三菱地所物流リート投資法人

J-REIT オンラインセミナー

2024年1月

資産運用会社

三菱地所投資顧問株式会社

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

証券コード：3481

目次

1．　三菱地所物流リート投資法人（MEL）の概要

2.　物流施設とは

3.　MELの特長と運用状況

4.　ご参考資料

MJロジパーク加古川１

1

三菱地所物流リート投資法人（MEL）の概要

三菱地所物流リート投資法人（MEL）の概要

三菱地所物流リート投資法人　証券コード：3481

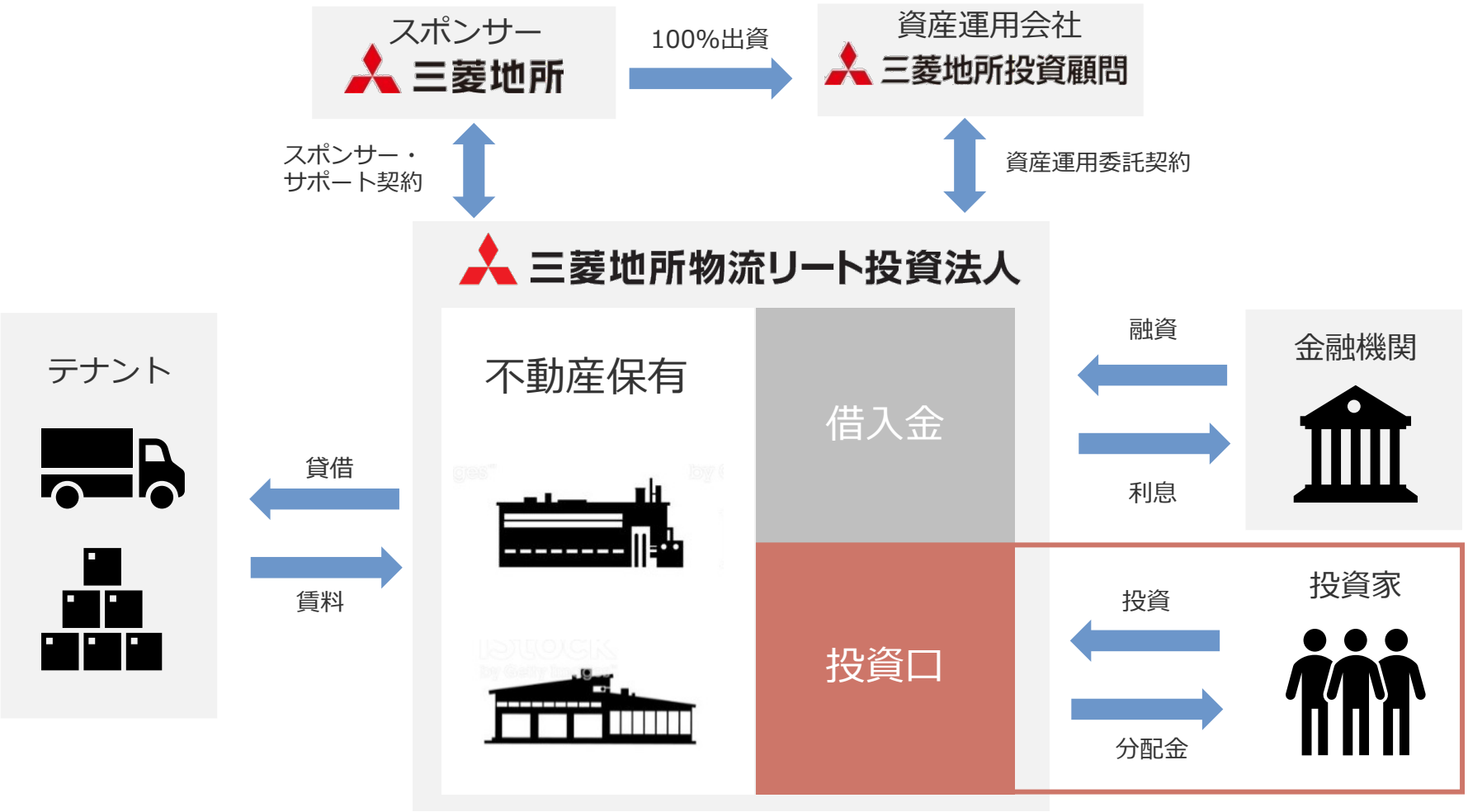
総合デベロッパーである三菱地所株式会社をスポンサーとし、主として物流施設に投資を行う上場リートです。

資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社（MJIA）
上場日	2017年9月14日（東証REIT市場）→**新NISA成長投資枠対象**
決算月	2月／8月（年2回）
物件数／資産規模	34物件／2,710億円
予想分配金	2024年2月期：7,963円　　2024年8月期：8,080円
投資口価格	374,500円
予想分配金利回り	4.28%　計算式：（7,963円＋8,080円）÷374,500円 向こう1年間の予想分配金合計　2023年12月31日時点の投資口価格
信用格付け	JCR（日本格付研究所）：AA（安定的）

注：2023年12月31日現在

三菱地所物流リート投資法人（MEL）の仕組み

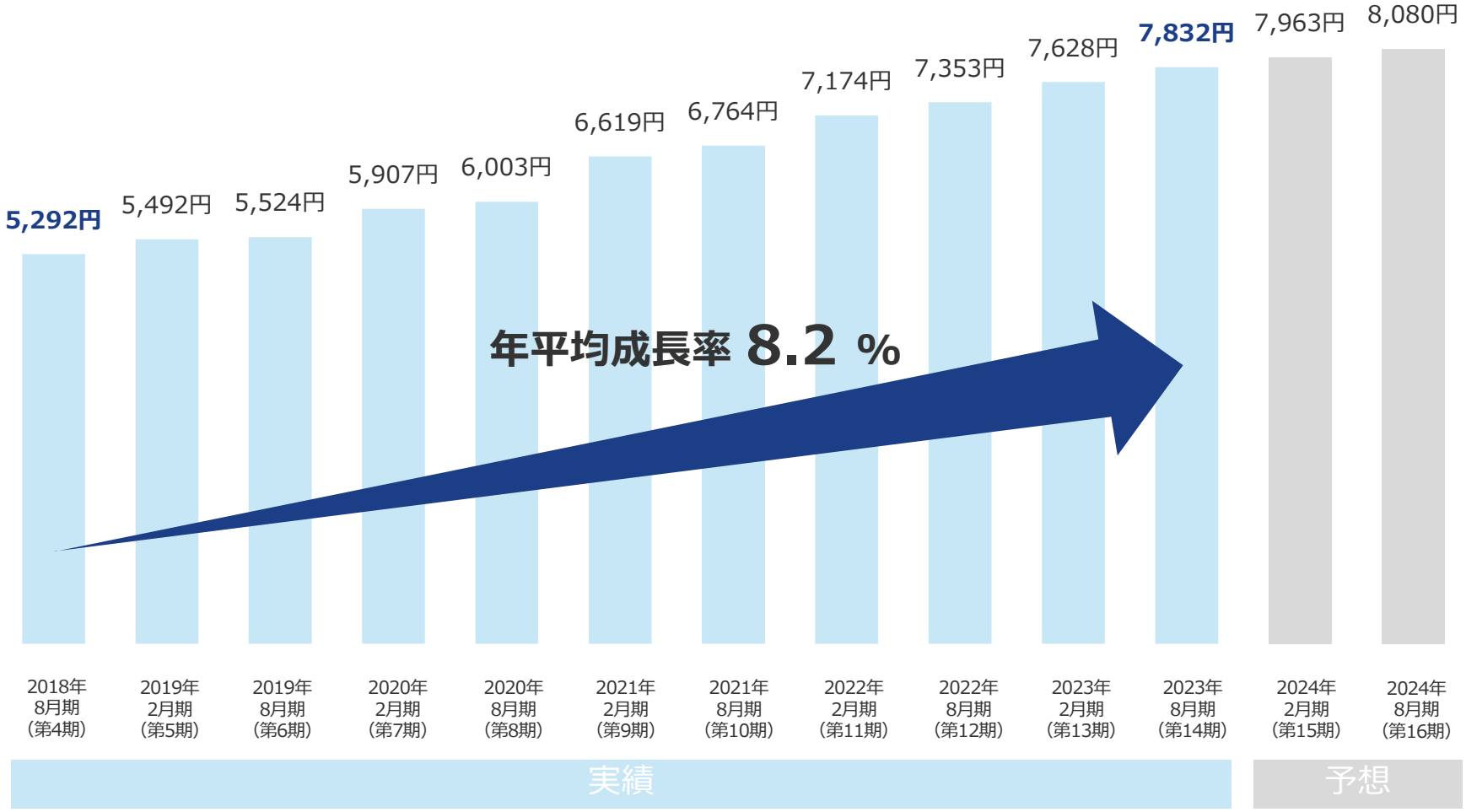
不動産から得られる収益を投資家に分配
個人では投資しづらい物流不動産に小口で投資できる



本投資法人の分配金の推移

直近5年間で10期連続の増配を実現
1口当たり分配金の年間平均の成長率は8.2%

⇒他の物流リート8銘柄の5年間平均の約4.6%を大きく上回る実績(注)



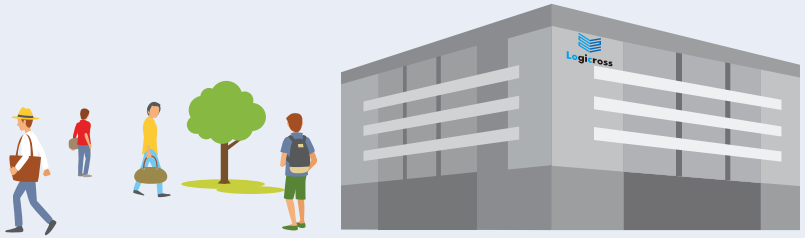
注：各銘柄について、2023年12月31日時点で開示されている最新の決算から5年間の分配金成長率の平均値を記載。上場から5年経過していない銘柄については、上場2期目を始期として、最新の決算期を終期とした期間における年間の分配金成長率を計算。

