



## 個人投資家向けIRセミナー

証券コード：3481



資産運用会社



2025年11月22日

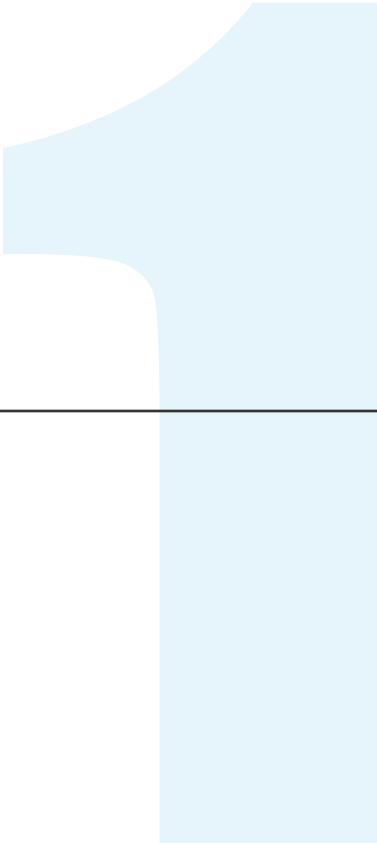


# 目次

1. 三菱地所物流リート投資法人（MEL）の概要	P.2
2. 物流施設とは	P.7
3. MELの特長と運用状況	P.11
4. MELの成長戦略について	P.25
5. 本日のまとめ	P.30
6. 物流マーケットについて	P.33
7. 参考資料	P.37



# 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



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。

証券コード：3481

# 本投資法人の基本情報



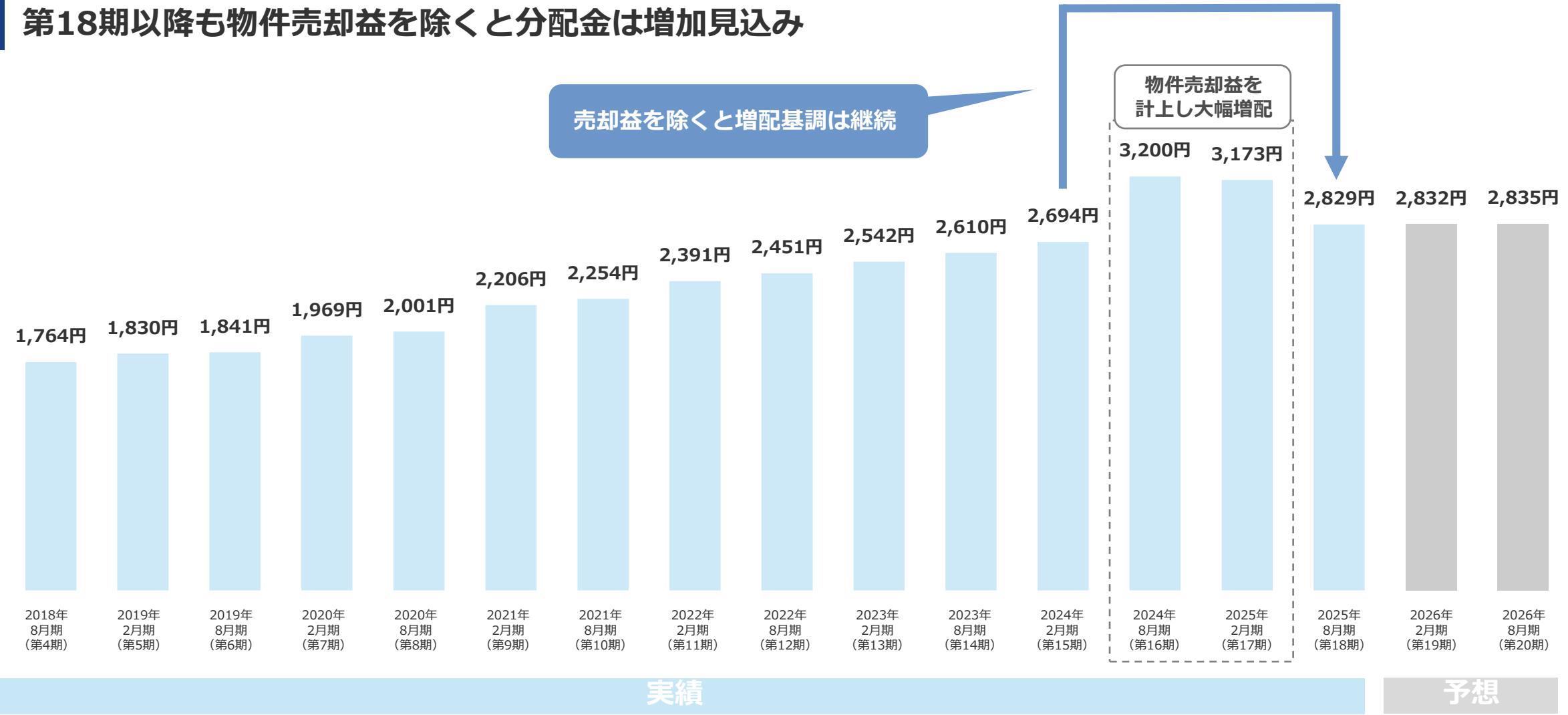
Mitsubishi Estate Logistics REIT Investment Corporation  
略称 : MEL

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) <b>新NISA成長投資枠対象</b>
物件数／資産規模 <small>(2025年8月31日現在)</small>	37物件／2,806億円
決算月	2月／8月 (年2回)
分配金支払月	5月／11月 (年2回)
予想分配金	2026年2月期 : 2,832円 2026年8月期 : 2,835円
信用格付け	JCR (日本格付研究所) : AA (安定的)



# 分配金の推移

上場来の継続した成長により、第16期まで12期連続の増配を達成  
第18期以降も物件売却益を除くと分配金は増加見込み



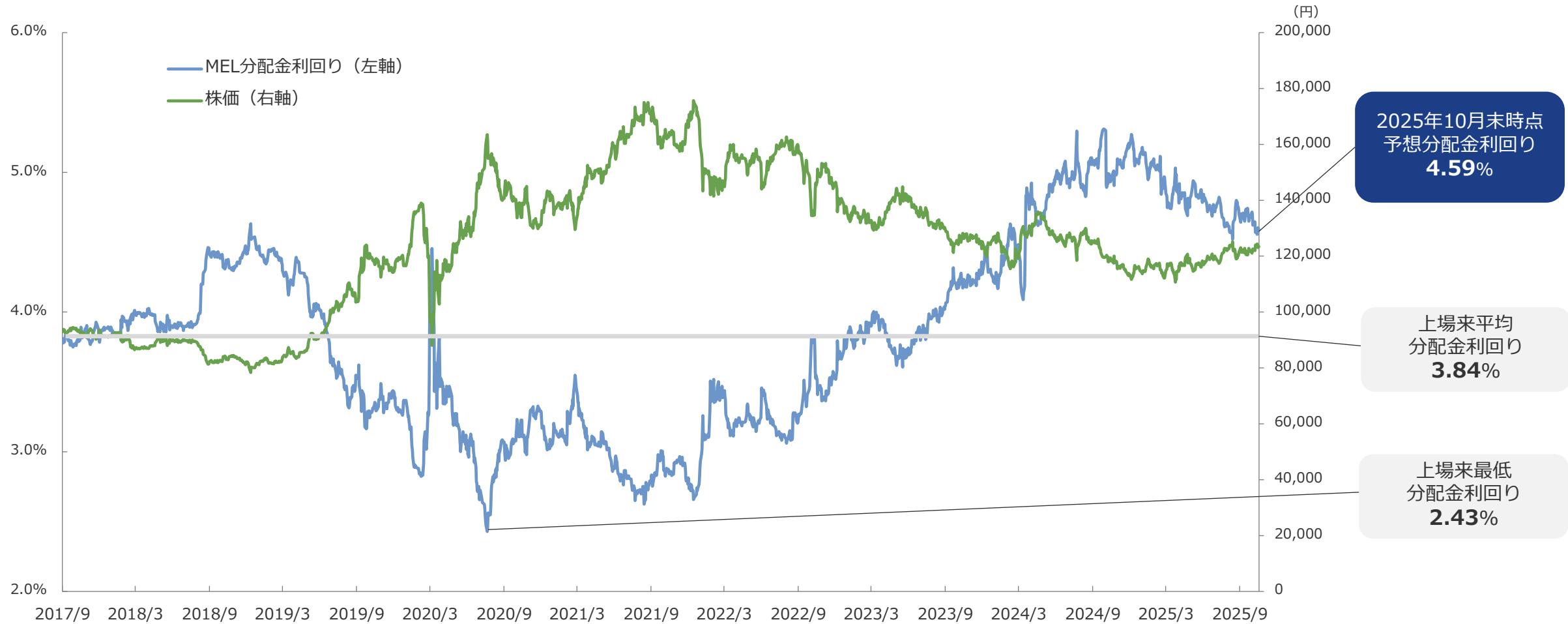
(注) : 2025年2月期(第17期)以前の分配金は、2025年3月1日を効力発生日とする投資口分割(3分割)を考慮して記載しています。



# 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、不動産の運用は順調である一方、投資口価格は軟調に推移

予想分配金利回りは上場来平均を大きく上回る



# 物流施設とは



# 物流施設に求められる機能

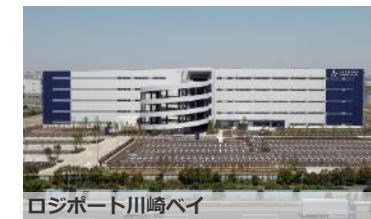
従来の保管機能に加え、ECの普及による多頻度小口配送の増加等によって、  
加工・仕分け・配送等様々な機能が求められるように

