

 MJ Logipark



資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

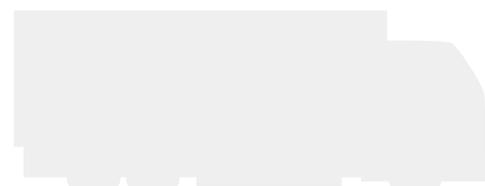
2025年3月15日

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.8
3. MELの特長と運用状況	P.12
4. 直近の取り組み	P.27
5. 物流マーケット概況	P.30
6. ご参考資料	P.35



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

三菱地所物流リート投資法人

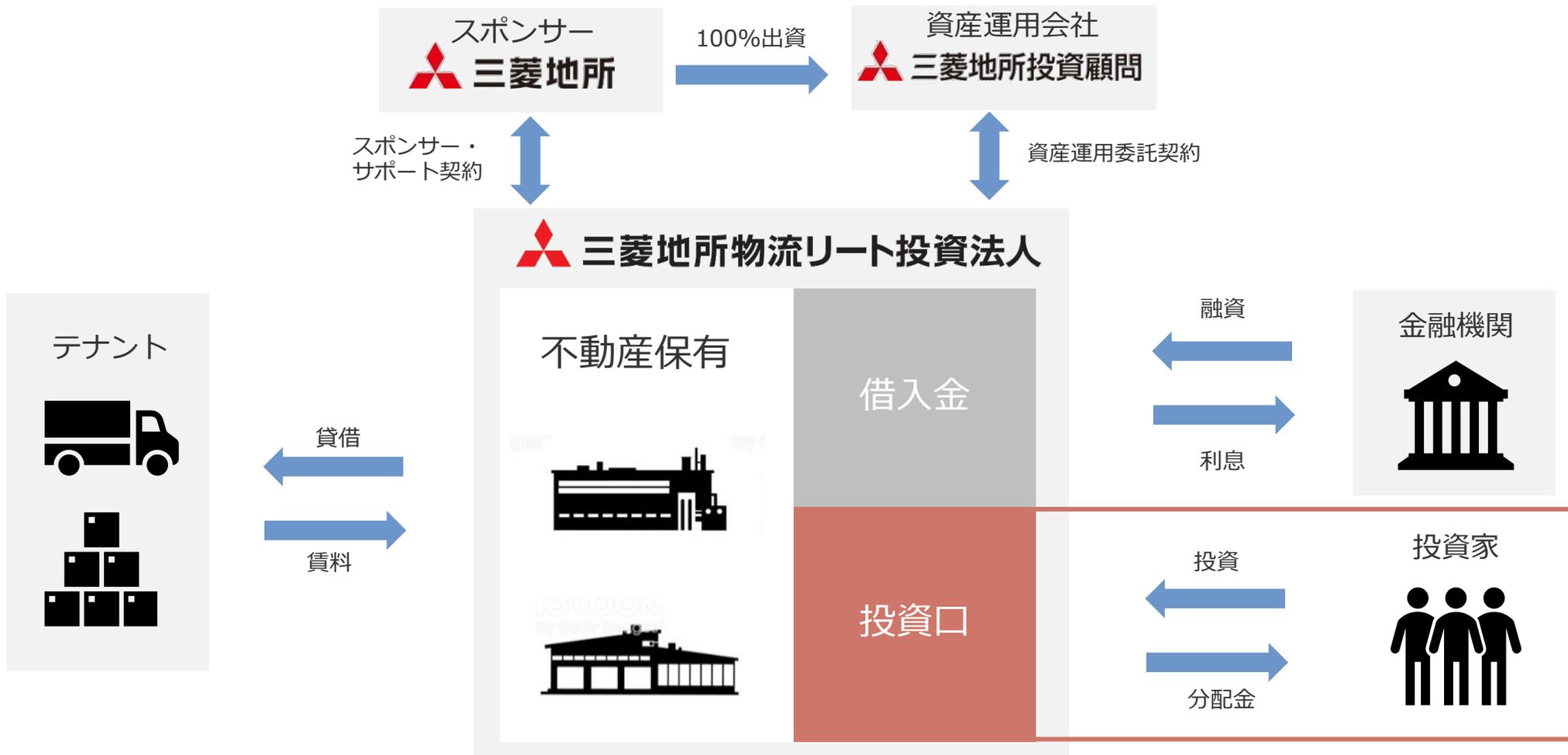
資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社（MJIA）	
上場日	2017年9月14日（東証REIT市場）	新NISA成長投資枠対象
決算月	2月／8月（年2回）	
物件数／資産規模 <small>（2025年2月28日現在）</small>	35物件／2,715億円	
予想分配金	2025年2月期：3,147円 <small>（物件の売却益含む。分割考慮後。）</small>	2025年8月期：2,740円 <div data-bbox="1819 882 2372 993" style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;">2025年3月1日に1口当たり 3分割の投資口分割を実施</div>
投資口価格 <small>（2025年2月28日終値）</small>	115,100円	
信用格付け	JCR（日本格付研究所）：AA（安定的）	