投資口価格及び分配金利回りの推移

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

2

物流施設とは



物流施設に求められる機能

従来の保管機能に加え、仕分け・加工・配送等様々な機能が求められるように

【従来の物流倉庫】

保管

【最新型物流施設】

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ロジパーク船橋2

ロジポート川崎ベイ

ロジクロス名古屋笠寺

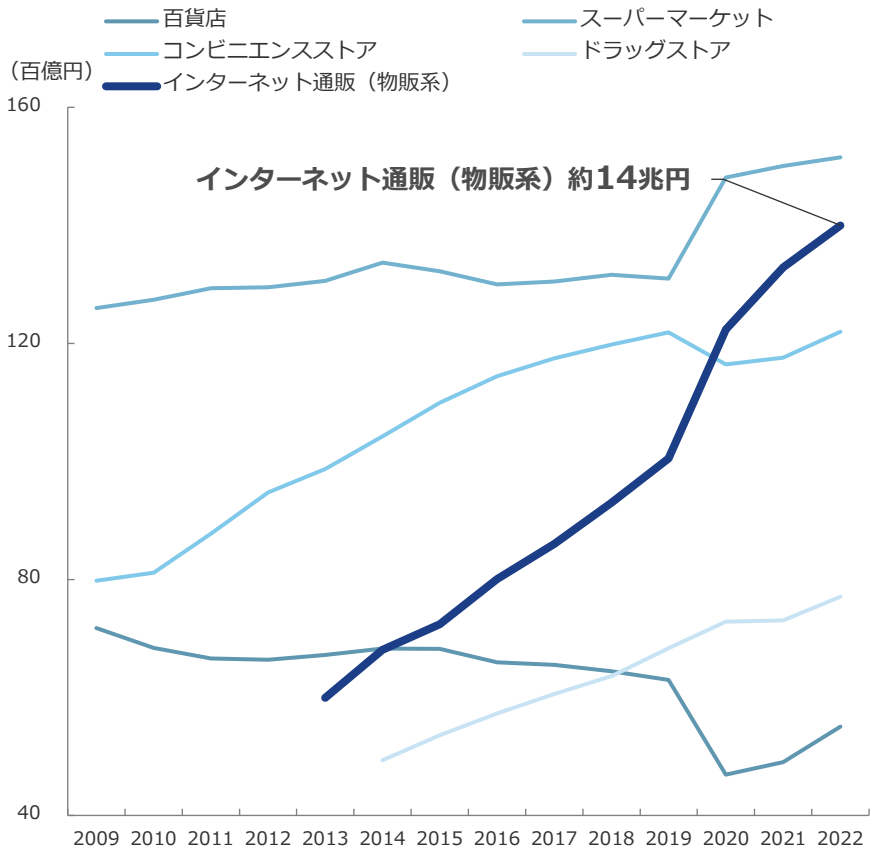
ロジクロス名古屋笠寺

保管 ＋ 仕分け ＋ 加工 ＋ 配送

高まる物流施設への需要（インターネット通販の拡大）

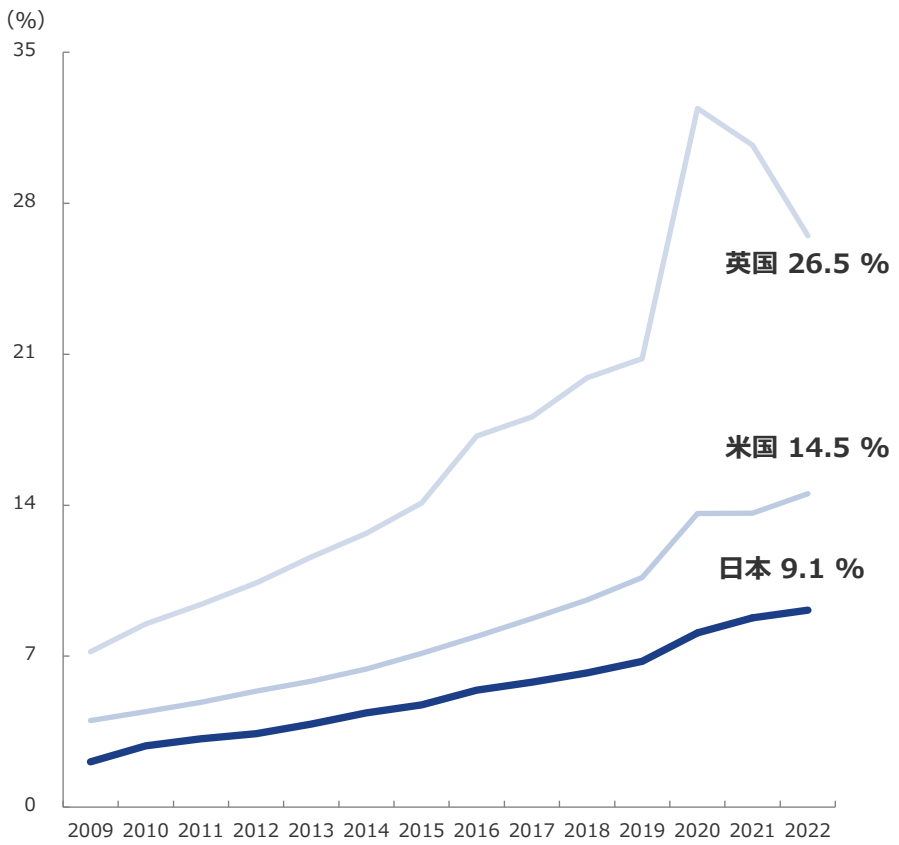
インターネット通販の市場規模は急速に拡大している
英国・米国等と比較すると日本のEC化率は低位

＜小売業界の市場規模＞



出所：経済産業省「商業動態統計月報2023年1月分」（2023年3月）及び経済産業省「令和4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）」（2023年7月）より作成

＜電子商取引普及率の比較＞



出所：経済産業省（日本）「令和4年度デジタル取引環境整備事業（電子商取引に関する市場調査）」（2023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

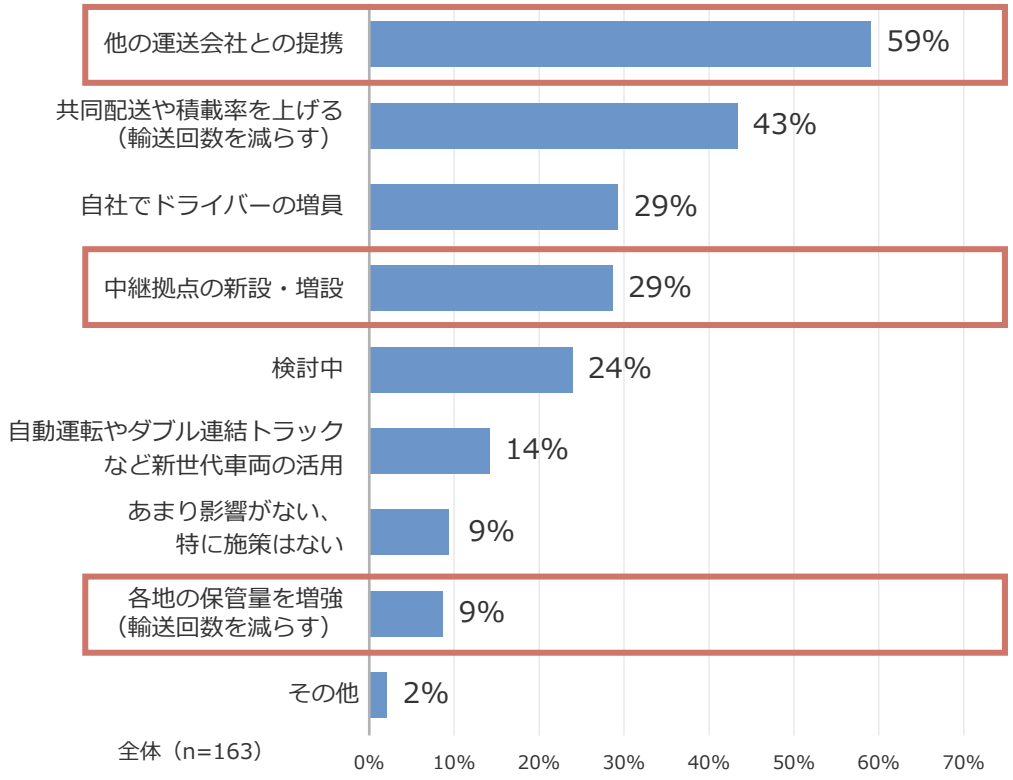
高まる物流施設への需要（2024年問題）

2024年問題への対応のため、物流施設の重要性は高まっている

「2024年問題」の物流業界への影響

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

「2024年問題」への対策（複数回答可）



共同の配送拠点の設立

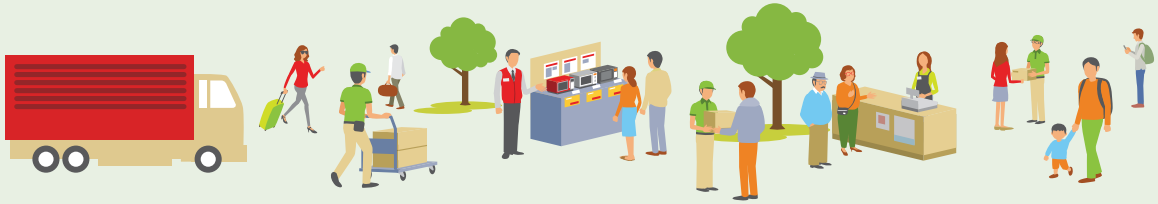
中継地点での物流施設需要

大型の物流施設需要

出所：　シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」（2023年6月）

3

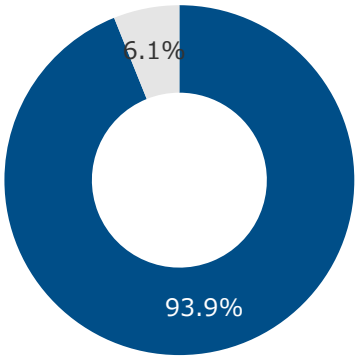
MELの特長と運用状況



ポートフォリオ概況

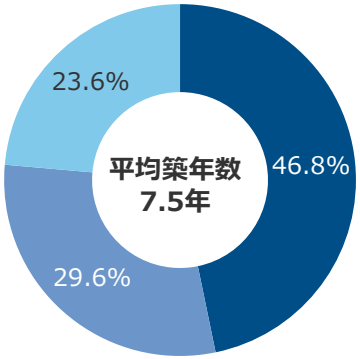
物件数/取得価格合計	鑑定評価額合計	上場来平均稼働率
34物件/2,710億円	3,108億円	99.8%

