

証券コード: 3481

三菱地所物流リート投資法人

SMBC 日興証券主催「個人投資家向け説明会」

2019年2月



資産運用会社  三菱地所投資顧問株式会社

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

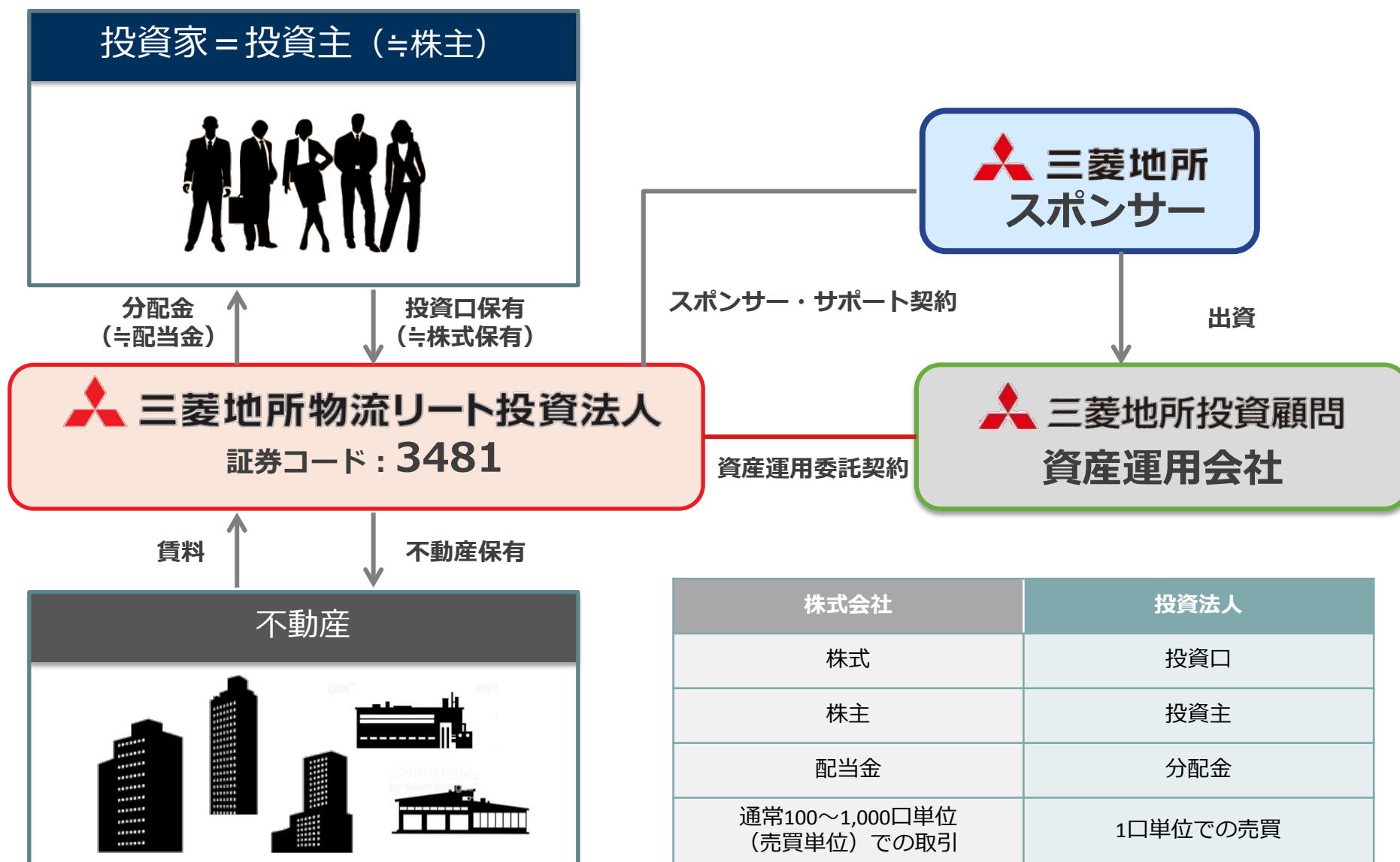


・・・オフィスビル、
商業施設、住宅だけ
でなく、

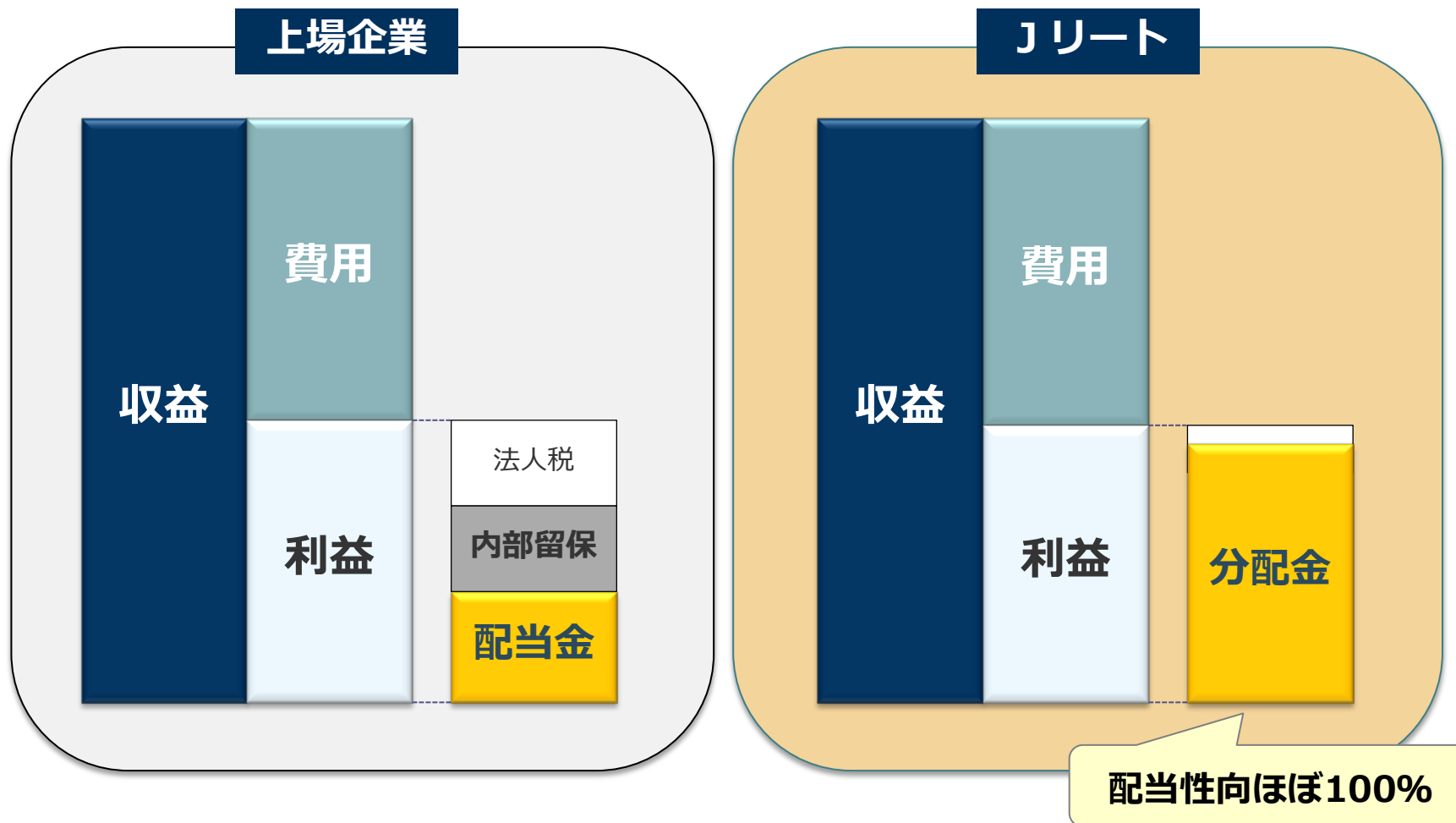


物流施設も
やるんです・・・

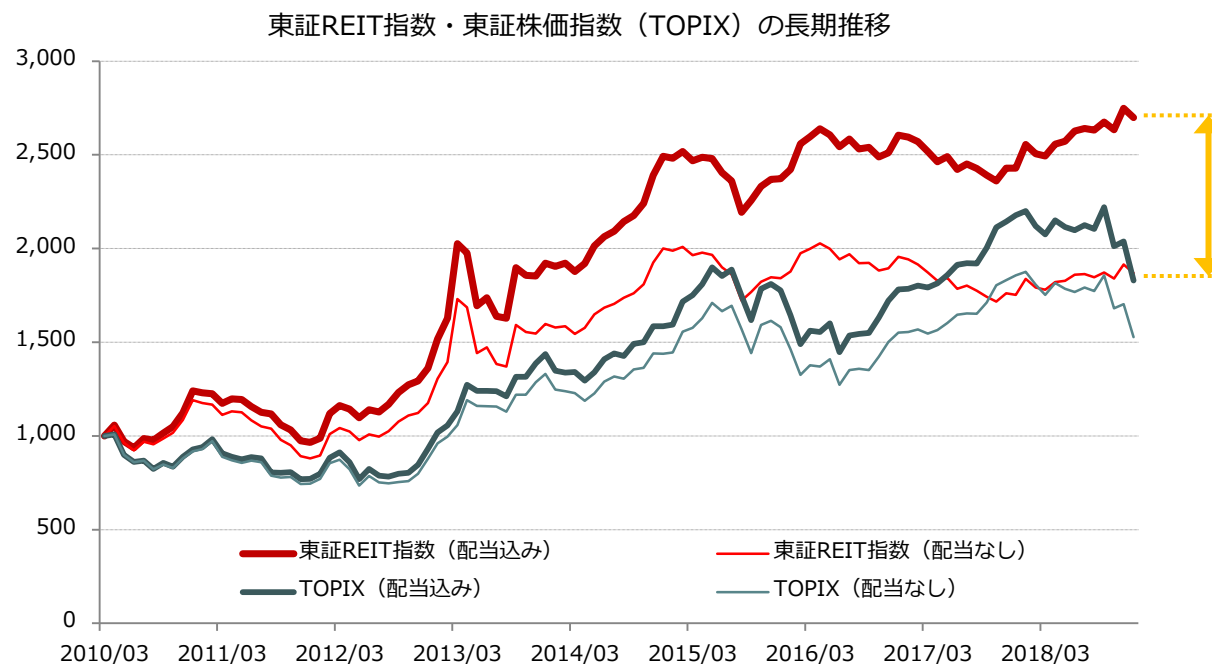




✓ Jリートは、利益の90%超を投資家に分配することで、法人税が免除される。



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