三菱地所物流リート投資法人（MELの仕組み）

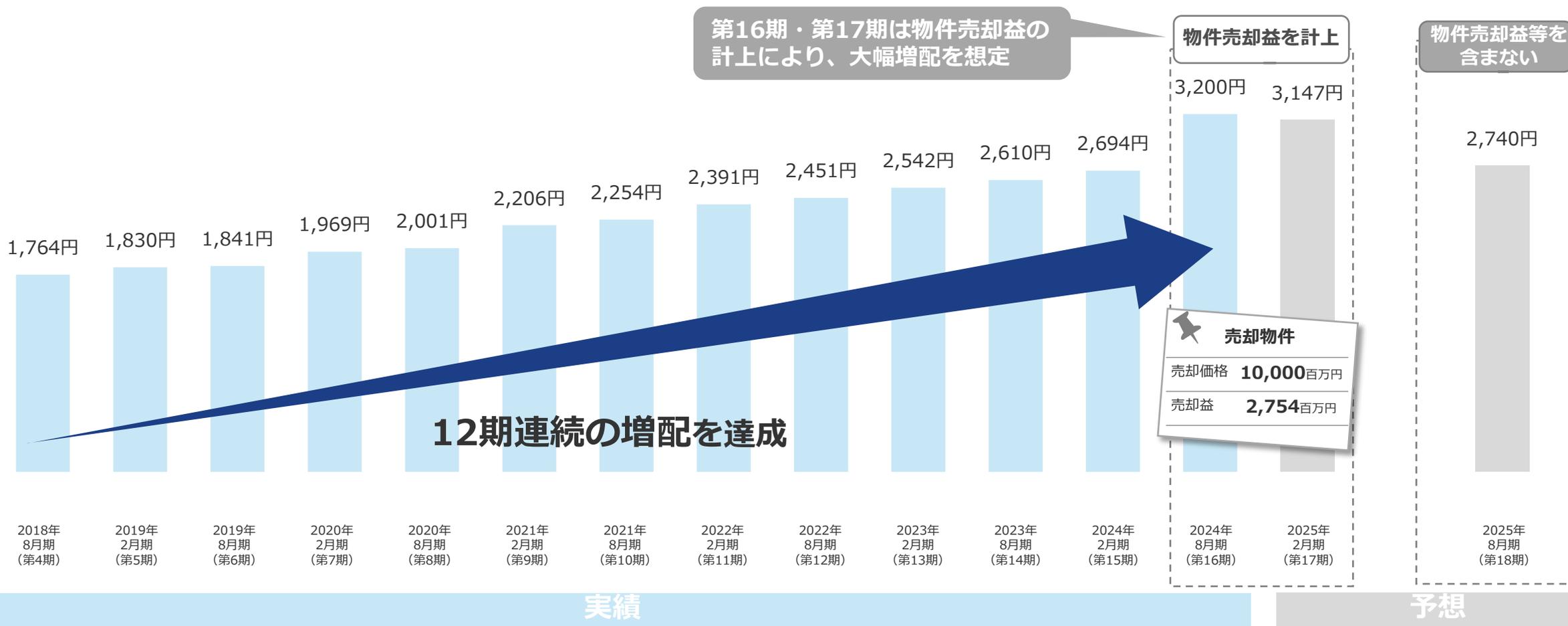
不動産から得られる収益を投資家に分配

個人では投資しづらい物流不動産に小口で投資できる



分配金の推移

上場来一貫した成長を継続し、**12期連続の増配**を達成
 第18期は、物件売却益を除くと分配金は成長することを見込む

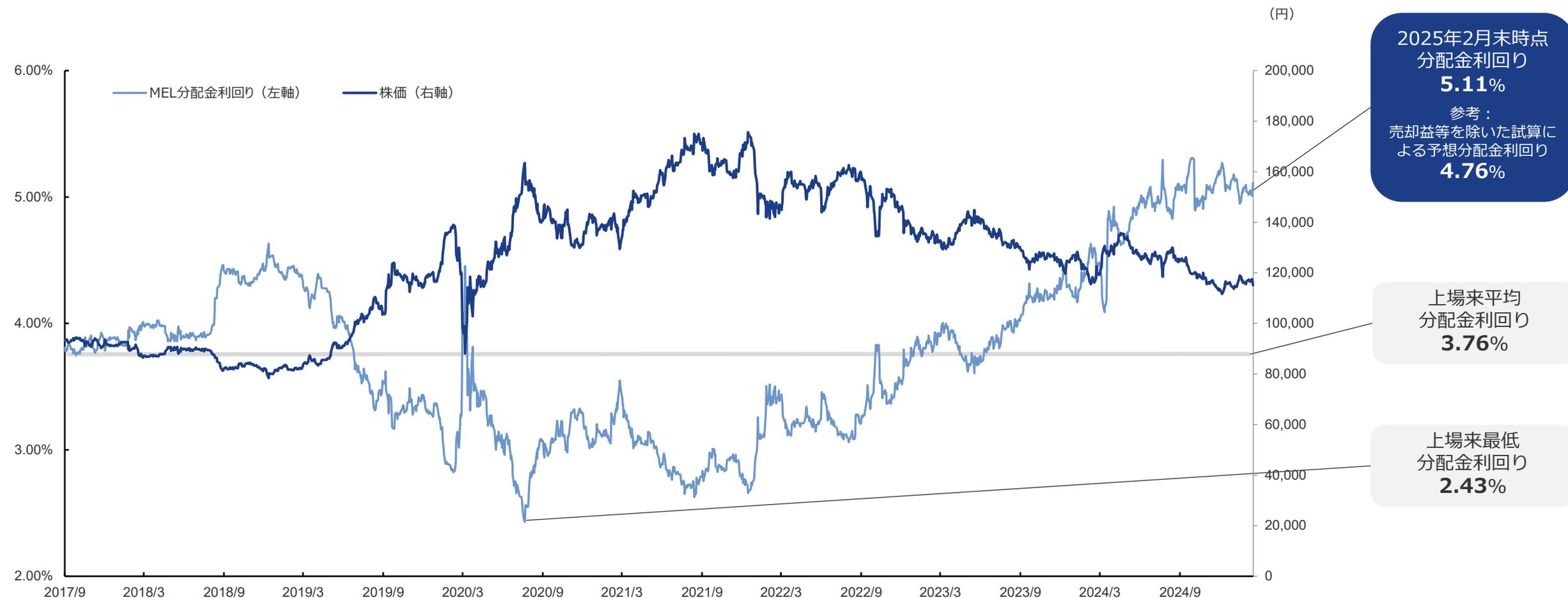


(注) : 2025年2月期 (第17期) 以前の分配金は、2025年3月1日を効力発生日とする投資口分割 (3分割) を考慮して記載しています。



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
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