物流施設 /その他
（取得価格ベース）



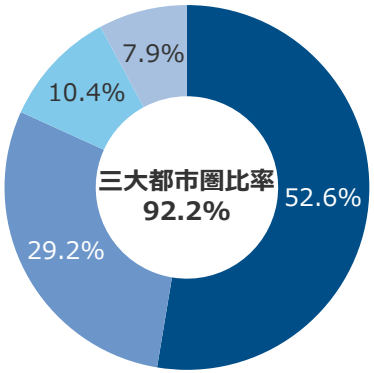
物流施設
その他

ポートフォリオの築年数
（取得価格ベース）



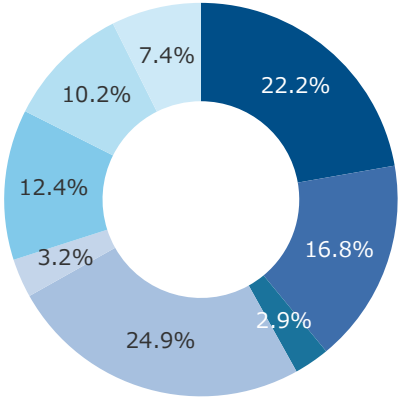
5年以内
5年超10年以内
10年超

エリアの分散状況
（取得価格ベース）



首都圏
近畿圏
中部圏
その他

荷物の内訳
（賃貸面積ベース）



日用品
食品・飲料
医薬品・医療用機器
家電・精密機器
衣料品
原材料・部材
家具・雑貨
その他

注：2023年8月31日現在。ただし2023年9月取得資産を含みます

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%）

ロジクロス横浜港北

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%）

MJIAソーシング物件

MJロジパーク加古川1

MJインダストリアルパーク郡山（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ロジパーク船橋2

MJロジパーク印西1

MJロジパーク高槻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）

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

2023年9月取得資産

ポートフォリオマップ

- 第14期末保有資産(スポンサー開発)
- 第14期末保有資産(MJIAソーシング)
- 三菱地所本店・支店所在地
- 優先交渉権付与予定物件(スポンサー開発)
- 優先交渉権付与予定物件(MJIAソーシング)
- 第15期取得資産

首都圏

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

ポートフォリオマップ

中部圏

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

近畿圏

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

その他

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

本投資法人の特長

①

ハイブリッド型の成長モデル
ディベロッパー×不動産アセットマネージャー

②

安定性と成長性を兼ね備えた
クオリティの高いポートフォリオ

③

三菱地所の高い信用力を背景とした
健全性を重視した財務運営

本投資法人の特長

① **ハイブリッド型**の成長モデル
ディベロッパー×不動産アセットマネージャー

② 安定性と成長性を兼ね備えた
クオリティの高いポートフォリオ

③ **三菱地所の高い信用力**を背景とした
健全性を重視した財務運営

ハイブリッド型成長戦略

「デベロッパー×不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデル

三菱地所物流リート投資法人

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

スポンサー

（開発・運営）

三菱地所

Logicross

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

物件の開発・供給

リーシングのサポート

高い信用力の供与

資産運用会社

（投資・運用）

三菱地所投資顧問

MJ Logipark

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

様々な手法による外部からの物件確保

高い利回りでの物件の確保

バリューアップ工事等の収益向上施策

三菱地所グループの物流施設事業の特色

三菱地所グループの強みを生かした物流施設の開発、運営管理
開発・計画中の物件を合わせると**計40物件**、物流施設の総事業費は**6,400億円**

開発

スポンサー単独開発

三菱地所グループの
リレーションを活用し、
土地情報を取得

行政・関係者との調整や
複数地権者の土地集約など
難易度の高い開発も可能

スポンサー共同開発

総合商社
外資系ファンド
三菱地所
不動産会社
その他

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

管理

東京流通センター（TRC）との協働

TRC
Tokyo Ryutsu Center

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

<次世代物流施設の開発>

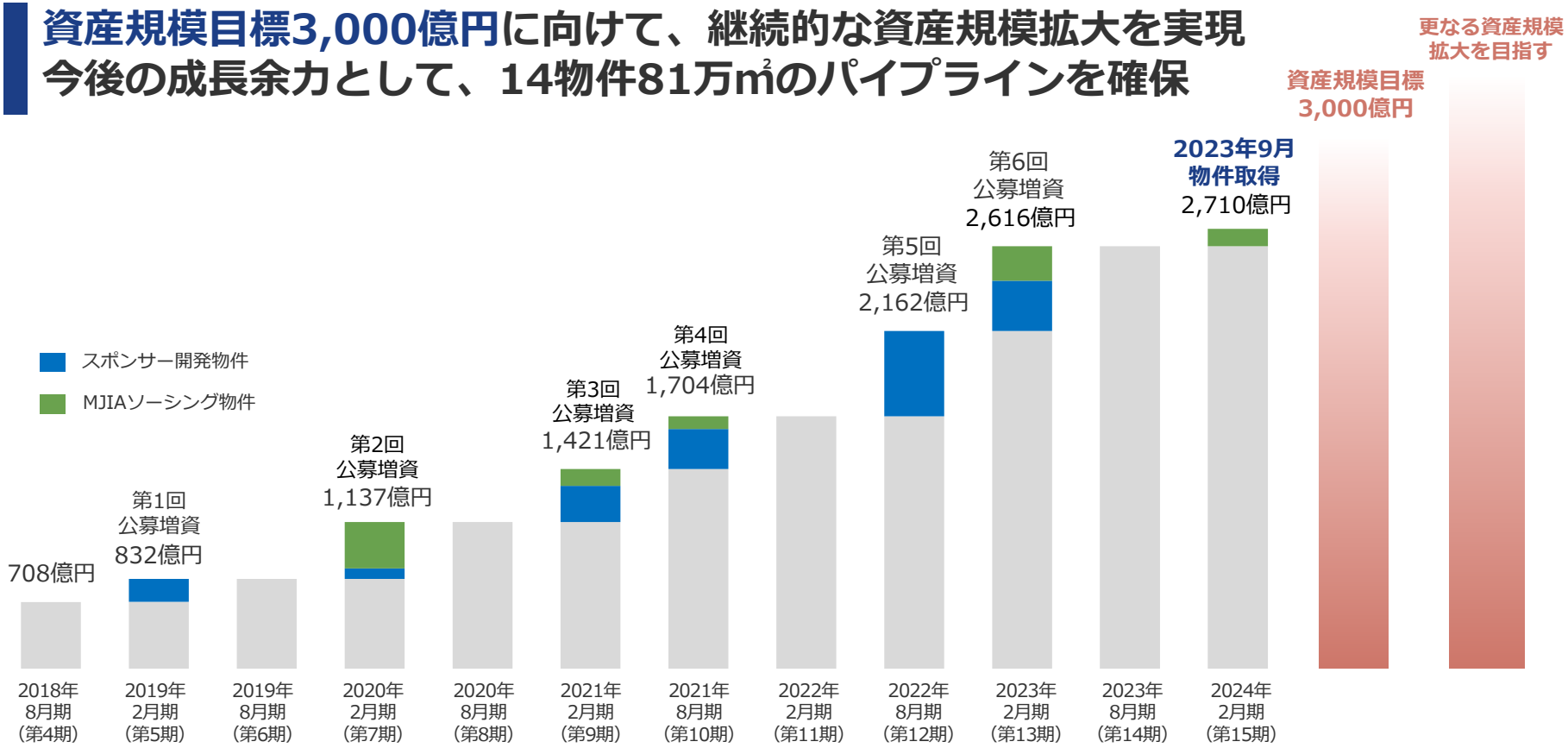
- 京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区において、**日本初となる**高速道路ICに直結した**「次世代基幹物流施設」**の開発計画を始動
- **自動運転トラック**が建物内まで運行できる予定
- 自動運転分野において三菱地所は「株式会社T2」と2023年6月に資本提携

