物流施設への需要（消費行動の変化）

- ✓ 実店舗を中心とした小売業者もインターネット通販（Eコマース）に進出
- ✓ インターネット通販の規模拡大により、配送は多頻度小口化
- ✓ 在宅勤務やオンライン授業等の普及に伴う“巣ごもり消費”が浸透、インターネット通販の利用拡大
- ✓ “接触型”から“非接触型”へと社会構造が変化、物流施設が果たす役割の重要性は高まる

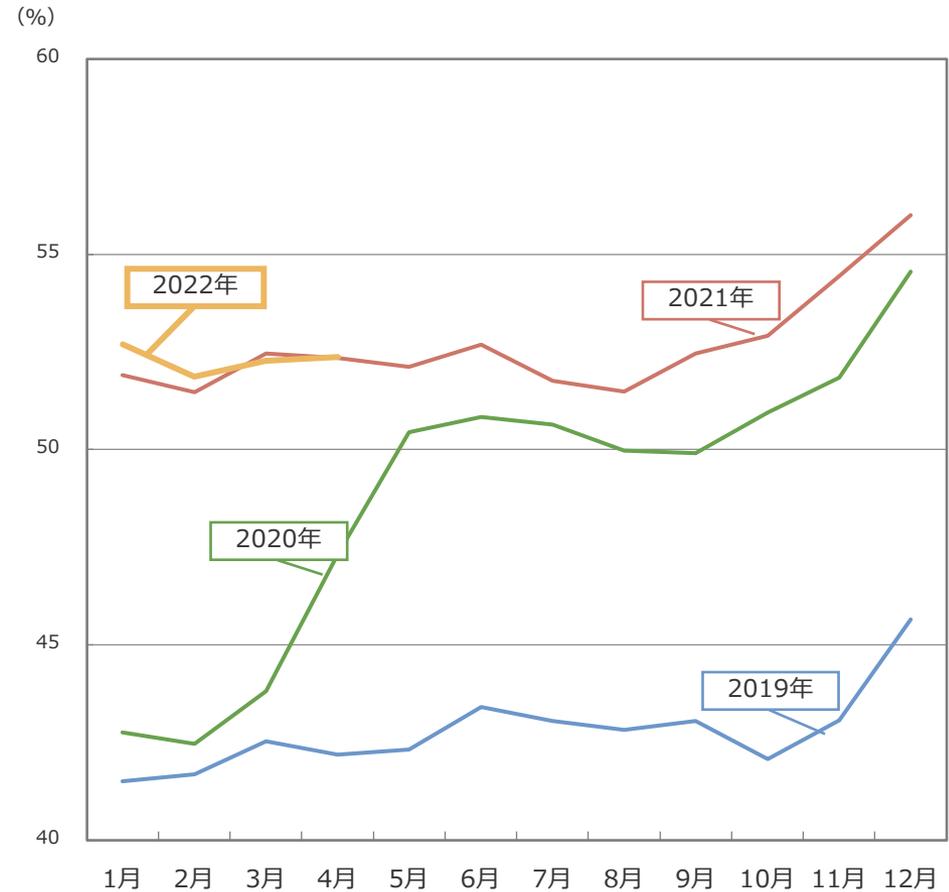


高まる物流施設への需要（インターネット通販の拡大）

小売業界の市場規模



ネットショッピング利用世帯の割合の推移



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）より作成

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



物流施設の評価ポイント（立地）

①

物流適地

- ・ 高速道路等への**アクセスの良さ**
- ・ 消費地等へ**近接していること**

②

就業者の交通利便性

- ・ 施設で働く従業員が、**通勤するのに便利かどうか**

三菱地所が開発した「ロジクロス厚木」の例



- 圏央道・東名高速道路・国道129号線へのアクセスが良好
- 都心部消費地への配送をはじめ、首都圏広域、首都圏と関西・東海地方を繋ぐ配送拠点として優れた物流適地
- 小田急小田原線「愛甲石田」駅から徒歩圏内
- 路線バスの運行があり、周辺に住宅地を抱えていることから雇用確保の面においても良好な環境



物流施設の評価ポイント（機能）

✓ 物流施設としての使いやすさを追求し、**ESG（注）にも配慮した物件を選定しています**

物流施設の原則的な仕様



- ・天井高：梁下有効高5.5m以上
- ・柱スパン：間口10m×奥行10m以上
- ・床荷重：約1.5t/m²以上

省エネルギーへの取組み



断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



丸の内エリアオフィスビルの
OAフロアパネルの再利用



グリーンリース契約に
基づくLED化改修

再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取組み



太陽光パネルの設置



免震機能



非常用発電設備の設置



感染症対策
(飛沫対策用アクリル板・手指消毒液の設置)

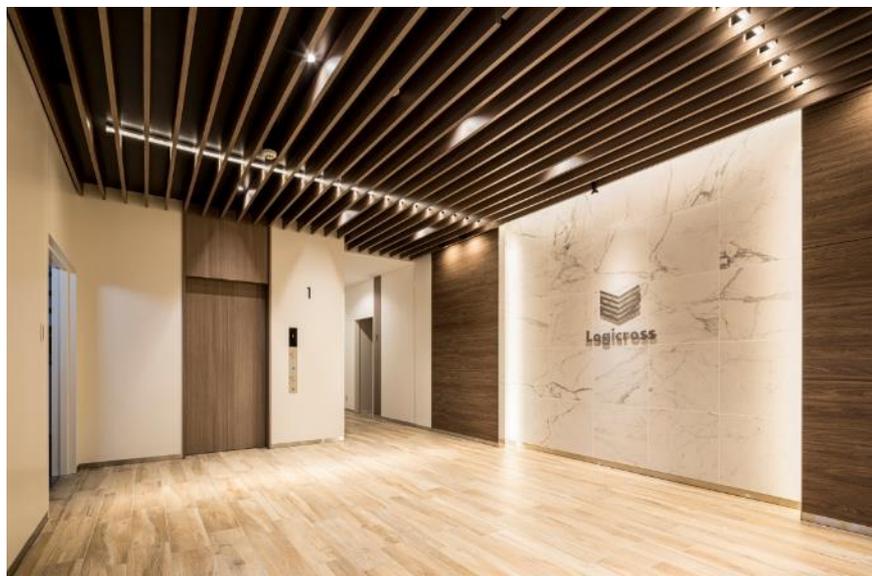
注：環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の頭文字を取ったもの。

近年、企業が事業活動を行い、持続的な成長を実現するには、数字として現れる財務情報だけを重視するだけでなく、目に見えないESGの要素に配慮し、社会の持続的成長を目指すことが重要であるとの認識が高まっている。



物流施設の評価ポイント（働きやすさ）

✓ 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

2

三菱地所物流リート投資法人とは



本投資法人のあゆみ



第3期				第4期				第5期				第6期				第7期				第8期				第9期				第10期				第11期				第12期															
2017年				2018年								2019年								2020年								2021年								2022年															
9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月



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

市場環境の変化や景気循環の中において、**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

 **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.21参照](#)
- **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.23,35参照](#)
- 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.34,36参照](#)

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.21参照](#)
- 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



ポートフォリオの概要

物件数/
取得価格合計
24物件 / **2,162**億円

平均稼働率
99.7%

平均鑑定NOI利回り
4.7%

スポンサー開発/
本資産運用会社ソーシング
69.4% / **30.6**%

平均築年数
7.1年

スポンサー開発物件

第12期取得済資産

ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)



ロジクロス厚木Ⅱ



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 (準共有持分49%)



ロジポート橋本 (準共有持分45%)



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)



ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)



MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)



注：2022年2月28日現在。ただし、2022年3月1日に取得した2物件を含みます



外部成長戦略

✓ 優先交渉権付与予定の16物件・延床面積835千m²を活用し、安定的かつ着実な外部成長を目指します

スポンサー開発

三菱地所

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

三菱地所物流リート投資法人

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

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

本資産運用会社ソーシング

三菱地所投資顧問

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

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

稼働率 100%
ロジクロス連田
(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%
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (A棟)
(116千m²)
2021年竣工

稼働率 100%
ロジクロス春日部
(39千m²)
2021年竣工

稼働率 100%
ロジクロス船橋
(23千m²)
2021年竣工

稼働率 100%
ロジクロス座間小松原
(44千m²)
2022年竣工

内定率 100%
ロジクロス大阪交野
(20千m²)
2022年竣工予定

内定率 100%
(仮称) ロジクロス座間
(183千m²)
2023年竣工予定

内定率 100%
ロジクロス相模原
(173千m²)
2023年竣工予定

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

新規ブリッジ
ロジクロス横浜港北
(16千m²)
2019年竣工

スポンサー開発 稼働率 100%
(仮称) MJロジパーク東大阪1
(10千m²)
1991年竣工

新規追加 CRE 稼働率 100%
(仮称) MJロジパーク高槻1
(19千m²)
2021年竣工

PDP 稼働率 100%

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

PDP 稼働率 100%
(仮称) MJロジパーク伊西1
(22千m²)
2021年竣工

PDP 稼働率 100%
(仮称) MJロジパーク愛西1
(10千m²)
2022年竣工

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

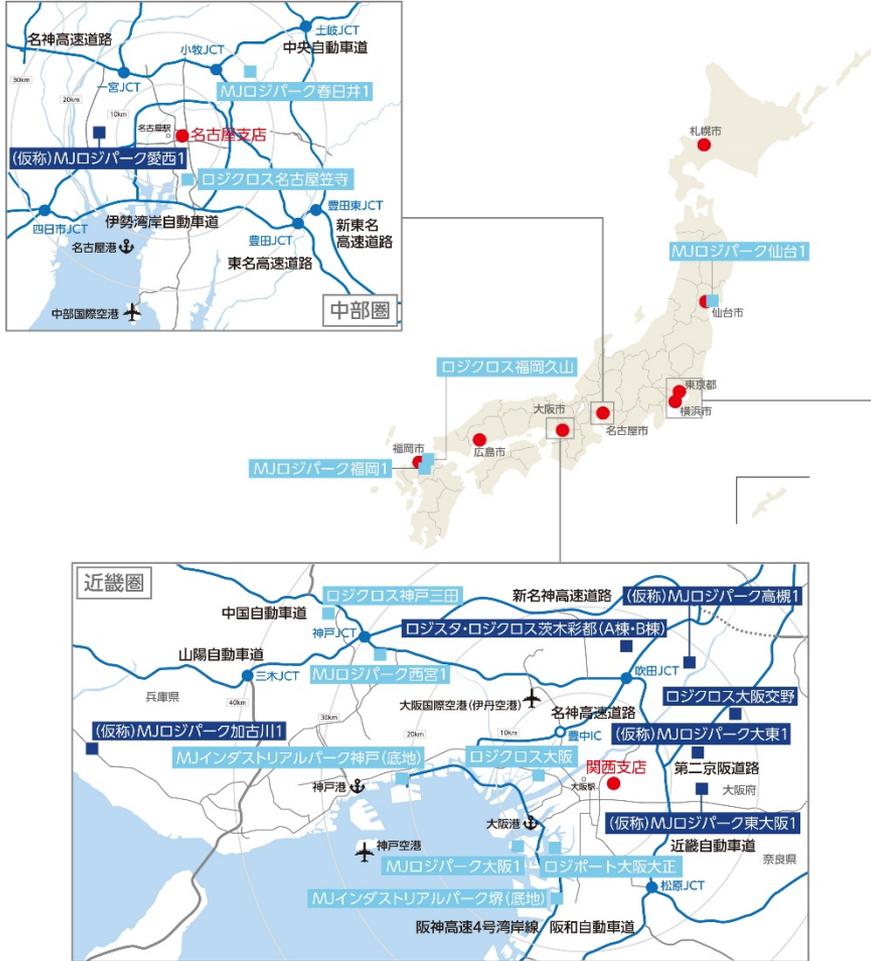
PDP 内定率 100%
(仮称) MJロジパーク大東1
(11千m²)
2022年竣工予定