【先進的物流施設】



保管

+

仕分け

+

加工

+

配送

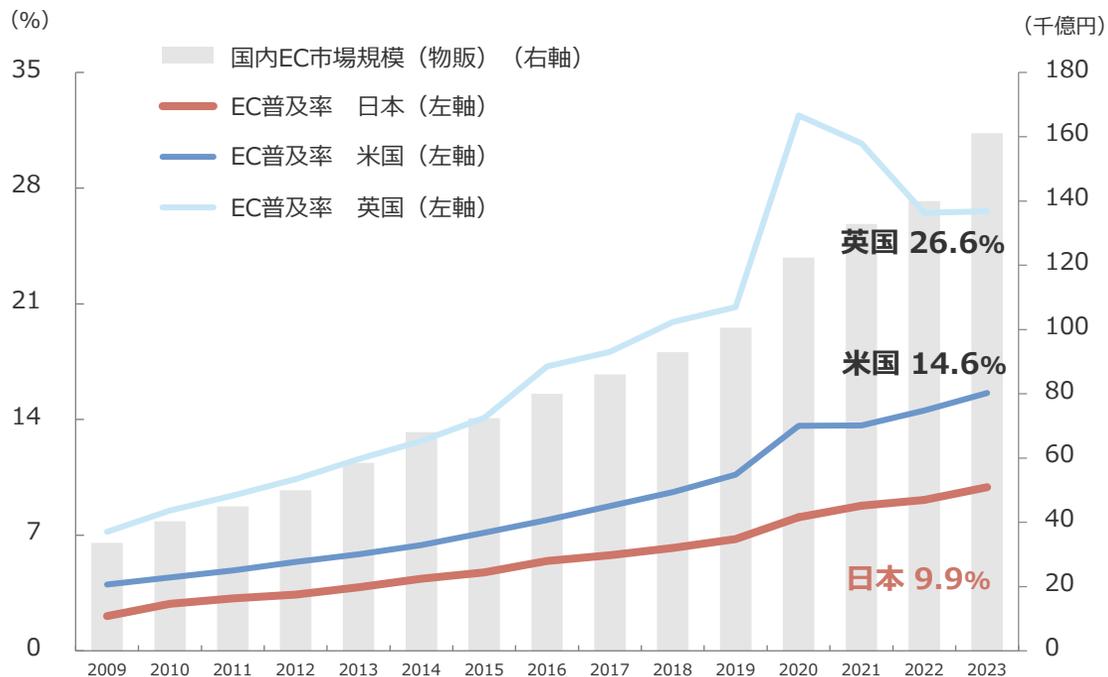
高まる物流施設への需要

EC市場規模は急速に拡大中。他国と比較すると日本のEC化率は低位

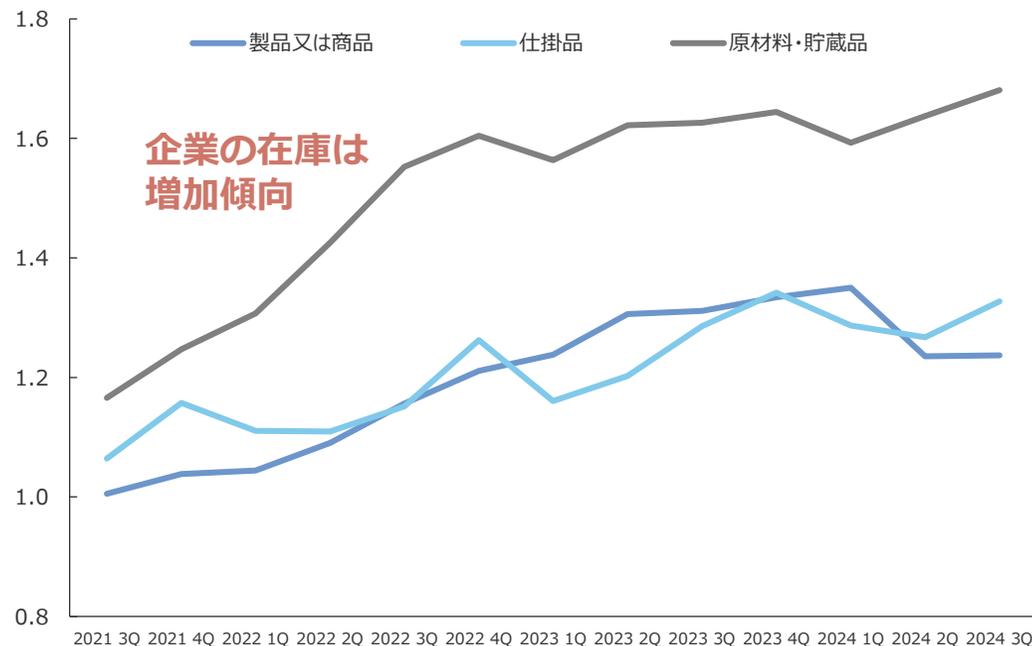
コロナ禍を契機にサプライチェーンリスク対応のため、製造業等の在庫は積み増しの動き

⇒倉庫スペースの需要増加

＜EC市場規模及びEC普及率の推移＞



＜企業の在庫推移＞



出所：国内EC市場規模は経済産業省「電子商取引実態調査」、EC普及率は、経済産業省「令和5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）」（日本）、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

出所：財務省 法人企業統計調査（令和6年7月～9月期）を基に本資産運用会社にて作成。2020年Q1を1として指数化。



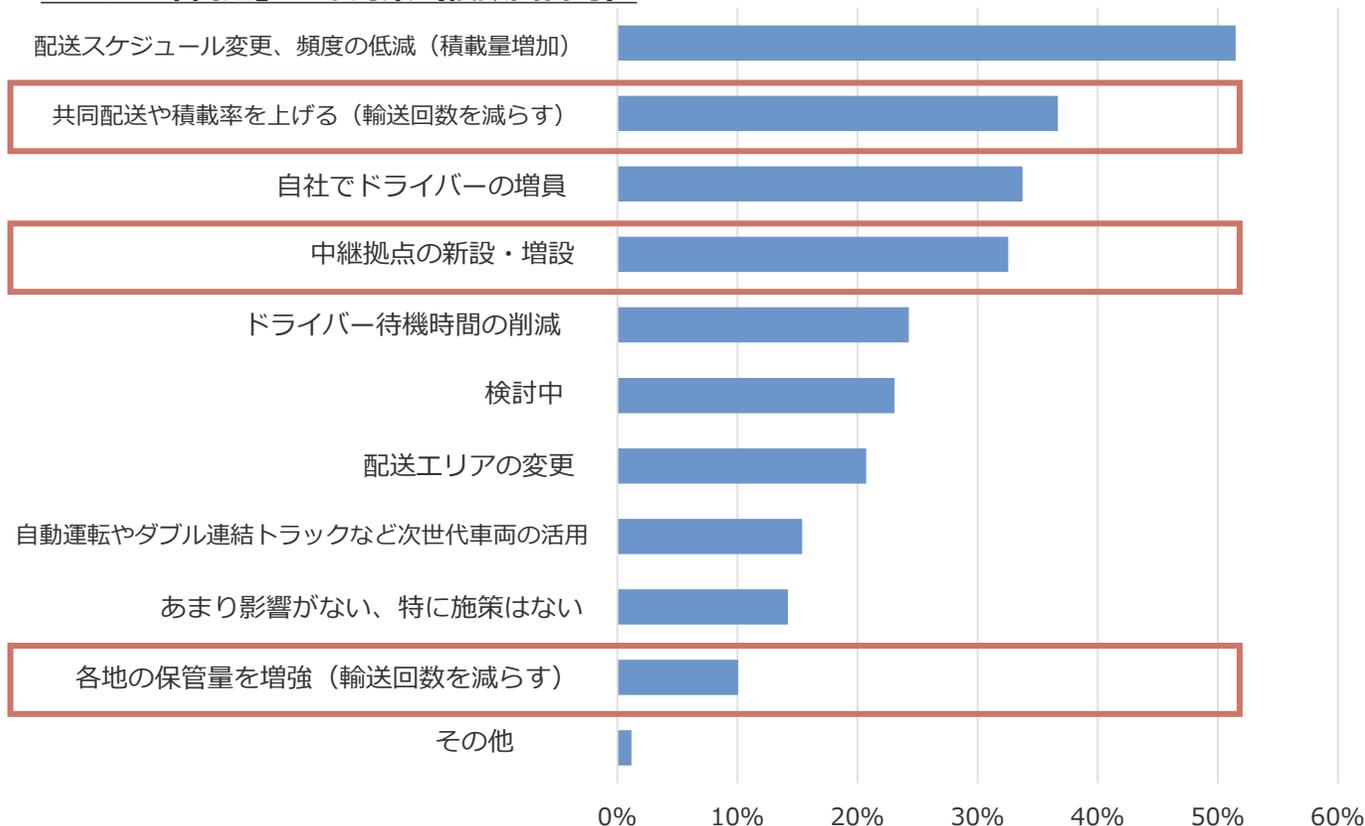
高まる物流施設への需要（2024年問題）

2024年問題への対応のため、先進的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ており、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影響が出ている。