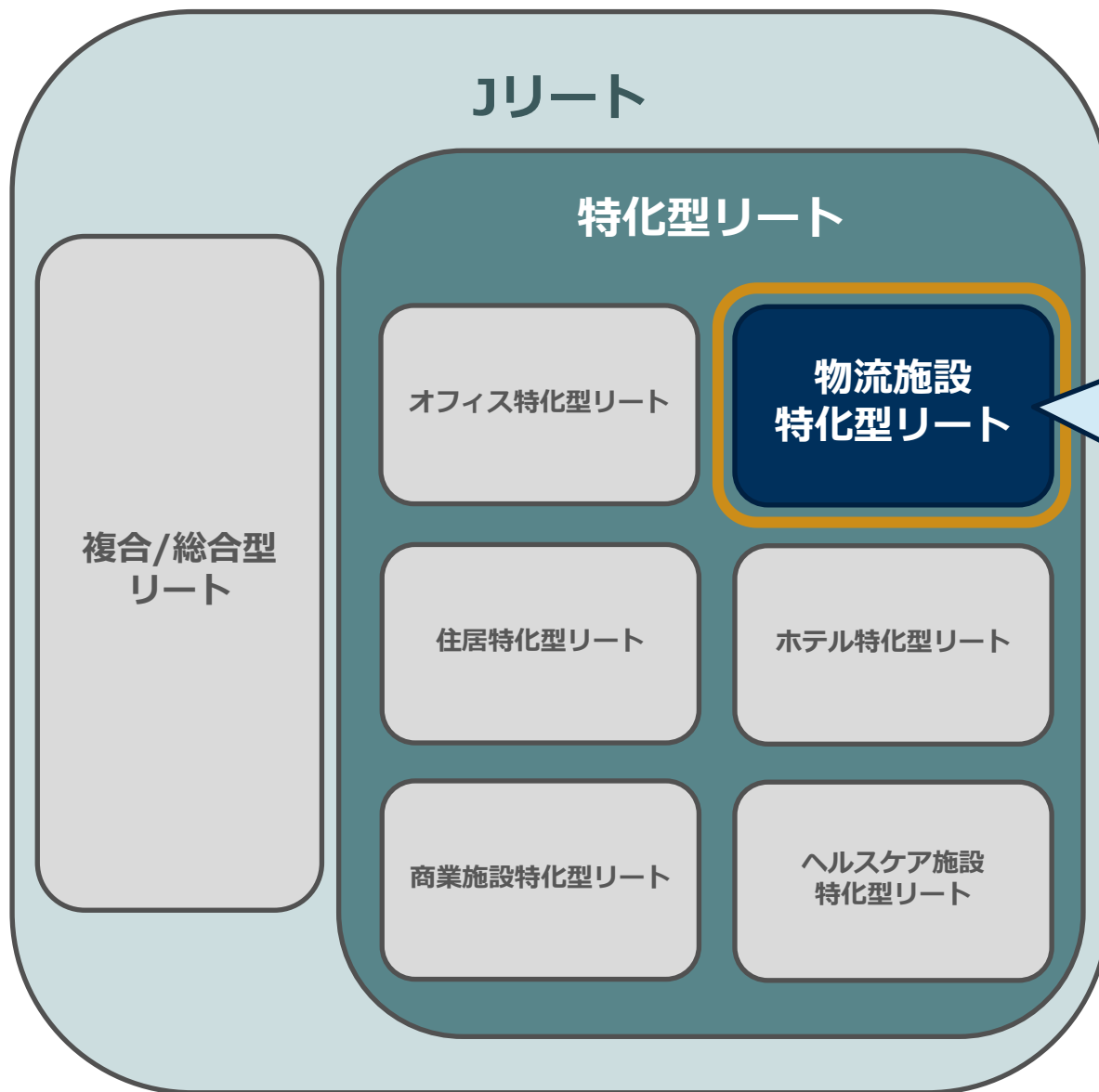


2018年12月末時点 利回り一覧

J-REIT 分配金利回り (加重平均)	<u>4.18%</u>
東証1部 株式配当利回り (加重平均)	2.27%
10年国債利回り	-0.01%

出所：Bloomberg, ARES

(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



物流施設特化型リートの特徴

- 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っており、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
→ オフィス・ホテル等と比較して景気に左右されづらい