その他複数案件

注：2022年5月31日現在



ポートフォリオマップ



- 第12期取得済資産
- 優先交渉権付与予定物件
- 第11期末保有資産
- 三菱地所本店・支店所在地



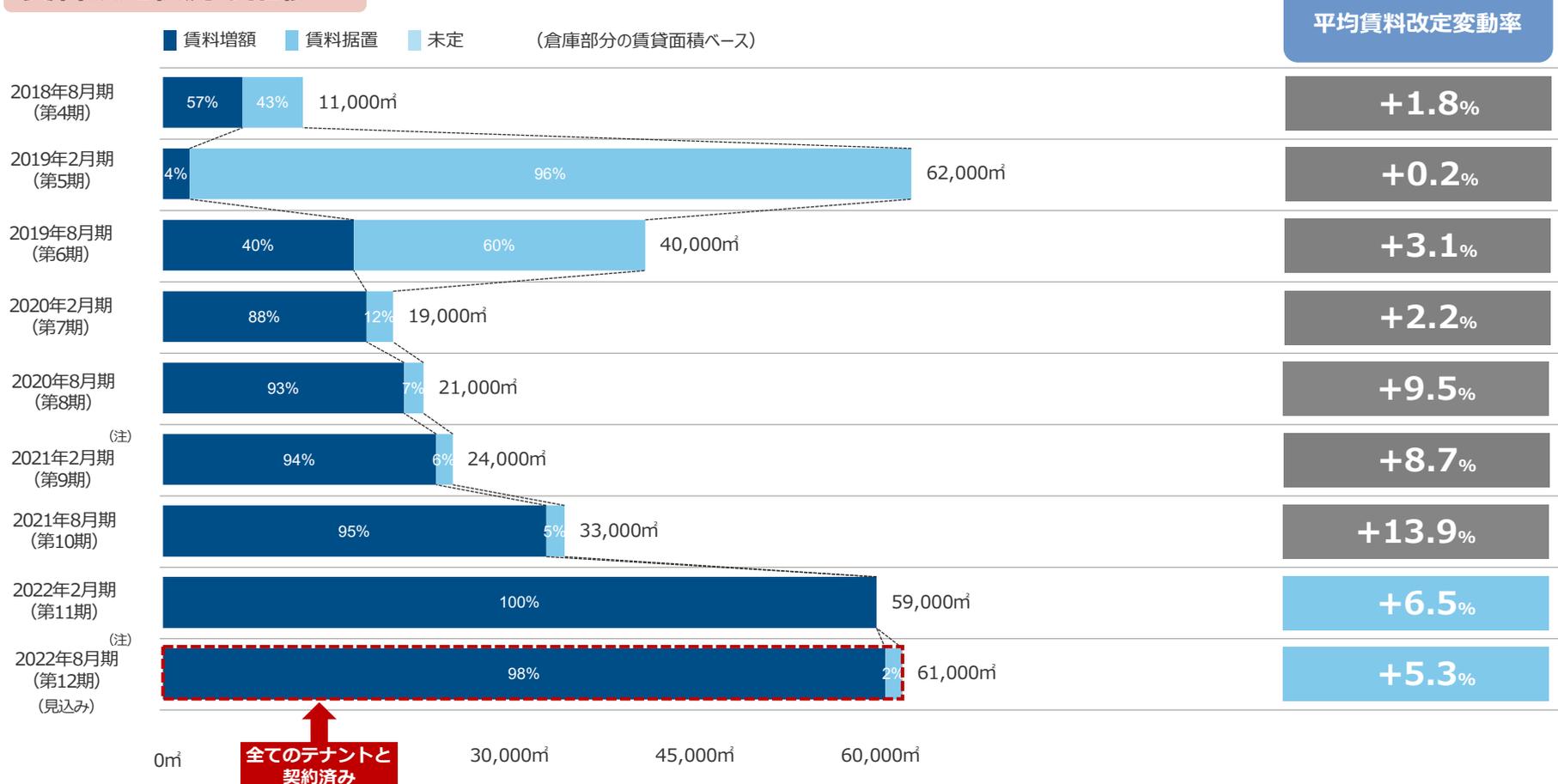
注：2022年5月31日現在



内部成長戦略

- ✓ 8期連続での賃料増額改定を実現
- ✓ 2022年8月期（第12期）及び2023年2月期（第13期）においても賃料増額トレンドは継続見込み

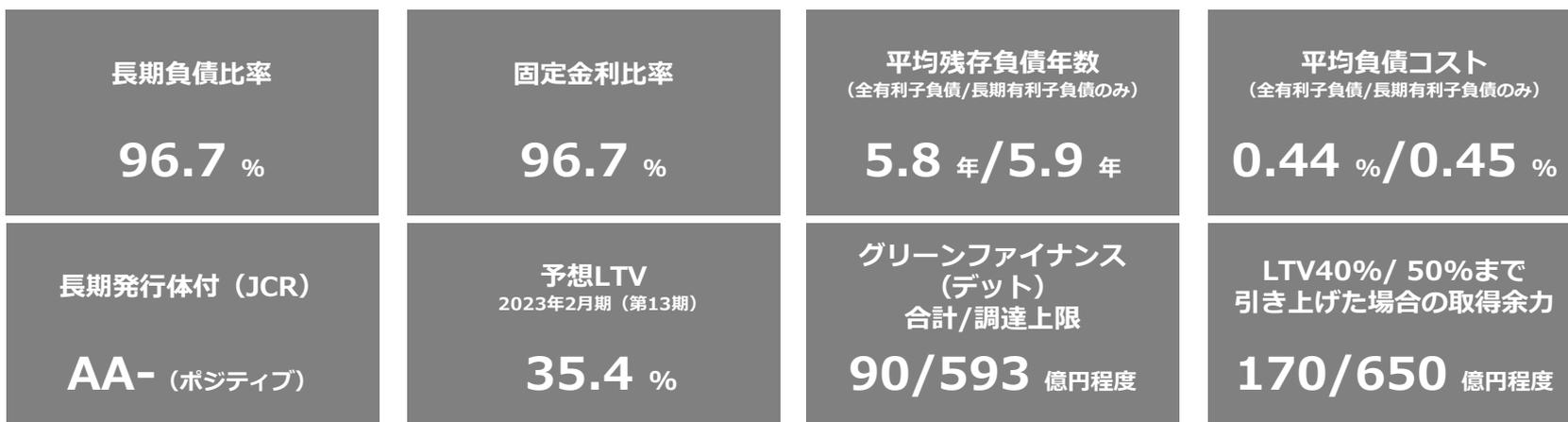
賃料改定状況の推移



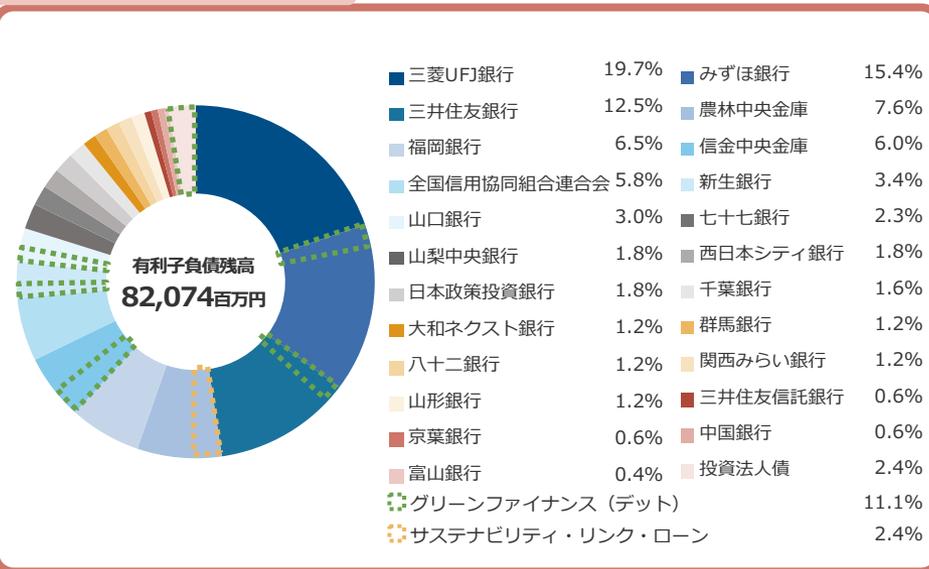
注：2022年4月15日現在。平均賃料改定変動率は、当該期に契約満了を迎える区画のうち、再契約又は新規契約が未締結の区画について賃料据置と仮定した場合の想定値を記載しています



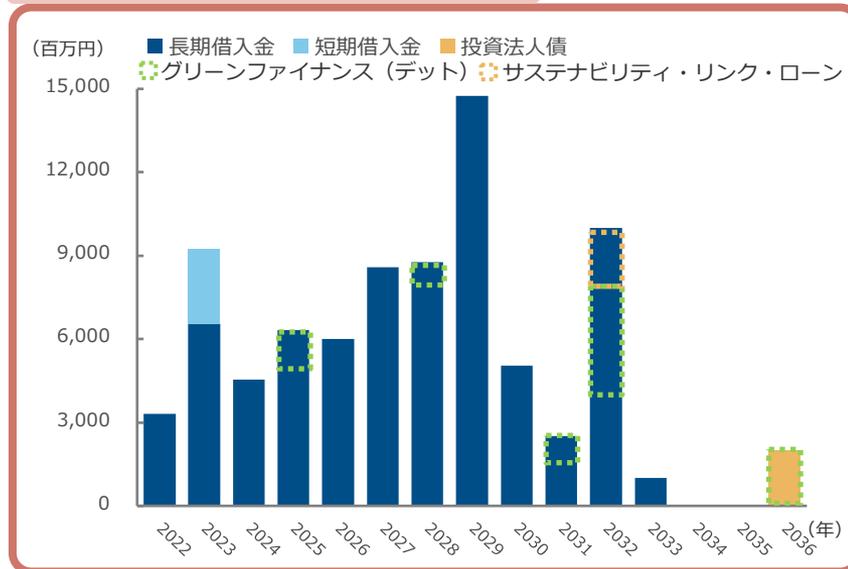
財務ハイライト



調達先の分散状況



返済期限の分散状況



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を取組みを積極的に行っています

グリーンローン・グリーンボンド

- 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)」を取得し、2022年4月15日現在で、グリーンローン70億円、グリーンボンド20億円を調達しています。



- グリーンファイナンス調達総額の推移 (百万円)



グリーンエクイティ・オフリング

- 第5回公募増資にてグリーンエクイティ・オフリングを実施し、約220億円を調達
- 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



グリーンエクイティ・フレームワーク (2021年12月14日策定)