<三菱地所とT2社の対談動画>

動画のQRコード

資産規模の推移

資産規模目標3,000億円に向けて、継続的な資産規模拡大を実現
今後の成長余力として、14物件81万㎡のパイプラインを確保

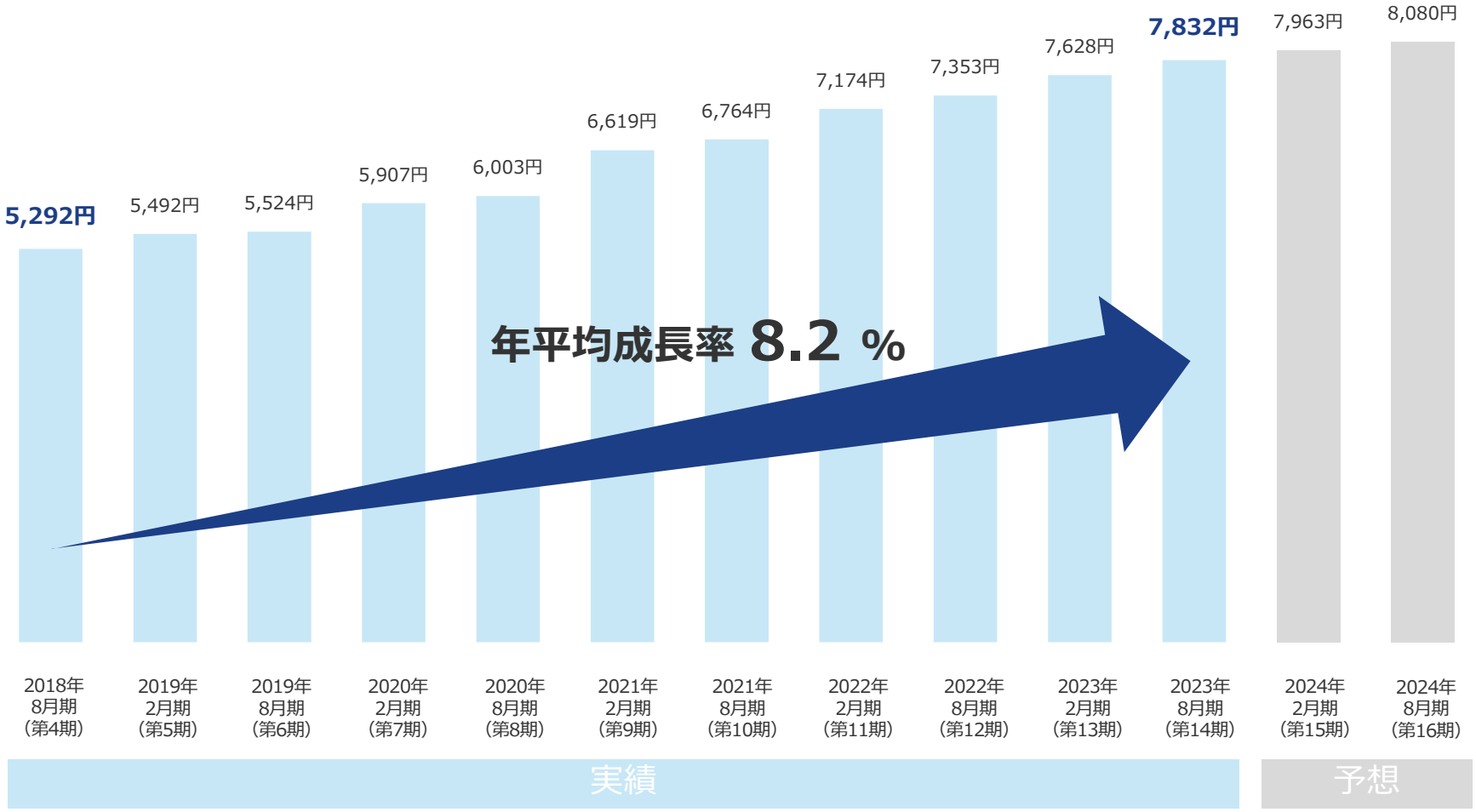


第1回公募増資	第2回公募増資	第3回公募増資	第4回公募増資	第5回公募増資	第6回公募増資	2023年9月 物件取得
ロジクロス厚木	ロジポート大阪大正	ロジクロス名古屋笠寺	ロジクロス習志野	ロジポート川崎ベイ	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟	MJロジパーク加古川1
2物件 123億円	5物件 305億円	5物件 284億円	5物件 282億円	2物件 458億円	8物件 454億円	2物件 94億円

本投資法人の分配金の推移（再掲）

直近5年間で10期連続の増配を実現
1口当たり分配金の年間平均の成長率は8.2%

⇒他の物流リート8銘柄の平均の4.6%を大きく上回る実績



本投資法人の特長

①

ハイブリッド型の成長モデル

ディベロッパー×不動産アセットマネージャー

②

安定性と成長性を兼ね備えた

クオリティの高いポートフォリオ

③

三菱地所の高い信用力を背景とした

健全性を重視した財務運営

需要の高い物流施設の特長

以下のポイントを踏まえて、**競争力の高い物件**を選定して投資しています

利便性の高い立地

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

汎用性の高い仕様

- ■天井高、床荷重、柱スパン
- ■ランプウェイの有無
- ■ESGへの配慮

従業員の働きやすさ

- ■使いやすい休憩室
- ■防災機能の充実
- ■コンビニなどの設置

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

安定性、成長性を兼ね備えたポートフォリオ運営

上場来高い稼働率を維持、12期連続での賃料増額改定を実現見込
資産運用会社独自施策による収益向上も実現

上場来平均稼働率（注1）	上場来平均賃料改定変動率	平均残存賃貸借契約期間
99.8%	+6.0%	6.9年

具体的な契約更改事例（資産運用会社独自施策）

賃貸借契約満了のタイミングでの
冷凍冷蔵設備の更新及び館内LED化により、
長期再契約及び大幅な賃料増額を実現

冷凍冷蔵設備の更新

＋

館内LED化

契約更改後

契約年数	賃料増額率
10年	+10.9%

注1： 2023年8月31日現在
注2： 2023年9月1日現在。ただし、2023年9月取得物件を含みます

物価上昇の影響

国内でも物価上昇が進行も、影響は限定的
賃料改定においては攻めと守りのバランスを重視

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**

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】

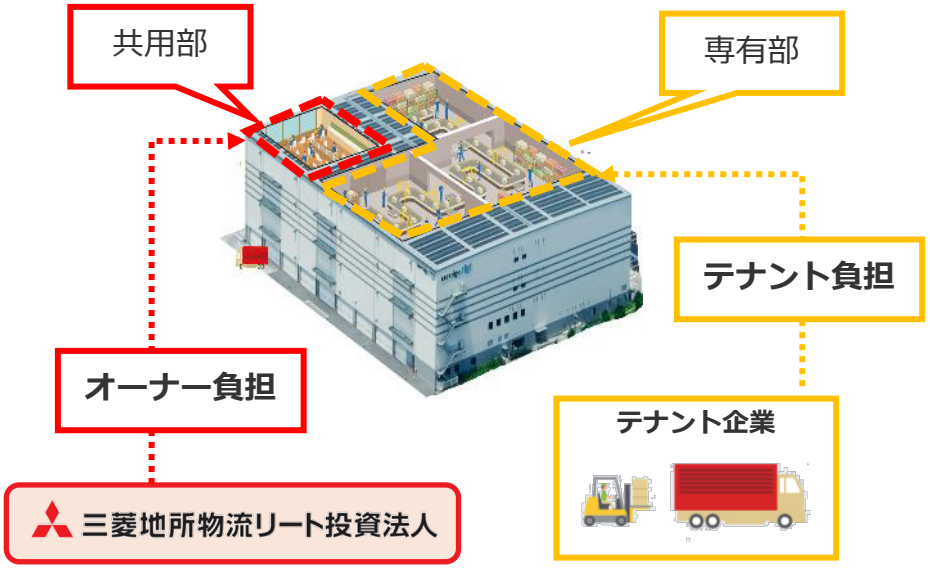
3～5年の短期契約

- 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一部導入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】



本投資法人の特長

①

ハイブリッド型の成長モデル
ディベロッパー×不動産アセットマネージャー

②

安定性と成長性を兼ね備えた
クオリティの高いポートフォリオ

③

三菱地所の高い信用力を背景とした
健全性を重視した財務運営

財務戦略

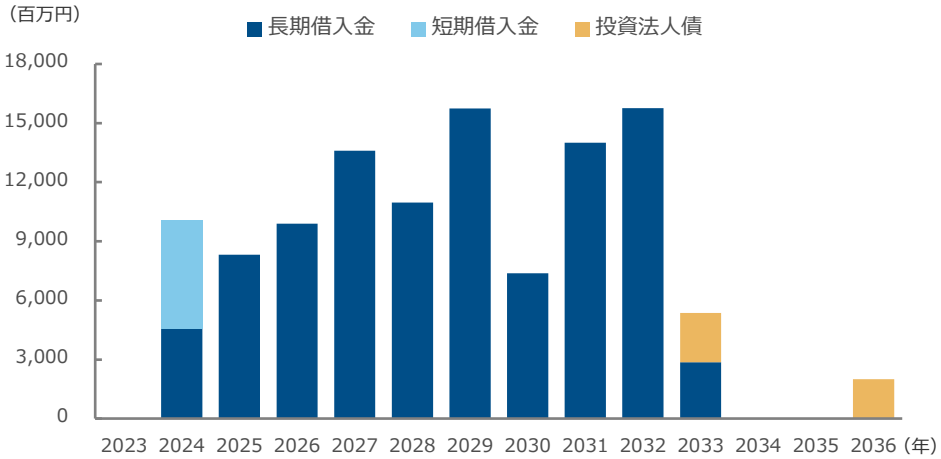
低水準なLTVと高い長期固定比率、返済期限の分散を意識
長期かつ低コストでの有利子負債の調達を実現

