

証券コード: 3481

三菱地所物流リート投資法人

日経リートセミナー

2019年11月26日

資産運用会社  三菱地所投資顧問株式会社

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

三菱地所グループについて

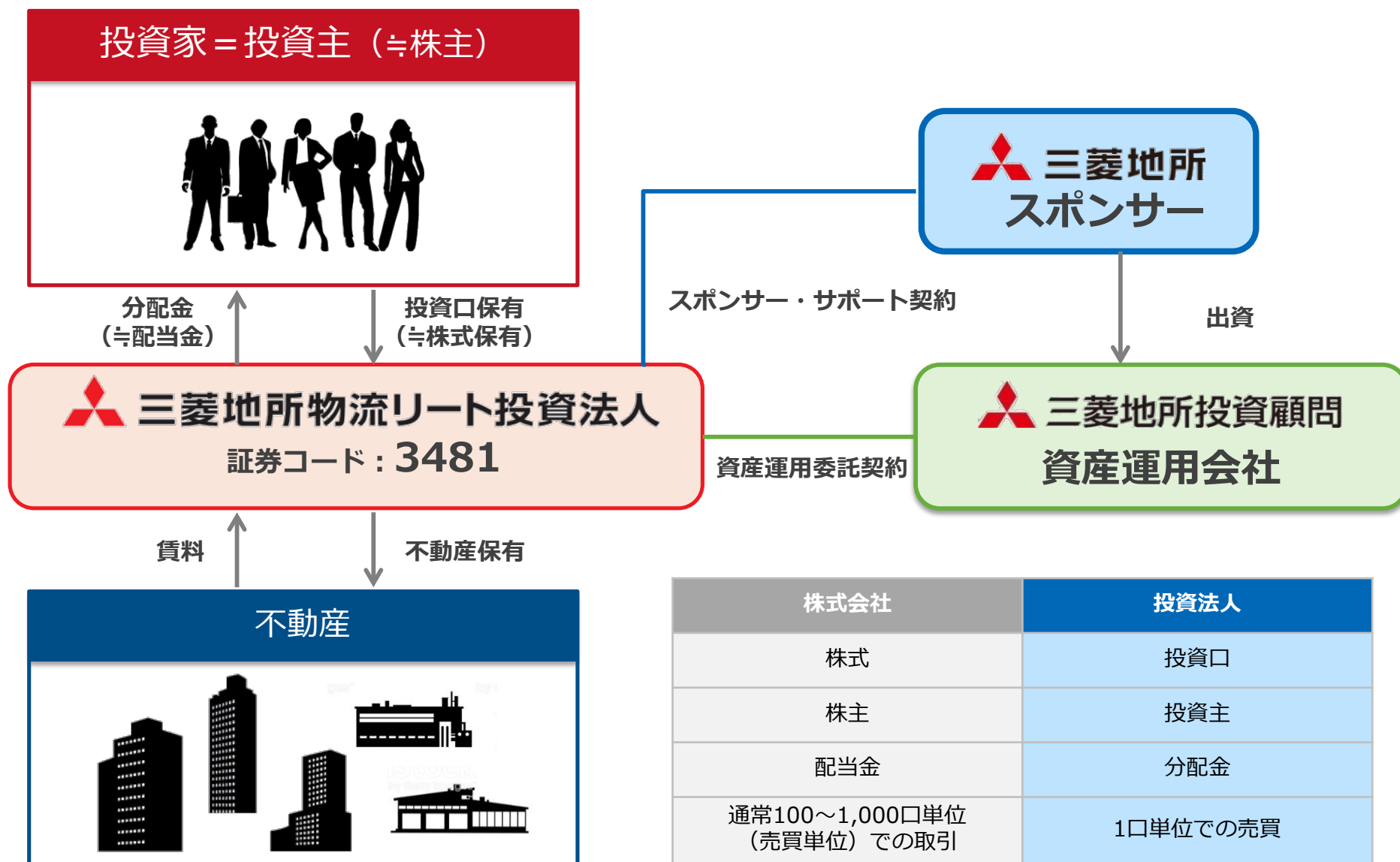


・・・オフィスビル、
商業施設、住宅だけ
でなく、



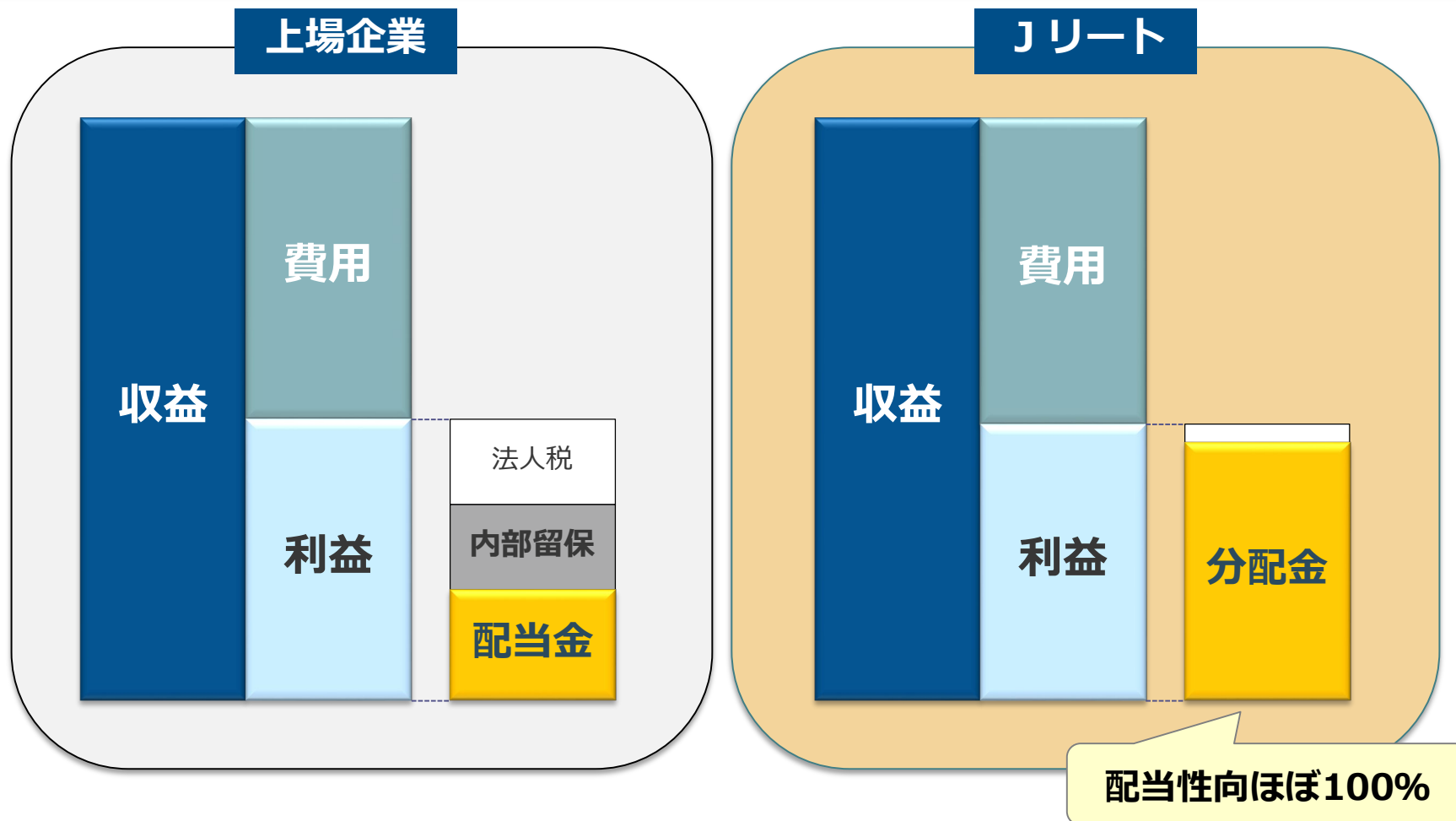
物流施設も
やるんです・・・

三菱地所物流リート投資法人の仕組み