資金用途	適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当
プロジェクトの選定基準とプロセス	本資産運用会社により適格クライテリアへの適格が検討・評価・選定され、サステナビリティ委員会に事後報告
資金管理の方法	実行後速やかに全額を新規若しくは既存物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当
レポーティング	調達資金の充当状況や取得資産におけるCO ₂ 排出量等の環境関連数値を開示

サステナビリティ・リンク・ローン



農林中央金庫



私たちは持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています。



三菱地所物流リート投資法人

- 本資投資法人は2022年3月、農林中央金庫とサステナビリティ・リンク・ローンを契約しました。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

実行日	2022年3月1日
金額/融資期間	20億円/10年
SPTs	① CO ₂ 排出原単位の30%削減 (2017年度基準) ② グリーンビルディング認証取得割合を100%まで向上 ③ エネルギー消費原単位を15%削減 (2017年度基準) ④ GRESリアルエステイト評価 4 Stars 獲得の継続

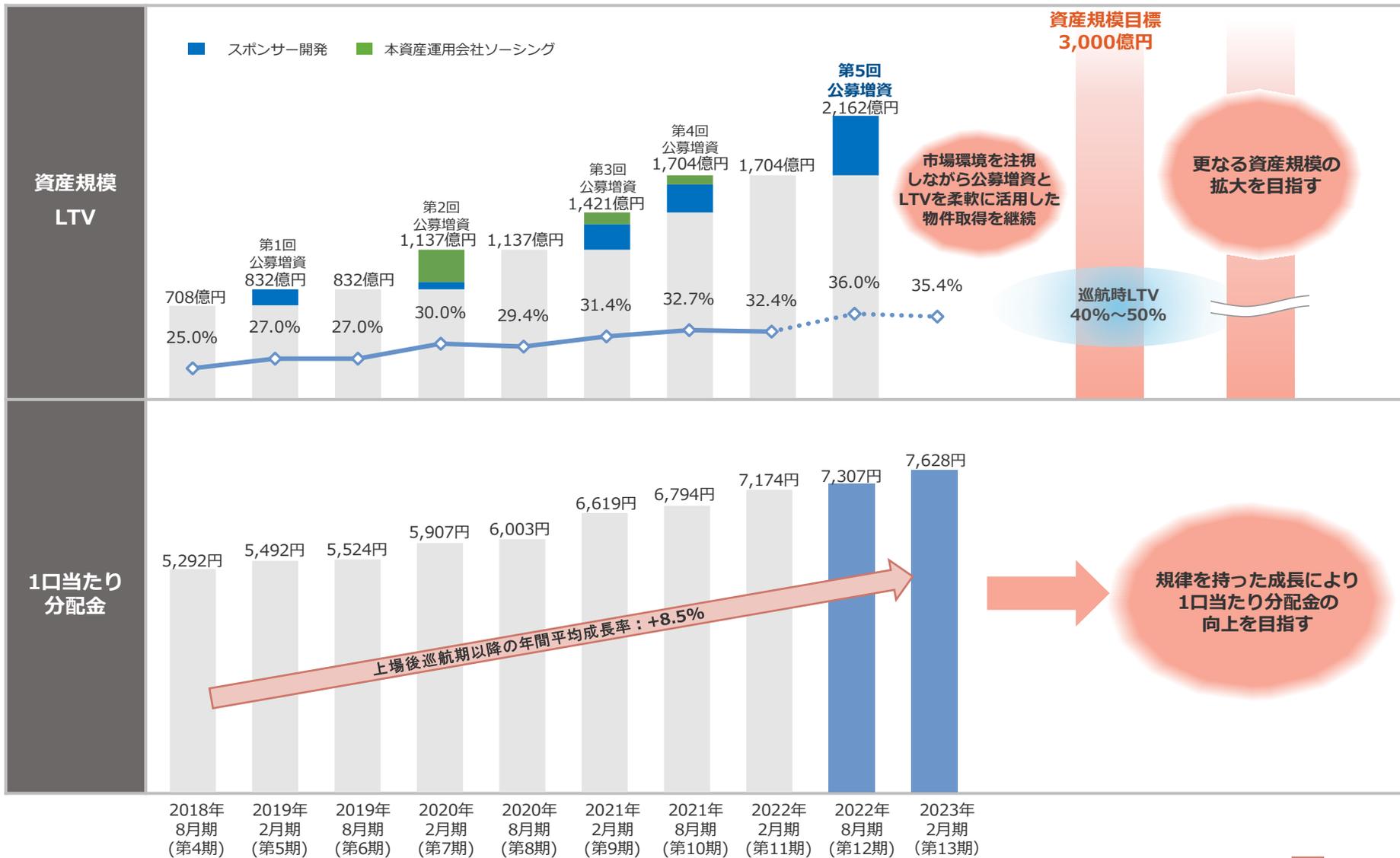
その他のESG調達

- 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



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



分配金情報

確定分配金

2022年2月期（第11期）

7,174 円

予想分配金

2022年8月期（第12期）

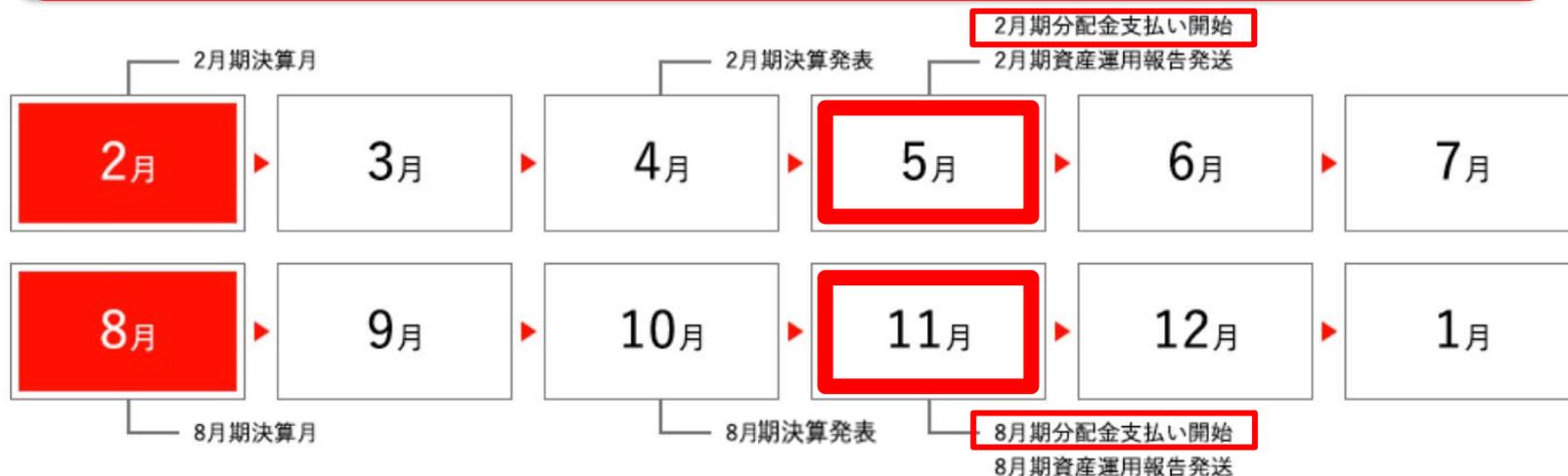
7,307 円

2023年2月期（第13期）

7,628 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

コロナ禍においても**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**

③

リート**最低水準の借入比率**と
高い信用力を背景とした財務運営

④

継続的な分配金成長を目指す

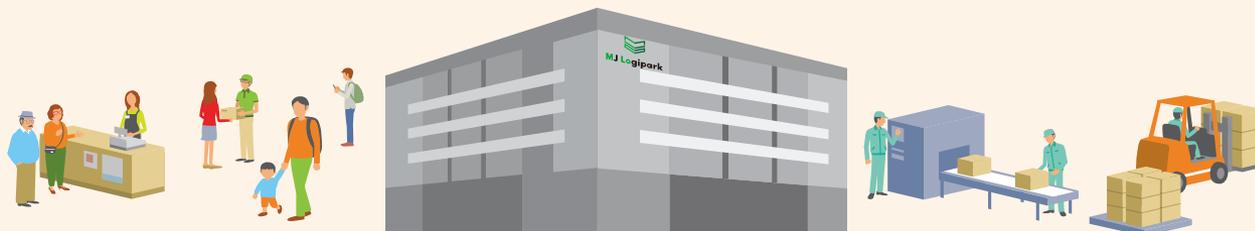
⑤

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



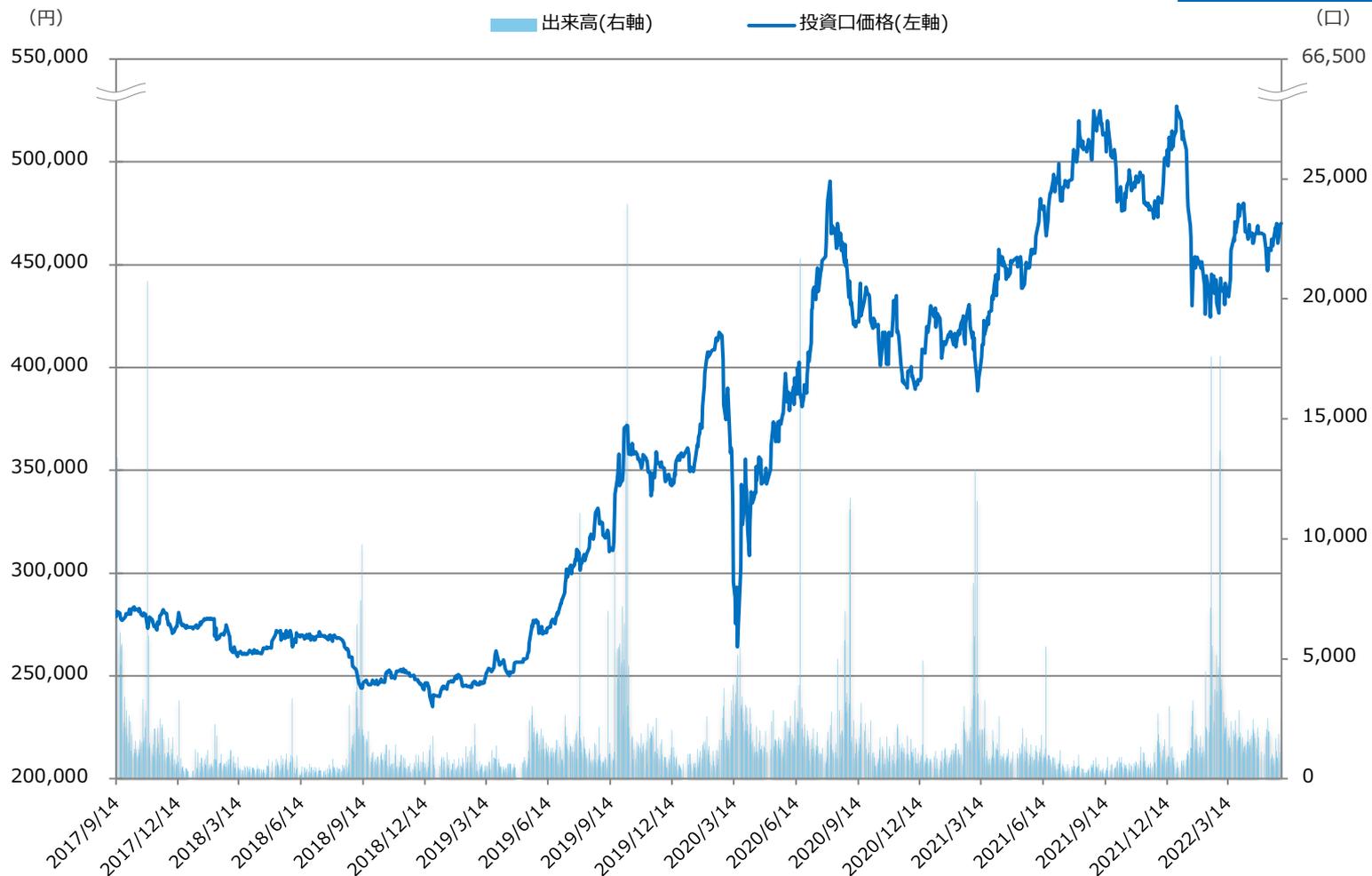
3

ご参考資料



投資口価格推移

終値：470,000円
(2022年5月31日現在)