## 【先進的物流施設】

【従来の物流倉庫】



保管



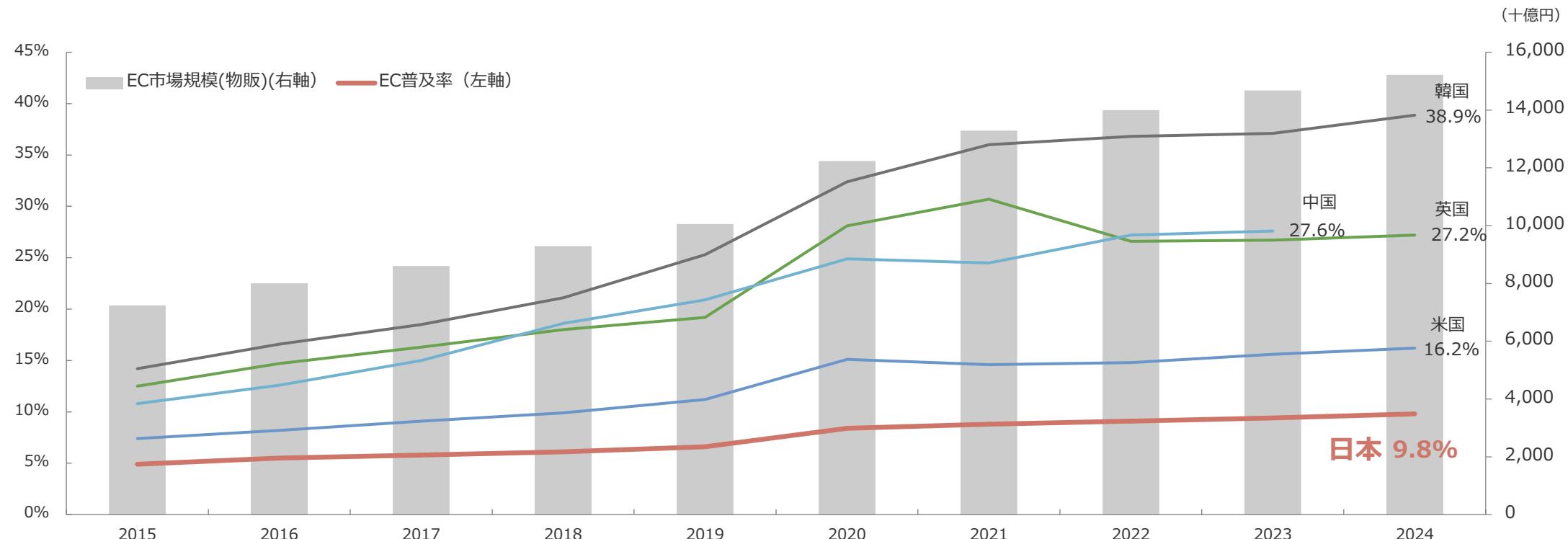
保管 + 加工 + 仕分け + 配送

# 高まる物流施設への需要

## EC市場規模の拡大が物流施設需要をけん引 他国と比較すると日本のEC化率は低位

<EC市場規模及びEC普及率の推移>

⇒EC市場規模は年々拡大しているが、諸外国と比較してEC化率は低位であり、今後も市場規模拡大が期待される



出所：2023年までのEC市場規模の実績値は経済産業省「電子商取引実態調査」、2024年のEC市場規模および全期間の宅配便取扱個数は国土交通省「国土交通月例経済」等をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計。各国EC化率・EC市場規模は各國統計庁の公式統計より三井住友トラスト基礎研究所作成、2024年の日本のEC化率は三井住友トラスト基礎研究所推計。

注1) 米国および英国の2024年のEC化率は2024年第三四半期の数値。

注2) 各国のデータ出所は、米国：U.S. Census Bureau、英国：Office of National Statistics、中国：国家统计局、韓国：統計庁。

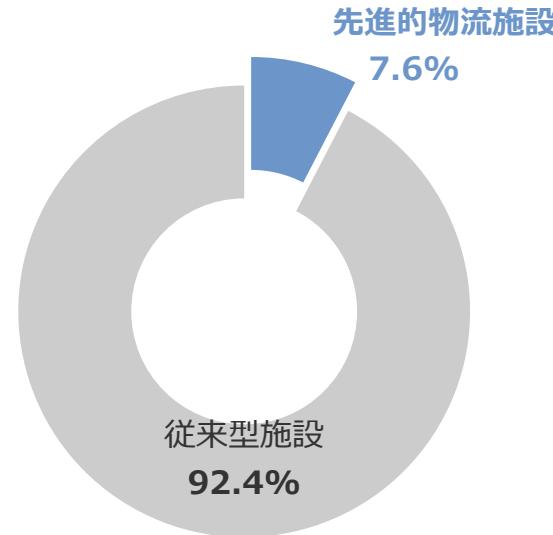


# REITが保有する物流施設の希少性

建築費高騰による供給減少の可能性や既存物流施設の老朽化などにより、  
REITが保有する物流施設の価値が高まる可能性

## <先進的物流施設の割合（全国）>

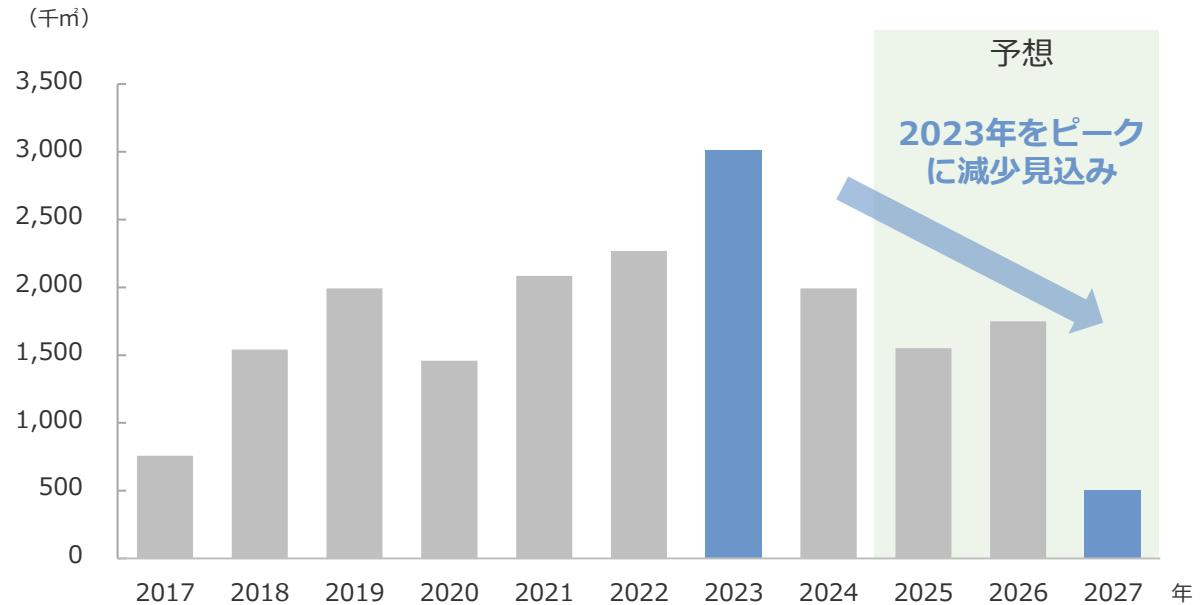
⇒REITの主な投資対象である高いスペックを備えた  
先進的物流施設の割合は低い



出所：シービーアールイー株式会社 2025年Q2時点

## <大型マルチテナント物流施設の供給見込み（首都圏）>

⇒建築費高騰の影響により供給は減少傾向  
既存の先進的物流施設の価値が増す可能性



出所：シービーアールイー株式会社 2025年Q2時点  
集計対象は大型マルチテナント（延床面積10,000坪以上のマルチテナント型物流施設）



## MELの特長と運用状況



# ポートフォリオの分散状況

物件数/取得価格合計

**37** 物件/**2,806** 億円

鑑定評価額合計

**3,283** 億円

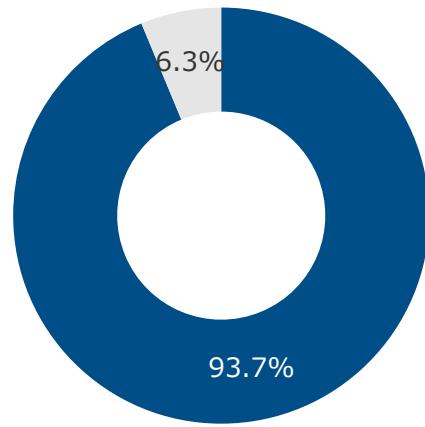
期中平均稼働率

**99.6%**

平均鑑定NOI利回り

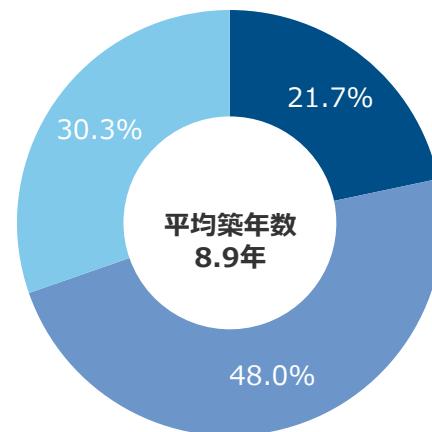
**4.8%**

物流施設 /その他  
(取得価格ベース)



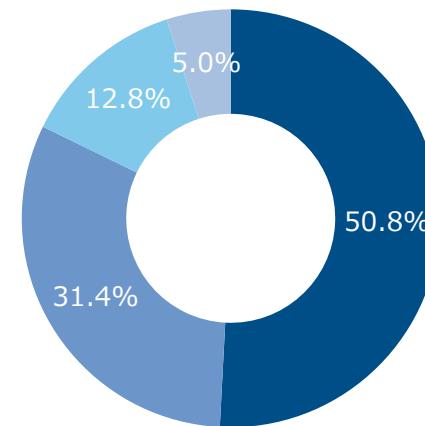
■ 物流施設  
■ その他

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

注：2025年8月31日現在



# 主要な保有物件のご紹介

## 近畿圏



## 首都圏



## その他



提供元: Bing  
© GeoNames, Microsoft, Zenrin

## 中部圏



# ポートフォリオマップ



● 期末保有資産(スポンサー開発)	● 優先交渉権付与予定物件(スポンサー開発)
● 期末保有資産(MJIAソーシング)	● 優先交渉権付与予定物件(MJIAソーシング)
● 三菱地所本店・支店所在地	○ 18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 ロジクロス三郷
19 ロジクロス船橋
20 ロジクロス相模原
21 ロジクロス座間
22 ロジクロス座間小松原