I. 物流施設とは





従来の物流倉庫



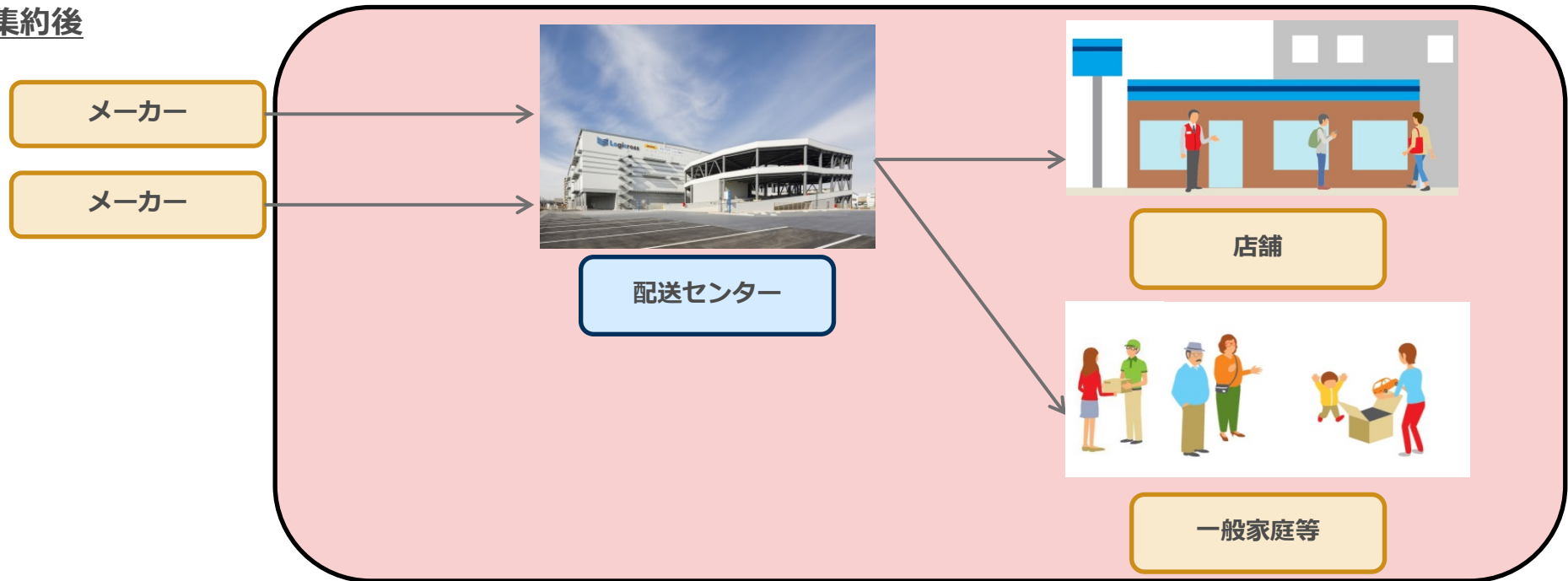
■ 小売りの配送網の変化

従来



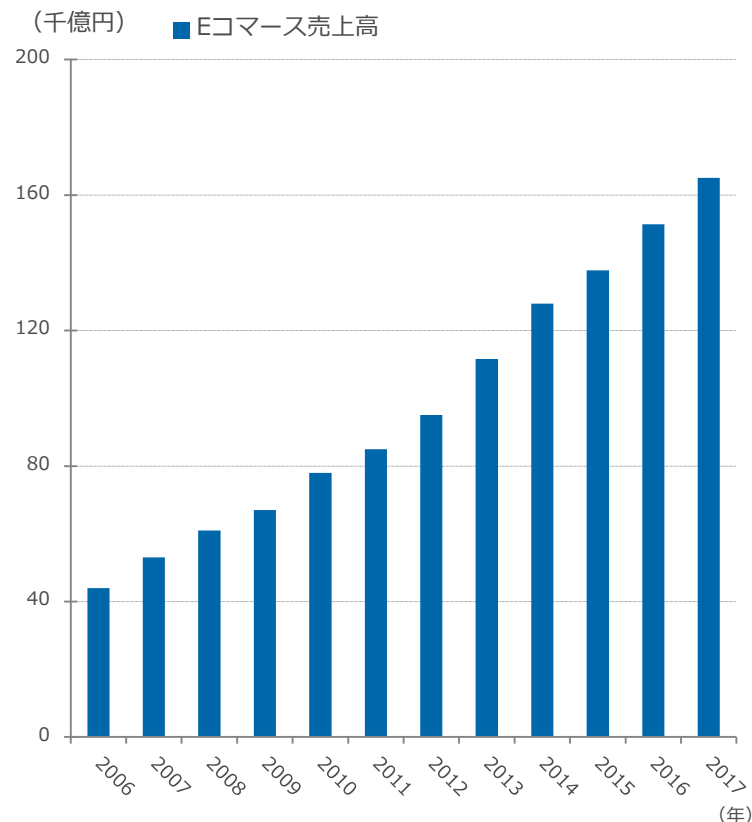
点在している物流拠点を配送センターとして集約

集約後



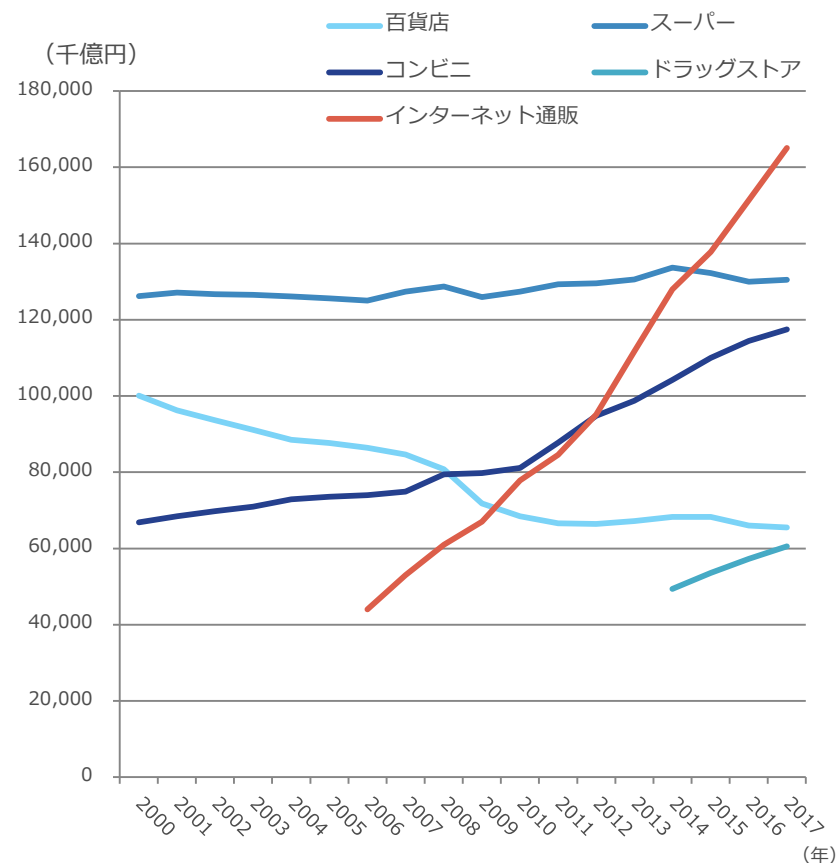
✓ Eコマースの市場規模拡大に伴い、個人顧客への小口・多頻度配送の需要が増加

Eコマース市場規模



出所： 経済産業省「平成29年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2018年4月）を基に本資産運用会社にて作成
 注： 上図の「Eコマース売上高」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、物販計分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています

小売業界の市場規模



出所： 経済産業省「平成29年度商業動態統計」（2018年6月）及び経済産業省「平成29年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2018年4月）を基に本資産運用会社にて作成

①

物流適地

- ・ 高速道路等へのアクセスの良さ
- ・ 消費地等への近接していること

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



エレベーター・ホール



パウダー・ルーム



オフィス・スペース



休憩スペース



II. 三菱地所物流リート投資法人とは

ロジクロス福岡久山

「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



開発・運営

投資・運用

資産運用会社



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
- 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・運営を通じたスポンサーパイプライン物件の継続的な供給
- 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

概要

- 日本の不動産証券化の黎明期であった2001年に設立
- 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

- 高い目利き力による独自の物件ソーシング力
- ブリッジファンド等、多様な事業スキームによる柔軟な取得戦略
- 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力

投資方針

アセットタイプ別投資比率（取得価格ベース）

物流施設

80%以上

その他（注）

20%以下

地域別投資比率（取得価格ベース）

首都圏

50%以上

その他エリア

50%以下

注： 「その他」とは、物流施設に関連し又は親和性のある不動産（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産）をいいます

ポートフォリオの概要

ポートフォリオサマリー（2018年12月末日現在）

物件数
10 物件

稼働率
99.9 %

取得価格合計
832 億円

平均鑑定NOI利回り（注）
4.8 %

予想NOI利回り（第6期）
5.0 %



注： 2018年8月末日時点で取得済の8物件については、2018年8月末日を、2018年9月3日に取得した2物件については、2018年5月末日を価格時点とする鑑定評価書に記載の直接還元法における運営純収益を基に記載しています

ポートフォリオマップ (2018年12月末日現在)





- 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

三菱地所グループの優先交渉権付与予定物件（注1）

竣工（予定）年度	物件名	所在地	延床面積	開発
2017年度	ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	121千㎡	共同
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	39千㎡	単独
2018年度	大阪西淀川物流センター	大阪府大阪市	38千㎡	共同
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	80千㎡	単独
2019年度	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	16千㎡	単独
	ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市	296千㎡	共同
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	34千㎡	単独
2020年度 / 2021年度	（仮称）彩都もえぎ物流施設計画	大阪府茨木市	31千㎡ / 125千㎡	共同
合計			781千㎡	



- 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

ブリッジファンド（注2）による優先交渉権付与予定物件

ブリッジファンドの取得年月	物件名	アセットタイプ	延床面積
2016年度	IHIグループ堺工場（底地）	工場底地	87千㎡（注3）
	MJロジパーク春日井1	物流施設	58千㎡
2017年度	MJロジパーク仙台1	物流施設	36千㎡
合計			181千㎡

注1： 共有者、準共有者又は共同事業者が存在する場合であって、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却につき、それらの者の同意が得られない場合等、スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されない場合があります

注2： 本資産運用会社が投資助言業務を受託する開発ファンドからの物件取得手法や、資本市場環境や物件取得のタイミングに応じてブリッジファンドを活用した機動的な物件取得手法等をいいます

注3： 「IHIグループ堺工場（底地）」は、敷地面積を記載しています

財務ハイライト (注)

長期負債比率

100.0 %

固定金利比率

83.3 %

平均残存負債年数

5.6 年

平均負債コスト

0.47 %

長期発行体格付(JCR)

AA- (安定的)

LTV (第5期末予想)