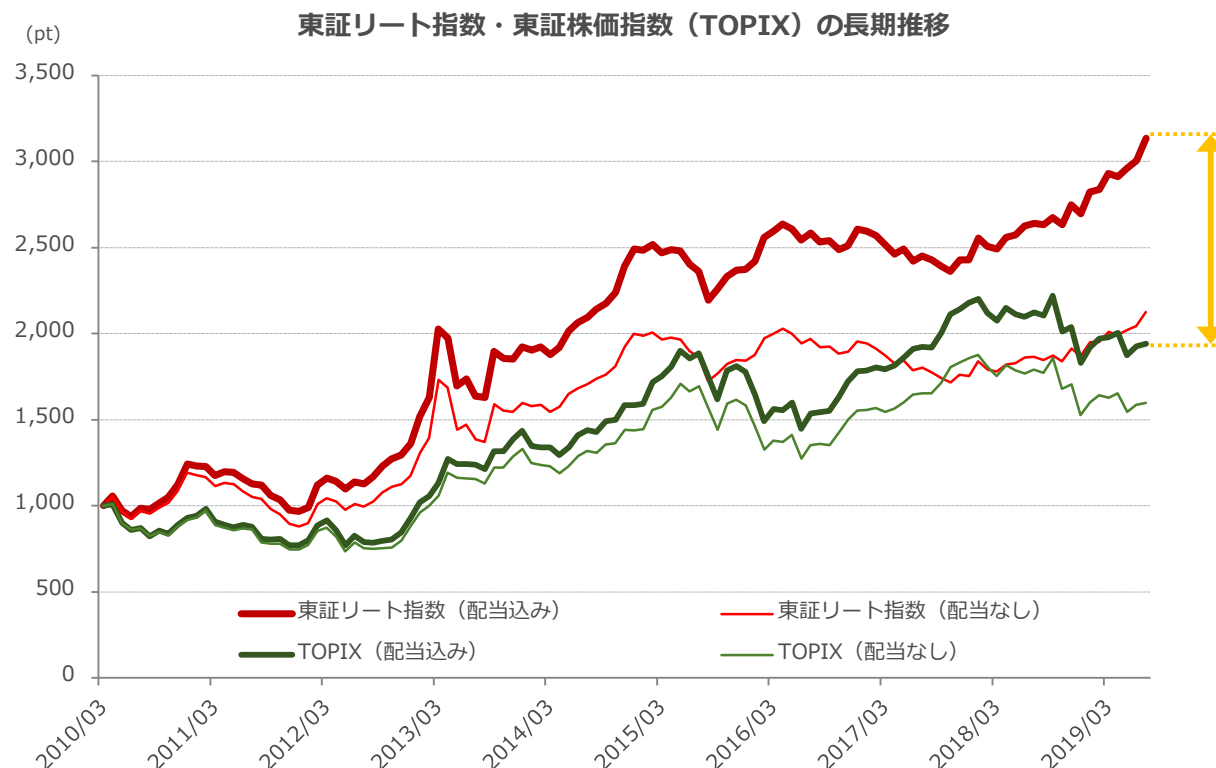
Jリートの特徴①

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



Jリートの特徴②

- ✓ 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



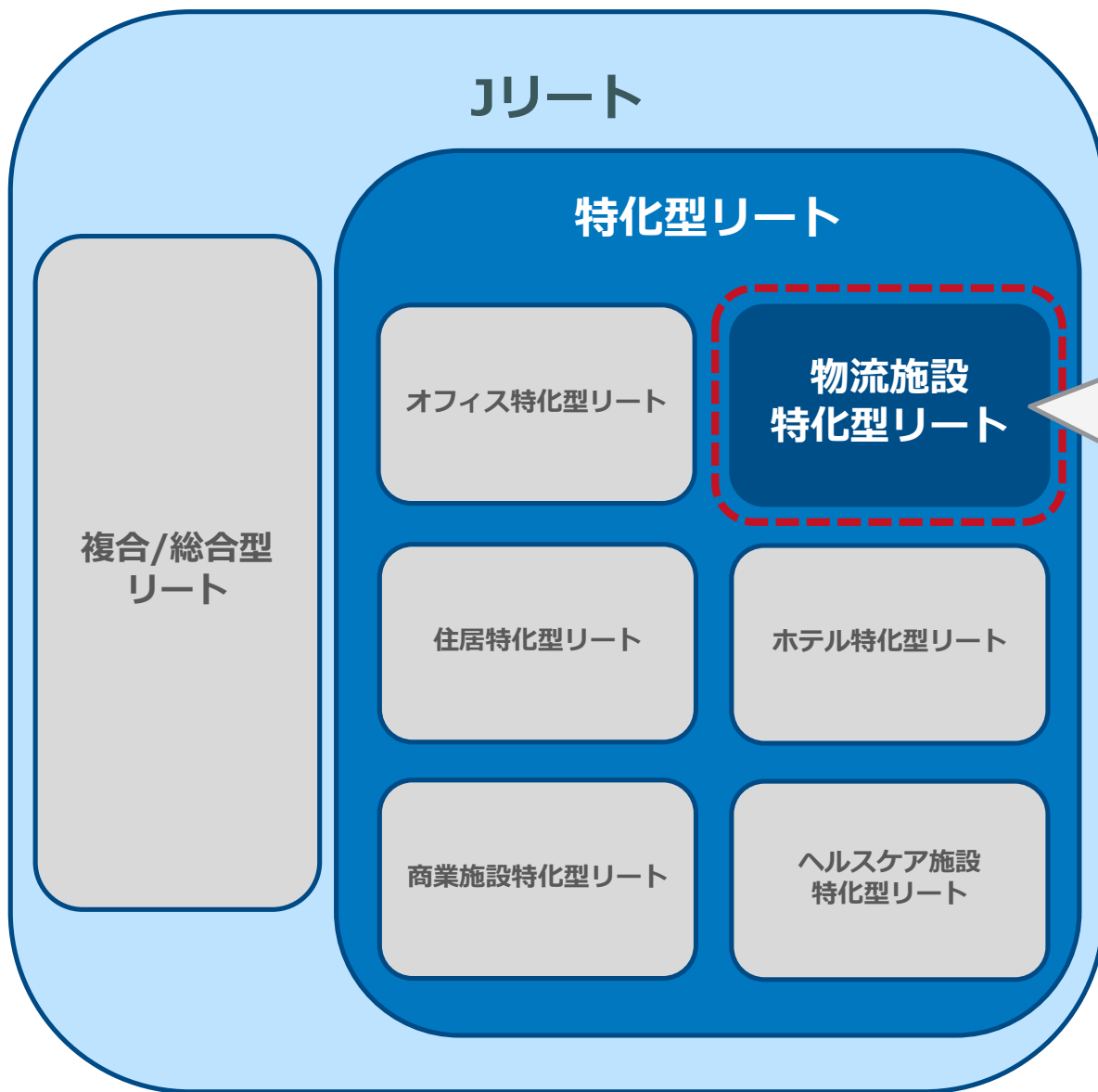
2019年10月31日現在 利回り一覧

Jリート 分配金利回り (加重平均)	<u>3.40%</u>