# ポートフォリオマップ



## 中部圏

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

## 近畿圏

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

## その他

49	ロジクロス福岡久山
50	MJロジパーク福岡1
51	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**

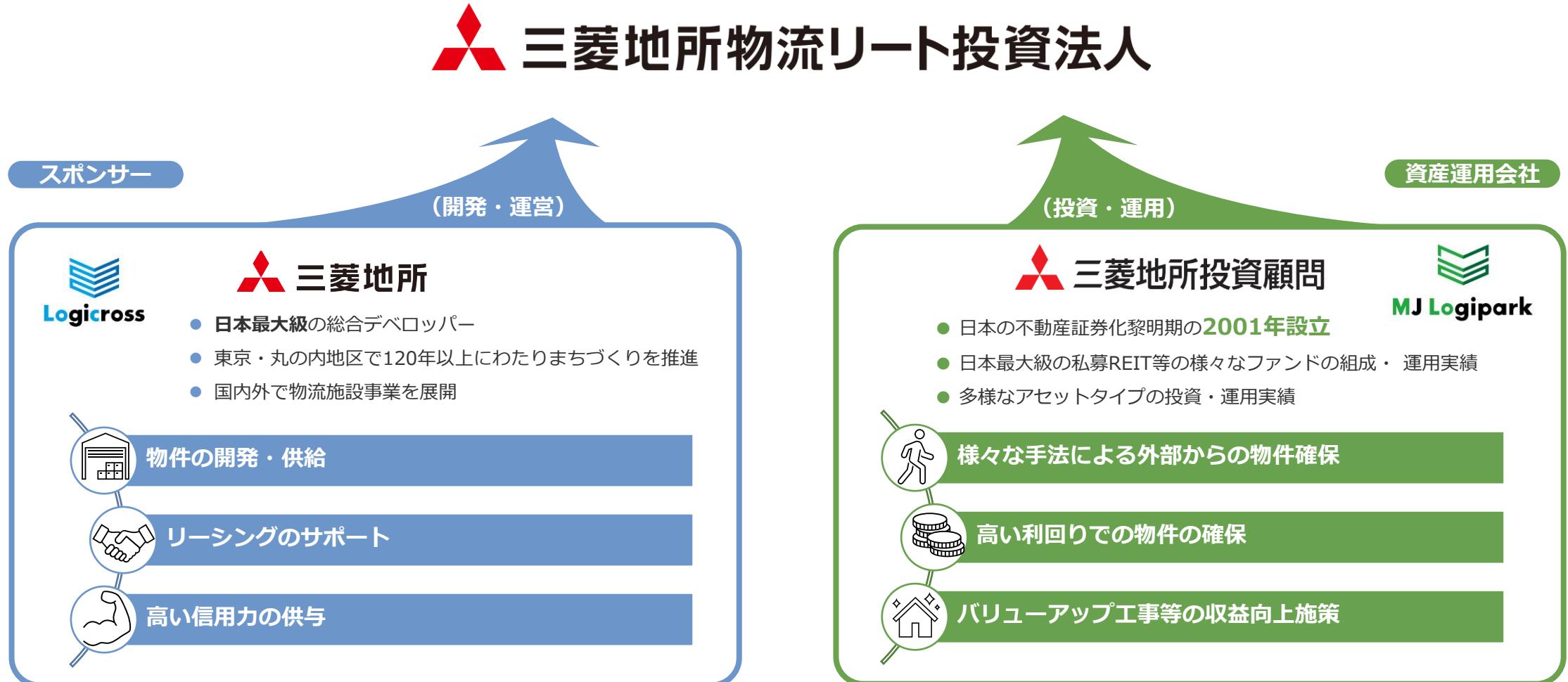
③

**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



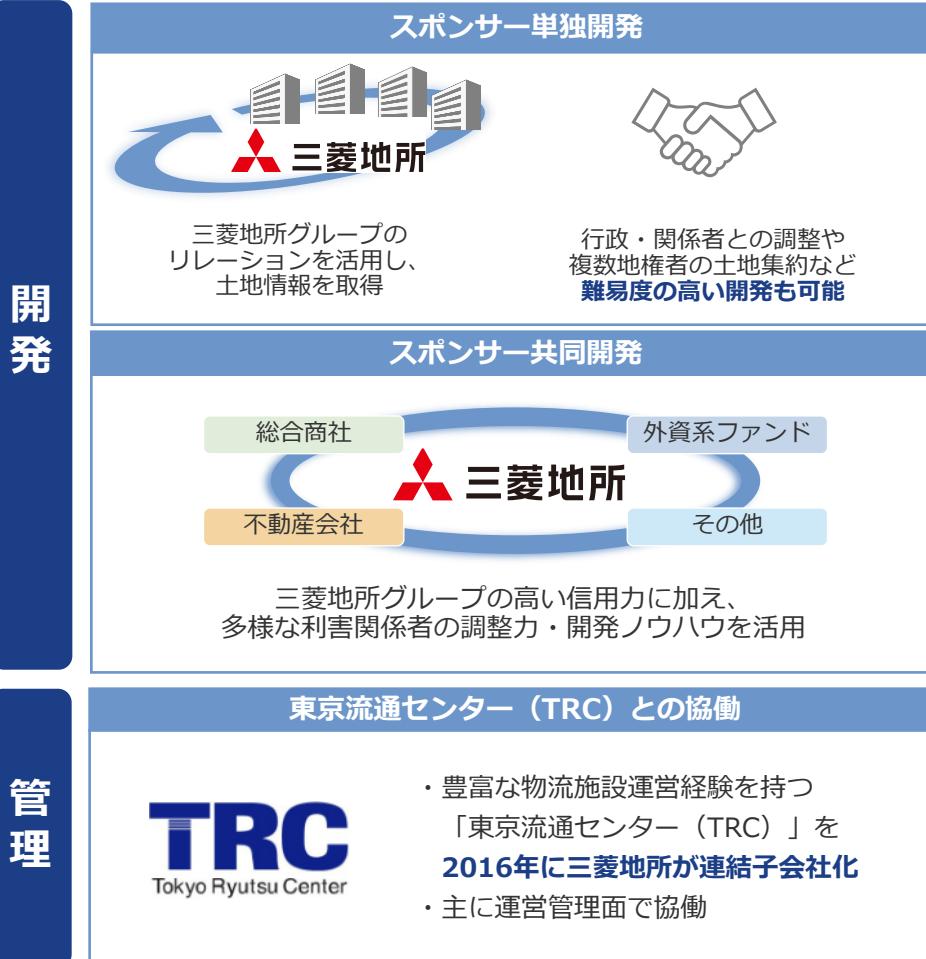
# ハイブリッド型成長戦略

## 「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



### 次世代物流施設の開発



- 2022年2月に京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区において、日本初となる高速道路ICに直結した「次世代基幹物流施設」<sup>(注1)</sup>の開発計画を始動
- 2024年6月には宮城県仙台市において、2025年8月には神奈川県横浜市において「次世代基幹物流施設」の開発計画始動を公表。将来的には日本全国を結ぶ広域幹線物流システムを担う。
- 自動運転トラックが建物内まで運行できる他、ダブル連結トラック<sup>(注2)</sup>も受け入れ可能な予定
- 自動運転分野において三菱地所は「株式会社T2」と2023年6月に資本提携

### 三菱地所とT2社の対談動画



動画のQRコード



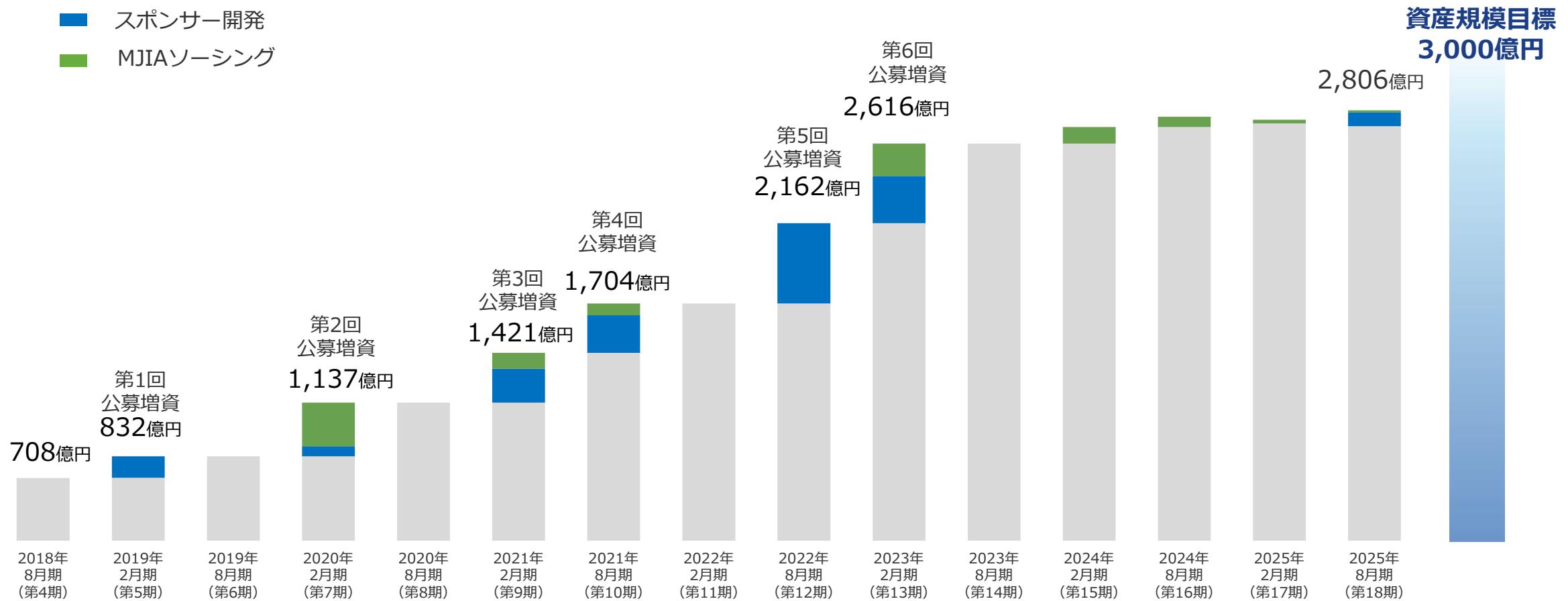
注1：完全自動運転トラックや後続車無人隊列走行の受け入れを可能とし、これら次世代のモビリティが高速道路から一般道に下りることなく利用できる物流施設