27.1 %

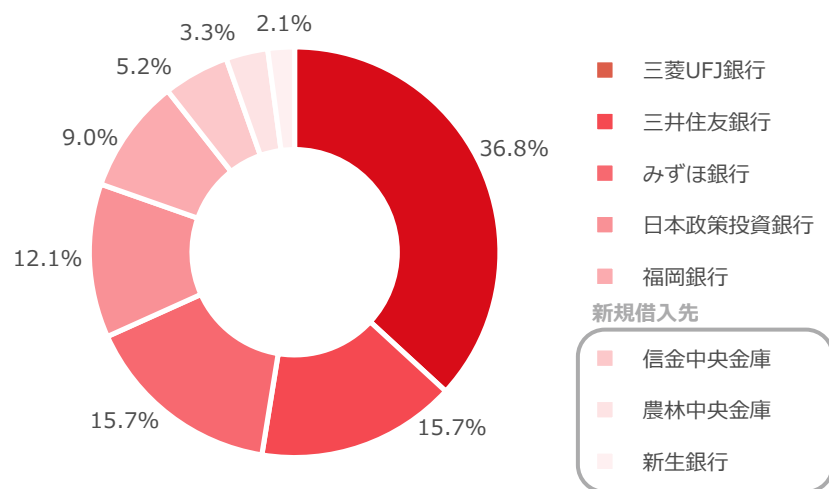
LTV40%まで
引き上げた場合の取得余力

185 億円程度

LTV50%まで
引き上げた場合の取得余力

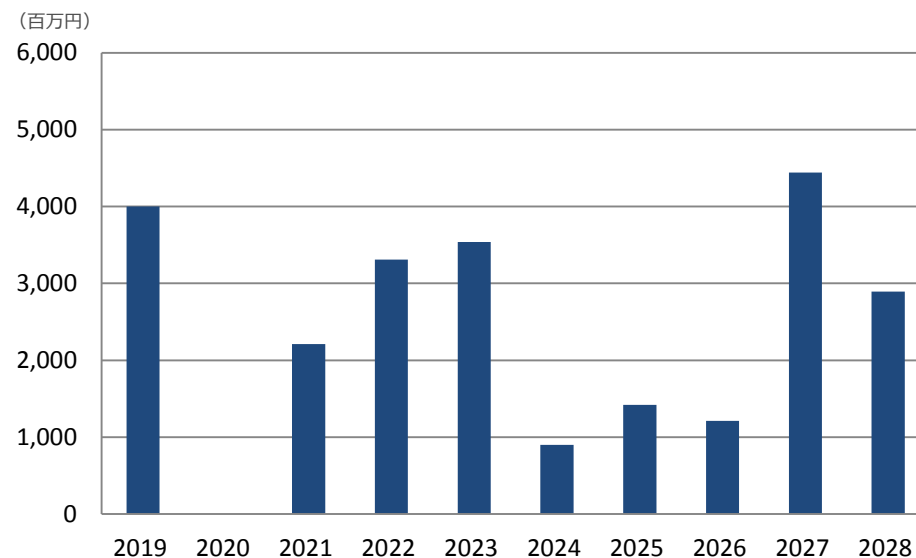
400 億円程度

調達先の分散状況 (注)

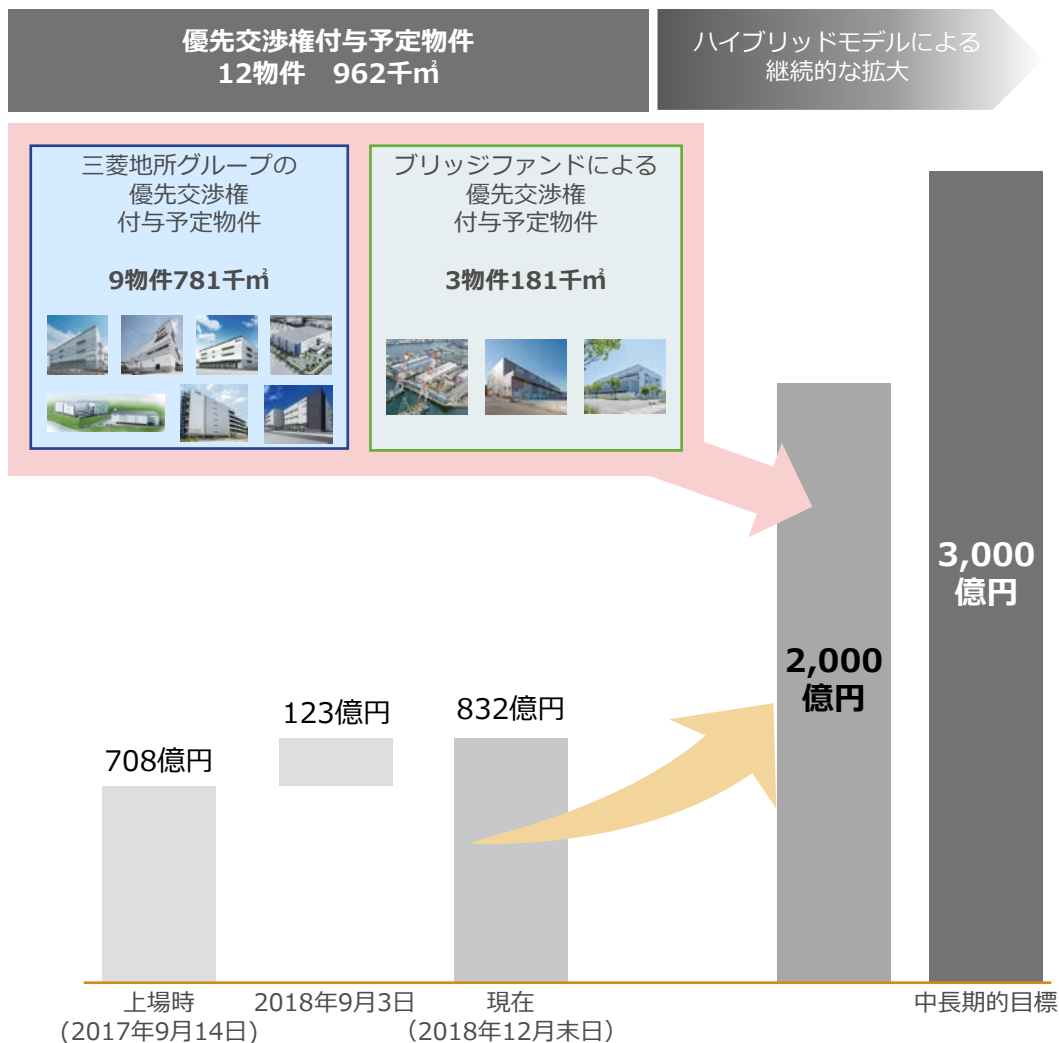


注： 2018年10月15日現在

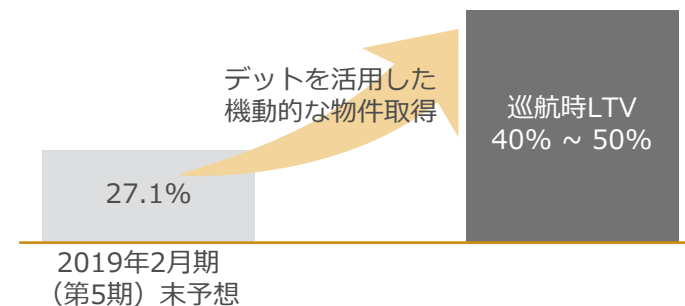
有利子負債の返済期限の分散状況 (注)



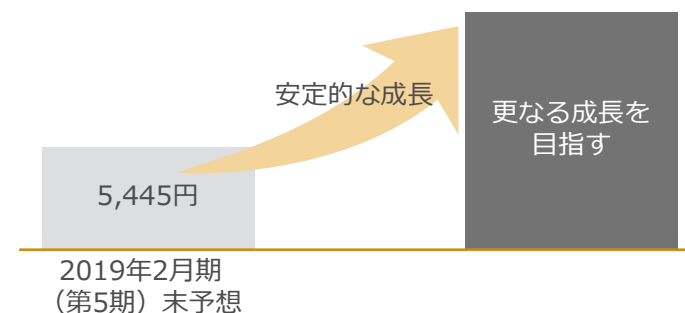
資産規模



LTV



1口当たり分配金



確定分配金

2018年8月期（第4期）

5,292 円

予想分配金

2019年2月期（第5期）

5,445 円

2019年8月期（第6期）

5,445 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

長期安定的な分配金成長を目指す

③

中期目標として、
資産規模2,000億円を掲げる
(現在の約2.4倍)

III. Appendix



ロジクロス神戸三田

三菱地所の物流施設事業への取り組みの訴求

■ 物流施設事業説明会の実施

三菱地所投資顧問主催で、2018年7月3日に三菱地所による「三菱地所グループにおける物流施設事業の取り組み」に関する説明会を開催しました。



■ 本投資法人が実施した海外IRへの同行

2018年7月及び2019年1月に本投資法人が実施した海外IRに、三菱地所物流施設事業部長が同行し、投資家に本投資法人のグループにおける位置づけについて説明しました。



中期経営計画 2018年3月期～2020年3月期 「時代の変化を先取りして価値創出の新たなステージへ」

計画のポイント1:

前中期経営計画期間までの収益基盤強化の成果を利益として具現化

計画のポイント2:

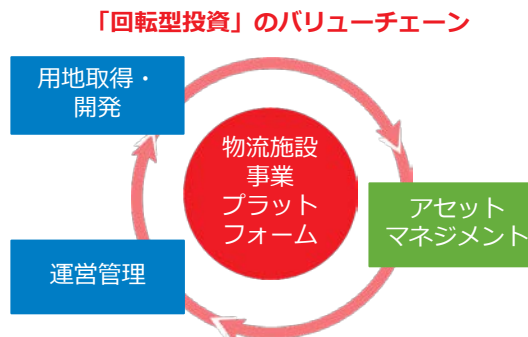
2020年代の更なる成長に向けたビジネスモデル革新を推進

「回転型投資」のバリューチェーン活性化



丸の内エリアを中心とする大型プロジェクトの竣工・稼働寄与

海外事業の拡大・進化



投資マネジメント事業

日・米・欧・アジアにプラットフォームを広げ、クロスボーダーな投資ニーズの拡大を背景とした持続的な成長を図る



環境への取り組み

■ 再生可能エネルギーの活用

三菱地所グループは、環境に配慮した施設開発を積極的に進めています。その一環として、再生可能エネルギーの活用を目的とし、三菱地所が開発する「ロジクロス」の施設の屋上において太陽光発電システムの導入を進めています。

ロジクロス厚木



ロジクロス福岡久山



■ 省エネルギーへの取り組み



断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



施設の緑化

■ 事業継続性の配慮への取り組み



非常用発電機の設置



免震機能

地域社会への取り組み

「住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献する」という三菱地所グループの基本使命を推進するため、本投資法人の資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社が実施するCSR活動に積極的に参加しています。