「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



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

35物件 / 2,715億円

鑑定評価額合計

3,132億円

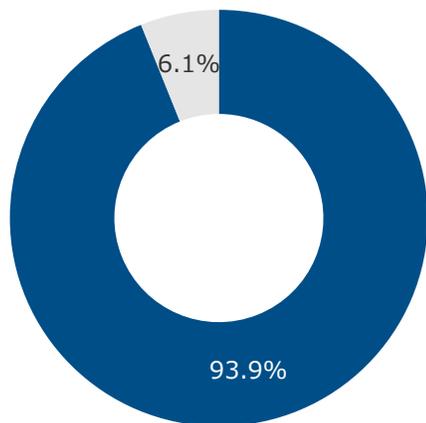
上場来平均稼働率

99.9%

平均鑑定NOI利回り

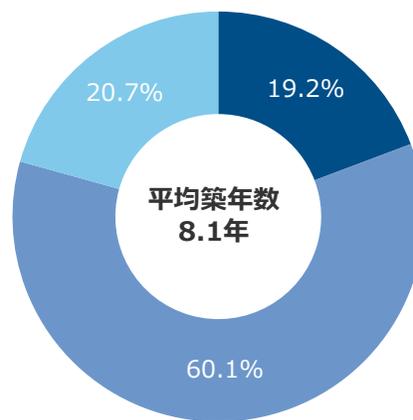
4.7%

物流施設 / その他
(取得価格ベース)



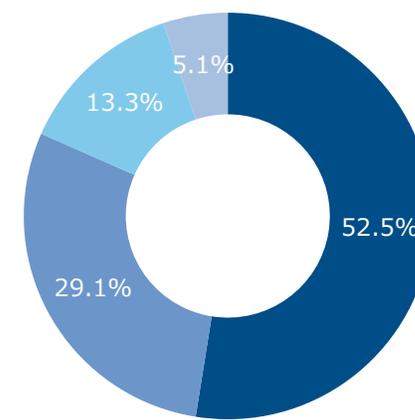
■ 物流施設
■ その他

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：2024年8月31日現在。ただし2024年9月3日譲渡物件は除き、2024年10月17日取得物件を含む



保有物件の一覧

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%)



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟 (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B棟 (共有持分45%)



ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)



MJインダストリアルパーク堺 (底地)



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク春日井1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク西宮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ロジパーク船橋2



MJロジパーク印西1



MJロジパーク東大阪1



MJロジパーク加須2



MJロジパーク宮1



MJロジパーク菱西1



MJロジパーク加古川1



MJロジパーク高槻1



MJインダストリアルパーク神戸 (底地)



MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)



MJインダストリアルパーク川西 (底地)



MJインダストリアルパーク郡山 (底地)



ポートフォリオマップ (首都圏)



- 期末保有資産 (スポンサー開発)
- 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17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 (首都圏以外)



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

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	ロジクロス大阪大正
45	(仮称) MJロジパーク豊中1
46	(仮称) 大阪市大正区鶴町冷凍冷蔵物流計画

その他

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



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

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
- 国内外で物流施設事業を展開



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

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



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

東京流通センター（TRC）との協働



- ・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

管理

<次世代物流施設の開発>



- 2022年2月に京都市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
- 2024年6月には宮城県仙台市において、東北圏における「次世代基幹物流施設」の開発計画始動を公表。将来的には関東圏とネットワークを構築し、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**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>