東証1部 株式配当利回り (加重平均)	2.36%
10年国債利回り	-0.15%

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

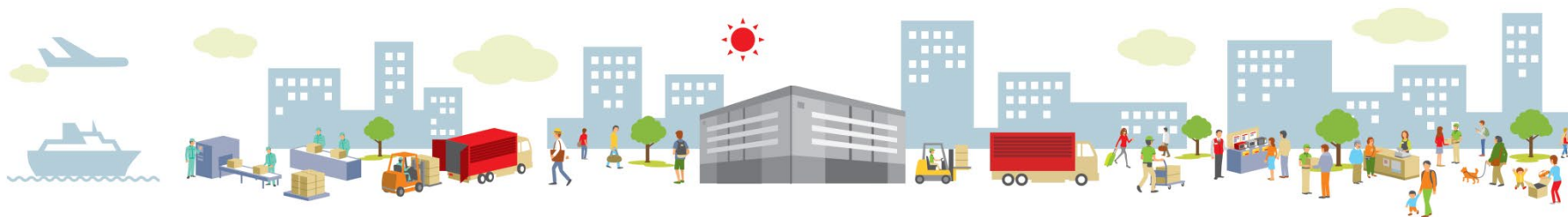
Jリートのタイプ別分類



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
→ 景気に左右されづらい

1.物流施設とは



物流施設とは



ロジクロス福岡久山



ロジポート大阪大正



従来の物流倉庫



ロジクロス厚木