あつぎ鮎祭り清掃活動
MJロジパーク厚木1の近隣



テナント様向け飲料無料配布
ロジポート相模原内

積極的な情報開示

本投資法人のホームページに「ESGへの取り組み」ページを新設しました。積極的な取り組みを紹介しています。

https://mel-reit.co.jp/ja/features/esg_environment.html



外部認証の取得

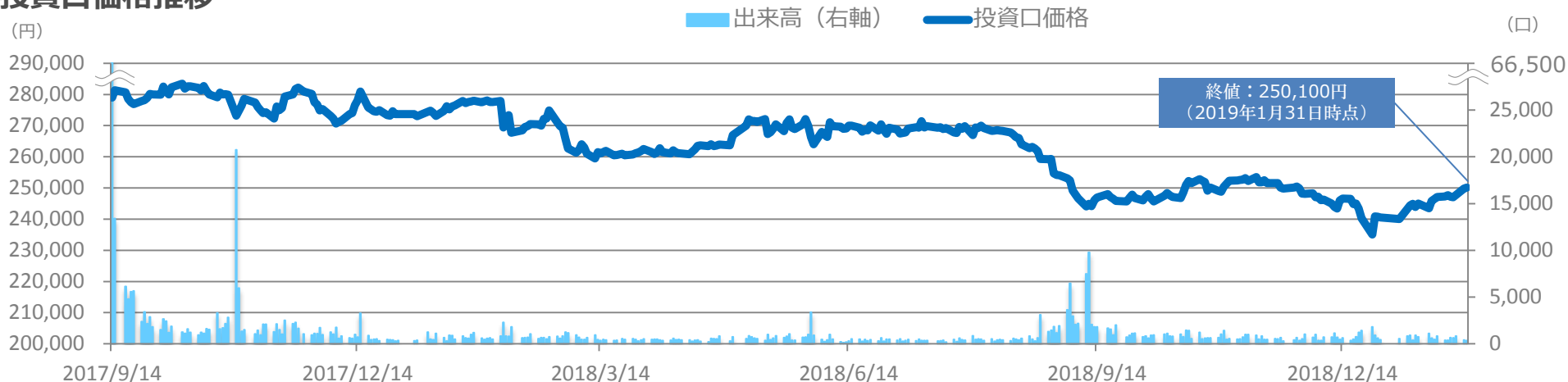
GRESB は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際などに活用されています。

本投資法人は今後GRESBリアルエステイト評価において、「Green Star」の評価を取得することを目指します。



G R E S B®

投資口価格推移



2018年8月期（第4期）時点の投資主状況

	第4期末（2018年8月）時点			
	投資主数（人）	比率	投資口数（口）	比率
個人・その他	10,471	95.1%	48,383	22.6%
金融機関	133	1.2%	121,235	56.7%
その他国内法人	301	2.7%	21,501	10.0%
外国法人等	93	0.8%	20,288	9.5%
証券会社等	17	0.2%	2,593	1.2%
合計	11,015	100.0%	214,000	100.0%

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）	27,236	12.72%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	21,035	9.82%
三菱地所株式会社	8,000	3.73%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,508	3.04%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	5,008	2.34%
株式会社百十四銀行	4,324	2.02%
野村信託銀行株式会社（投信口）	4,243	1.98%
株式会社中国銀行	3,826	1.78%
株式会社伊予銀行	3,652	1.70%
佐賀県信用農業協同組合連合会	3,424	1.60%
合計	87,256	40.77%

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	延床面積 (㎡)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	36,082	5.2	100.0	3.9	マルチ
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	29,895	4.5	100.0	1.5	マルチ
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	12,879	5.0	100.0	1.2	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	200,252 (98,123)	4.7	99.7	5.0	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	145,809 (65,614)	4.4	100.0	3.6	マルチ
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	18,262	6.5	100.0	28.8	マルチ
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.7	100.0	5.1	マルチ
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	7,602	5.7	100.0	12.5	マルチ
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	39,157	5.0	100.0	10.9	マルチ
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	39,797	5.3	100.0	10.9	マルチ
合計 / 平均		83,219	557,575 (375,251)	4.8	99.9	6.6	—

注1： 2018年8月31日現在。ただし、2018年9月3日に取得した「ロジクロス厚木」及び「ロジクロス神戸三田」を含みます

注2： 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ49%及び45%）に相当する数値を記載しています。「合計/平均」欄の括弧内の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各保有資産の延床面積の合計値となります。各数値は、小数以下を切り捨てて記載しています

期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

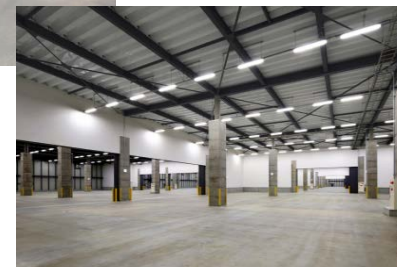
物件	取得年月	取得価格	第4期末 帳簿価額	第4期末 (2018年8月期)		第3期末 (2018年2月期)		増減		含み損益
				鑑定評価額	直接還元利回り	鑑定評価額	直接還元利回り	鑑定評価額	直接還元利回り	
ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,769	6,070	4.8%	6,070	4.8%	0	0.0%	+300
ロジポート相模原	2017年9月	21,364	21,403	22,800	4.3%	22,700	4.3%	+100	0.0%	+1,396
ロジポート橋本	2017年9月	18,200	18,244	18,720	4.2%	18,720	4.2%	0	0.0%	+475
MJロジパーク船橋 1	2016年9月	5,400	5,365	6,280	5.1%	6,270	5.1%	+10	0.0%	+914
MJロジパーク厚木 1	2017年9月	6,653	6,673	6,860	4.4%	6,860	4.4%	0	0.0%	+186
MJロジパーク加須 1	2017年9月	1,272	1,279	1,370	5.1%	1,360	5.1%	+10	0.0%	+90
MJロジパーク大阪 1	2017年9月	6,090	6,102	6,500	4.5%	6,360	4.6%	+140	△0.1%	+397
MJロジパーク福岡 1	2017年9月	6,130	6,094	6,380	4.8%	6,360	4.8%	+20	0.0%	+285
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	-	8,740 (注)	4.3% (注)	-	-	-	-	-
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	-	4,050 (注)	4.7% (注)	-	-	-	-	-
合計	-	83,219	70,931	87,770	-	74,700	-	+280	-	+4,048

注： ロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田は2018年5月末日時点

ロジクロス福岡久山



所在地	福岡県糟屋郡久山町
竣工年月日	2014年10月2日
延床面積	36,082.08m ²
敷地面積	18,136.89m ²
賃貸可能面積	34,878.55m ²
取得価格	5,770百万円
鑑定評価額	6,070百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
テナント数	2



立地特性

- 本立地周辺は九州最大の消費地である福岡市周辺を中心とする都市圏向け配送、保管のための拠点が集積しています
- 九州自動車道利用により、北部九州を中心に九州一帯を管轄する配送拠点として機能することができます
- 福岡空港及び港湾部へは10km圏内であり、交通アクセスは良好です

物件特性

- 1階と3階にトラックバースが設置されており、スロープにより3階までトラックが直接接車できるため、高い配送効率を備えています
- DBJ Green Building 認証を取得する等、高い環境性能を誇ります

ロジクロス厚木



マルチ スポンサー開発 ロジクロス第2号 首都圏



所在地	神奈川県厚木市
竣工年月日	2017年3月23日
延床面積	29,895.80m ²
敷地面積	14,782.03m ²
賃貸可能面積	29,895.80m ²
取得価格	8,440百万円
鑑定評価額	8,740百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
テナント数	1

特性

- 圏央道・東名高速道路・国道129号線へのアクセスが良好であり、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」駅から徒歩約20分、及び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
- DBJ Green Building 認証を取得する等、高い環境性能を誇ります

ロジクロス神戸三田



BTS スポンサー開発 ロジクロス第3号 近畿圏



所在地	兵庫県神戸市
竣工年月日	2017年6月19日
延床面積	12,879.33m ²
敷地面積	20,000.93m ²
賃貸可能面積	12,844.35m ²
取得価格	3,900百万円
鑑定評価額	4,050百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
テナント数	1

特性

- 中国自動車道・六甲北有料道路「神戸三田」ICに至近に位置。新名神高速道路の開通により更なる交通利便性の向上が見込まれる
- 付近には住宅地を擁しており、安定的な雇用確保が期待できる良好な環境
- テナントである「さとう」専用のBTS型物流施設として建設し、同社の「PC（鮮魚・精肉・惣菜の加工・配送センター）」機能、「DC（常温商品の在庫型配送センター）」機能、「TC（生鮮・日配・常温商品の通過型配送センター）」機能を合せ持つ総合物流拠点

ロジポート相模原（準共有持分49%）



所在地	神奈川県相模原市
竣工年月日	2013年8月16日
延床面積	200,252.53m ²
敷地面積	94,197.27m ²
賃貸可能面積	88,609.64m ²
取得価格	21,364百万円
鑑定評価額	22,800百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
テナント数	17



特性

- 住宅集積地からも至近であり、また路線バスルートに位置しており、雇用確保の観点においても良好です
- 神奈川県央を縦断する国道129号線に接道しています
- 免震構造を採用し、72時間対応の非常用発電機を設置する等、BCPIにも配慮されています
- 24時間365日稼働の高セキュリティシステムが採用されています