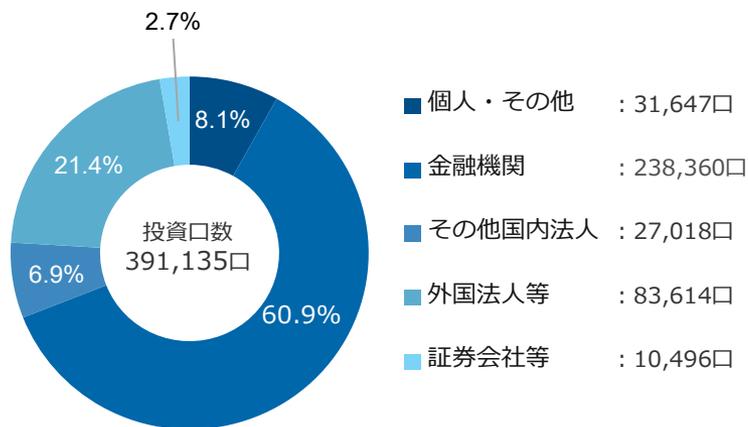


出所：Bloomberg

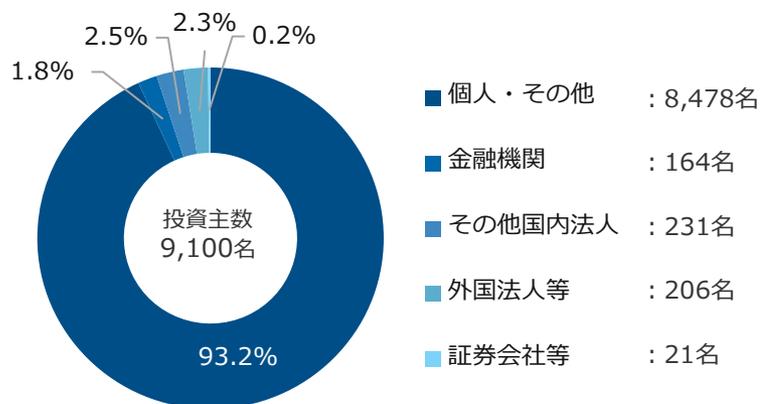


投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



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)	66,458	16.99
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	51,412	13.14
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	18,479	4.72
野村信託銀行株式会社 (投信口)	17,275	4.41
三菱地所株式会社	15,950	4.07
全国信用協同組合連合会	6,520	1.66
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	6,453	1.64
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,413	1.38
株式会社中国銀行	5,266	1.34
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,071	1.29
合計	198,297	50.70

三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資 (2022年4月15日現在)

三菱地所による
本投資法人への出資

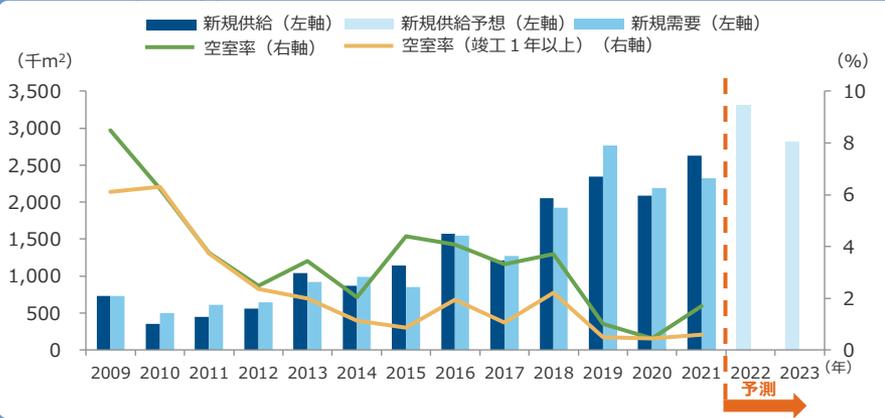
約4.1%

注： 2022年2月28日現在



物流マーケット概況①

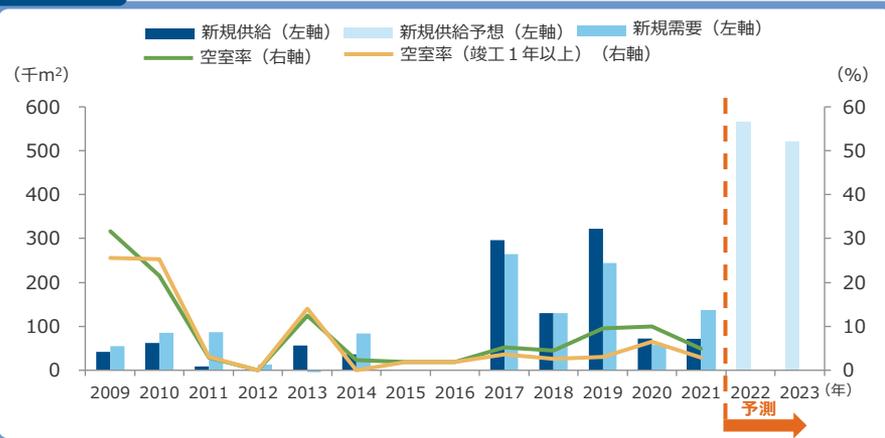
首都圏



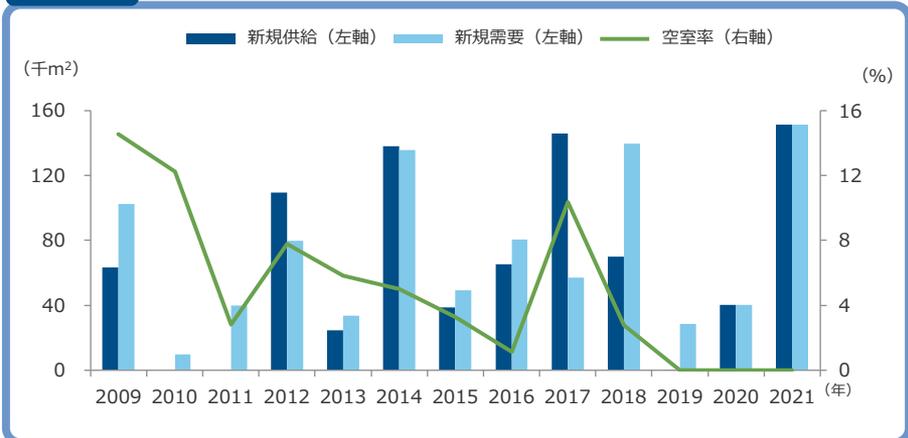
近畿圏



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

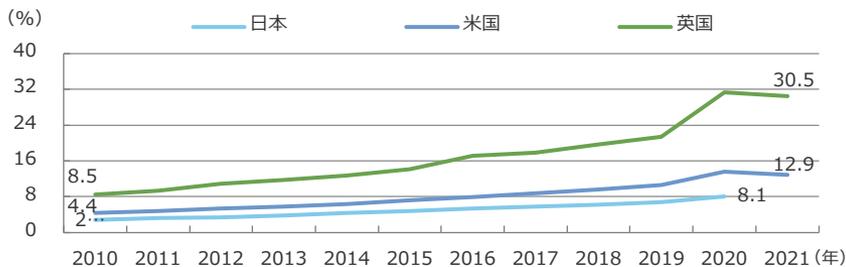
ECマース（物販系）市場規模



注： 上記の「EC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

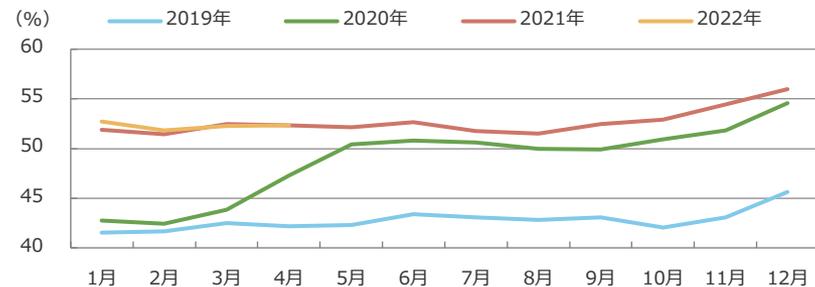
出所： 経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）を基に本資産運用会社にて作成

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年年度までの、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

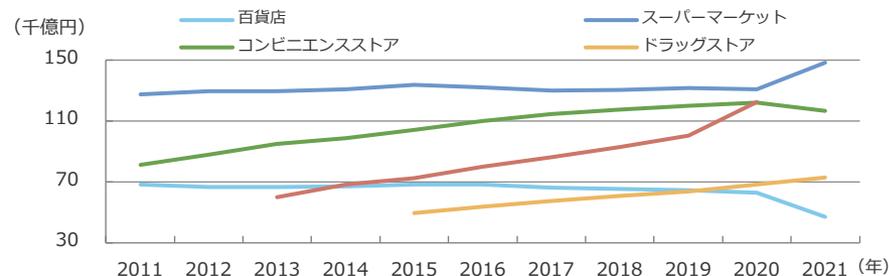
3PL市場規模



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

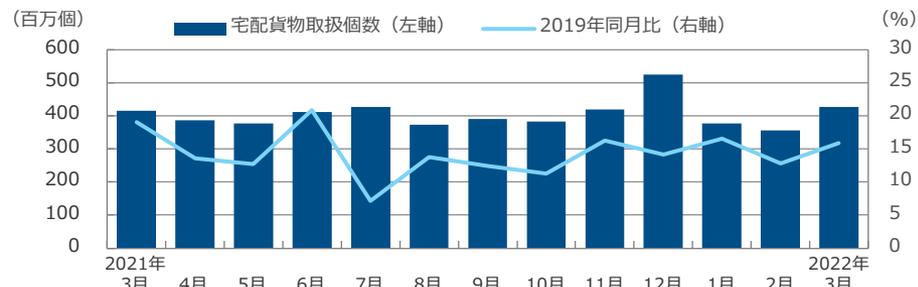
出所： 「月間ロジスティクス・ビジネス2021年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

小売業界の市場規模



出所： 経済産業省「商業動態統計月報2022年1月分」（2022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（2022年）3月分）を基に本資産運用会社にて作成