⇒ 金利上昇の影響は限定的

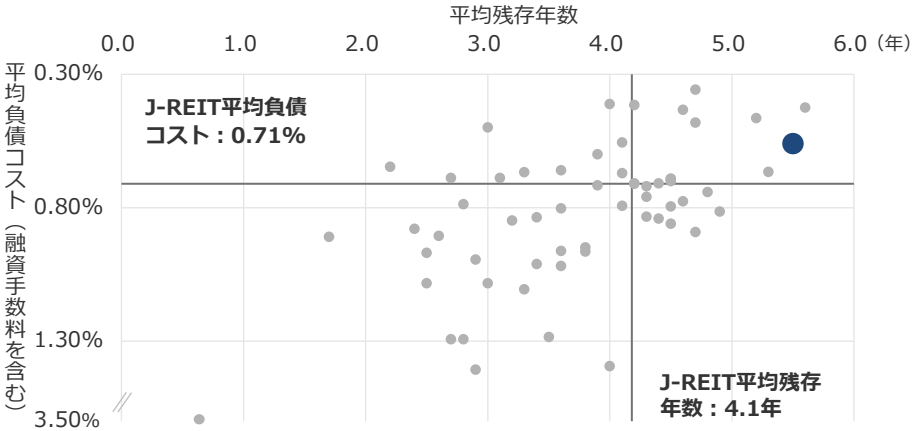
財務ハイライト（2023年9月29日現在）

長期負債比率	固定金利比率	第16期予想LTV
95.1%	91.5%	40.2%
平均負債残存年数	**平均負債金利**	**有利子負債総額**
5.7年	0.58%	113,049百万円

有利子負債の返済期限の分散状況



J-REITの平均負債コスト及び平均残存年数（注）



注： 2023年9月末時点の開示資料を基に本資産運用会社にて作成。平均負債コストは、（支払金利＋投資法人債利息＋融資関連費用）÷運用日数×365÷期末有利子負債総額により算出しています

最後に-分配金情報-

確定分配金

2023年8月期（第14期）
7,832 円

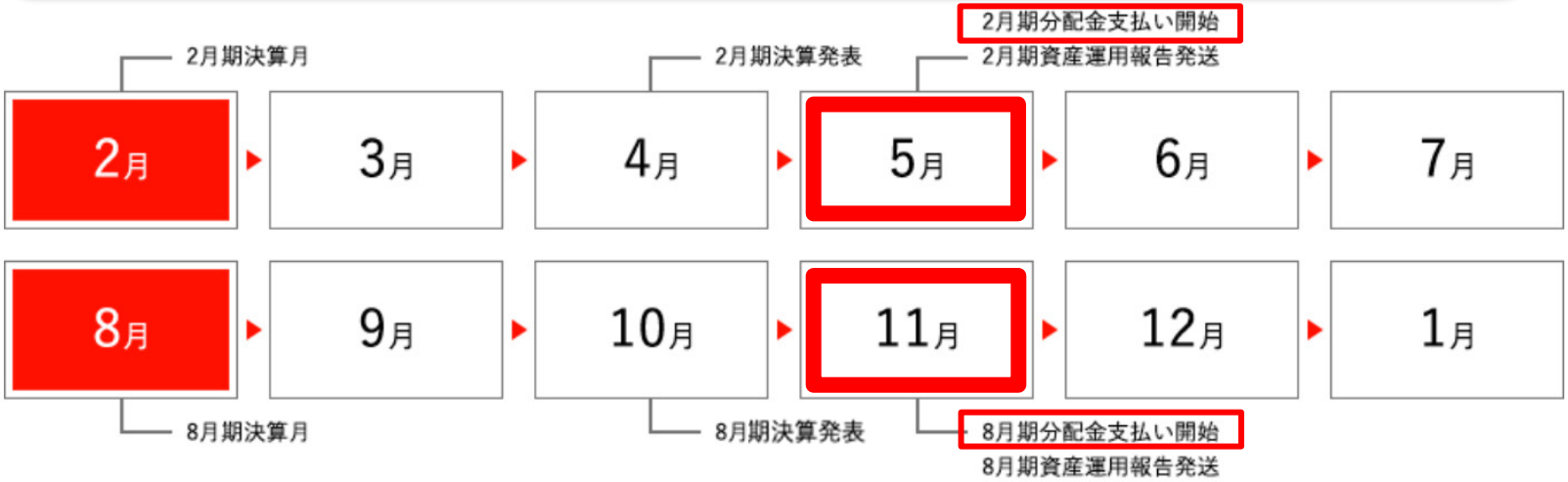
予想分配金

2024年2月期（第15期）
7,963 円

2024年8月期（第16期）
8,080 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

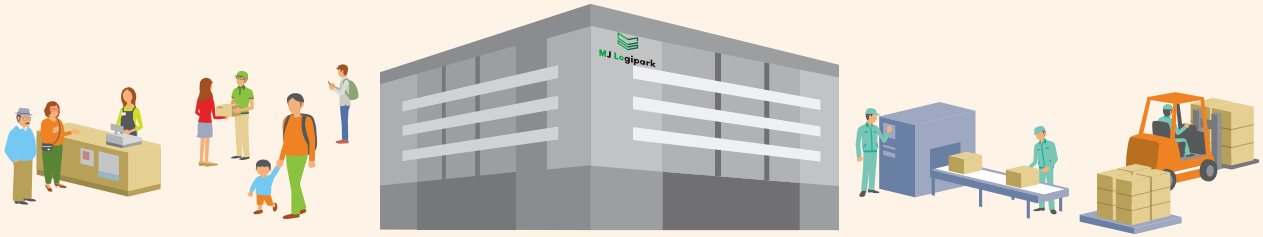


最後に-本日のまとめ-

①	**三菱地所グループ**が総力をあげて サポートする物流リート
②	**ハイブリッド型成長戦略**により **継続的な分配金成長**を目指す
③	コロナ禍を契機とした**堅調な物流ニーズ** を背景とした、ポートフォリオの**安定性**
④	**三菱地所グループの信用力を背景とした** 安定した財務運営
⑤	豊富なパイプラインを活用し 資産規模目標**3,000億円**の達成を目指す

4

ご参考資料



パイプラインの状況

優先交渉権付与予定は14物件・延床面積818千m²

スポンサー開発

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

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

MJIAソーシング

三菱地所投資顧問

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

ロジクロス春日部
(38千m²)
2021年竣工

ロジクロス蓮田
(78千m²)
2021年竣工

ロジクロス船橋
(23千m²)
2021年竣工

ロジクロス座間小松原
(44千m²)
2022年竣工

ロジクロス大阪交野
(20千m²)
2022年竣工

ロジクロス座間
(178千m²)
2023年竣工

ロジクロス相模原
(170千m²)
2023年竣工

ロジクロス大阪住之江
(43千m²)
2025年竣工予定

(仮称)ロジクロス三郷
(125千m²)
2026年竣工予定

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

MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件

(仮称)MJロジパーク一宮1
(26千m²)
2022年竣工

(仮称)MJロジパーク愛西1
(10千m²)
2022年竣工

(仮称)MJロジパーク大東1
(11千m²)
2022年竣工

(仮称)MJロジパーク岡崎1
(24千m²)
2023年竣工

その他複数案件

本資産運用会社（MJIA）の特色

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

三菱地所投資顧問

合計約**1兆2,000億円**を運用

注：2023年3月31日現在。なお、上場リートの運用残高は本書の日付現在。

多様な用途の不動産の運用経験

上場リート	私募リート	私募ファンド
2,710億円	4,617億円	3,952億円

<ネットワーク・ノウハウを活かした独自の物件取得>

PDP (Partnership Development Program)

三菱地所投資顧問

売主 / 仲介 / テナント / 建設業者 / 開発事業者

パートナー企業のニーズを集約し、開発プロジェクトをアレンジ・リード

竣工・リースアップ後は優先的に取得検討可能

CRE（Corporate Real Estate）

三菱地所投資顧問 → 不動産の活用に関する戦略提案 → 事業会社等

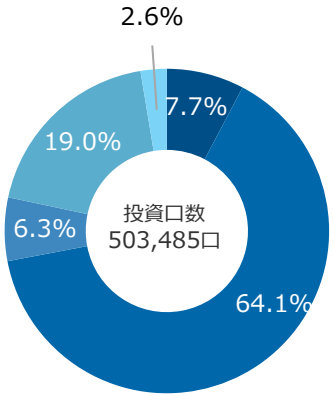
本資産運用会社のネットワークの活用

物件によっては将来的な再開発も視野に物流施設の立地としても検証・評価

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

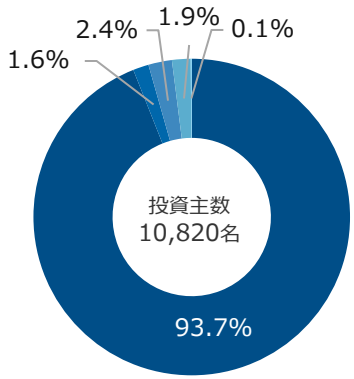
投資主の状況

所有者別投資口数の割合（注1）



- 個人・その他 ：39,115口
- 金融機関 ：323,039口
- その他国内法人 ：32,078口
- 外国法人等 ：95,741口
- 証券会社等 ：13,512口

所有者別投資主数の割合（注1）



- 個人・その他 ：10,142名
- 金融機関 ：178名
- その他国内法人 ：270名
- 外国法人等 ：211名
- 証券会社等 ：19名

主な投資主（注2）

	投資口数（口）	比率（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	106,929	21.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	99,186	19.69
野村信託銀行株式会社（投信口）	27,263	5.41
三菱地所株式会社	20,550	4.08
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	8,729	1.73
JP MORGAN CHASE BANK 385781	7,016	1.39
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,685	1.32
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	6,565	1.30
全国信用協同組合連合会	6,520	1.29
SMBC日興証券株式会社	4,832	0.95
合計	294,275	58.44