ロジポート橋本（準共有持分45%）



所在地	神奈川県相模原市
竣工年月日	2015年1月9日
延床面積	145,809.59m ²
敷地面積	67,746.26m ²
賃貸可能面積	58,537.69m ²
取得価格	18,200百万円
鑑定評価額	18,720百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
テナント数	14

エリア特性

- 本立地周辺は西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として、長年にわたり物流適地として認知されており、高いテナント需要が期待できます
- 高速道路では、「海老名JCT」や「八王子JCT」を通じて東名高速道路、中央自動車道等と結節しており、首都圏外からのアクセスが容易です

特性

- JR横浜線・相模線、京王相模原線「橋本」駅から徒歩圏内、かつ、住宅集積地からも至近であり、雇用確保の観点においても良好です
- 首都圏の主要環状線である国道16号線に接道しています
- 免震構造を採用し、72時間対応の非常用発電機を設置する等、BCPIにも配慮されています
- 24時間365日稼働の高セキュリティシステムが採用されています
- 建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度であるBELS評価を取得

MJロジパーク厚木 1



所在地	神奈川県厚木市
竣工年月日	2013年7月12日
延床面積	27,836.15m ²
敷地面積	19,780.93m ²
賃貸可能面積	28,002.44m ²
取得価格	6,653百万円
鑑定評価額	6,860百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
テナント数	1



特性

- 中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点であり、西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として機能し、物流拠点としてのポテンシャルが高いエリアです
- 住宅集積地からも至近で、路線バスルートにも位置していて、雇用 確保の観点においても良好です
- 貨物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備え、基本仕様としても 高い汎用性を備えています

MJロジパーク船橋 1



所在地	千葉県船橋市
竣工年月日	1989年11月30日
延床面積	18,262.08m ²
敷地面積	7,481.00m ²
賃貸可能面積	18,232.07m ²
取得価格	5,400百万円
鑑定評価額	6,280百万円
鑑定NOI利回り	6.5%
テナント数	1



特性

- 東京都心を1時間程度の配送時間で概ねカバーできることから、東京近郊の物流拠点として高いニーズが期待できます
- 本立地周辺では、動物検疫所による出張検疫を受けられることから、飲食料品を扱う物流拠点の立地優位性に繋がります
- より一層の需要の高まりが期待される冷凍・冷蔵機能を有する物流施設で、常温、冷蔵及び冷凍のスペースから成ります

MJロジパーク大阪 1



所在地	大阪府大阪市
竣工年月日	2007年9月28日
延床面積	39,157.61m ²
敷地面積	13,028.81m ²
賃貸可能面積	39,082.95m ²
取得価格	6,090百万円
鑑定評価額	6,500百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
テナント数	1



特性

- 大阪港の主要機能が集積する南港エリアの一角に位置し、近畿圏で最も市場競争力の高い地域の一つです
- 最寄駅である「ポートタウン西」駅からも徒歩圏内に位置し、住宅街から近いこと、雇用確保の観点からも良好です
- トラックバースは北面・南面・西面合わせて36台と充実していて、迅速な出入庫が可能です

MJロジパーク加須 1



所在地	埼玉県加須市
竣工年月日	2006年3月13日
延床面積	7,602.06m ²
敷地面積	7,621.09m ²
賃貸可能面積	7,678.10m ²

取得価格	1,272百万円
鑑定評価額	1,370百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
テナント数	1

特性

- 東北自動車道及び圏央道を利用することで、首都圏全域への集配送が可能です
- 汎用性の高い基本仕様であり、幅広いテナントニーズに対応できます

MJロジパーク福岡 1



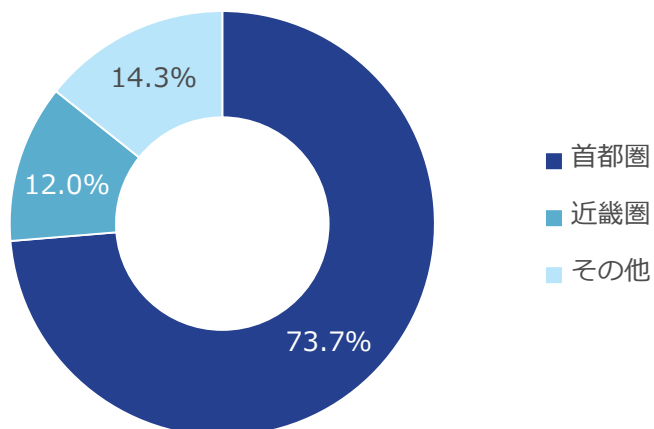
所在地	福岡県糟屋郡宇美町
竣工年月日	2007年9月25日
延床面積	39,797.96m ²
敷地面積	20,297.84m ²
賃貸可能面積	38,143.21m ²

取得価格	6,130百万円
鑑定評価額	6,380百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
テナント数	5

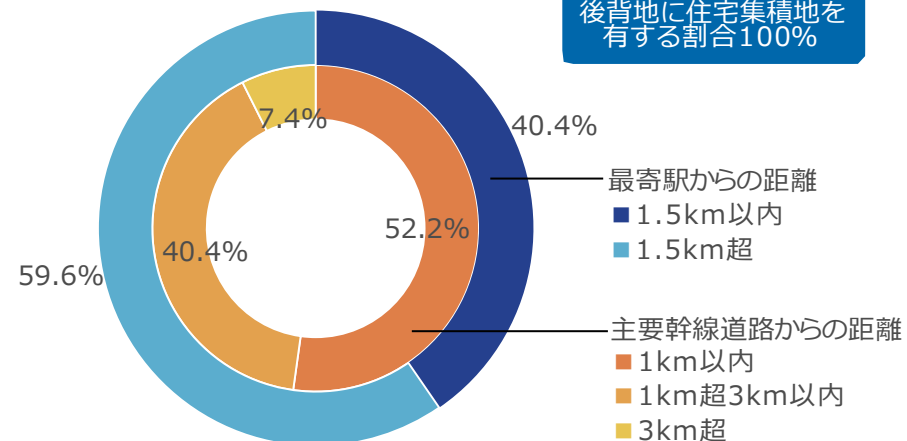
特性

- 福岡市と北九州市の二大都市及び隣接県へのアクセスが容易であり、福岡都市高速と九州自動車道が結節する「福岡IC」を中心に福岡空港等も擁するエリアです
- 垂直搬送機がワンフロア5か所設置可能である、福岡県内では希少なランプウェイ付マルチテナント型施設です

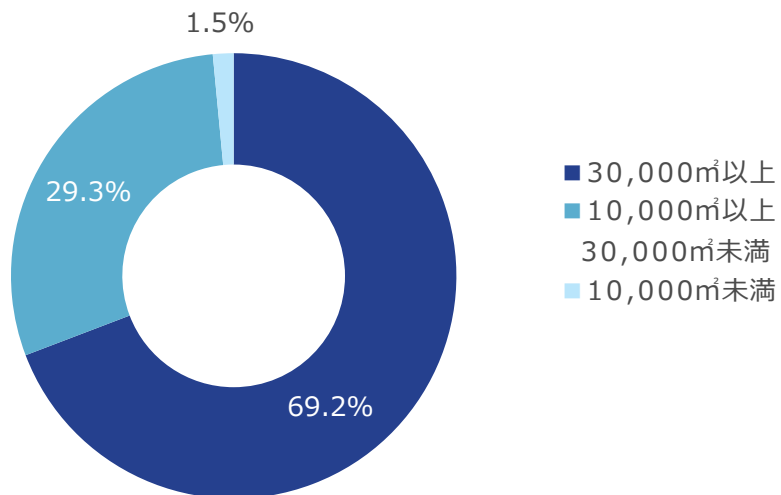
エリア別 (取得価格ベース)



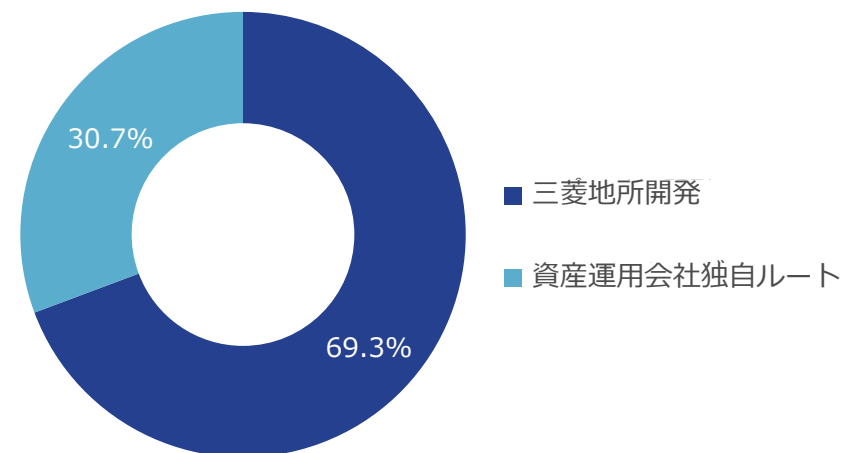
交通利便性 (取得価格ベース)



規模別 (取得価格ベース)