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

- 高度経済成長に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。

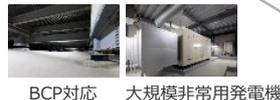
それが、三菱地所の物流施設「ロジクロス」のビジョンです。

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



機能性 FUNCTIONALITY

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



快適性 AMENITY



柔軟性 FLEXIBILITY



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

ロジクロス連田



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



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



三菱地所グループの物流施設事業の特色②

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

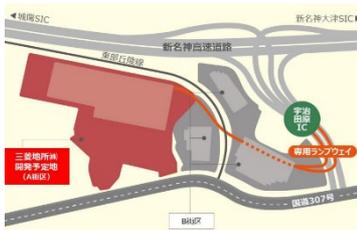
日本初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画始動

- 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の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
- 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

AI解析による庫内作業の効率化

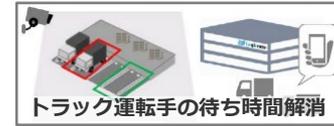


作業安全性の向上



● AI トラックバ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など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

施設内に出入りするトラックや一般車両、歩行者の入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TECH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

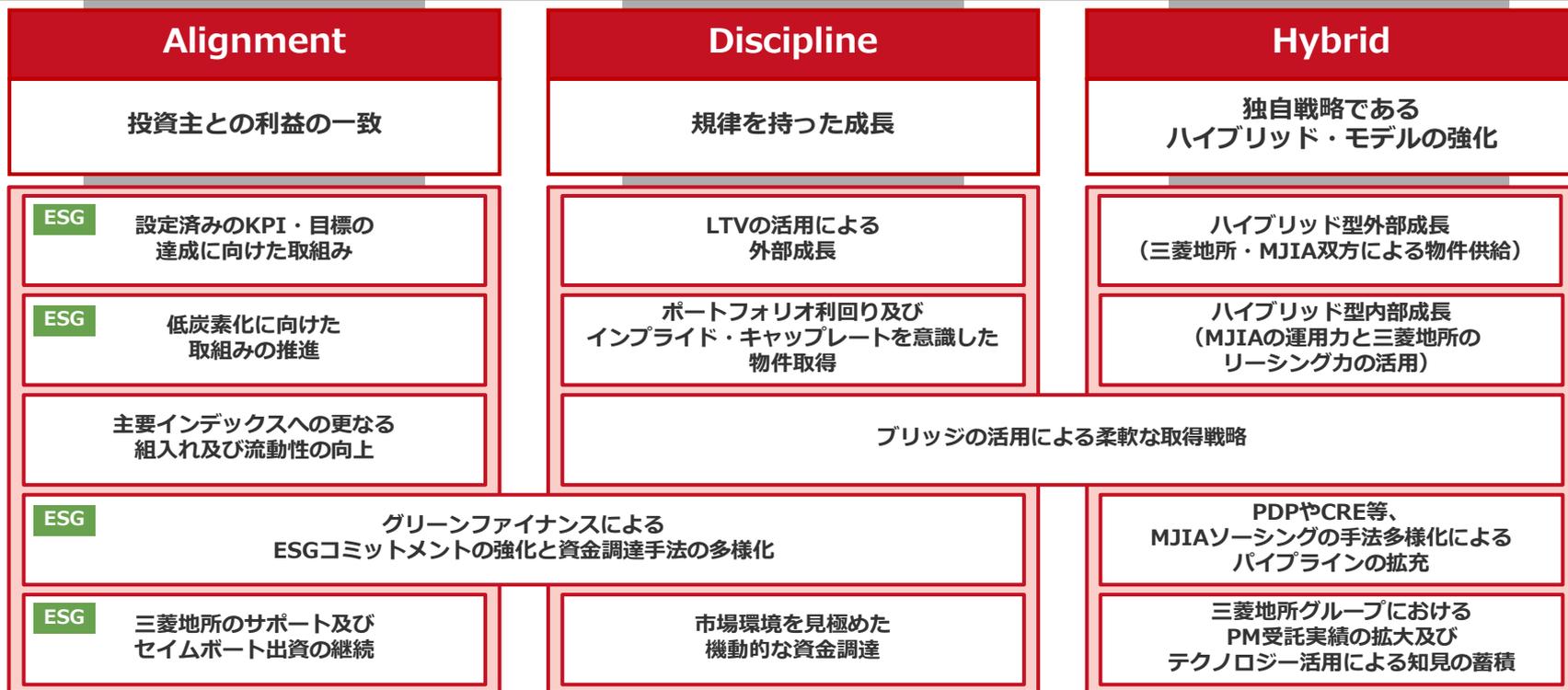
● 今後竣工予定のロジクロスシリーズにおいても導入を検討中。人出不足及びコロナ禍における非接触に対応した新たな施設管理の実践を企画

AI清掃ロボット「Whiz」



「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 ✓ 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 ✓ 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、2020年11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（2022年2月、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）



国際イニシアティブへの賛同

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同



TCFDとは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」を指します。本資産運用会社は2021年12月にTCFD提言への賛同を表明しました

責任投資原則(PRI)への署名

Signatory of:



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・社会・ガバナンス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ます

国連グローバルコンパクト（UNGC）への参加



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

マテリアリティ

特定したマテリアリティ

環境 (E)	気候変動への対応/ポートフォリオのレジリエンス向上
	省資源化の推進
	ポートフォリオのグリーン化/グリーンビルディング認証の積極的取得
社会 (S)	健康・安全・快適性の向上/テナント満足度向上
	地域への貢献・地域貢献プログラムの実施
	誰もが働きやすく安全な職場環境の整備/従業員満足度の向上
ガバナンス (G)	継続的な研修の充実による人材育成
	コンプライアンス・リスク管理の徹底
	ガバナンスの充実
	ステークホルダー（投資家）への明確な情報開示の強化と対話

マテリアリティの特定プロセス

ステップ1 課題項目の洗い出し

本投資法人のサステナビリティに関わる主要な評価機関（GRESB等）・開示フレームワーク（GRI等）の評価項目を参考に、ステークホルダーからの期待や同業他社等の状況も踏まえ広域に課題項目を洗い出し

ステップ2 課題項目の絞り込みと優先順位づけ

社会動向や社内外のステークホルダーが求める期待と、本投資法人の事業・パフォーマンスへの影響を鑑み、課題項目を適宜整理・統合し、優先順位をつけることでマテリアリティ（案）を策定

ステップ3 経営層によるミーティング、妥当性の確認及び承認

マテリアリティ（案）について、資産運用会社の取締役社長を含めた経営層及び外部専門機関を交えたミーティングで議論したうえで、本資産運用会社経営会議にて承認を受け、マテリアリティを特定



主要なKPI・目標の進捗状況

設定したKPI・目標の達成に向けた取組みを推進しています

主要なKPI	2017年（基準年）	2020年度（直近）	2030年度（目標）
CO ₂ 排出原単位 (t-CO ₂ /㎡)	0.025	0.019 (21.3%削減)	30%削減
エネルギー消費原単位 (kWh/㎡)	50.20	45.30 (9.7%削減)	15%削減
廃棄物リサイクル率	54.9%	63.4%	70%
水使用原単位 (㎡/㎡)	0.114	0.092 (18.9%削減)	増加させない
グリーンビルディング認証 取得割合	—	87.6% ^注	100%

注：グリーンビルディング認証取得割合については、2022年3月4日時点の数値を基に計算しています



ESG開示の充実・GRESBリアルエステイト評価

ESG特設サイトの開設及び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、ESG特設サイトの開設とサステナビリティレポートを発行しました

ESG特設サイト



URL

<https://mel-reit.co.jp/ja/esg/index.html>

サステナビリティレポート



URL

https://mel-reit.co.jp/ja/esg/assets/img/disclosure/doc_sustainability_202201.pdf



GRESBリアルエステイト評価の取得（2021年）



- GRESBレーティング
2年連続最高位の **5 Stars** 及び
3年連続 **Green Star** を取得



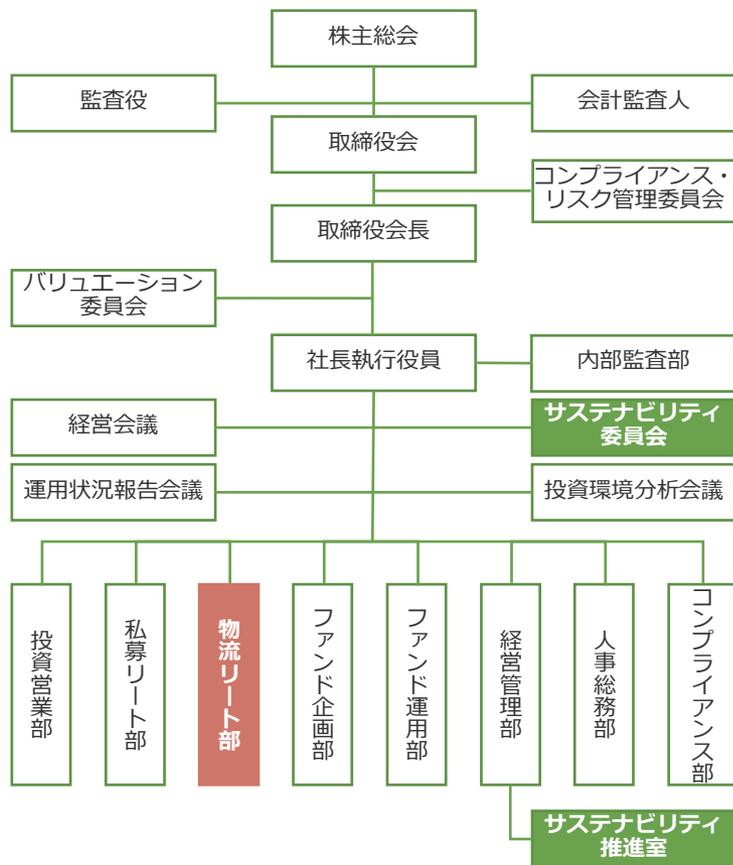
G R E S B[®]
Public Disclosure 2021

- GRESB開示評価（5段階評価）
2年連続で最高位の **Aレベル**
の評価を取得



資産運用会社の組織変更

サステナビリティ委員会の正式会議体への引き上げ及びサステナビリティ推進室の設置



サステナビリティ委員会の正式会議体への引き上げ

- 本資産運用会社では、サステナビリティの向上及び投資主価値向上を目的とし、2019年2月にサステナビリティ委員会を発足させ、サステナビリティに係る具体的な目標案や施策案について検討・審議・進捗管理を行ってきました。2022年1月、サステナビリティ委員会を経営の中核として位置付けサステナビリティ推進体制の高度化及び明確化を図るため、サステナビリティ委員会規程を制定し、正式な会議体へと引き上げました。

サステナビリティ推進室の設置

- サステナビリティへの対応は、より高度化・複雑化しており、本資産運用会社としてのサステナビリティ推進体制の一層の拡充を目的として、2022年4月1日付で、経営管理部内に「サステナビリティ推進室」を新設いたしました。加えて、サステナビリティ推進の担当者を配置することで、より一層の推進体制の強化を図ります。



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)