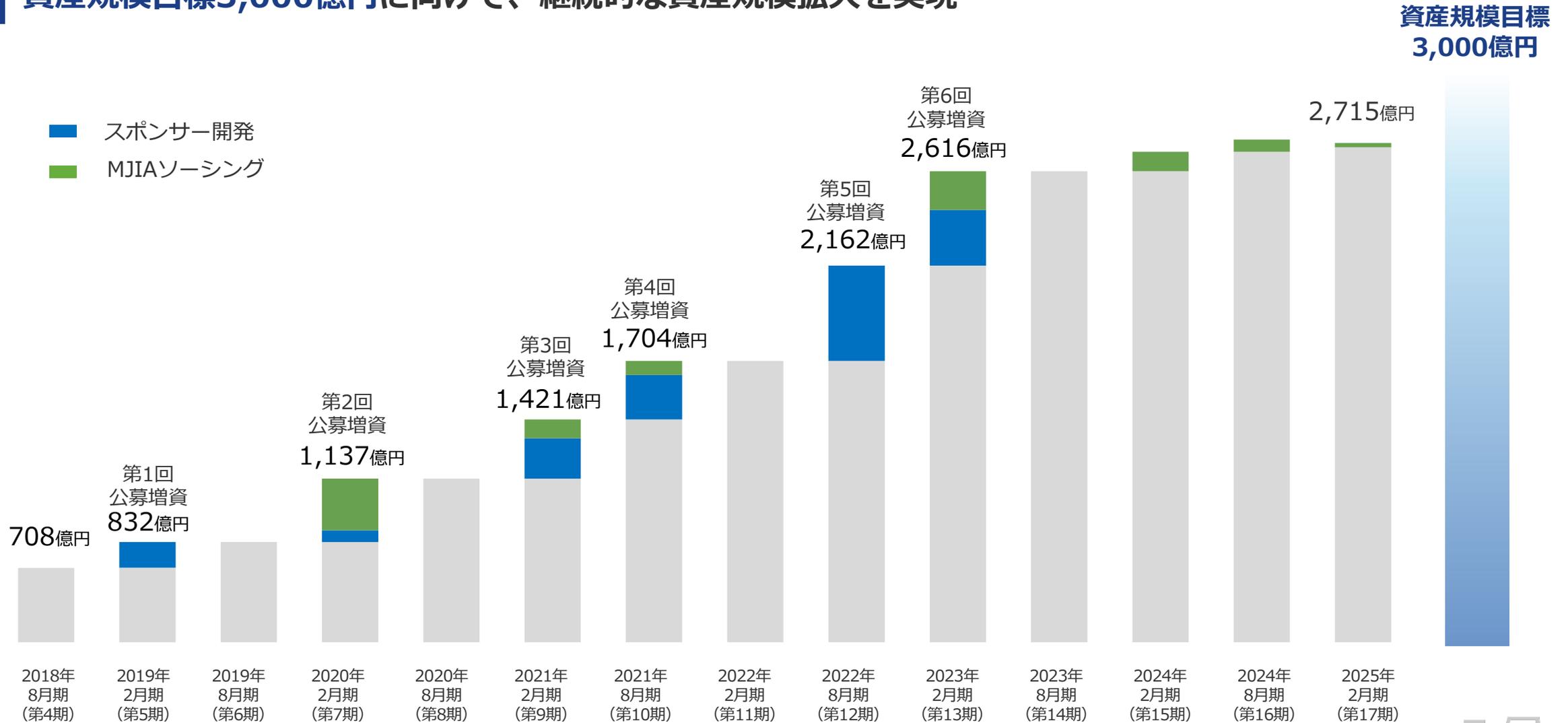


動画のQRコード



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



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



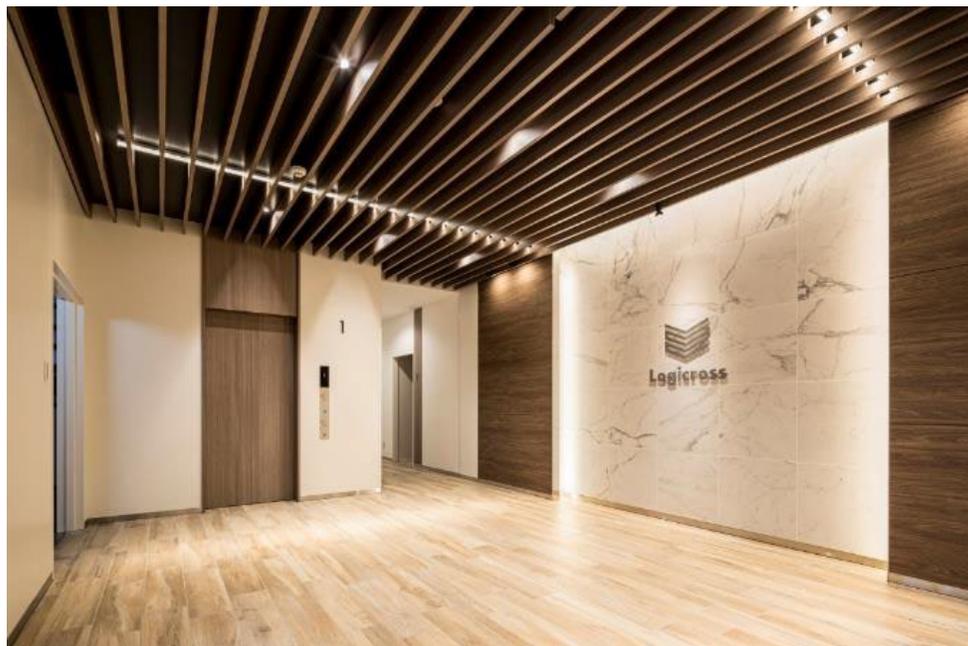
従業員の働きやすさ

- 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

テナント様・従業員様の働きやすさを重視した、清潔感のある内装

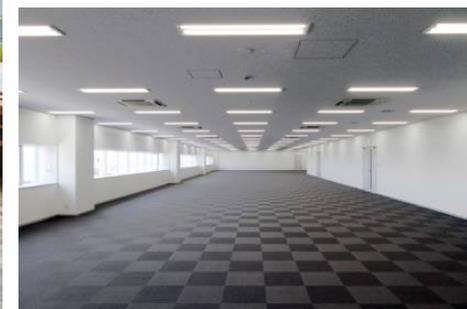


エントランス



休憩室

パウダー・ルーム



オフィススペース



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、**14期連続での賃料増額改定**を実現見込み。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

直近3年平均稼働率

99.9%

直近3年平均賃料改定変動率

6.3%

直近2年想定平均賃料増額率

5% ~ 6%

具体的な契約更改事例（資産運用会社独自施策）

照明器具のLED改修を本投資法人の費用負担により実施し、テナントからLED化によるコスト低減額の一部を收受

館内LED化



投資利益率

約20%

賃料

+300万円/期

注：2024年8月31日現在



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 (2024年10月9日時点)

有利子負債総額

113,049 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)

4.8 年/5.0 年

固定金利比率

88.5 %

平均調達金利
(全有利子負債/長期有利子負債のみ)

0.60 %/0.61 %

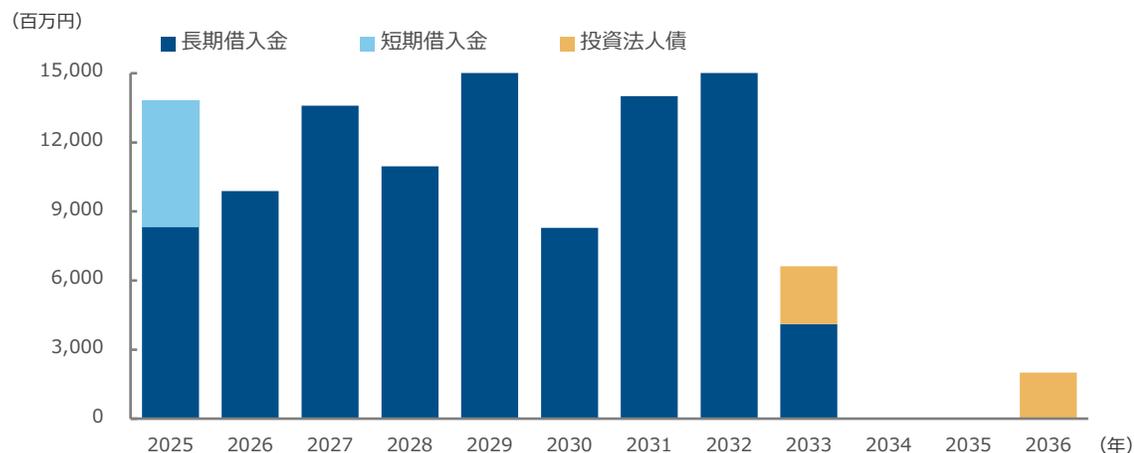
長期負債比率

95.1 %

期末LTV
(簿価ベース/鑑定価格ベース)