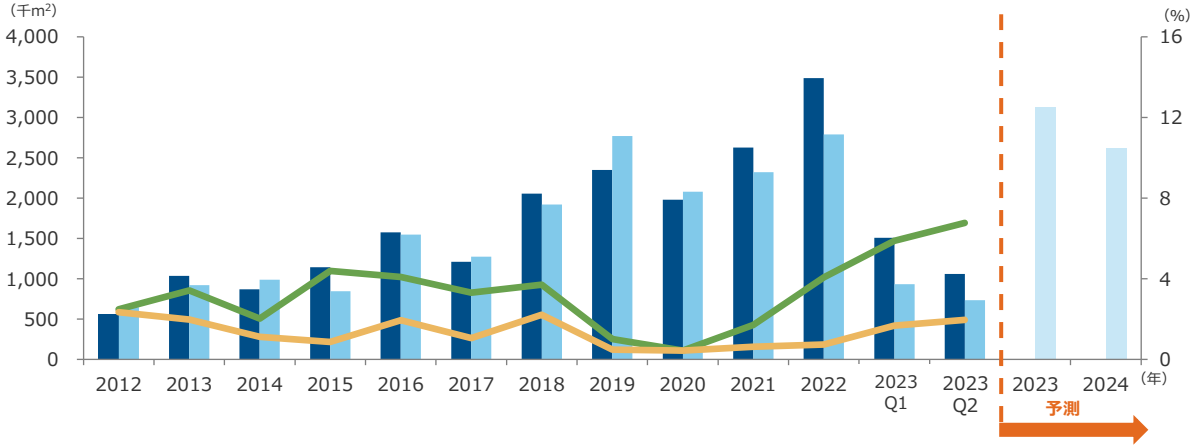
三菱地所による本投資法人へのセイムボート出資

三菱地所による本投資法人への出資	約4.1%

注1： 2023年8月31日現在の状況を記載しており、割合については小数点第二位を切り捨てて記載しています。
注2： 2023年8月31日現在の状況を記載しており、比率については小数点第三位を切り捨てて記載しています。

物流マーケット概況：エリア別の需給動向

首都圏

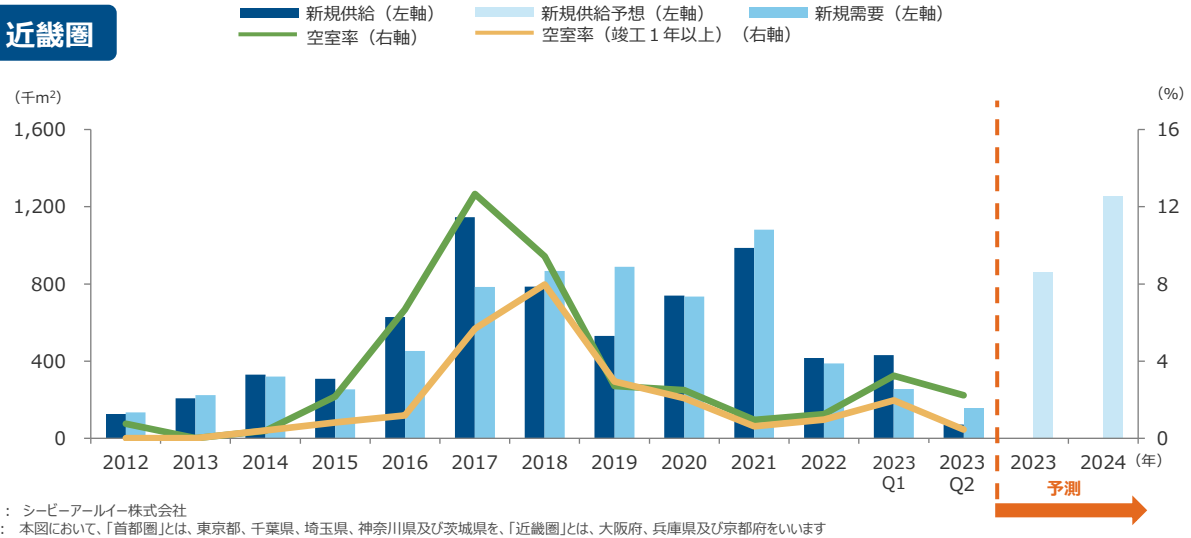


<2023年Q2>

空室率	6.8%	（前期比+0.9%）▲
空室率（竣工1年以上）	2.0%	（前期比+0.3%）▲

●大量供給を背景に、空室率は6.8%まで上昇。引き続き需要は強く、竣工1年以上の空室率については2.0%と低位。

近畿圏



<2023年Q2>

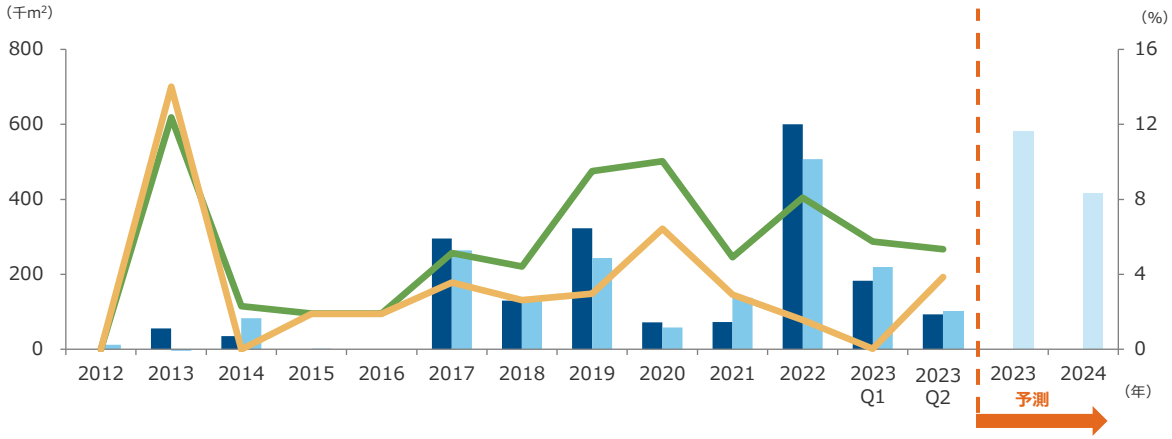
空室率	2.2%	（前期比-1.0%）▼
空室率（竣工1年以上）	0.5%	（前期比-1.5%）▼

●強い需要を背景に、空室率は2.2%、竣工1年以上の空室率については0.5%と非常に低位。

出所： シービーアールイー株式会社
注1： 本図において、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます
注2： 「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです
注3： 延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象にしています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません

物流マーケット概況：エリア別の需給動向

中部圏

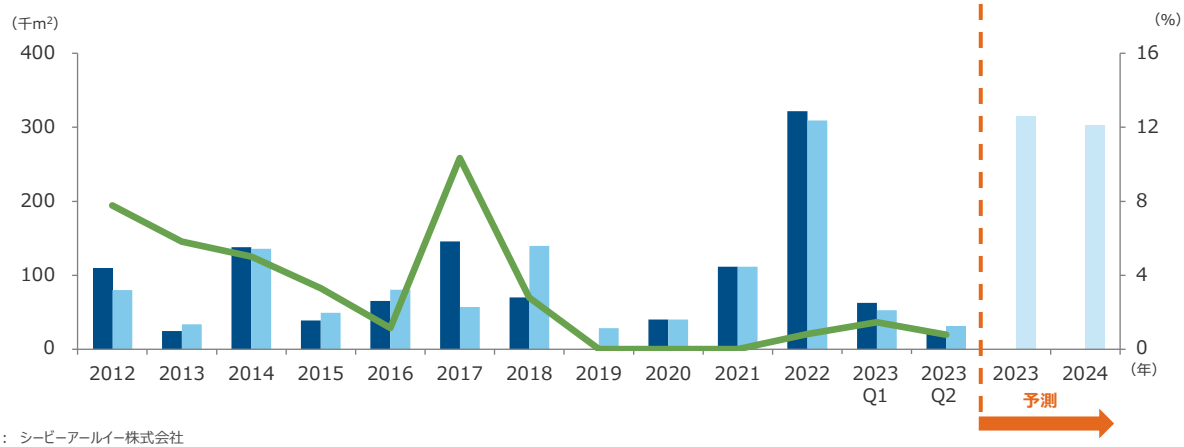


<2023年Q2>

空室率	5.3%	（前期比-0.4%）▼
空室率（竣工1年以上）	3.9%	（前期比+3.9%）▲

- 2022年には8.1%だった空室率は、5.3%まで低下。新築物件のリーシングに時間を要していた物件が築1年以上となったことで、竣工1年以上の空室率については上昇。

九州圏



<2023年Q2>

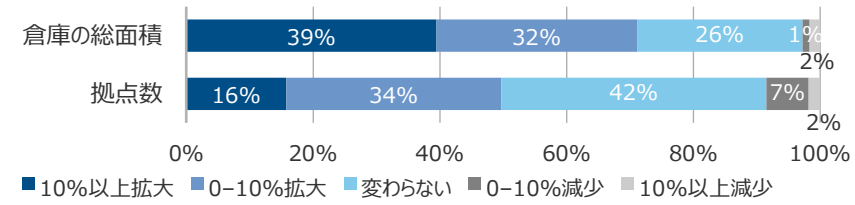
空室率	0.8%	（前期比-0.7%）▼

- 強い需要を背景に、空室率は低位で推移し、空室率は0.8%。

出所： シービーアールイー株式会社
注1： 本図において、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます
注2： 「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです
注3： 延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象にしています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません

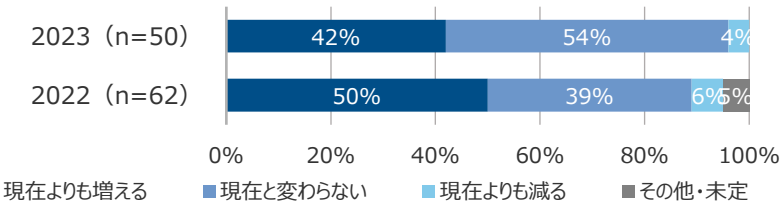
物流施設のテナント状況

物流テナントの今後3年間の拡張計画



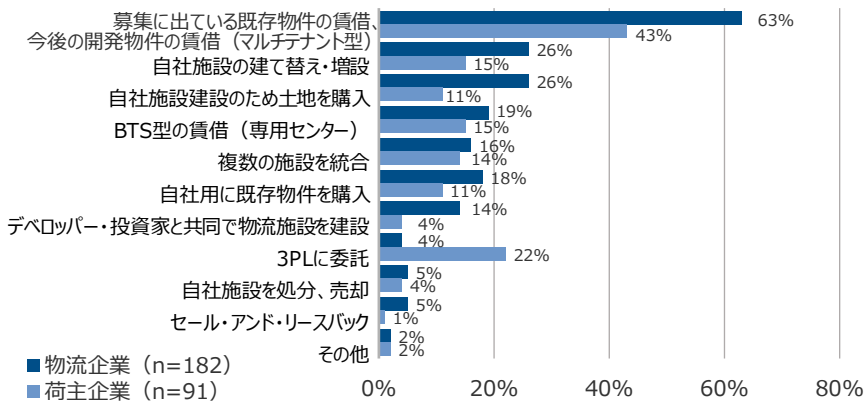
出所： シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」（2023年6月）

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）



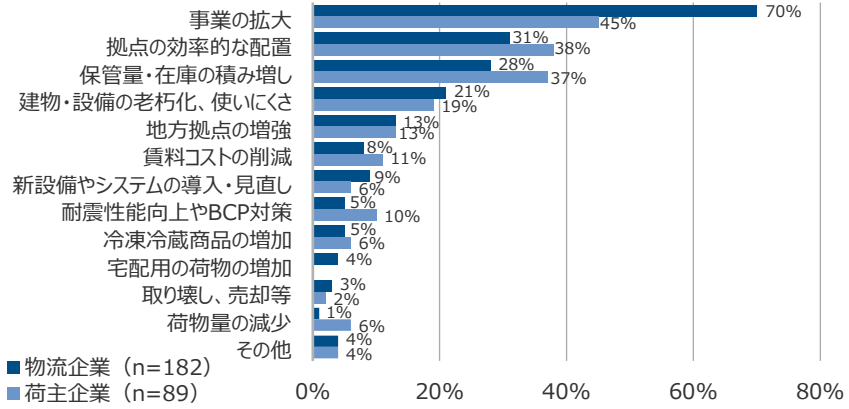
出所： シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」（2023年6月）

今後3年間の物流拠点計画の方法（複数選択可）



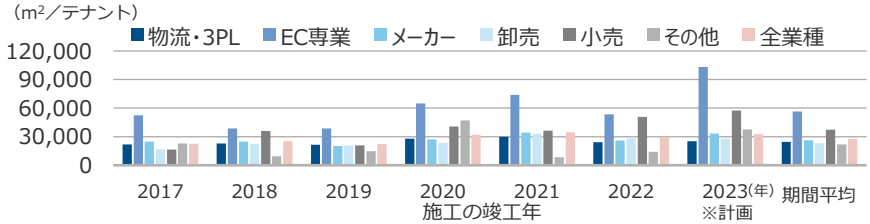
出所： シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」（2023年6月）

物流拠点計画の理由（3つまで選択可）



出所： シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」（2023年6月）

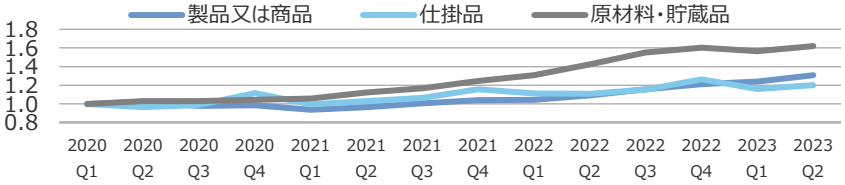
業種別1テナント当たり施設利用面積の動向



出所： 株式会社三井住友トラスト基礎研究所
注 1： 2023年5月末時点。2023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

企業の在庫推移

コロナ禍以降、企業の在庫は増加傾向にあり、物流施設への堅調な需要が見込まれる



出所： 財務省 法人企業統計調査（令和5年4月～6月期）を基に本資産運用会社にて作成
注 ： 2020 1Qの水準を基準に指数化

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（m²）	投資比率（%）	稼働率（%）	築年数（年）	物件タイプ
スポンサー開発物件	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	7,880	6.0	34,878.55	2.1	100.0	8.9	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,550	4.5	29,895.80	3.1	100.0	6.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,450	5.1	12,844.35	1.4	100.0	6.2	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,300	4.3	35,616.58	3.6	100.0	4.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	14,424	17,800	5.0	62,289.08	5.3	100.0	4.6	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,600	4.2	39,132.05	4.4	100.0	5.4	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,800	4.4	34,580.85	3.6	100.0	4.1	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	8,160	4.1	16,371.24	2.9	100.0	4.2	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	24,500	4.7	88,609.64	7.9	99.7	10.0	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	21,735	4.6	58,487.96	6.7	100.0	8.6	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	12,225	4.6	40,081.56	3.9	100.0	5.5	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	41,625	4.2	117,762.91	13.3	99.8	4.3	マルチ
	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	15,700	4.2	45,983.59	5.6	100.0	2.3	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	4,030	4.3	14,012.95	1.4	100.0	2.3	マルチ
MJIAソーシング	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	7,060	7.3	18,232.07	2.0	100.0	33.7	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,750	5.0	28,002.44	2.5	100.0	10.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,620	5.7	7,678.10	0.5	100.0	17.4	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	8,140	5.8	39,082.95	2.2	100.0	15.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	7,380	5.7	38,143.21	2.3	100.0	15.9	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,650	5.3	15,485.00	1.2	100.0	8.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,740	5.6	13,777.07	0.9	100.0	32.4	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	15,200	4.8	57,866.98	5.0	100.0	6.6	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,780	5.0	7,349.18	0.6	100.0	24.7	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,670	4.9	39,098.87	2.7	100.0	14.4	マルチ
	MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	5,160	5.0	20,980.63	1.6	100.0	2.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,540	4.8	20,897.84	2.0	100.0	2.3	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	2,050	5.3	10,185.04	0.6	100.0	32.3	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	6,550	5.3	19,219.10	1.8	100.0	1.5	マルチ
	MJインダストリアルパーク堺（底地）	大阪府堺市	5,600	5,780	3.8	87,476.71	2.1	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク神戸（底地）	兵庫県神戸市	4,970	5,720	5.1	31,743.99	1.8	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	千葉県千葉市	1,800	1,980	4.4	14,986.64	0.7	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク川西（底地）	兵庫県川西市	2,125	2,630	4.4	9,353.48	0.8	100.0	-	底地
小計 / 平均			261,659	300,755	4.7	1,110,106.41	96.5	100.0	7.7	-
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	7,423	7,750	4.6	32,258.13	2.7	100.0	1.1	マルチ
	MJインダストリアルパーク郡山（底地）	福島県郡山市	2,000	2,340	5.0	80,925.09	0.7	100.0	-	底地
小計 / 平均			9,423	10,090	4.7	113,183.22	3.5	100.0	1.1	-
合計 / 平均			271,082	310,845	4.7	1,223,289.63	100.0	100.0	7.5	-

□ 2023年9月取得資産

注：2023年 8月31日現在。ただし2023年9月取得資産を含みます。

鑑定評価の概要①

（単位：百万円）

物件名称	取得年月（注1）	取得価格	第14期末帳簿価額	第14期末（2023年8月期末）（注2）		第13期末（2023年2月期末）（注3）		増減		含み損益
				鑑定評価額	直接還元利回り（%）	鑑定評価額	直接還元利回り（%）	鑑定評価額	直接還元利回り（%）	
ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,338	7,880	4.3	7,910	4.3	-30	±0	2,541
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,214	9,550	3.9	9,470	4.0	+80	-0.1	1,335
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,795	4,450	4.3	4,420	4.4	+30	-0.1	654
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,601	10,300	4.0	10,300	4.0	±0	±0	698
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	14,259	17,800	4.0	17,800	4.0	±0	±0	3,540
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,766	12,600	3.9	12,400	4.0	+200	-0.1	833
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,858	10,800	3.9	10,600	4.0	+200	-0.1	941
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,876	8,160	3.8	8,130	3.8	+30	±0	283
ロジポート相模原（準共有持分49%）	2017年9月	21,364	20,338	24,500	4.0	24,500	3.9	±0	+0.1	4,161
ロジポート橋本（準共有持分45%）	2017年9月	18,200	17,385	21,735	3.8	21,780	3.8	-45	±0	4,349
ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）	2019年10月	10,484	10,280	12,225	3.8	12,225	3.9	±0	-0.1	1,944
ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）	2022年3月	36,000	35,837	41,625	3.6	40,995	3.7	+630	-0.1	5,787
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	15,218	15,700	4.0	15,700	4.0	±0	±0	481
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	3,924	4,030	4.1	3,990	4.1	+40	±0	105
MJロジパーク船橋１	2016年9月	5,400	5,268	7,060	5.2	7,060	5.2	±0	±0	1,791
MJロジパーク厚木１	2017年9月	6,653	6,344	7,750	4.0	7,590	4.1	+160	-0.1	1,405
MJロジパーク加須１	2017年9月	1,272	1,204	1,620	4.3	1,620	4.3	±0	±0	415
MJロジパーク大阪１	2017年9月	6,090	5,861	8,140	4.1	8,160	4.1	-20	±0	2,278