87.6%

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



11物件

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



13物件

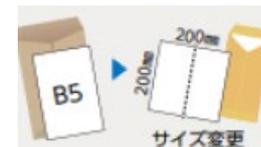
	建築物省エネルギー性能 表示制度 (BELS)	CASBEE評価認証
ロジクロス福岡久山	-	S (不動産)
ロジクロス厚木	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス神戸三田	★★★★★	A (不動産)
ロジクロス大阪	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス名古屋笠寺	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス習志野	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス厚木Ⅱ	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)
ロジポート相模原	★★★★★	S (不動産)
ロジポート橋本	★★	S (不動産)
ロジポート大阪大正	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)
ロジポート川崎ベイ	-	A (建築 (新築))
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)

省エネルギーへの取組み及び紙資源利用削減

(目標9)
産業と
技術革新の
基盤を作る



断熱サンドイッチパネルの採用



資産運用報告のサイズ変更による
紙資源の利用削減

(目標12)
つくる責任
つかう責任

(目標15)
陸の豊かさ
守ろう



SDGs

丸の内エリアオフィスビルの
OAフロアパネルの再利用



グリーンリース契約に
基づくLED化改修

再生可能エネルギーの活用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

(目標7)
エネルギーを
みんなにそして
クリーンに



太陽光パネルの設置



免震機能

(目標11)
住み続けられる
まちづくりを

(目標13)
気候変動に
具体的な対策を



SDGs

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)



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)



- 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
(2021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などに及び、第10期にはサーモカメラ・AEDの設置や鳥害対応の実施



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

- 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



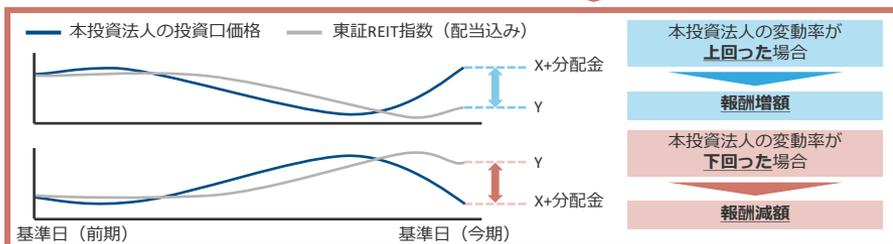
ESGへの取組み (Governance)

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) 「投資口価格連動運用報酬」 J-REIT初の事例 東証REIT指数比パフォーマンス $(a) - (b) \times \text{時価総額}$ (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
(2022年4月15日現在)

出資比率 約 4.1%

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



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。



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知見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



ロジクロス海老名
2020年11月竣工

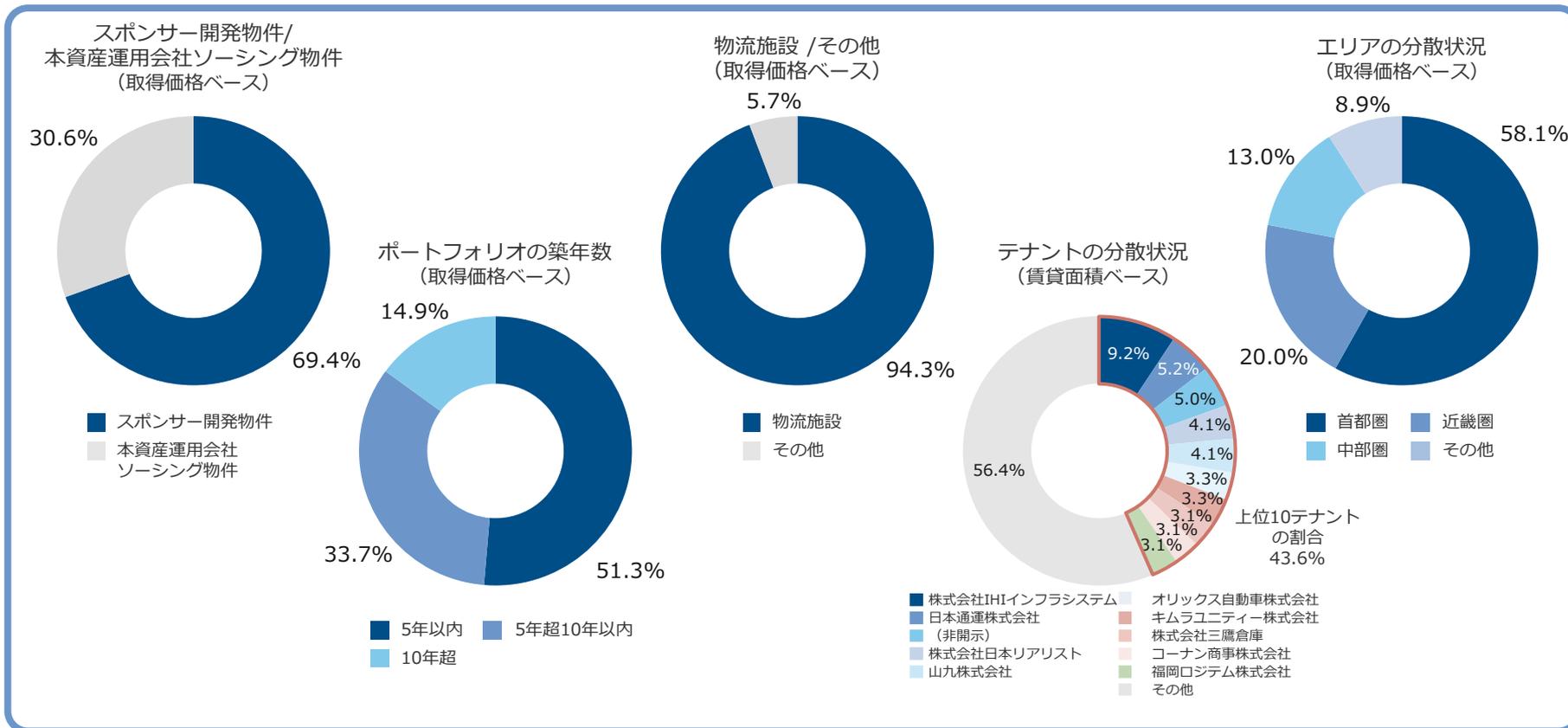
三菱地所が開発する物流施設「ロジクロスシリーズ」では、検討可能な物件については、屋根上スペース太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギー電力の発電を行っています。2020年11月竣工した「ロジクロス海老名」においては、PPAモデルを活用した取組みも行っています

PPA…Power Purchase Agreement
第三者所有モデルの自家消費太陽光発電設備



ポートフォリオの概要

物件数/取得価格合計 24物件 / 2,162億円	鑑定評価額合計 2,423億円	平均鑑定NOI利回り 4.7%
平均稼働率 99.7%	平均築年数 7.1年	グリーン比率 87.6%



注：2022年2月28日現在。ただし2022年3月1日に取得した2物件を含みます。



ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第11期 未保有 資産	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	7,650	6.1	34,878.55	2.7	100.0	7.4	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,440	4.5	29,895.80	3.9	100.0	5.0	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,400	5.1	12,844.35	1.8	100.0	4.7	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,300	4.3	35,616.58	4.5	100.0	3.4	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	16,900	5.0	62,289.08	6.7	100.0	3.1	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	5.5	100.0	4.0	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	9.9	99.7	8.5	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	21,600	4.7	58,487.96	8.4	97.8	7.1	マルチ
	ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)	大阪府大阪市	10,484	11,850	4.6	40,081.57	4.8	96.0	4.0	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	6,690	6.6	18,232.07	2.5	100.0	32.2	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	3.1	100.0	8.6	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,520	5.7	7,678.10	0.6	100.0	16.0	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	2.8	100.0	14.4	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	6,720	5.4	38,143.21	2.8	100.0	14.4	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,490	5.3	15,485.00	1.4	100.0	7.3	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,690	5.7	13,777.07	1.1	100.0	31.0	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	14,700	4.8	57,866.98	6.3	100.0	5.1	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,720	5.0	7,349.18	0.8	100.0	23.2	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,670	5.2	39,098.87	3.4	100.0	12.9	マルチ
	MJインダストリアルパーク堺 (底地)	大阪府堺市	5,600	5,780	3.8	87,476.71	2.6	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	5,710	5.1	31,743.99	2.3	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	0.8	100.0	-	底地	
	小計		170,404	191,520	4.9	800,758.79	78.8	99.6	8.3	-
第12期 取得済 資産	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,500	4.4	34,580.85	4.5	100.0	2.6	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	40,365	4.3	117,762.91	16.6	99.9	2.8	マルチ
	小計		45,838	50,865	4.3	152,343.76	21.2	99.9	2.8	-
	合計/平均		216,242	242,385	4.7	953,102.55	100.0	99.7	7.1	-

注：2022年2月28日現在の数値を記載しています。なお、第12期取得済資産の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについては、2021年12月20日時点の数値を記載しています。



期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	物件名称	取得年月	取得価格	第11期末 帳簿価額	第11期末 (2022年2月期) (注1)		第10期末 (2021年8月期) (注2)		増減		含み 損益
					鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	
第11期 末保有資産	ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,467	7,650	4.5	7,480	4.6	+170	-0.1	2,182
	ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,313	9,440	4.0	9,420	4.0	+20	±0	1,126
	ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,844	4,400	4.4	4,310	4.5	+90	-0.1	555
	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	9,753	10,300	4.0	10,100	4.1	+200	-0.1	546
	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	14,477	16,900	4.2	16,500	4.3	+400	-0.1	2,422
	ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,921	12,400	4.0	12,400	4.0	±0	±0	478
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,648	24,000	4.1	24,000	4.1	±0	±0	3,351
	ロジポート橋本 (準共有持分45%)	2017年9月	18,200	17,649	21,600	3.9	21,060	4.0	+540	-0.1	3,950
	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	10,424	11,850	4.0	11,850	4.0	±0	±0	1,425
	MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,330	6,690	4.9	6,590	4.9	+100	±0	1,359
	MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,440	7,190	4.1	7,190	4.1	±0	±0	749
	MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,221	1,520	4.6	1,490	4.7	+30	-0.1	298
	MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,883	7,130	4.2	7,130	4.2	±0	±0	1,246
	MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,750	6,720	4.7	6,610	4.7	+110	±0	969
	MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,108	3,490	4.7	3,420	4.8	+70	-0.1	381
	MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,560	2,690	4.7	2,680	4.7	+10	±0	129
	MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,506	14,700	4.3	14,400	4.4	+300	-0.1	1,193
	MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,690	1,720	4.3	1,720	4.3	±0	±0	29
	MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,303	7,670	4.7	7,510	4.8	+160	-0.1	366
	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	5,710	4.0	5,690	4.0	+20	±0	507	
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	1,970	4.3	±0	±0	55	
	小計		170,404	168,078	191,520	-	189,300	-	2,220	-	23,441
第12期 取得済 資産	ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	-	10,500	4.0	-	-	-	-	-
	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	2022年3月	36,000	-	40,365	3.8	-	-	-	-	-
	小計		45,838	-	50,865	-	-	-	-	-	-
	合計		216,242	-	242,385	-	-	-	-	-	-