MJロジパーク西宮1

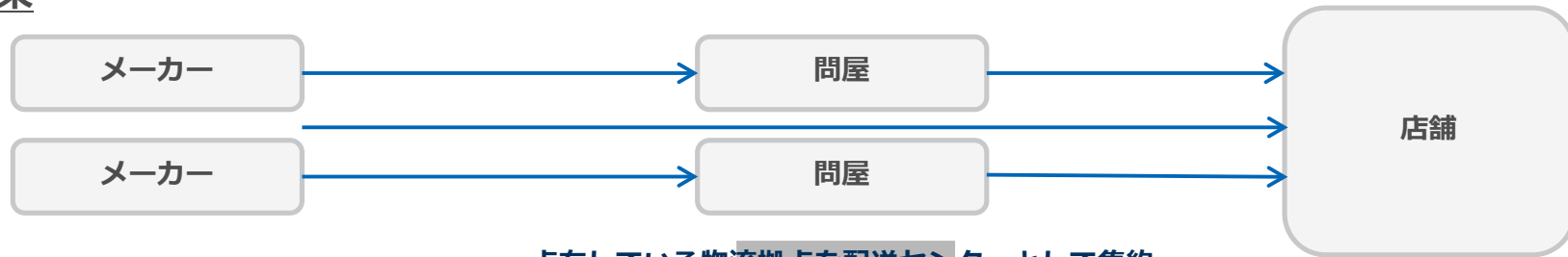


ロジポート橋本

高まる物流施設への需要①

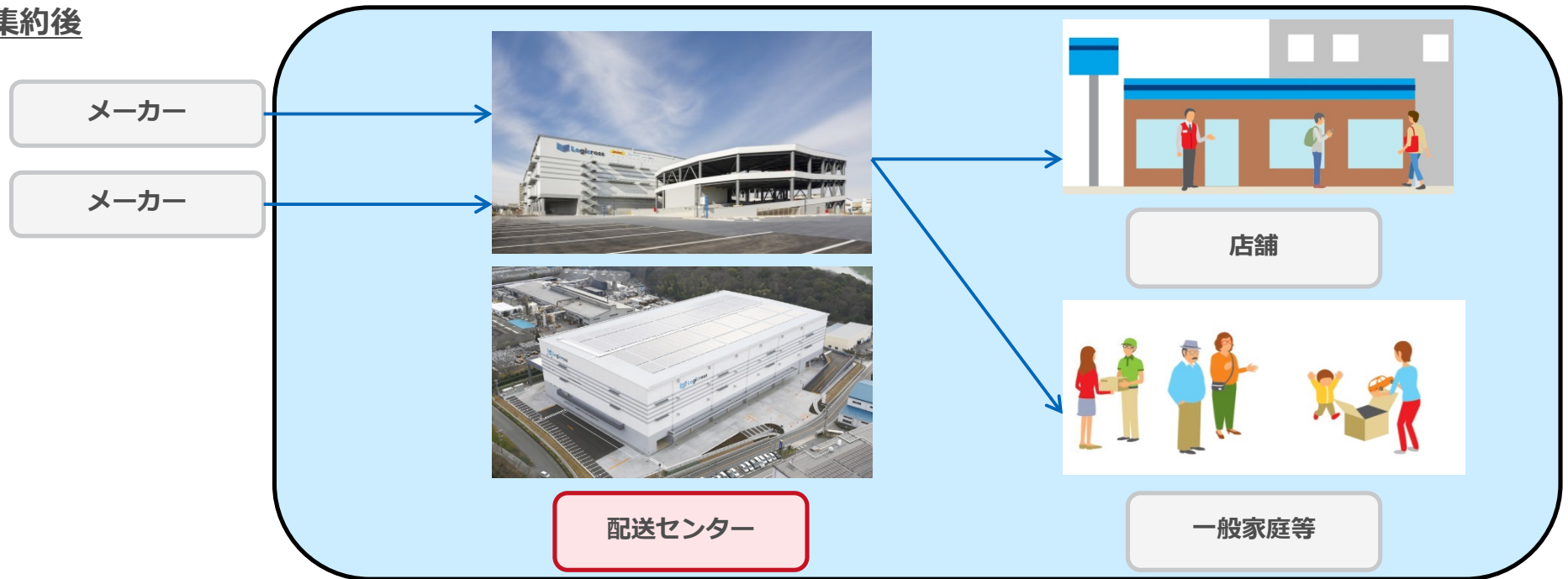
■ 小売りの配送網の変化

従来



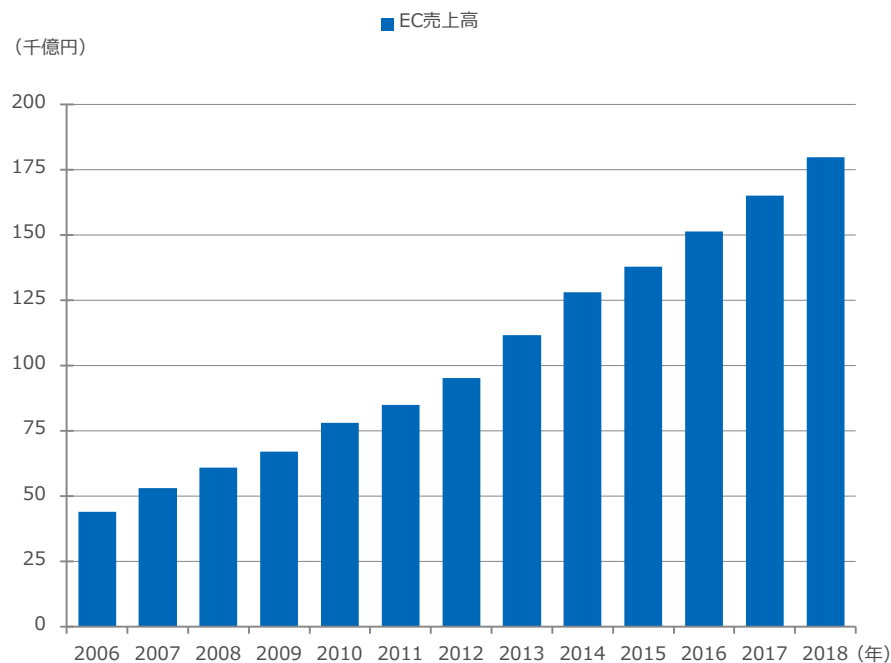
点在している物流拠点を配送センターとして集約

集約後



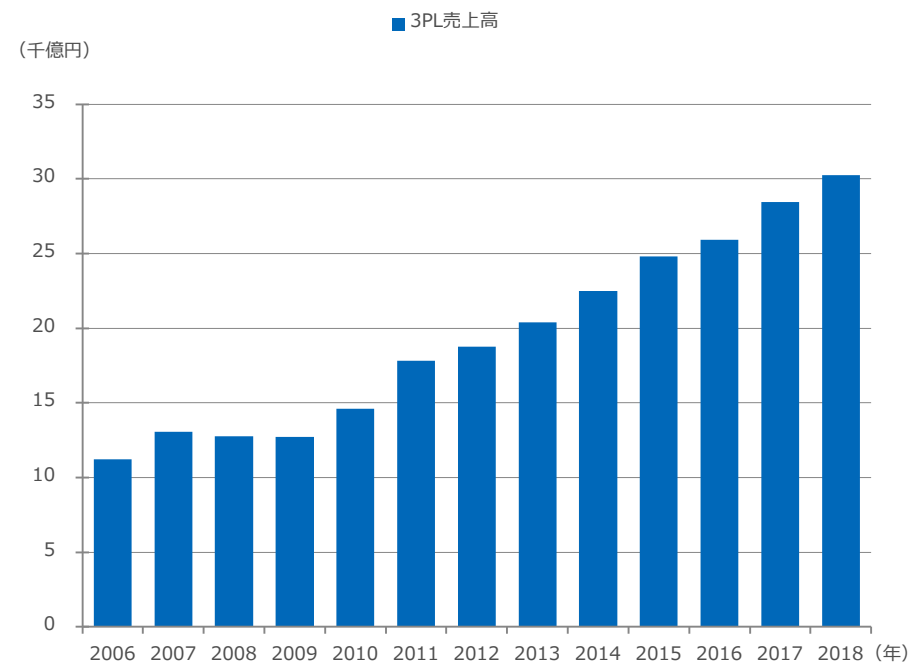
高まる物流施設への需要②

Eコマース市場規模