40.0 %/34.3 %

有利子負債の返済期限の分散状況



注：(J-REIT平均の数値) 出展：みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター (25年1月)」

J-REIT平均との比較

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	4.8 年
調達金利	0.77 %	0.60 %



4

直近の取り組み



直近の取り組み：物件入替

市況の好機を捉えた物件売却を実施し、売却益の投資主還元を2期にわたり実施
 築浅でより収益性が高い物件取得によるポートフォリオの質的向上の実現

取得	取得物件
	取得価格合計 7,898百万円
	平均鑑定NOI利回り 5.1%
	平均築年数 2.1年



売却	売却物件
	譲渡価格合計 10,000百万円
	鑑定NOI利回り 3.6% (売却価格ベース)
	築年数 15.4年

2024年8月期（16期）



MJロジパーク一宮1

取得価格	5,851百万円
鑑定評価額	6,790百万円
含み益率	16.0%
鑑定NOI利回り	4.9%
築年数	2.0年

2025年2月期（17期）



MJロジパーク愛西1

取得価格	2,047百万円
鑑定評価額	2,610百万円
含み益率	27.5%
鑑定NOI利回り	5.5%
築年数	2.5年



MJロジパーク仙台1

51%売却
 売却金額：5,100百万円
 売却益：1,395百万円

49%売却
 売却金額：4,900百万円
 想定売却益：1,366百万円



直近の取り組み：投資口分割

個人投資家様の売買のしやすさを勘案し、投資口分割を実施
新NISAが開始した2024年以降、個人投資家数は大幅に増加

投資口分割の実施

- 2025年2月28日を基準日として、3分割の投資口分割を実施

分割前
345,300 円

(2025年2月28日終値ベース)



分割後
115,100 円

(2025年2月28日終値ベース)