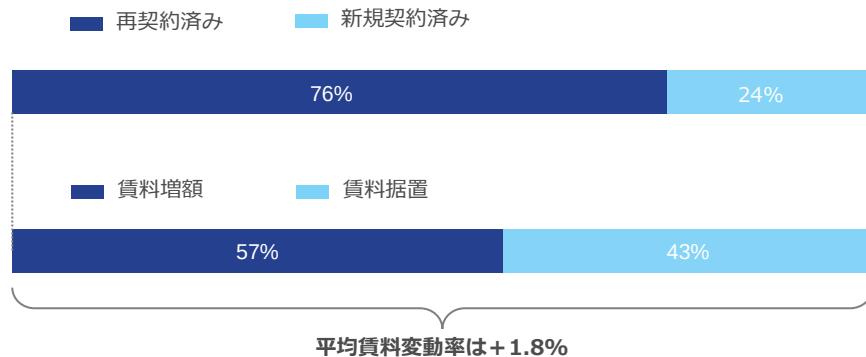


取得ルート別 (取得価格ベース)

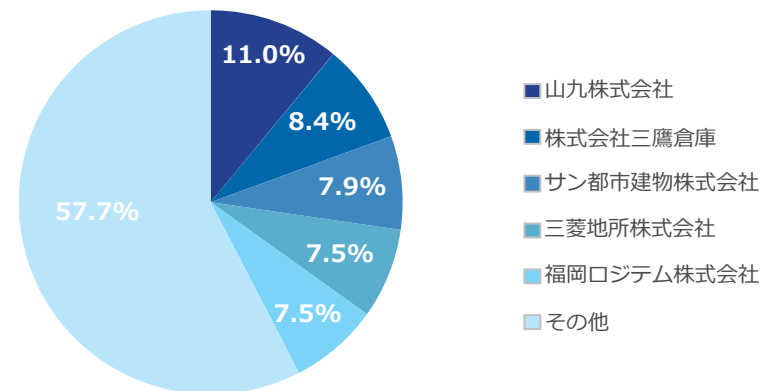


第4期のリース更改状況 (倉庫部分の賃貸面積ベース)

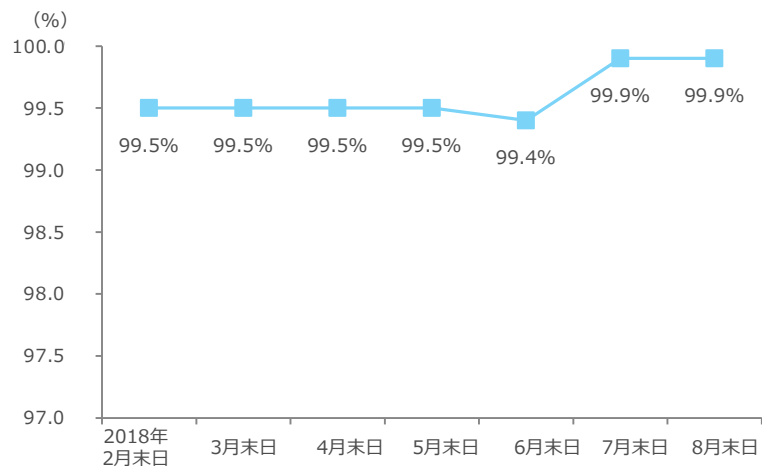
第4期中に契約期間が満了した約11,000m²（総賃貸可能面積の約3.8%）について
全区画契約済み



テナントの分散状況 (注1) (注2) (賃料面積ベース)



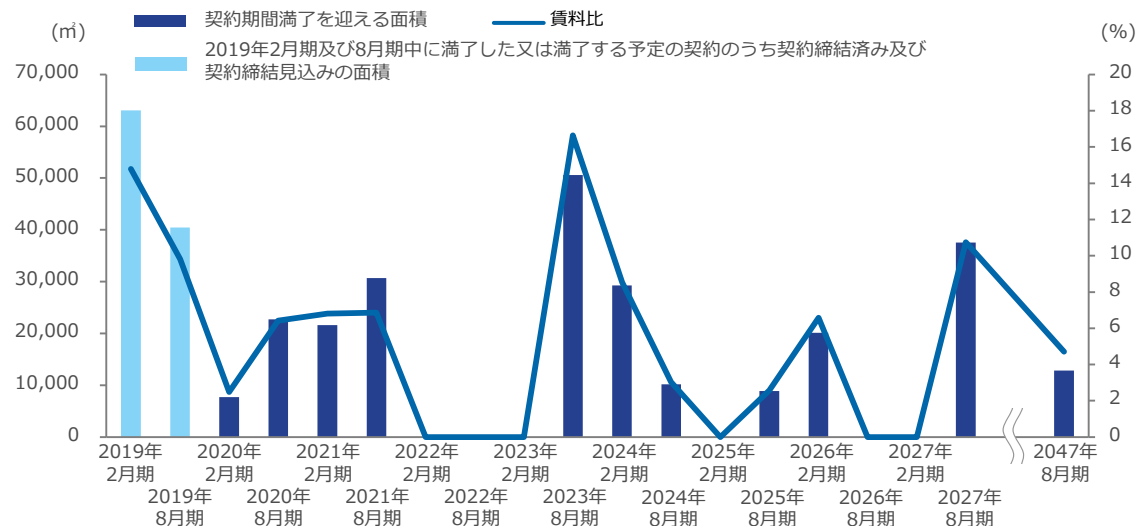
高稼働率の維持



注1： 2018年9月3日に取得した「ロジクロス厚木」及び「ロジクロス神戸三田」を含みます

注2： 本書の日付現在取得済みの資産（10物件）について、2018年8月末日現在における賃貸面積を基準として算出しています

賃貸借契約期間満了時期の分散 (注1)



2018年8月期（第4期）実績

運用状況（百万円）	第3期実績 (A)	第4期実績 (B)	差異 (B) - (A)	(参考) 第4期予想 (2018年4月13日発表)
営業収益	2,042	2,186	+144	2,171
不動産賃貸事業収入	2,042	2,186	+144	2,171
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	219	427	+208	417
NOI	1,822	1,759	△64	1,754
減価償却費	403	433	+29	432
営業利益	1,243	1,053	△189	1,052
経常利益	1,074	1,003	△70	994
当期純利益	1,073	1,002	△70	993

第3期実績と第4期実績 差異の主要因

《営業収益》（+144百万円）

- ・ 通期稼働に伴う賃料増加等 +120百万円

《営業費用》（+334百万円）

- ・ 上場時取得7物件の公租公課の費用化 +179百万円
- ・ 資産運用報酬の増加 +70百万円

《営業外費用》（△115百万円）

- ・ 投資口交付費の非発生 △118百万円

1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	5,580	5,292	△288	5,249
うち、1口当たり利益分配金	5,015	4,685	△330	4,643
うち、1口当たり利益超過分配金	565	607	+42	606
発行済投資口数	214,000口	214,000口	±0	214,000口

第4期実績と第4期予想 差異の主要因

《営業外収益》（+3百万円）

- ・ 消費税還付加算金 +3百万円

《営業外費用》（△4百万円）

- ・ 支払利息の減少 △3百万円

各種指標（円）				
LTV（％）	27.5％	25.0％	△2.5％	25.1％
1口当たりNAV	266,775	269,217	-	-
投資口価格（第4期末時点）	-	254,100	-	-
P／NAV（倍）	-	0.94	-	-
期末稼働率（％）	99.5％	99.9％	+0.4％	99.9％

2019年2月期（第5期）及び2019年8月期（第6期）業績予想 三菱地所物流リート投資法人

運用状況（百万円）	第4期実績 (A)	第5期予想 (B)	差異 (B) - (A)	(参考) 第6期予想
営業収益	2,186	2,488	+301	2,529
不動産賃貸事業収入	2,186	2,488	+301	2,529
不動産賃貸事業費用 （減価償却費除く）	427	457	+30	462
NOI	1,759	2,030	+271	2,067
減価償却費	433	485	+52	488
営業利益	1,053	1,261	+207	1,264
経常利益	1,003	1,159	+156	1,193
当期純利益	1,002	1,158	+156	1,192
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	5,292	5,445	+153	5,445
うち、1口当たり利益分配金	4,685	4,714	+29	4,850
うち、1口当たり利益超過分配金	607	731	+124	595
発行済投資口数	214,000口	245,815口	+31,815口	245,815口
各種指標（円）				
LTV（％）	25.0％	27.1％	+2.1％	27.1％
期末稼働率（％）	99.9％	99.9％	±0％	99.9％

第4期実績と第5期予想 差異の主要因

《営業収益》（+301百万円）

- ・ LC厚木、LC神戸三田取得に伴う賃料増加 +325百万円
- ・ 既存物件の賃料増加等 +17百万円
- ・ 賃貸事業収入の一時的な減少 △32百万円

《営業費用》（+94百万円）

- ・ LC厚木、LC神戸三田取得に伴う賃貸事業費用等
（主に減価償却費）の増加 +76百万円
- ・ リーシング関連費用の増加 +29百万円

《営業外費用》（+47百万円）

- ・ LC厚木、LC神戸三田取得に伴う支払利息の増加 +17百万円
- ・ 投資口交付費の発生 +29百万円

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	2,186,855
賃貸事業収入	2,043,691
その他賃貸事業収入	143,164
営業費用	1,132,896
賃貸事業費用	860,255
資産運用報酬	178,404
資産保管手数料	730
一般事務委託手数料	16,756
役員報酬	2,400
支払手数料	46,768
その他営業費用	27,580
営業利益	1,053,959
営業外収益	3,342
受取利息	21
還付加算金	3,320
営業外費用	53,930
支払利息	38,490
融資関連費用	9,391
創立費償却	6,047
経常利益	1,003,371
税引前当期純利益	1,003,371
当期純利益	1,002,518
当期末処分利益	1,002,724