出所：経済産業省「平成30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）」（2019年5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

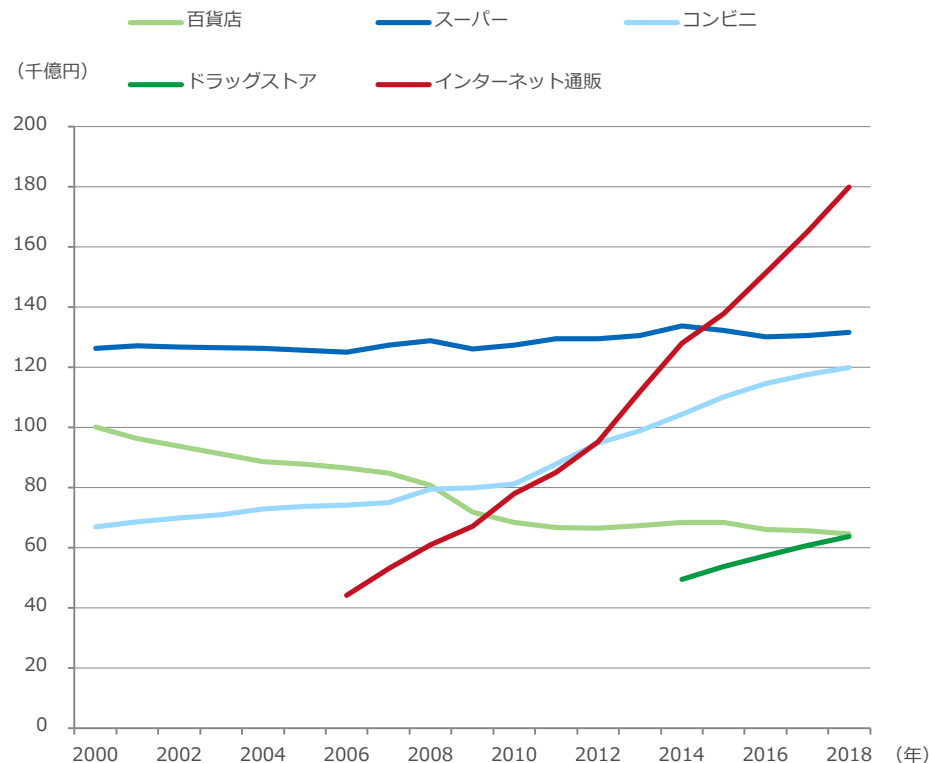
3PL市場規模



出所：「月刊ロジスティクス・ビジネス2019年9月号」を基に本資産運用会社にて作成
注： 各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません

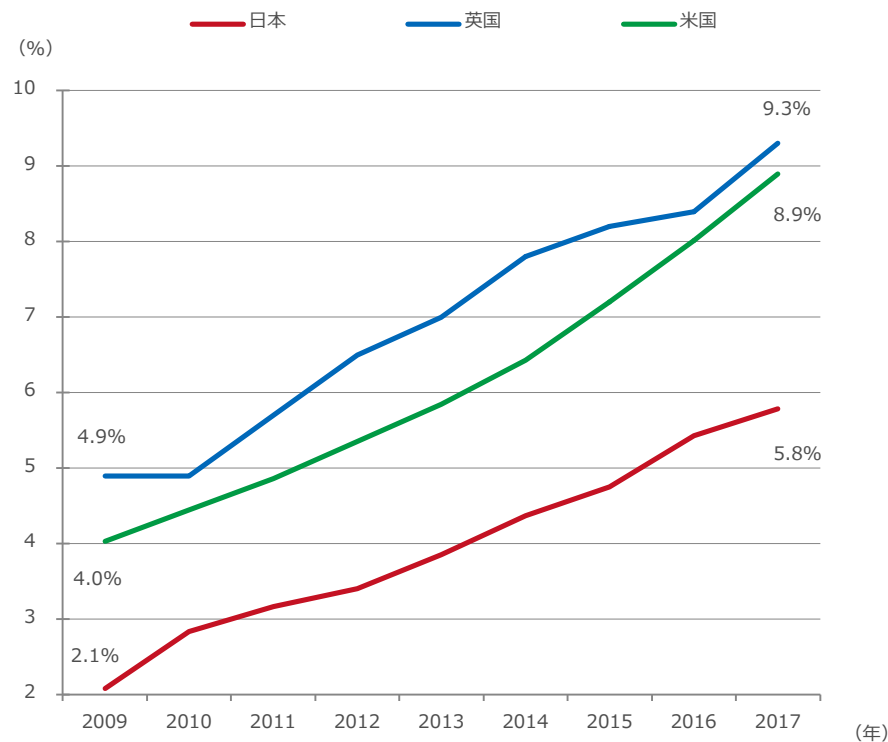
高まる物流施設への需要③

小売業界の市場規模



出所：経済産業省「商業動態統計」（2019年3月）及び経済産業省「平成30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）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成