注2：通常の車体の後ろに荷台が連結した、1台で通常の大型トラック2台分の輸送が可能なトラック



# 資産規模の推移

■ スポンサーの開発力、資産運用会社のノウハウ双方を活用し、  
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



# 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



# 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、16期連続での賃料増額改定を実現し、今後も増額トレンドが継続する見通し  
資産運用会社独自施策による収益向上も実現

平均稼働率  
(直近3年間の平均)

99.8%

賃料増額率  
(直近3年の契約改定時の平均)

6.5%

想定賃料増額率  
(今後の契約改定時の想定)

5%～6%

## 資産運用会社独自の収益向上施策の具体的な事例

テナントの入れ替え時に、共用部として使用されていた区画を一部専有部化することで、賃貸可能面積を増加



同区画の一部で、オーナー負担で空調工事を実施し、同区画当たりの収入増額も実現



当該区画収入増加率

約 46.3%

当該区画収入増加額

約 1,290万円/年

注：2025年8月31日現在



# 本投資法人の特長

①

ハイブリッド型の成長モデル  
デイベロッパー×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



# 財務の状況

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

## 財務ハイライト（2025年10月9日時点）

### 有利子負債総額

**122,719** 百万円

平均残存負債年数  
(全有利子負債／長期有利子負債のみ)

**4.4 年／4.5 年**

### 固定金利比率

**86.7 %**

平均調達金利  
(全有利子負債／長期有利子負債のみ)

**0.75 %／0.76 %**

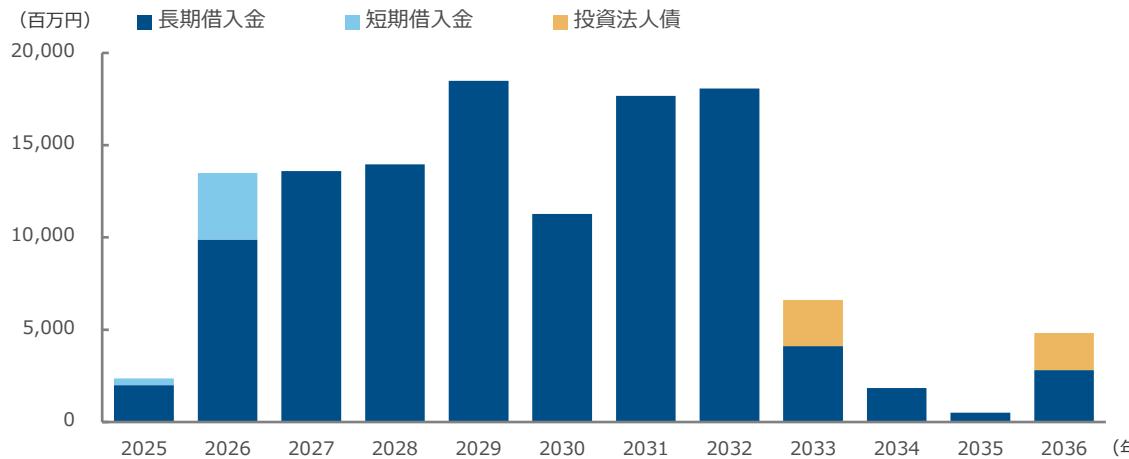
### 長期負債比率

**96.8 %**

期末LTV  
(簿価ベース／鑑定価格ベース)

**42.7 %／35.8 %**

## 有利子負債の返済期限の分散状況



注：(J-REIT平均の数値) 出所：みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスマニタ（25年10月）」

## J-REIT平均との比較（2025年10月末時点）

残存年数・調達金利ともに他銘柄比で優位なデット調達

	J-REIT平均 (注)	本投資法人
残存年数	3.8 年	<b>4.4 年</b>
調達金利	0.86 %	<b>0.75 %</b>



# MELの成長戦略について



# 投資主価値向上に向けた成長目標の設定

新たな短期目標を設定し、着実に達成することで、投資主価値の向上を目指す

中長期的な目標

$$\text{投資主価値向上} = \frac{\text{1口当たり}}{\text{分配金の成長}} + \frac{\text{1口当たり}}{\text{NAVの成長}}$$

足元の外部環境を踏まえ、短期の目標を設定

短期の目標（2年程度）

巡航分配金<sup>(注)</sup> 成長率

3.5 % /年 以上

(注) 売却益等の一時的な収入や費用を調整した分配金

+



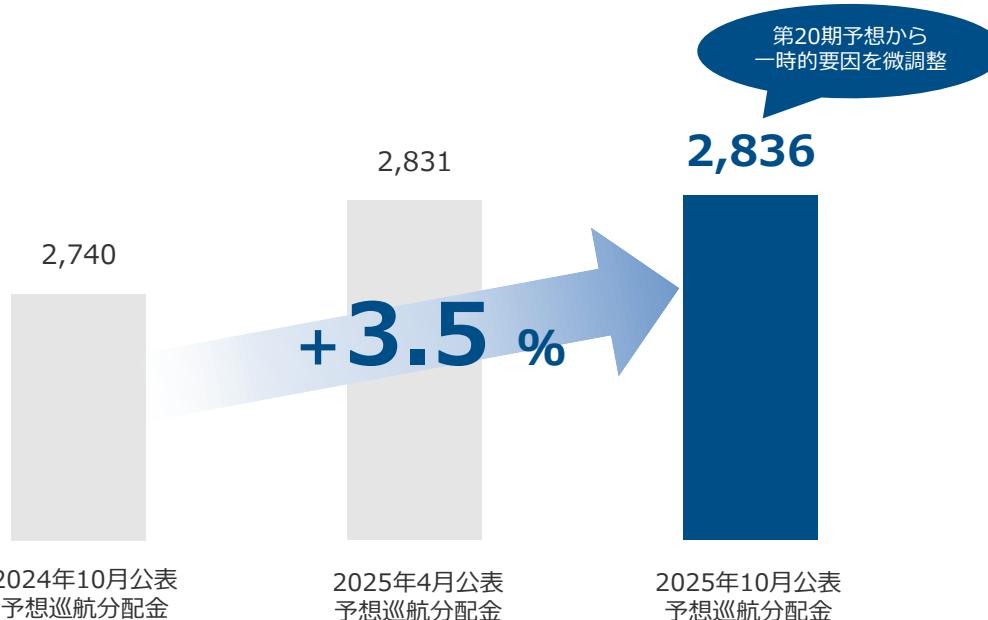
10億円程度/年  
の含み益の還元

# 成長目標の進捗状況

巡航分配金成長目標について、連続した各種取り組みにより、**1年目の目標を達成**  
含み益の還元については、**第19期中の物件売却を想定し、売却活動実施中**



**巡航分配金成長率  
3.5 % /年 以上**



**10 億円程度 /年  
の含み益の還元**

**2025年8月期については売却実績なし**  
**売却活動実施中であり、  
2026年2月期中の物件売却を想定**

**2025年4月以降の各種取り組みにより、1年目の目標を達成**  
巡航ベースのNAV1倍時の利回りについては、  
将来的に株主資本コストを上回る水準を目指す

将来的なコスト、物件の競争力等を勘案して売却物件を選定  
売却資金の簿価については、資本コストを勘案して、  
自己投資口取得または物件取得に充当予定

# 目標達成に向けた取組み 物件取得及び自己投資口の取得

借入金により、築浅の冷凍冷蔵倉庫及び事業所の底地を、相対的に高い利回りで取得  
手元資金を活用して、本投資法人初の自己投資口取得を実施

## 物件取得



取得価格	7,941百万円
鑑定評価額	8,530百万円
建築時期	2022年10月
延床面積	19,212.69m <sup>2</sup>

鑑定NOI利回り

**4.4 %**

償却後鑑定NOI利回り

**3.7 %**

## 自己投資口取得

### 取得金額

約 30 億円

### 取得口数

**25,444口**

### 取得期間

2025/4/18～  
2025/7/31

巡航分配金への効果

**+1.7%**

- インターチェンジ至近で大阪都心・京都都心の2大消費地をカバーできる希少性の高い立地
- 冷凍・冷蔵・常温の3温度帯に対応した地上4階建てのBTS型物流施設



取得価格	1,088百万円
鑑定評価額	1,290百万円
敷地面積	6,022.82m <sup>2</sup>

鑑定NOI利回り

**4.7 %**

償却後鑑定NOI利回り

**4.7 %**

- 大規模物流施設等が所在する産業団地内に位置する事業所の底地
- 将来的な物流施設転用余地も見込む

### 自己投資口取得の実施理由

割安な投資口価格が継続する中、資本コスト等を勘案し、手元資金の活用先として自己投資口取得が最適であると判断

### 今後の方針

投資口価格次第では有効な投資先と認識。その他の成長手段と比較し、今後も継続的に検討

# 個人投資家層の拡大に向けた取り組み

## 個人投資家層の拡大のため、様々な手法での情報発信を積極的に実施

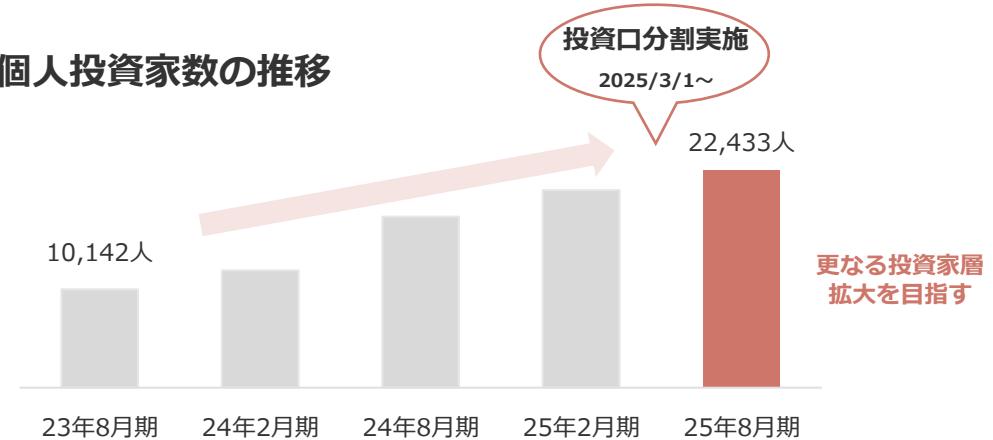
### ■ 個人投資家向けIRの積極的な実施

個人投資家向けイベント参加件数

2024年 資産運用Expo等	6件
2025年 本イベント等 その他複数イベントにも参加予定	3件



### ■ 個人投資家数の推移



### ■ 決算説明会書き起こしサービスの導入



- 個人投資家への認知度向上及び、国内外機関投資家への新たな情報発信手段として、決算説明会書き起こしサービスを導入。
- 書き起こし記事については決算説明会の数日後にホームページに掲載予定。