注1： 2022年2月28日現在。第12期取得済資産については、2021年12月21日時点の価格を記載しています

注2： 2021年8月31日現在

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	5,028,898
賃貸事業収入	4,798,577
その他賃貸事業収入	230,320
営業費用	2,388,405
賃貸事業費用	1,744,322
資産運用報酬	475,962
資産保管手数料	1,570
一般事務委託手数料	17,686
役員報酬	2,400
支払手数料	102,961
その他営業費用	43,502
営業利益	2,640,493
営業外収益	37,182
受取利息	57
受取損害賠償金	36,387
未払分配金除斥益	737
営業外費用	136,283
支払利息	111,309
投資法人債利息	6,916
融資関連費用	2,899
固定資産圧縮損	15,157
経常利益	2,541,392
当期純利益	2,540,482
当期末処分利益	2,540,583

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	12,280,146
現金及び預金	5,380,624
信託現金及び信託預金	6,836,890
その他の流動資産	62,632
固定資産	168,123,573
有形固定資産	168,078,592
無形固定資産	1,626
投資その他の資産	43,354
資産合計	180,403,720
流動負債	5,322,587
営業未払金	189,127
1年内返済予定の長期借入金	3,310,000
未払費用	12,754
前受金	876,143
その他流動負債	18,375
固定負債	58,776,060
投資法人債	2,000,000
長期借入金	53,064,000
信託預り敷金及び保証金	3,712,060
負債合計	64,098,648
投資主資本合計	116,305,071
出資総額（純額）	113,764,487
剰余金	2,540,583
純資産合計	116,305,071
負債純資産合計	180,403,720



有利子負債の状況① (2022年4月15日現在)

区分		借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要
短期借入金	変動	株式会社みずほ銀行	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
		小計	2,700	-	-	-	-
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				
		株式会社三菱UFJ銀行	710				
		株式会社三菱UFJ銀行	2,680	0.50750%		2026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	0.55000%	2027年9月14日		
		株式会社三井住友銀行	830				
		農林中央金庫	800	0.24000%	2022年9月14日		
		株式会社新生銀行	500				
		株式会社みずほ銀行	830				
		株式会社福岡銀行	807				
		信金中央金庫	1,256	0.45380%	2025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	0.57500%	2026年9月14日		
		農林中央金庫	1,250				
全国信用協同組合連合会	1,250	0.18000%	2028年9月14日				
株式会社三菱UFJ銀行	200						
株式会社みずほ銀行	2,400	0.21600%	2019年10月9日	2024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	0.26000%		2025年10月9日			
株式会社福岡銀行	750						
		0.24000%		2026年10月9日			
				2027年10月9日			
		0.42000%		2028年10月10日			



有利子負債の状況② (2022年4月15日現在)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要		
長期借入金	固定	株式会社三井住友銀行	1,150	0.20000%	2020年9月1日	2024年9月1日	無担保 無保証	
		全国信用協同組合連合会	1,500	0.20000%		2025年9月1日		
		株式会社富山銀行	300			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					
		株式会社七十七銀行	500	0.50130%				
		株式会社西日本シティ銀行	500					
		株式会社みずほ銀行	1,050	0.55487%				
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000	0.61761%				
		株式会社山口銀行	1,000	0.65000%				
		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%				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4月15日現在)

区分		借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要		
長期借入金	固定	株式会社三井住友銀行	1,000	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						
		信金中央金庫	2,000	0.7025%		2032年3月1日			
		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%							
小計		77,374	-	-	-	-			
小計		80,074	-	-	-	-			
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		82,074	-	-	-	-			

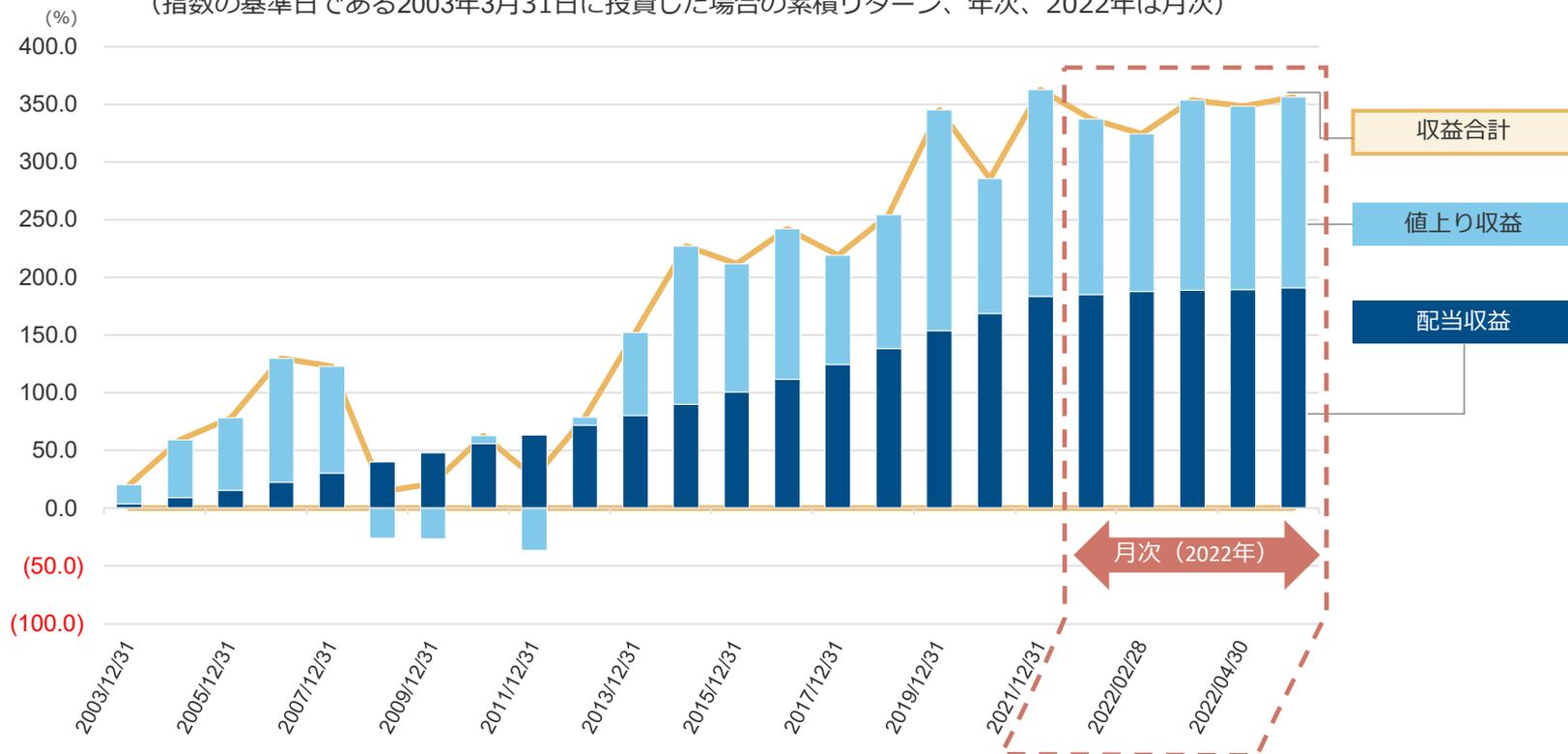


Jリートの商品特性（長期保有に適した商品）

- ✓ Jリートは投資口価格の変動はあるものの、
安定的な分配金によって総合収益はプラスを維持

東証REIT指数の配当収益と値上り収益の推移

（指数の基準日である2003年3月31日に投資した場合の累積リターン、年次、2022年は月次）



出所：Bloomberg, ARES



Jリート of 購入方法と手数料

✓ 不動産に直接投資する場合と比べて、はるかに小さい金額から投資可能。

	購入窓口	手数料	
個別投資	証券会社	売買手数料のみ	 証券会社 ネット証券
JリートETF	証券会社	売買手数料 信託報酬 (0.2~0.4%) など	
Jリート投資信託	証券会社 銀行、信託銀行 など	購入時手数料 信託報酬(0.5~2%) など	

※各商品の手数料や特徴等の詳細は、お取引先の証券会社等にてご確認ください



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

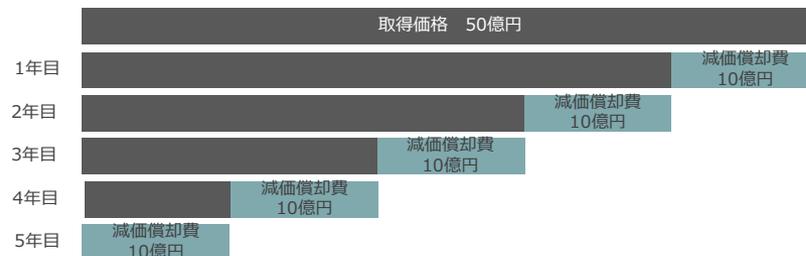
建物・設備等の固定資産は経年に伴いその価値が減少していくため、価値の減少分について耐用年数（資産の用途毎に法律で定められた使用可能期間）に応じて、毎年費用として計上すること（減価償却）ができます。

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。

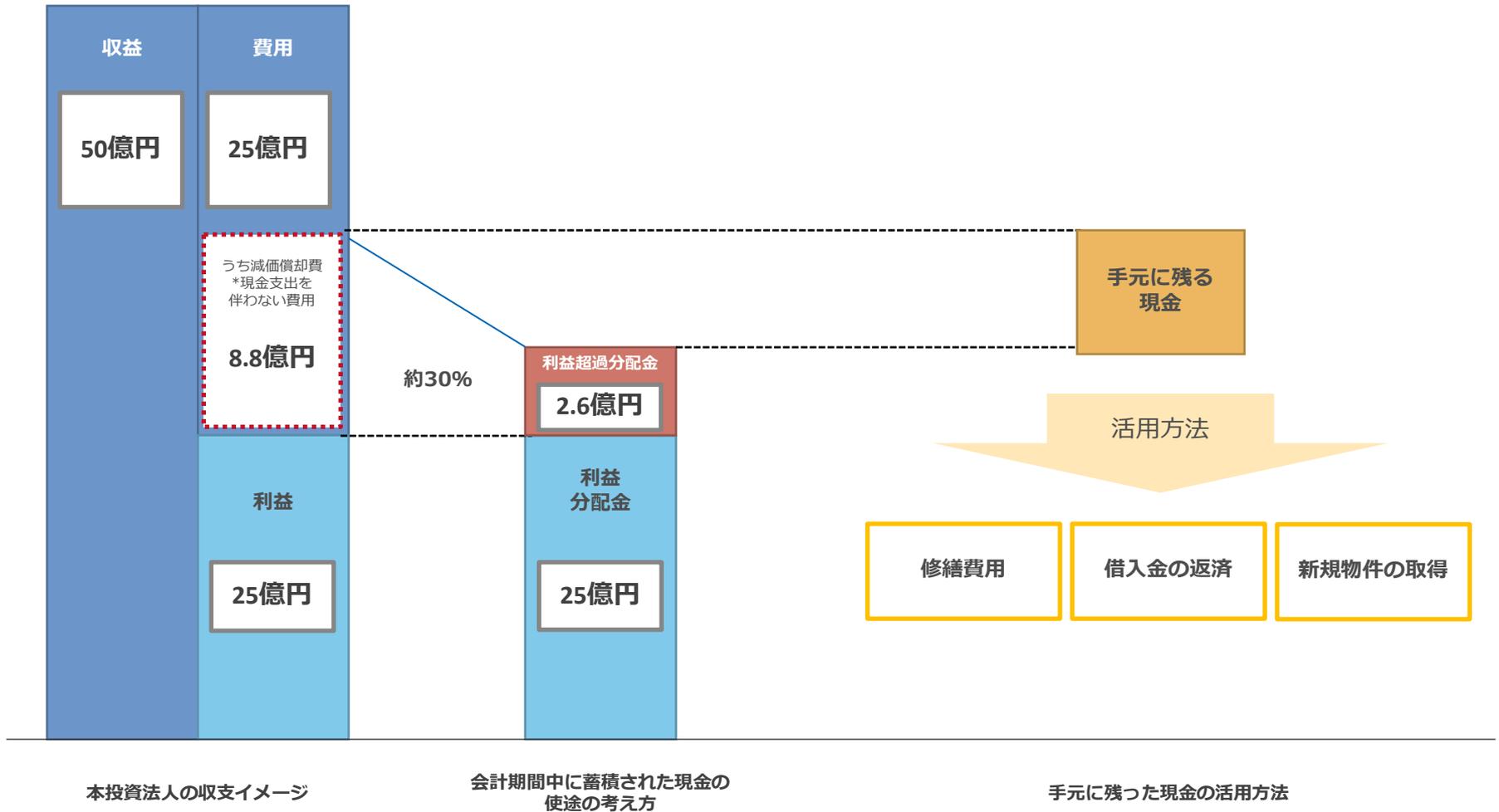
一般的この手元に残った資金は修繕費用等に充当されることとなりますが、物流施設の場合、修繕費用が比較的少額ですむという特徴がありますので手元資金をどのように活用するかについての自由度が高い資産ともいえます。