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	4,453,762
現金及び預金	1,869,456
信託現金及び信託預金	2,527,566
その他の流動資産	56,739
固定資産	70,965,543
有形固定資産	70,931,988
無形固定資産	8,626
投資その他の資産	24,928
繰延資産	34,271
資産合計	75,453,578
流動負債	755,068
営業未払金	71,563
未払金	12,873
前受金	313,578
その他の流動負債	357,050
固定負債	20,131,295
長期借入金	18,901,000
信託預り敷金及び保証金	1,230,295
負債合計	20,886,363
投資主資本合計	54,567,214
出資総額（純額）	53,564,490
剰余金	1,002,724
純資産合計	54,567,214
負債純資産合計	75,453,578

有利子負債の状況

区分		借入先	残高（百万円）	利率	借入日	返済期限	概要	
長期	変動	三菱UFJ銀行	2,600	基準金利 （全銀協3ヶ月 日本円TIBOR） +0.1750%	2016年9月29日	2019年9月29日	無担保 無保証	
		日本政策投資銀行	1,400					
	固定	みずほ銀行	720	0.3263%	2017年9月14日	2021年9月14日		
		日本政策投資銀行	1,491					
		三菱UFJ銀行	430	0.3575%		2022年9月14日		
		三井住友銀行	2,050					
		三菱UFJ銀行	1,760	0.3913%		2023年9月14日		
		みずほ銀行	1,330					
		福岡銀行	450	0.4288%		2024年9月14日		
		福岡銀行	900					
		三菱UFJ銀行	620	0.4675%		2025年9月14日		
		三菱UFJ銀行	710	0.5075%		2026年9月14日		
		三菱UFJ銀行	2,680	0.5500%		2027年9月14日		
		三井住友銀行	880					
		みずほ銀行	880					
		三井住友銀行	830	0.24%		2022年9月14日		
		農林中央金庫	800			0.3950%		2025年9月14日
		新生銀行	500	0.4538%		2026年9月14日		
		みずほ銀行	830	0.5750%		2018年9月14日		2028年9月14日
		福岡銀行	807					
		信金中央金庫	1,256					
合計			23,924	-	-	-	-	

注： 2018年10月15日現在

✓ 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。

物流施設とオフィスの比較

	物流施設	オフィスビル
	高速道路 IC付近等	都市部 ビジネス立地等
立地	-土地の価格が 比較的安い -建物価格の割合が 比較的 <u>高い</u>	-土地の価格が 比較的高い -建物価格の割合が 比較的 <u>低い</u>
減価償却費の 割合	比較的 <u>多い</u>	比較的 <u>少ない</u>
修繕費用	比較的 <u>少ない</u>	比較的 <u>多い</u>



- ✓ 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

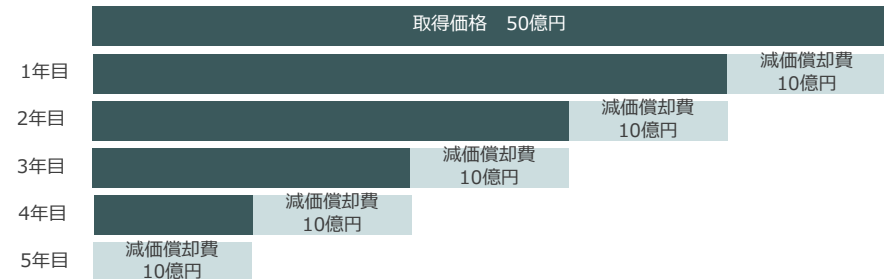
建物・設備等の固定資産は経年に伴いその価値が減少していくため、価値の減少分について耐用年数（資産の用途毎に法律で定められた使用可能期間）に応じて、毎年費用として計上すること（減価償却）ができます。

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。

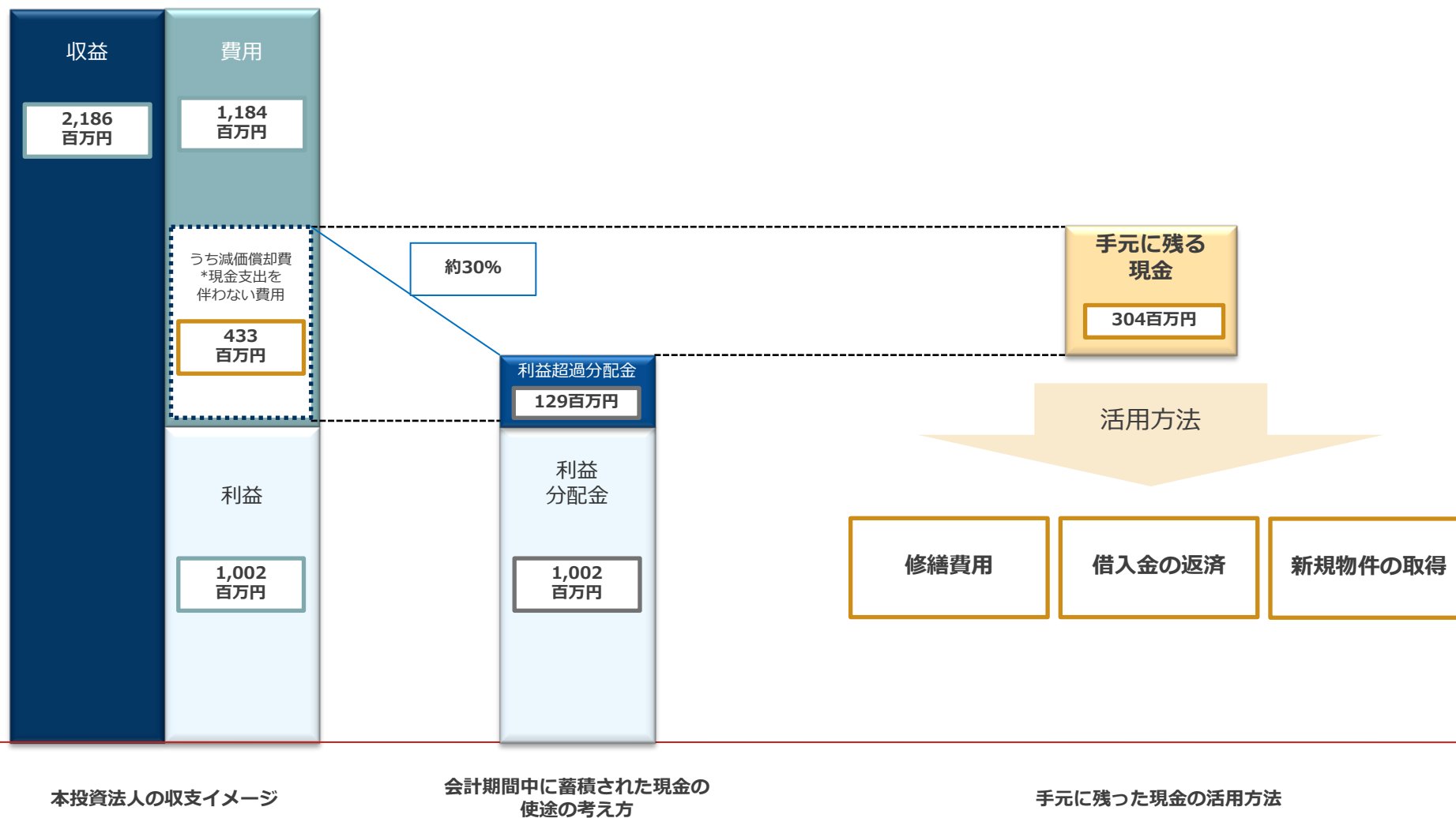
一般的この手元に残った資金は修繕費用等に充当されることとなりますが、物流施設の場合、修繕費用が比較的少額ですむという特徴がありますので手元資金をどのように活用するかについての自由度が高い資産ともいえます。

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4期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（半年）5,445円、投資口価格250,000円の場合
 $5,445円 \times 2（年換算） \div 250,000円 = 4.4\%$

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）

- **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。
- **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。
- **3PL（サード・パーティ・ロジスティクス）**
荷主に対して物流改革を提案し、包括して物流業務を受託し遂行する会社のこと。
- **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。
- **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。

用語集（2）

■ 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

将来的に本投資法人が取得することを前提にした不動産等を保有する私募ファンドのこと。

■ 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。

■ 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。

用語集（3）

■ 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。。

■ 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」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階がある。

■ 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のこと。

用語集（4）

- **LTV（エル・ティー・バイ）**
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物件の統一名称のこと。
- **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。
$$\text{NOI利回り（年換算）} = \text{NOI} \div \text{取得価格} \div \text{当期運用日数} \times 365$$

MEMO

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。