### ■ ホームページリニューアルの実施

- コンテンツの充実・情報発信力の向上等を図り、2025年4月に本投資法人のホームページリニューアルを実施
- 個人投資家用のページも新設し、更なる投資家層拡大を目指す



本日のまとめ



# 最後に-分配金情報-

## 実績分配金

2025年8月期（第18期）

**2,829 円**

## 予想分配金

2026年2月期（第19期）

**2,832 円**

2026年8月期（第20期）

**2,835 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**

### 決算期

2月

3月

### 決算発表

4月

### 分配金支払い開始 資産運用報告発送

5月

6月

7月

8月

9月

10月

11月

12月

1月



# 最後に- 本日のまとめ-

①

2年間の短期目標を設定  
着実な目標達成を目指す

②

三菱地所及び三菱地所投資顧問による  
ハイブリッド型成長戦略

③

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

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

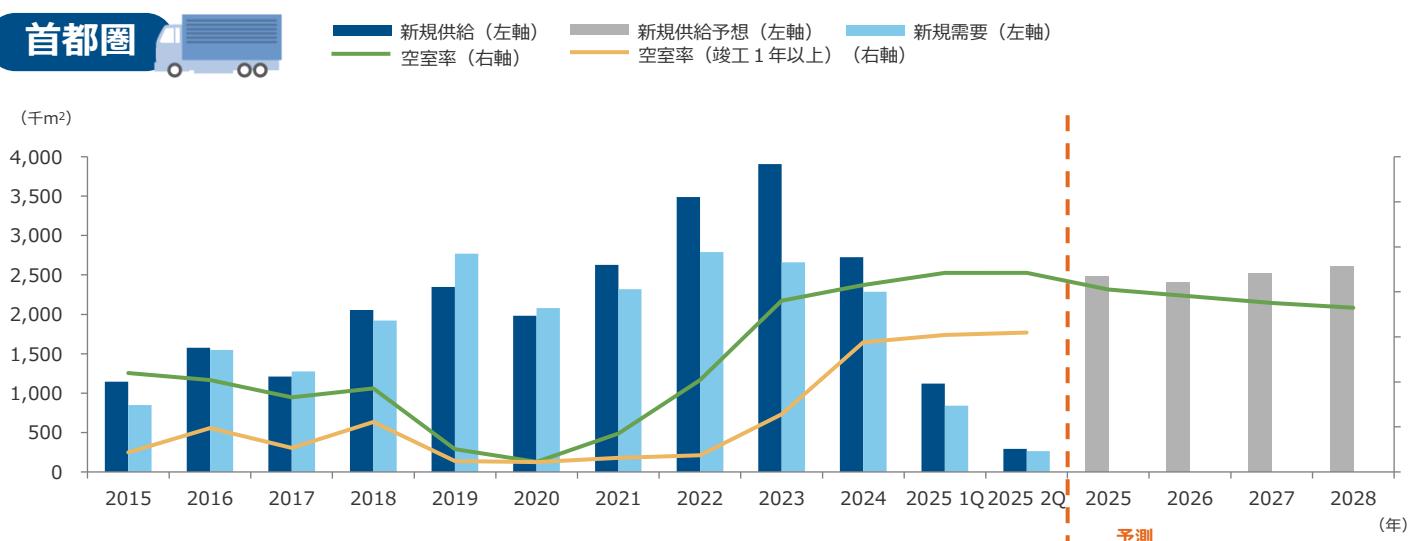


# 物流マーケット



# 物流マーケット概況：エリア別の需給動向

## 首都圏

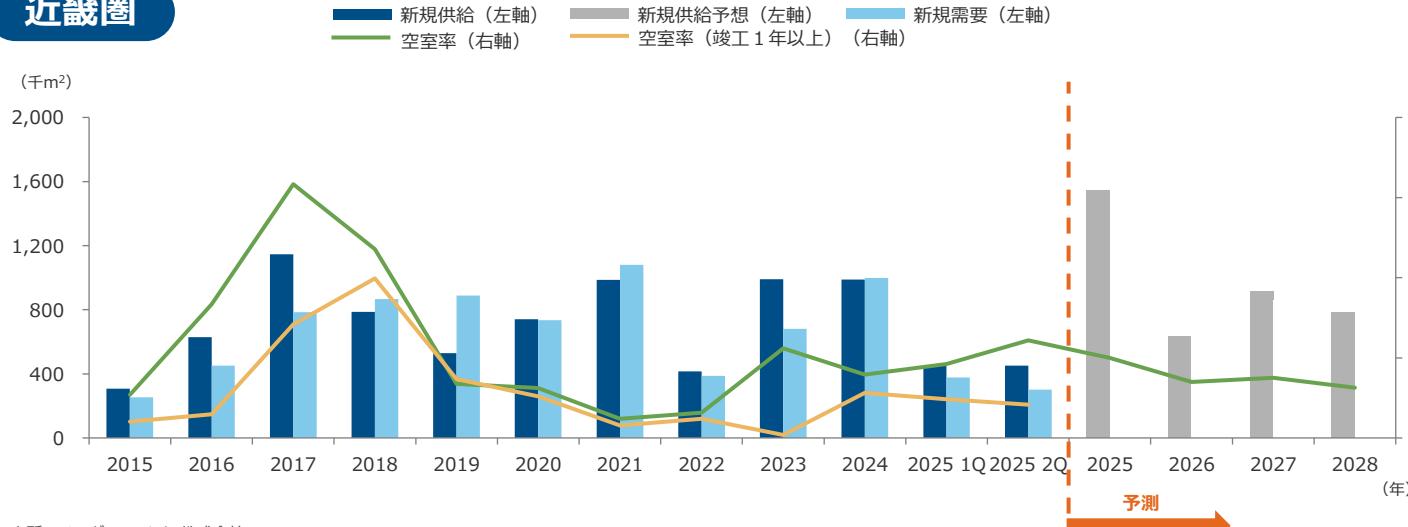


## <2025年Q2>

空室率	8.8%	(前期比±0.0%)
空室率（竣工1年以上）	6.2%	(前期比+0.1%) ▲

- 2025年Q2は、東京ベイエリアや国道16号エリアなどでは空室消化が進んだものの、圏央道エリアなどで空室が複数発生し、全体の空室率は横ばいとなった。

## 近畿圏



## <2025年Q2>

空室率	4.9%	(前期比+1.2%) ▲
空室率（竣工1年以上）	1.7%	(前期比-0.2%) ▼

- 2025年Q2は新規供給が非常に多かった影響で、前期比で上昇した。一方、高水準の需要も発生し空室率は低下傾向となる見通し。

出所：シービーアルター株式会社

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5,000m<sup>2</sup>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5,000m<sup>2</sup>以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません。