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11期の利益超過分配の仕組み



よくあるご質問

Q 投資口価格（株価）はどのようにして確認できますか？

A 三菱地所物流リート投資法人のウェブサイトや新聞の株式欄「不動産投資信託(REIT)」などでご確認いただけます。

Q 三菱地所物流リート投資法人の分配金利回りはどのようにして確認できますか。

A 三菱地所物流リート投資法人が開示している予想分配金および投資口価格をもとに以下のように計算できます。

(例) 予想分配金7,307円(第12期)及び7,628円(第13期)、投資口価格450,000円の場合
 $7,307円 + 7,628円 (年換算) \div 450,000円 = \underline{3.3\%}$

Q 投資口は何口から購入できますか？ 投資口はどこで購入できますか？

A 投資口は1口から購入可能で、株式と同様に、証券会社の窓口やインターネットによるオンライン取引で購入することができます。なお、売買に際しては、各証券会社が定める売買手数料がかかります。詳しくはお取引のある証券会社にお問い合わせください。

Q 分配金はいつ・どのようにして受け取ることができますか？

A 分配金は各決算期末から3ヶ月以内（5月と11月）に支払いが開始されます。株式の配当金と同様、「分配金領収証」をゆうちょ銀行や郵便局に持参することで受領する方法や、ご指定の銀行等預金口座で受領する方法などがございます。



用語集 (1/4)

- **インデックス**
特定の市場の動向を示す指標や指数のこと。
- **インプライド・キャップレート**
投資口価格を基に算出される投資家の不動産要求利回り。物件取得時に取得物件のNOI利回りを比較する基準とする場合がある。
Implied(含意された) Cap rate (利回り) の意味。
インプライド・キャップレート (年換算) = $\text{NOI} \div \text{買収価格 (時価総額 + 有利子負債 + 敷金・保証金)}$
- **外部成長**
物件を取得し、ポートフォリオの規模を拡大させることにより、利益を増やすこと。
- **公募増資**
上場している投資法人が新たに投資口を発行して投資家から資金調達を行うこと。不特定多数の投資家から広く遍く資金の募集を行うことを公募増資と言い、特定の第三者から資金調達を行う方法を第三者割当と言う。
- **セイムポート出資**
スポンサー等が、投資主と利益を合致させることを目的として、投資口を保有すること。
- **スロープ**
上層階の物流施設において、各階へ直接トラックでアクセス可能となるよう設置された傾斜路のこと。
- **スポンサー**
資産運用会社の株主のこと。物件の取得・管理運営や人材の派遣等、リートの運用にあたって様々なサポートが期待できる。
三菱地所物流リート投資法人のスポンサーは日本最大級の不動産会社である三菱地所。
- **トラックバース**
トラックを施設内に接車するスペースを言い、荷積みや荷卸しを行う場所のこと。
- **トラックレコード**
過去の実績や運用の履歴のこと。



用語集 (2/4)

■ 内部成長

賃料単価や稼働率の上昇または管理運用などのコスト削減により、保有物件の収益性や資産価値を向上させること。

■ ハイブリッド活用

英語で2つのものを掛け合わせることを意味する。三菱地所及び三菱地所投資顧問のそれぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用に最大限活用すること。

■ パイプライン物件

本投資法人が将来的に取得する可能性がある物件のこと。

■ ブリッジファンド・第三者ブリッジ

「ブリッジファンド」とは将来的に本投資法人が取得することを前提に不動産等を保有する私募ファンドのことを指す。「第三者ブリッジ」とは本投資法人及び本資産運用会社を含む三菱地所グループ以外の第三者がブリッジファンドと同様の前提で不動産等を保有することを指す。

■ ポートフォリオ

Jリートにおけるポートフォリオとは、保有する不動産等運用資産全体のことを指す。

■ マルチ

複数のカスタマー向けに開発された物流施設のこと。大型で複数階の施設であることが一般的。

■ 利益超過分配

Jリートでは、主に物流施設に投資するリートが通常の利益を原資とする分配金に加え、物流施設というアセットの特性上、資産総額に占める建物比率が高く（土地が他のアセットに比べ安い）、減価償却費比率が高いため、減価償却費相当額の一部を利益以外の原資として払う分配金の一部として採用している。

■ リーシング

物流施設の空室を埋めるための、テナント候補に対する営業活動のこと。

■ ロジクロス

スポンサーである三菱地所が単独開発する物流施設ブランド。



用語集 (3/4)

■ ロジポート

スポンサーである三菱地所がラサール不動産投資顧問株式会社と共同開発する物流施設ブランド。

■ 有利子負債

利子をつけて返済しなければならない負債（借入金、投資法人債）のこと。

■ BELS

建築物省エネルギー性能表示制度、Building Energy-efficiency Labeling Systemの略。

国土交通省の定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のためのガイドライン（2013）に基づき、非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度であり、改正省エネ基準（2014年4月1日完全施行）に準じた評価手法が採用されている。新築建物、既存建物にかかわらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示される。

■ BTS

Build-to-Suitの略で、カスタマーのご要望に沿った立地及び設備を有する、1社専用の施設のこと。

■ CASBEE

Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency（建築環境総合性能評価システム）の略。建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など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するシステム。

■ DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（グリーンビルディング）を対象に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度のこと。なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」から「one star」まで5段階がある。

■ GRESB

2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測るベンチマークであり、有力な機関投資家が不動産投資運用のプロセスでGRESBを利用している。その注目度は高く、GRESBの毎年の調査には世界で多数の不動産会社、リートや不動産私募ファンドが参加している。



■ エコマース

インターネットなどのネットワークを介して契約や決済などを行う取引形態のことで、インターネットでモノを売買することの総称。

■ ESG (イー・エス・ジー)

環境 (Environment)、社会 (Social)、ガバナンス (Governance) の頭文字を取ったもの。近年、企業が事業活動を行い、持続的な成長を実現するには、数字として現れる財務情報だけを重視するだけでなく、目に見えないESGの要素に配慮し、社会の持続的成長を目指すことが重要であるとの認識が高まっている。

■ FTSE EPRA Nareit (フツィー・エプラ・ナリート) グローバル不動産インデックス・シリーズ

金融データの提供を行うFTSEグループが欧州不動産協会 (EPRA) 及び全米不動産投資信託協会 (Nareit) と共同開発した国際的な不動産投資指数であり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資における参照指標として採用されている。本指数への組入れにより、同指数との連動を目指す投資信託等の所謂インデックス投資家による新規投資、更には流動性の拡大が期待される。

■ LTV (エル・ティー・ブイ)

Loan To Valueの略称、総資産額に占める有利子負債総額の割合のこと。

■ MJロジパーク

資産運用会社である三菱地所投資顧問の独自ルートにより運用対象となった又は予定の物件の統一名称。

■ NOI利回り

単年度の投資利回りを算出する方法で、営業純収益 (NOI) を投資額で割ることによって求められる。NOI利回りは実際の物件売買の初期段階で概算の利回りを算出するときによく利用される。

NOI利回り (年換算) = $\text{NOI} \div \text{取得価格} \div \text{当期運用日数} \times 365$

■ PRI (ピー・アール・アイ)

Principles for Responsible Investment (責任投資原則) の頭文字を取ったもの。2006年にコフィ・アナン国連事務総長 (当時) が金融業界に対して提唱した原則であり、投資の意思決定プロセスに、ESG (環境・社会・ガバナンス) の課題を取り込むことで、より長期的な視点で収益の向上・リスクの低減を目指すもの。



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。

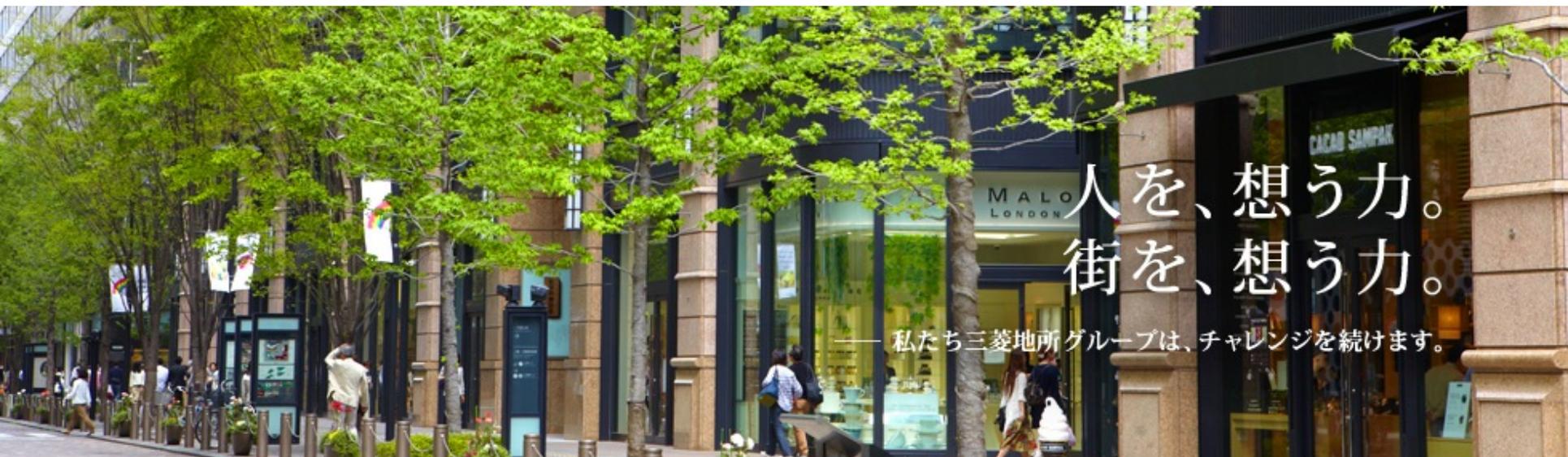
本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料で提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

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。



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/>