個人投資家数の推移

2023年8月期末
10,142 人

7,506人 (74.0%) 増加



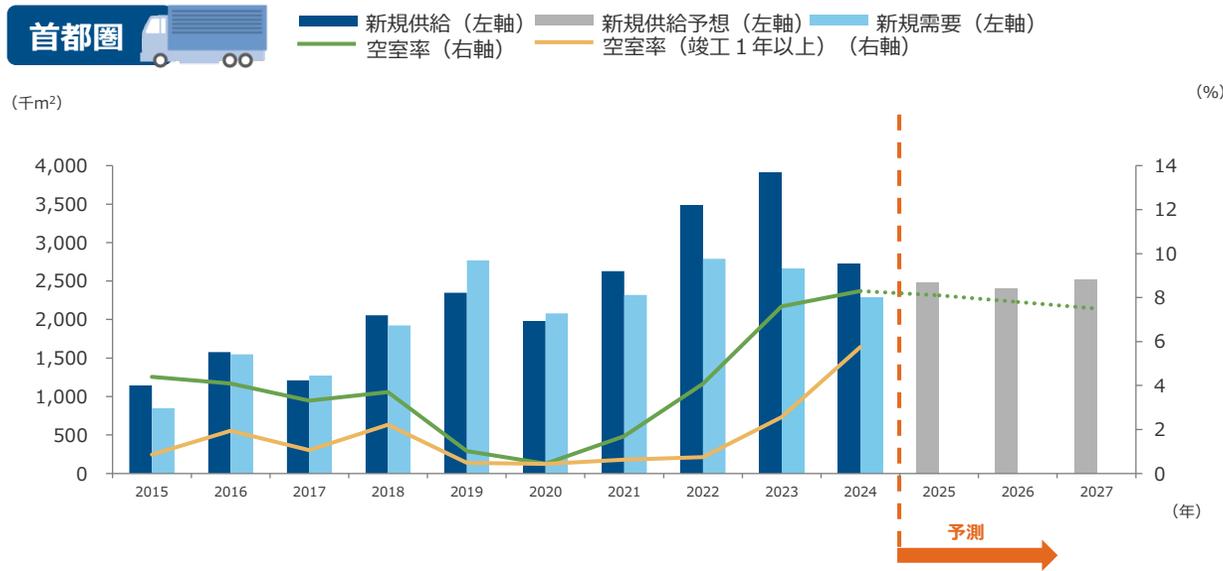
2024年8月期末
17,648 人



物流マーケット概況

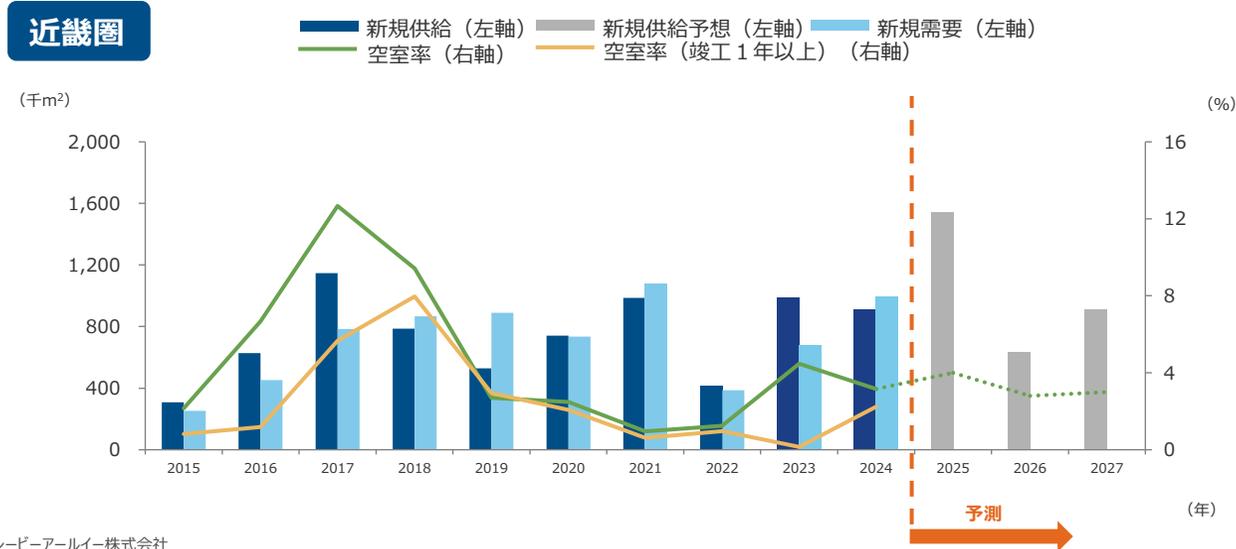


物流マーケット概況：首都圏及び近畿圏



<2024年Q4>

空室率	8.3%	(前期比±0%)	—
空室率 (竣工1年以上)	5.8%	(前期比+0.6%)	▲



<2024年Q4>

空室率	3.2%	(前期比-0.1%)	▼
空室率 (竣工1年以上)	2.2%	(前期比+0.5%)	▲

出所：シービーアールイー株式会社

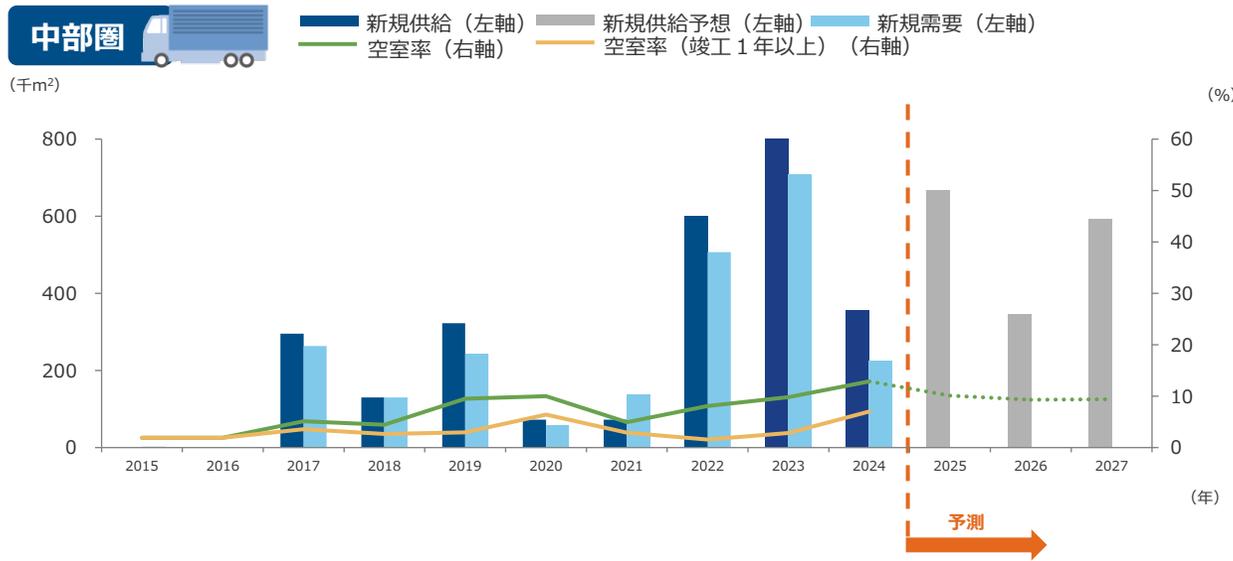
注1：本図において、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます

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、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

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

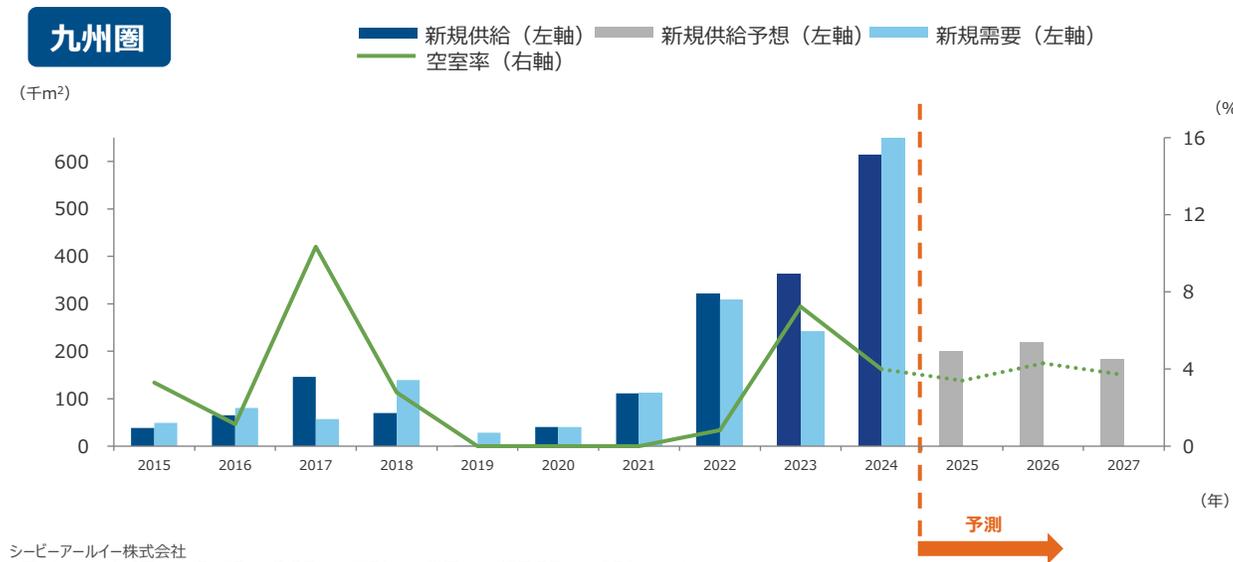


物流マーケット概況：中部圏及び九州圏



<2024年Q4>

空室率	12.9%	(前期比+0.1%)	▲
空室率 (竣工1年以上)	7.0%	(前期比+0.4%)	▲



<2024年Q4>

空室率	4.0%	(前期比-0.9%)	▼
-----	------	------------	---

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、「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㎡以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません



最後に-分配金情報-

※投資口分割考慮後
確定分配金

2024年8月期（第16期）

3,200 円

予想分配金

2025年2月期（第17期）

3,147 円

2025年8月期（第18期）

2,740 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

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

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



参考資料



パイプラインの一覧

優先交渉権付与予定は14物件・延床面積 835千㎡

三菱地所グループ開発の
優先交渉権付与予定物件



Logicross

ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
物流施設ブランドを指します

MJIAソーシング及び
運用中の優先交渉権
付与予定物件



MJ Logipark

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

物件名	稼働率	延床面積	スケジュール				
			～2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期	2026年8月期～
ロジクロス蓮田	稼働率 100%	78千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス春日部	稼働率 100%	38千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス船橋	稼働率 100%	23千㎡	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㎡	2022年 竣工済				
ロジクロス大阪交野	稼働率 100%	20千㎡	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス座間		178千㎡	2023年 竣工済				
ロジクロス相模原		170千㎡	2023年 竣工済				
ロジクロス大阪住之江		43千㎡	開発	2025年3月 竣工予定			
ロジクロス大阪大正		21千㎡	開発		2026年1月 竣工予定		
(仮称)ロジクロス三郷		125千㎡		着工・開発予定		2026年 竣工予定	
NEW (仮称)大阪市大正区鶴町冷蔵物流計画		45千㎡		着工・開発予定		2026年末 竣工予定	
(仮称)MJロジパーク大東 1	PDP 稼働率 100%	11千㎡	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㎡	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㎡	2023年 竣工済				
合計		835千㎡	599千㎡	599千㎡	643千㎡	664千㎡	835千㎡