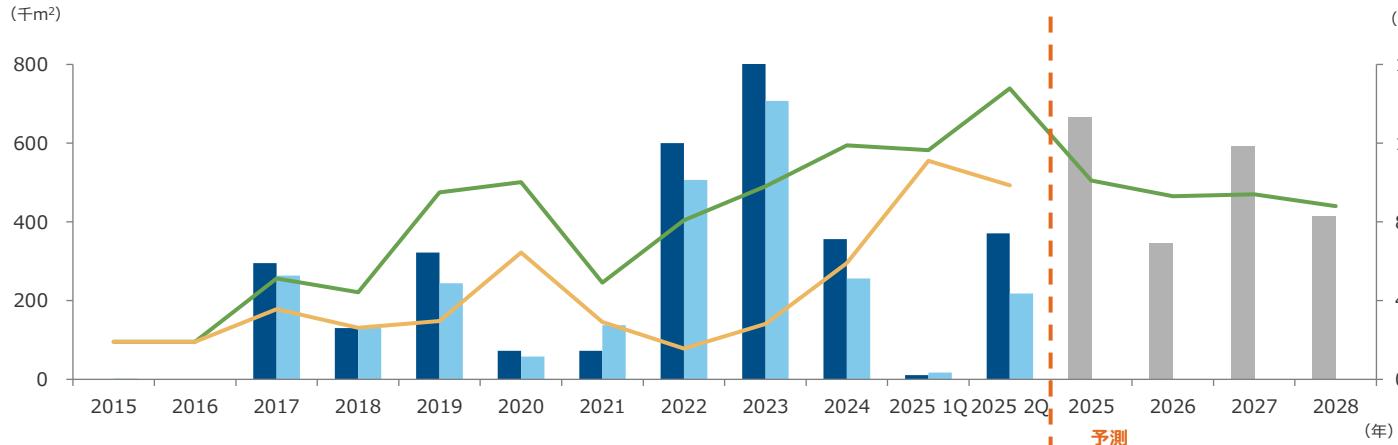


# 物流マーケット概況：エリア別の需給動向

中部圏



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



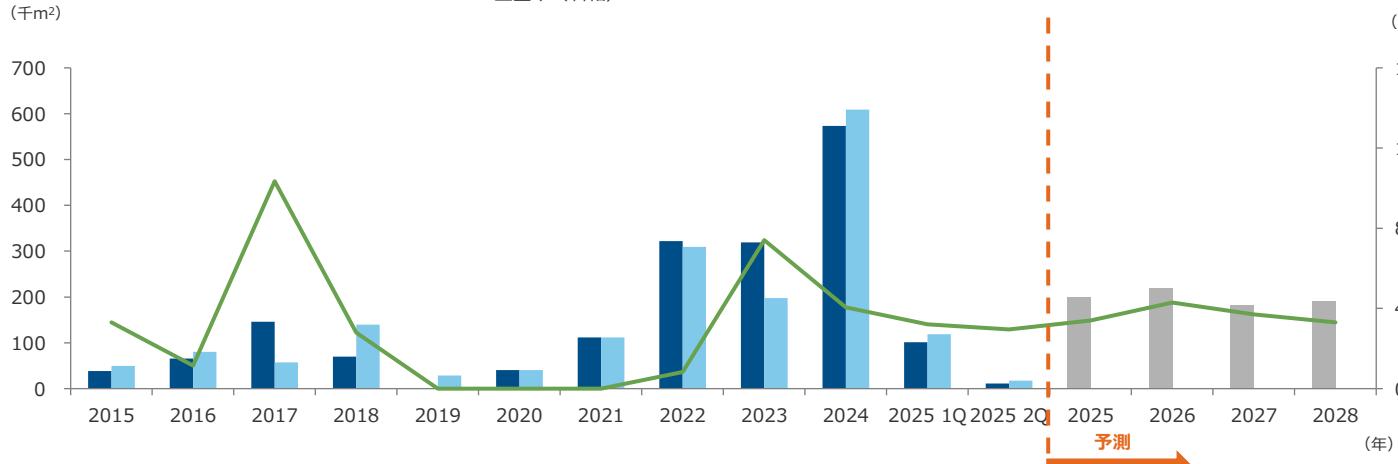
<2025年Q2>

空室率	14.8%	(前期比+3.2%)	▲
空室率（竣工1年以上）	9.9%	(前期比-1.2%)	▼

- 2025年Q2は新規供給が多く、空室率は上昇した。一般消費財に加えて製造業でもニーズが出てきており、空室率は今期をピークに低下することが見込まれる。

九州圏

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



<2025年Q2>

空室率	3.0%	(前期比-0.2%)	▼
-----	------	------------	---

- 2025年Q2は新規供給が限定的であり、既存物件では空室消化が進んだ。2025年下期以降に新規供給が予定され、空室率が上昇する可能性はあるものの、低位で推移する見込み。

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。

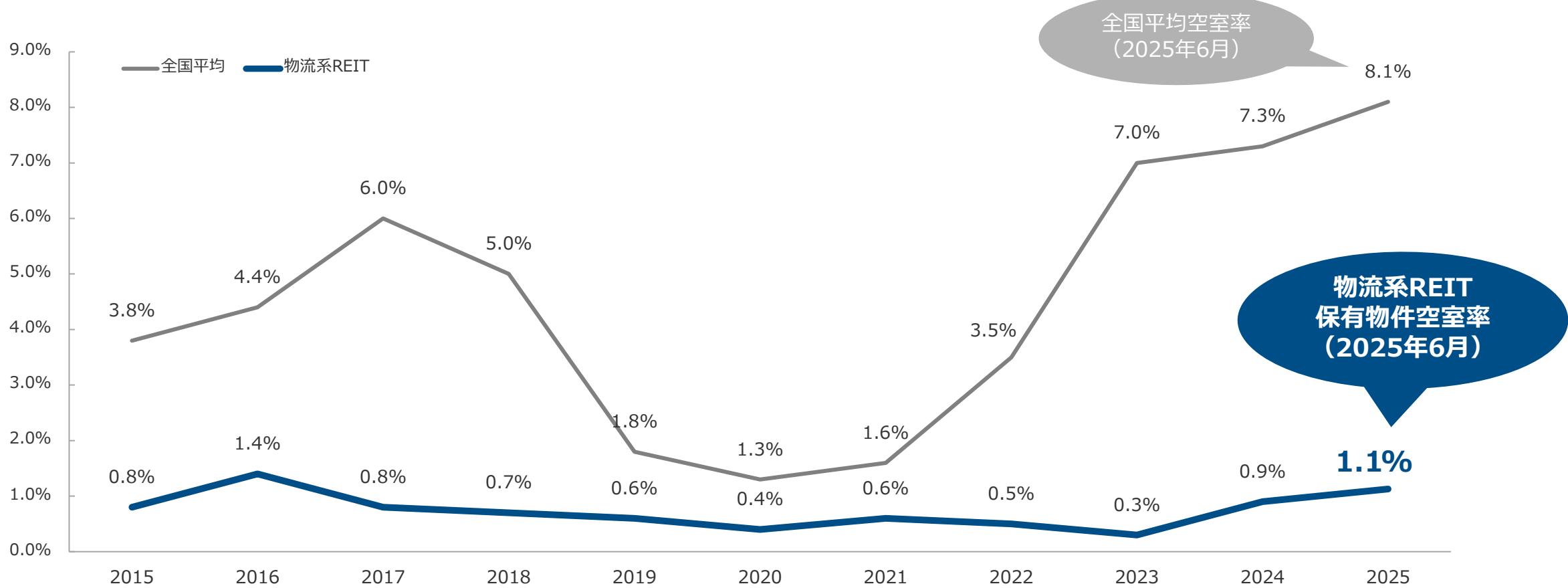
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです。

注3：延床面積5,000m<sup>2</sup>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5,000m<sup>2</sup>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。



# 物流系REITが保有する物件の空室率の推移

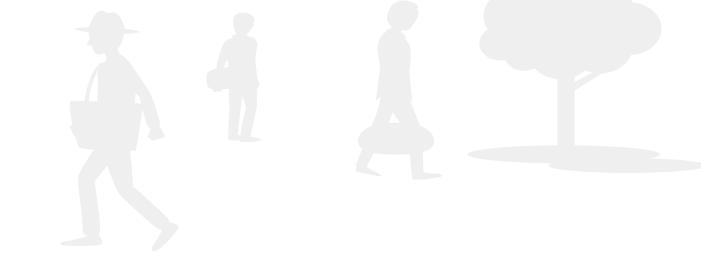
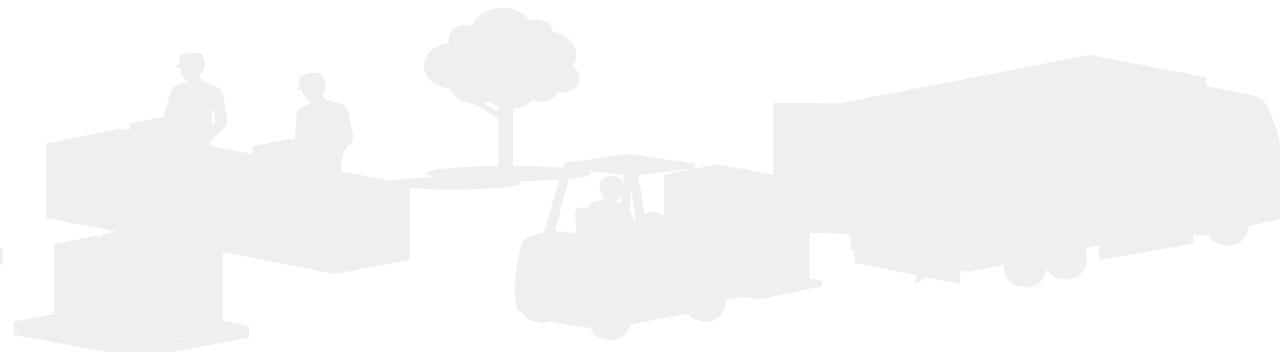
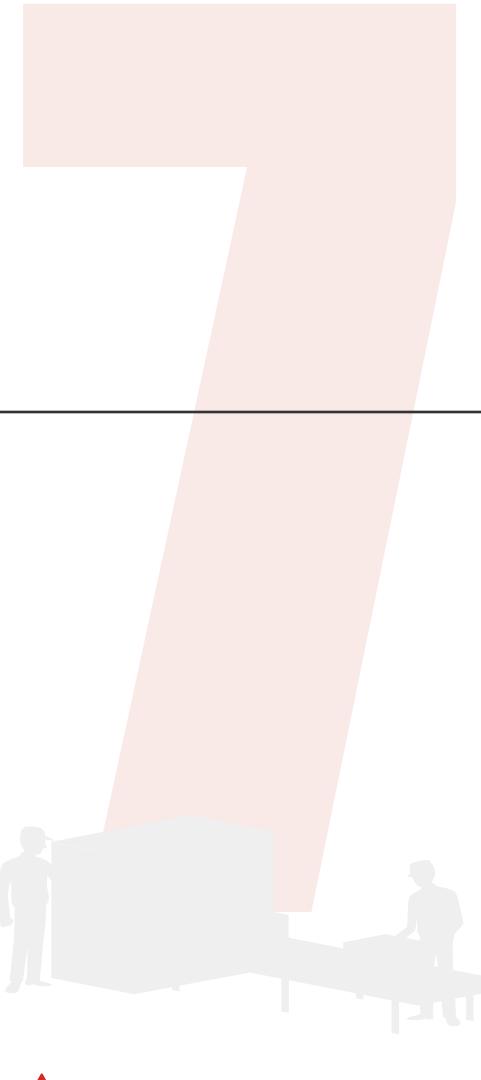
過去10年間、全国の物流施設と比較して、物流系REITが保有する物件の空室率は低位で安定して推移



出所：「全国平均空室率」についてはサービスアーリー株式会社。「物流系REIT保有物件空室率」については、各物流系REIT7社が公表している各年の12月の空室率（2025年のみ6月の空室率）の平均を本資産運用会社が算出し、作成。