電子商取引普及率の比較



出所：経済産業省（日本）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）

物流施設の評価ポイント①（立地）

①

物流適地

- ・ 高速道路等へのアクセスの良さ
- ・ 消費地等へ近接していること

②

就業者の交通利便性

- ・ 施設で働く従業員が、通勤するのに便利かどうか

三菱地所が開発した「ロジクロス厚木」の例



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

物流施設の評価ポイント②（働きやすさ）



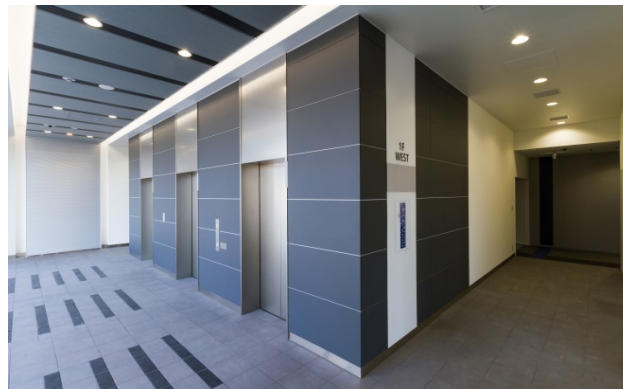
エントランス



休憩室



オフィス・スペース

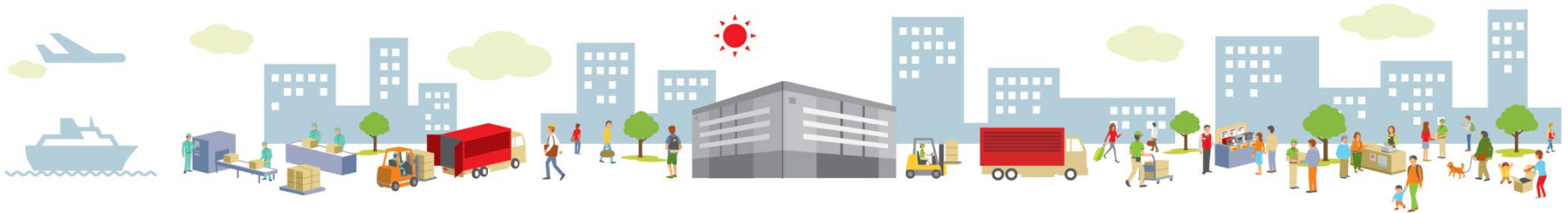


エレベーターホール



パウダー・ルーム

2.三菱地所物流リート投資法人とは





三菱地所物流リート投資法人

①

Jリートで初の「三菱」を冠するリート

②

2017年9月に上場した新しいリート

③

主に物流施設へ投資するリート

④

三菱地所の高い信用力を背景とした
健全性を重視した財務運営

本投資法人のあゆみ



ロジクロス福岡久山



ロジポート相模原



ロジポート橋本

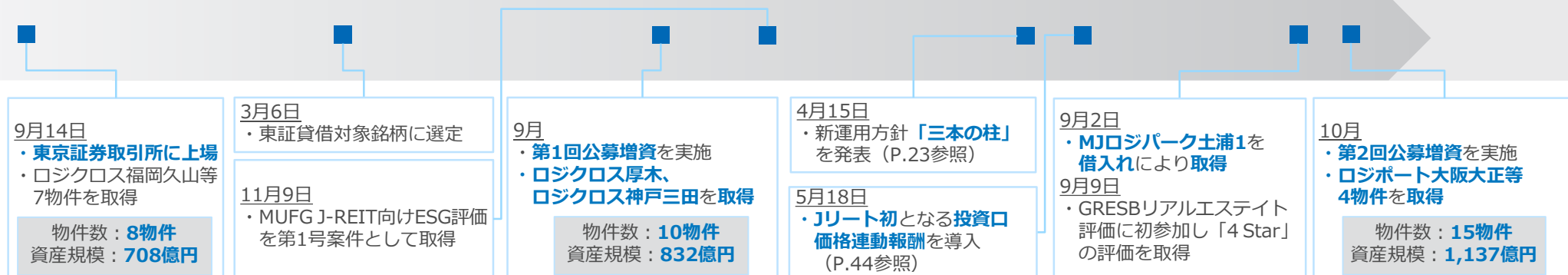


ロジクロス神戸三田



ロジクロス厚木

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



MJロジパーク土浦1



MJインダストリアルパーク堺（底地）



MJロジパーク春日井1



ロジポート大阪大正



MJロジパーク西宮1

本投資法人の特徴

「デベロッパー×不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルによる安定的な成長戦略



三菱地所物流リート投資法人

市場環境の変化や景気循環の中において、局面に応じて両社の強み・特長を使い分け、時に融合させながら、着実な資産規模の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します

スポンサー



三菱地所

開発・運営

投資・運用

資産運用会社



三菱地所投資顧問

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

物件数

15 物件

平均稼働率

99.9 %

取得価格合計

1,137 億円

平均鑑定NOI利回り

4.8%



物件名	ロジクロス福岡久山
取得価格	5,770百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



物件名	ロジポート相模原
取得価格	21,364百万円
鑑定NOI利回り	4.7%



物件名	MJロジパーク船橋1
取得価格	5,400百万円
鑑定NOI利回り	6.5%



物件名	MJロジパーク厚木1
取得価格	6,653百万円
鑑定NOI利回り	4.6%



物件名	MJロジパーク加須1
取得価格	1,272百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



物件名	ロジクロス厚木
取得価格	8,440百万円
鑑定NOI利回り	4.5%



物件名	ロジポート橋本
取得価格	18,200百万円
鑑定NOI利回り	4.4%



物件名	MJロジパーク大阪1
取得価格	6,090百万円