ロジクロス蓮田



ロジクロス座間



ロジクロス大阪住之江



(仮称) MJロジパーク豊中1

注：2024年10月17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資産を除いた数値を記載しています。

本資産運用会社の特長

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：2024年3月31日現在。



多様な用途の不動産の運用経験

上場リート
2,715 億円

私募リート (注)
5,010 億円

私募ファンド (注)
4,614 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



事業者等

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 **947** 億円 **34.9%** がMJIAソーシング物件

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 (m ²)	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	8,020	6.0	34,878.55	2.1	100.0	9.9	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	7.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,440	5.1	12,844.35	1.4	100.0	7.2	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,400	4.3	35,629.46	3.6	100.0	5.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	14,424	18,200	5.1	62,289.08	5.3	100.0	5.6	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	6.4	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,700	4.4	34,099.03	3.6	68.5	5.1	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	8,210	4.1	16,371.24	2.9	100.0	5.2	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	24,700	4.7	88,609.64	7.9	99.5	11.0	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	21,870	4.7	58,487.96	6.7	100.0	9.6	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	12,300	4.6	40,081.56	3.9	99.8	6.5	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	99.7	5.3	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	3.3	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	4,020	4.3	14,012.95	1.4	100.0	3.3	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	7,040	7.3	18,232.07	2.0	100.0	34.7	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	11.1	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	18.4	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	8,120	5.8	39,082.95	2.2	100.0	16.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	7,640	5.7	38,143.21	2.3	100.0	16.9	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	1.2	100.0	9.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,440	5.7	13,777.07	0.9	100.0	33.4	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	15,000	4.8	57,866.98	5.0	100.0	7.6	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,790	5.0	7,349.18	0.6	100.0	25.7	BTS
	MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	5,150	5.0	20,980.63	1.6	100.0	3.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,550	4.8	20,897.84	2.0	100.0	3.3	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	33.3	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	6,530	5.3	19,219.10	1.8	100.0	2.5	マルチ
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	7,423	7,770	4.6	32,258.13	2.7	100.0	2.1	マルチ
	MJロジパーク一宮1	愛知県一宮市	5,851	6,800	4.9	26,963.93	2.2	100.0	2.0	マルチ
	MJロジパーク愛西1(注2)	愛知県愛西市	2,047	2,610	5.5	9,413.40	0.8	100.0	2.5	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	5,730	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	2,000	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
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	
合計 / 平均			271,593	313,245	4.7	1,220,099.15	100.0	99.0	8.1	-

注1: 2024年 8月31日現在。ただし2024年9月3日譲渡物件を除き、2024年10月17日取得物件を含む。
注2: 鑑定評価額は、2024年9月1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16期末 帳簿価額	第16期末 (2024年8月期末) (注2)		第15期末 (2024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	5,261	8,020	4.2	8,020	4.2	±0	±0	2,758
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,149	9,550	3.9	9,520	3.9	+30	±0	1,400
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,763	4,440	4.3	4,450	4.3	-10	±0	676
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,497	10,400	4.0	10,400	4.0	±0	±0	902
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	14,104	18,200	4.0	17,700	4.0	+500	±0	4,095
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,664	12,600	3.9	12,600	3.9	±0	±0	935
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,771	10,700	3.9	10,600	3.9	+100	±0	928
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,824	8,210	3.8	8,150	3.8	+60	±0	385
ロジポート相模原 (準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,135	24,700	4.0	24,600	4.0	+100	±0	4,564
ロジポート橋本 (準共有持分45%)	2017年9月	18,200	17,219	21,870	3.8	21,735	3.8	+135	±0	4,650
ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)	2019年10月	10,484	10,187	12,300	3.8	12,262	3.8	+38	±0	2,112
ロジポート川崎バイ (準共有持分45%)	2022年3月	36,000	35,526	41,625	3.6	41,625	3.6	±0	±0	6,098
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	15,076	15,700	4.0	15,700	4.0	±0	±0	623
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	3,889	4,020	4.1	4,020	4.1	±0	±0	130
MJロジパーク船橋 1	2016年9月	5,400	5,638	7,040	5.2	7,060	5.2	-20	±0	1,401
MJロジパーク厚木 1	2017年9月	6,653	6,283	7,740	4.0	7,740	4.0	±0	±0	1,456
MJロジパーク加須 1	2017年9月	1,272	1,183	1,620	4.3	1,620	4.3	±0	±0	436
MJロジパーク大阪 1	2017年9月	6,090	5,792	8,120	4.1	8,110	4.1	+10	±0	2,327

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2：2024年 8月31日現在

注3：2024年 2月29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16期末 帳簿価額	第16期末 (2024年8月期末) (注2)		第15期末 (2024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	5,667	7,640	4.3	7,550	4.3	+90	±0	1,972
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,043	3,590	4.5	3,640	4.5	-50	±0	546
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,523	2,440	4.6	2,750	4.6	-310	±0	-83
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,210	15,000	4.2	15,200	4.2	-200	±0	1,789
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,653	1,790	4.2	1,780	4.2	+10	±0	136
MJロジパーク仙台1 (準共有持分49%) (注4)	2020年9月	3,620	3,464	3,983	4.3	7,850	4.4	-3,869	-0.1	519
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,297	5,150	4.1	5,150	4.1	±0	±0	852
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,470	6,550	3.9	6,520	3.9	+30	±0	1,079
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,723	2,040	4.2	2,050	4.2	-10	±0	316
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,862	6,530	3.8	6,530	3.8	±0	±0	1,667
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	7,674	7,770	4.3	7,740	4.3	+30	±0	95
MJロジパーク一宮1	2024年8月	5,851	5,929	6,800	4.1	-	-	-	-	870
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	5,730	4.0	5,720	4.0	+10	±0	527
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	2,000	4.3	2,000	4.3	±0	±0	85
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
合計		273,166	267,586	314,618	-	311,142	-	-	-	47,032

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2：2024年 8月31日現在。

注3：2024年 2月29日現在。

注4：MJロジパーク仙台1は2024年4月10日及び2024年9月3日にそれぞれ準共有持分51%及び49%を売却しており、取得価格、第16期末帳簿価格及び第16期末の鑑定評価額については準共有持分49%の数値を記載しています。



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。



人を、想う力。
街を、想う力。

—— 私たち三菱地所グループは、チャレンジを続けます。