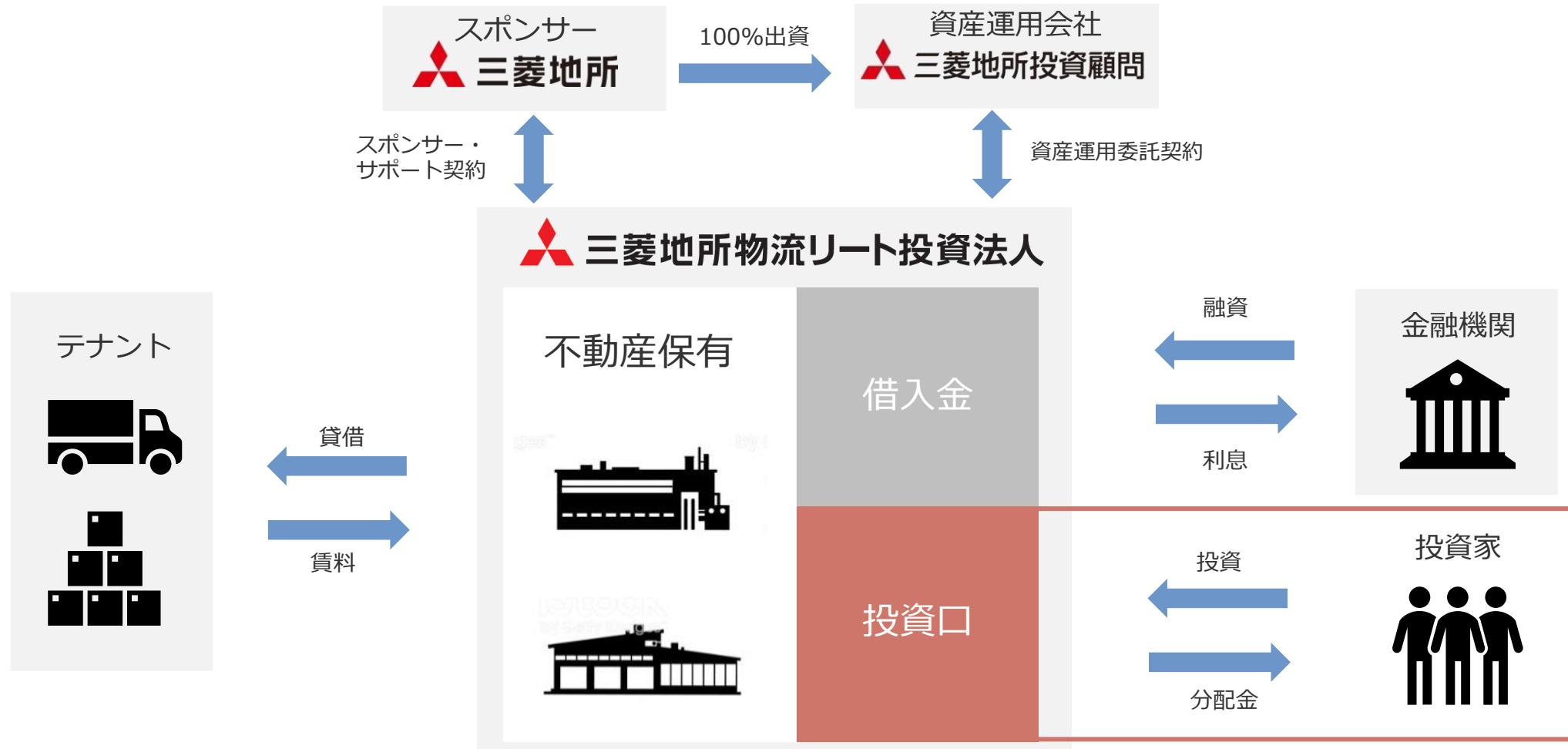
## 参考資料



# 三菱地所物流リート投資法人（MELの仕組み）

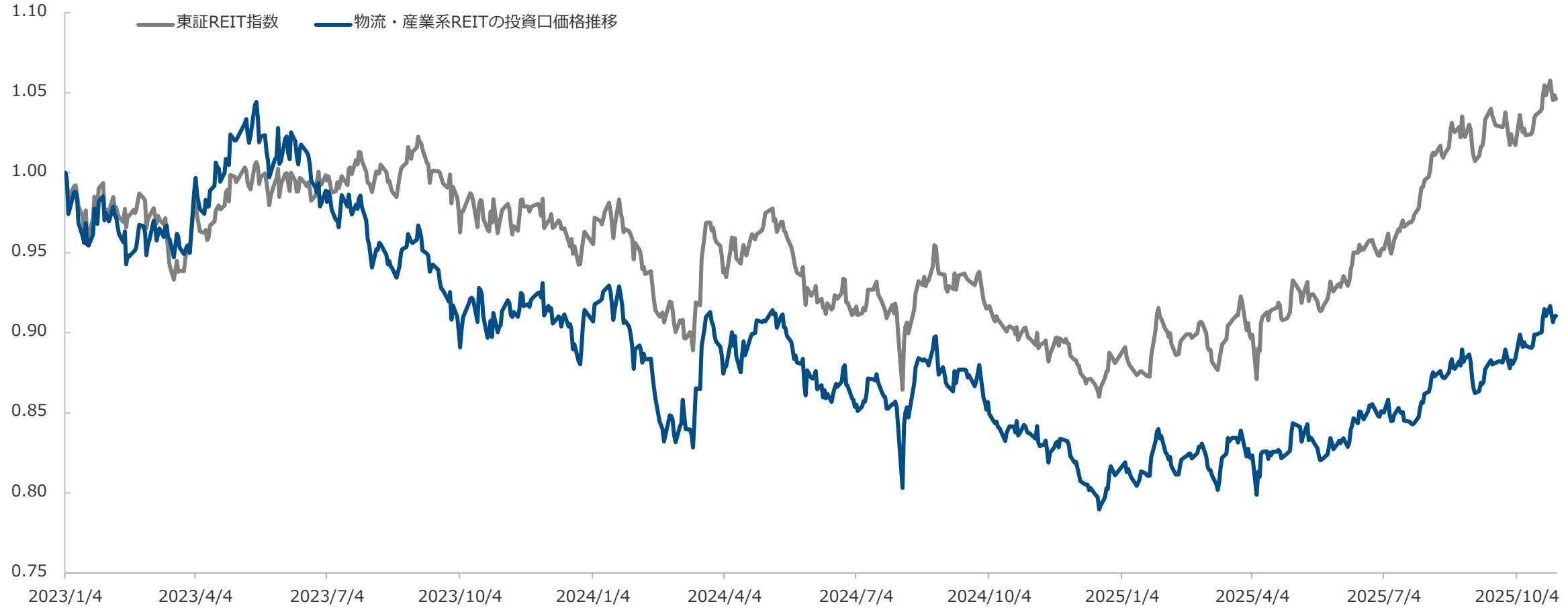
不動産から得られる収益を投資家に分配

個人では投資しづらい物流不動産に小口で投資できる



# 東証REIT指数と物流系REITの投資口価格推移

マーケットの空室率上昇等により、物流系REITの投資口価格は、東証REIT指数と比較して軟調に推移



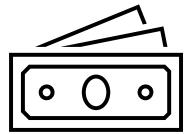
注：2023年1月4日の投資口価格を1.00として指数化。



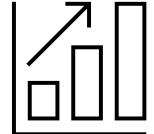
# 金利上昇・インフレによるREITへの影響

金利上昇及びインフレは、REITにとって良い影響、悪い影響いずれも考えられます

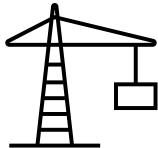
## 良い影響



インフレによる賃料上昇



賃料上昇による資産価値の増加



建築費の上昇による新規の不動産開発の減少と既存物件の希少性向上

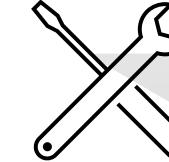
## 悪い影響



金利上昇による支払利息の増加



債券の利回り上昇による、相対的な利回り魅力の低下（投資家の資本コストの上昇）

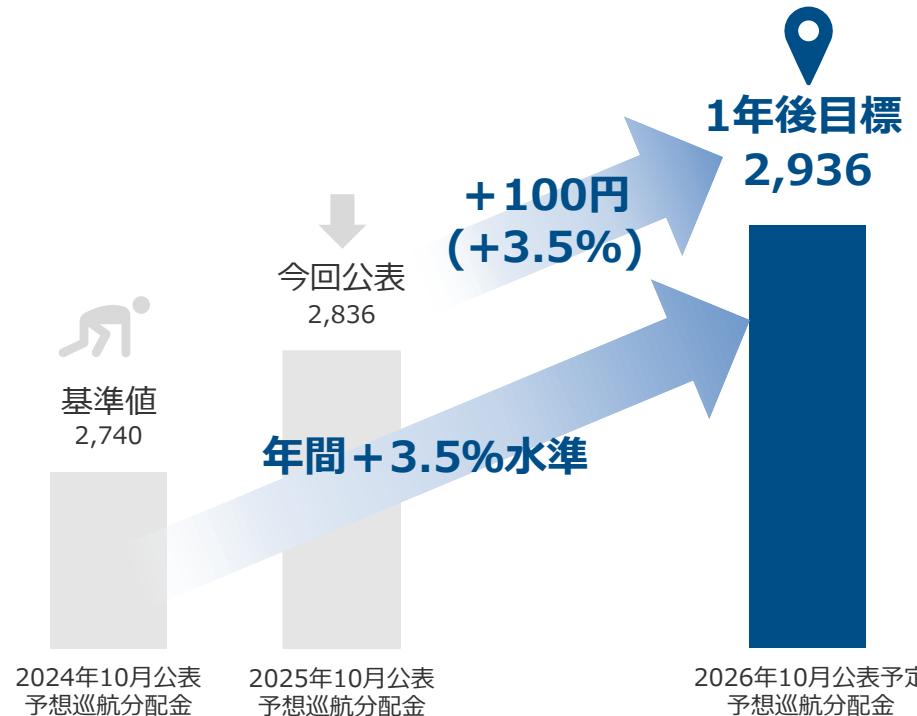


修繕費、管理コスト等の増加懸念

# 2年目の巡航分配金目標達成に向けた今後の取り組み

年間+3.5%水準の成長目標に向けて、現在の環境を踏まえた複数の成長ドライバーを活用し、  
今後1年間で100円以上の巡航分配金成長を目指す

## 2年目の巡航分配金成長目標達成に向けて



## 今後1年間の成長ドライバー

### 成長の内訳のイメージ

3.5%

+2.5~3.5%

+0.5%

+1~1.5%

-1.5~2%

### 資金調達を伴う成長

- 売却資金及びLTVの活用  
→自己投資口取得、物件取得

### 資金調達を伴わない成長

- フリーキャッシュフローの再投資  
→自己投資口取得、物件取得、ブリッジSPCへの出資
- 賃料上昇の継続及びMJIA独自施策による内部成長

### デットコストの上昇

年間成長率+3.5%水準に向けて今後1年間で  
+100円以上の巡航分配金成長を目指す

今後1年間は、内部成長及びフリーキャッシュフローの再投資による、**資金調達を伴わない成長で**  
**デットコストの上昇を吸収し、物件売却やLTV**  
**の活用による資金調達を伴う成長で3.5%を目指す**