注1：「取得年月」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月を記載しています。なお、追加取得等により複数の売買契約を締結している場合は、最も古い取得年月を記載しています
注2：2023年 8月31日現在
注3：2023年 2月28日現在

鑑定評価の概要②

（単位：百万円）

物件名称	取得年月（注1）	取得価格	第14期末帳簿価額	第14期末（2023年8月期末）（注2）		第13期末（2023年2月期末）（注3）		増減		含み損益
				鑑定評価額	直接還元利回り（%）	鑑定評価額	直接還元利回り（%）	鑑定評価額	直接還元利回り（%）	
MJロジパーク福岡１	2017年9月	6,130	5,672	7,380	4.4	7,260	4.5	+120	-0.1	1,707
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,069	3,650	4.5	3,650	4.5	±0	±0	580
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,539	2,740	4.6	2,720	4.7	+20	-0.1	200
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,329	15,200	4.2	15,200	4.2	±0	±0	1,870
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,668	1,780	4.2	1,740	4.3	+40	-0.1	111
MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,185	7,670	4.5	7,670	4.7	±0	-0.2	484
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,361	5,160	4.1	5,190	4.1	-30	±0	798
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,527	6,540	3.9	6,530	3.9	+10	±0	1,012
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,749	2,050	4.2	2,050	4.2	±0	±0	300
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,908	6,550	3.8	6,570	3.8	-20	±0	1,641
MJインダストリアルパーク堺（底地）	2019年10月	5,600	5,666	5,780	3.7	5,780	3.7	±0	±0	113
MJインダストリアルパーク神戸（底地）	2021年3月	4,970	5,202	5,720	4.0	5,720	4.0	±0	±0	517
MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	2021年3月	1,800	1,914	1,980	4.3	1,990	4.3	-10	±0	65
MJインダストリアルパーク川西（底地）	2022年10月	2,125	2,221	2,630	3.9	2,630	3.9	±0	±0	408
小計		261,659	257,393	300,755	-	299,350	-	-	-	43,361
第15期取得資産										
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	-	7,750	4.3	-	-	-	-	-
MJインダストリアルパーク郡山（底地）	2023年9月	2,000	-	2,340	4.5	-	-	-	-	-
小計		9,423	-	10,090	-	-	-	-	-	-
合計		271,082	-	310,845	-		-		-	-

注1：「取得年月」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月を記載しています。なお、追加取得等により複数の売買契約を締結している場合は、最も古い取得年月を記載しています
注2：2023年 8月31日現在。ただしMJロジパーク加古川1及びMJインダストリアルパーク郡山（底地）については2023年7月1日現在
注3：2023年 2月28日現在

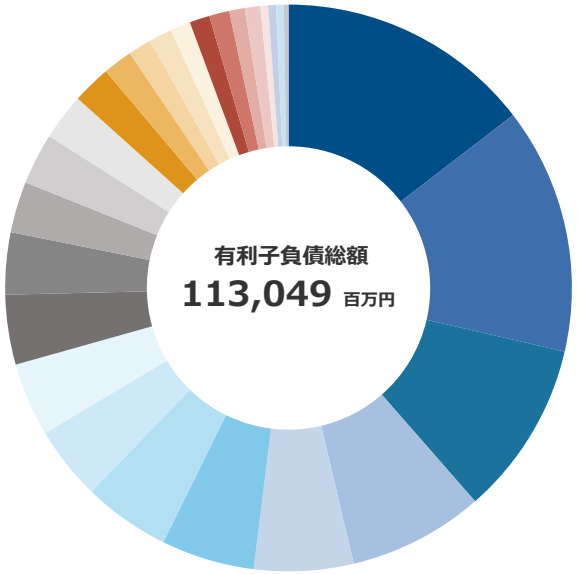
調達先の分散状況

調達先の分散状況

取引金融機関数

26 行

2023年9月新規借入先：日本生命保険



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

注：2023年9月29日現在

利益超過分配について

物流施設とオフィスビルの比較

	物流施設	オフィスビル
立地	高速道路 IC付近等	都市部 ビジネス立地等
	-土地の価格が 比較的安い -建物価格の割合が 比較的高い	-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

減価償却の仕組み

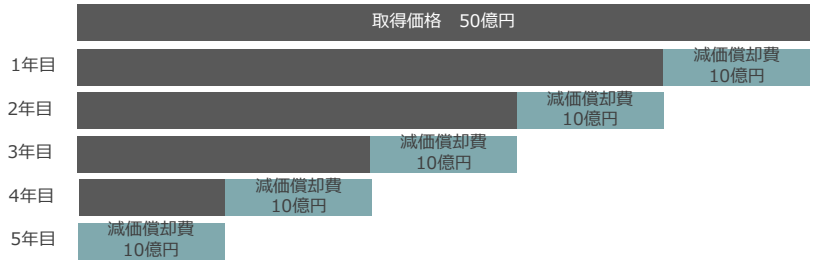
建物・設備等の固定資産は経年に伴いその価値が減少していくため、価値の減少分について耐用年数（資産の用途毎に法律で定められた使用可能期間）に応じて、毎年費用として計上すること（減価償却）ができます。

この費用を減価償却費といいますが、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。

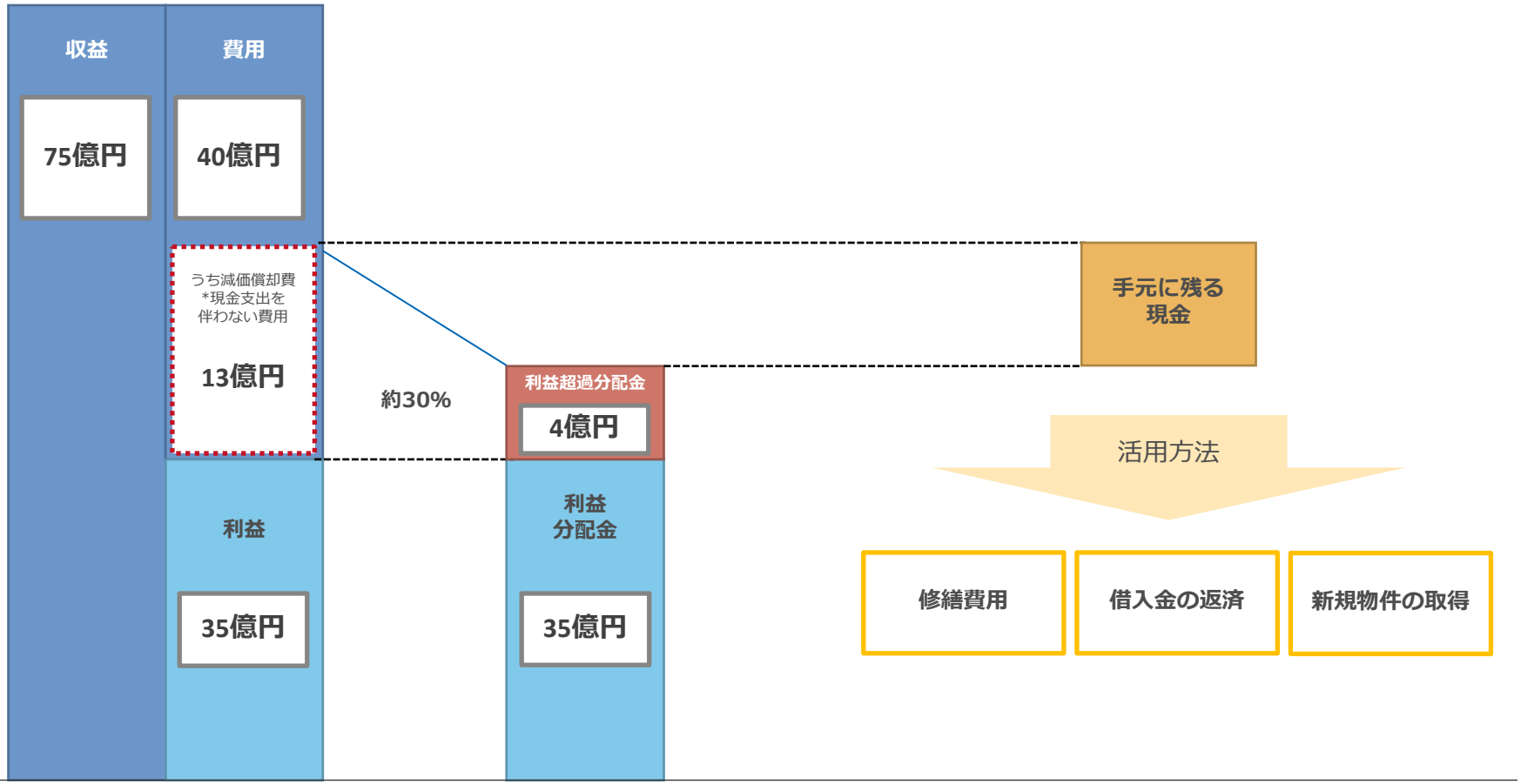
減価償却のイメージ図

*取得価格50億円、耐用年数5年の固定資産の場合



- ✓ **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**

第14期の利益超過分配の仕組み



本投資法人の収支イメージ

会計期間中に蓄積された現金の
使途の考え方

手元に残った現金の活用方法

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/