# 外部成長戦略を実現するパイプライン

優先交渉権付与予定の 14物件・延床面積 949千m<sup>2</sup>、うち竣工済 11物件・延床面積 747千m<sup>2</sup>のパイプライン物件を確保

三菱地所グループ開発の  
優先交渉権付与予定物件



ロジクロスとは

三菱地所の全国各地で展開する  
物流施設ブランドを指します

MJIAソーシング及び  
運用中の優先交渉権  
付与予定物件



MJロジパークとは

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

物件名	延床面積	スケジュール			
		~2025年8月期	2026年2月期	2026年8月期	2027年2月期~
ロジクロス蓮田	稼働率 100%	78千m <sup>2</sup>	2021年 竣工済	ブリッジSPC 組入れ済	
ロジクロス春日部	稼働率 100%	38千m <sup>2</sup>	2021年 竣工済	ブリッジSPC 組入れ済	
ロジクロス船橋	稼働率 100%	23千m <sup>2</sup>	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済	
ロジクロス座間小松原	稼働率 100%	44千m <sup>2</sup>	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済	
ロジクロス座間		178千m <sup>2</sup>	2023年 竣工済		
ロジクロス相模原		170千m <sup>2</sup>	2023年 竣工済		
<b>NEW</b>					
ロジクロス名古屋みなと	稼働率 100%	125千m <sup>2</sup>	2024年 竣工済		
ロジクロス大阪住之江		43千m <sup>2</sup>	2025年 竣工済		
ロジクロス大阪大正		21千m <sup>2</sup>	開発	2026年1月 竣工予定	
ロジクロス三郷		135千m <sup>2</sup>	開発	2026年8月 竣工予定	
ロジクロス大阪大正Ⅱ		45千m <sup>2</sup>	開発	2026年10月 竣工予定	
(仮称)MJロジパーク大東1	PDP	稼働率 100%	11千m <sup>2</sup>	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済
(仮称)MJロジパーク岡崎1	PDP	稼働率 100%	24千m <sup>2</sup>	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済
(仮称)MJロジパーク豊中1	PDP	稼働率 100%	8千m <sup>2</sup>	2023年 竣工済	ブリッジ 組入れ済
<b>第18期取得資産</b>					
MJインダストリアルパーク神戸西（底地）	CRE	6千m <sup>2</sup> (注2)			
<b>合計</b>		<b>949千m<sup>2</sup></b>	<b>747千m<sup>2</sup></b>	<b>768千m<sup>2</sup></b>	<b>903千m<sup>2</sup></b>
					<b>949千m<sup>2</sup></b>

注1：2025年10月16日現在。三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件は青色で、MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件については緑色でハイライトしています。延床面積及び物件数は取得予定資産を除いた数値を記載しています。

注2：底地案件のため、敷地面積を記載しています



ロジクロス名古屋みなと



ロジクロス船橋



ロジクロス蓮田



(仮称) MJロジパーク豊中1



# ポートフォリオ一覧①

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ	
スポンサー開発物件	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	8,270	6.2	34,878.55	2.1	100.0	10.9	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	3.0	100.0	8.5	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	8.2	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,500	4.3	35,629.46	3.5	100.0	6.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	14,424	18,400	5.1	62,289.08	5.1	95.2	6.6	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,500	4.2	39,132.05	4.2	100.0	7.4	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,700	4.4	34,119.84	3.5	100.0	6.1	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	8,250	4.1	16,371.24	2.8	100.0	6.2	マルチ
	ロジクロス大阪交野	大阪府交野市	7,941	8,540	4.4	20,777.87	2.8	100.0	2.8	BTS
	ロジポート相模原（準共有持分49%）	神奈川県相模原市	21,364	25,300	4.8	88,609.64	7.6	99.5	12.0	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	23,490	4.9	58,487.96	6.5	98.0	10.6	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	12,187	4.6	40,081.56	3.7	99.8	7.5	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	41,715	4.2	117,762.91	12.8	99.8	6.3	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	16,000	4.2	45,983.59	5.4	100.0	4.3	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	4,130	4.3	14,012.95	1.4	100.0	4.3	マルチ
MJAソーシング	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	7,040	7.3	18,232.07	1.9	100.0	35.7	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,740	5.0	28,002.44	2.4	100.0	12.1	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	19.4	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	9,140	6.3	39,082.95	2.2	100.0	17.9	マルチ

注：2025年 8月31日現在。



# ポートフォリオ一覧②

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ	
M J I A ソ ー シ ン グ	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	8,350	6.3	38,609.86	2.2	100.0	17.9	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,590	5.3	15,485.00	1.1	100.0	10.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,450	5.7	13,777.07	0.9	100.0	34.4	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	15,300	4.7	57,866.98	4.9	100.0	8.6	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,800	5.0	7,349.18	0.6	100.0	26.7	BTS
	MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	5,180	5.0	20,980.63	1.6	100.0	4.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,570	4.8	20,897.84	2.0	100.0	4.3	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	2,040	5.3	10,185.04	0.6	100.0	34.3	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	1.7	100.0	3.5	マルチ
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	7,423	7,780	4.6	32,258.13	2.6	100.0	3.1	マルチ
	MJロジパーク一宮1	愛知県一宮市	5,851	6,810	4.9	26,963.93	2.1	100.0	3.0	マルチ
	MJロジパーク愛西1	愛知県愛西市	2,047	2,630	5.5	9,413.40	0.7	100.0	3.5	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	2.0	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	5,740	5.1	31,743.99	1.8	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	千葉県千葉市	1,800	2,010	4.4	14,986.64	0.6	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク川西 (底地)	兵庫県川西市	2,125	2,630	4.4	9,353.48	0.8	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	福島県郡山市	2,000	2,340	5.0	80,925.09	0.7	100.0	-	底地
NEW	MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)	兵庫県神戸市	1,088	1,290	4.7	6,022.82	0.4	100.0	-	底地
合計 / 平均			280,623	328,362	4.8	1,247,387.30	100.0	99.6	8.9	-

不動産 対応 証券	MRB1合同会社 匿名出資持分 (ロジクロス蓮田、ロジクロス春日部)	528
合計		528

注 : 2025年 8月31日現在。



# 鑑定評価の概要①

(単位：百万円)

物件名称	取得年月 (注1)	取得価格	第18期末 帳簿価額	第18期末 (2025年8月期末) (注2)		第17期末 (2025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	5,179	8,270	4.2	8,290	4.2	-20	±0	3,090
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,090	9,550	3.9	9,550	3.9	±0	±0	1,459
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,735	4,450	4.3	4,450	4.3	±0	±0	714
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,396	10,500	3.9	10,400	4.0	+100	-0.1	1,103
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	13,956	18,400	3.9	18,300	4.0	+100	-0.1	4,443
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,576	12,500	3.9	12,600	3.9	-100	±0	923
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,691	10,700	3.9	10,700	3.9	±0	±0	1,008
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,775	8,250	3.8	8,240	3.8	+10	±0	474
ロジクロス大阪交野	2025年4月	7,941	8,052	8,540	4.0	-	-	-	-	487
ロジポート相模原（準共有持分49%）	2017年9月	21,364	19,925	25,300	4.0	25,300	4.0	±0	±0	5,374
ロジポート橋本（準共有持分45%）	2017年9月	18,200	17,066	23,490	3.7	21,960	3.8	+1,530	-0.1	6,423
ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）	2019年10月	10,484	10,097	12,187	3.8	12,225	3.8	-38	±0	2,089
ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）	2022年3月	36,000	35,218	41,715	3.6	41,715	3.6	±0	±0	6,496
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持45%）	2022年10月	15,150	14,935	16,000	3.9	16,100	3.9	-100	±0	1,064
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持45%）	2022年10月	3,900	3,856	4,130	4.0	4,130	4.0	±0	±0	273
MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,586	7,040	5.2	7,040	5.2	±0	±0	1,453
MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,221	7,740	4.0	7,740	4.0	±0	±0	1,518
MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,163	1,620	4.3	1,620	4.3	±0	±0	456
MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,819	9,140	4.0	9,130	4.0	+10	±0	3,320

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2：2025年8月31日現在

注3：2025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18期末 帳簿価額	第18期末 (2025年8月期末) (注2)		第17期末 (2025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	5,616	8,350	4.3	8,110	4.3	+240	±0	2,733
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,018	3,590	4.5	3,590	4.5	±0	±0	571
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,515	2,450	4.6	2,450	4.6	±0	±0	-65
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,071	15,300	4.1	15,300	4.1	±0	±0	2,228
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,646	1,800	4.1	1,790	4.2	+10	-0.1	153
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,234	5,180	4.1	5,180	4.1	±0	±0	945
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,413	6,570	3.9	6,560	3.9	+10	±0	1,156
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,698	2,040	4.2	2,040	4.2	±0	±0	341
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,816	6,550	3.8	6,540	3.8	+10	±0	1,733
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	7,590	7,780	4.3	7,770	4.3	+10	±0	189
MJロジパーク一宮1	2024年8月	5,851	5,867	6,810	4.1	6,800	4.1	+10	±0	942
MJロジパーク愛西1	2024年10月	2,047	2,126	2,630	4.0	2,620	4.0	+10	±0	503
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	5,740	4.0	5,740	4.0	±0	±0	537
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	2021年3月	1,800	1,914	2,010	4.3	2,000	4.3	+10	±0	95
MJインダストリアルパーク川西 (底地)	2022年10月	2,125	2,221	2,630	3.9	2,630	3.9	±0	±0	408
MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	2023年9月	2,000	2,090	2,340	4.5	2,340	4.5	±0	±0	249
MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)	2025年7月	1,088	1,102	1,290	3.8	-	-	-	-	187
合計		280,623	273,157	328,362	-	316,730	-	-	-	55,204

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2：2025年 8月31日現在。

注3：2025年 2月28日現在。



# 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。