鑑定NOI利回り	5.0%



物件名	MJロジパーク福岡1
取得価格	6,130百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



物件名	MJロジパーク土浦1
取得価格	3,133百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



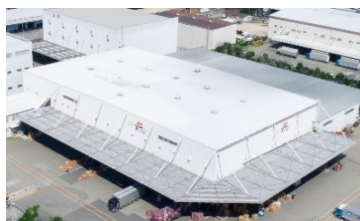
物件名	ロジクロス神戸三田
取得価格	3,900百万円
鑑定NOI利回り	5.1%



物件名	ロジポート大阪大正
取得価格	5,682百万円
鑑定NOI利回り	4.6%



物件名	MJロジパーク春日井1
取得価格	13,670百万円
鑑定NOI利回り	4.8%



物件名	MJロジパーク西宮1
取得価格	2,483百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



物件名	MJインダストリアルパーク堺（底地）
取得価格	5,600百万円
鑑定NOI利回り	3.8%

注： 2019年10月9日現在

外部成長戦略〈パイプライン〉

三菱地所

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

三菱地所物流リート投資法人

ロジクロスとは

三菱地所の全国各地で展開する
単独開発物流施設ブランドを指します



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



三菱地所投資顧問

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

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

本資産運用会社ソーシング及び運用中の
優先交渉権付与予定物件

三菱地所グループ



稼働率
100%

大阪西淀川物流センター (38千㎡)
2018年度竣工 (共同開発)



稼働率
約95%

ロジクロス名古屋笠寺 (80千㎡)
2018年度竣工 (単独開発)



稼働率
100%

ロジポート川崎ベイ (296千㎡)
2019年度竣工 (共同開発)



内定率
100%

ロジクロス横浜港北 (16千㎡)
2019年度竣工 (単独開発)



稼働率
100%

ロジクロス厚木Ⅱ (34千㎡)
2019年度竣工 (単独開発)



(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画 (32千㎡/125千㎡)
2020年度/2021年度竣工予定



新規公表
物件

(仮称) ロジクロス蓮田 (79千㎡)
2020年度竣工予定



新規公表
物件

(仮称) ロジクロス春日部 (38千㎡)
2021年度竣工予定



新規公表
物件

(仮称) ロジクロス船橋 (23千㎡)
2021年度竣工予定



新規公表
物件

(仮称) ロジクロス座間 (183千㎡)
2023年度竣工予定

ブリッジファンド



稼働率
99.9%

ロジポート大阪大正 (117千㎡)
2017年度竣工 (共同開発)



稼働率
100%

ロジクロス習志野 (39千㎡)
2017年度竣工 (単独開発)



稼働率
100%

MJロジパーク仙台1 (36千㎡)
2008年度竣工

14物件 1,141千㎡

注：2019年10月18日現在

ポートフォリオマップ

- 第7期取得済資産
- 第6期末保有資産
- 優先交渉権付与予定物件
- 三菱地所本店・支店所在地

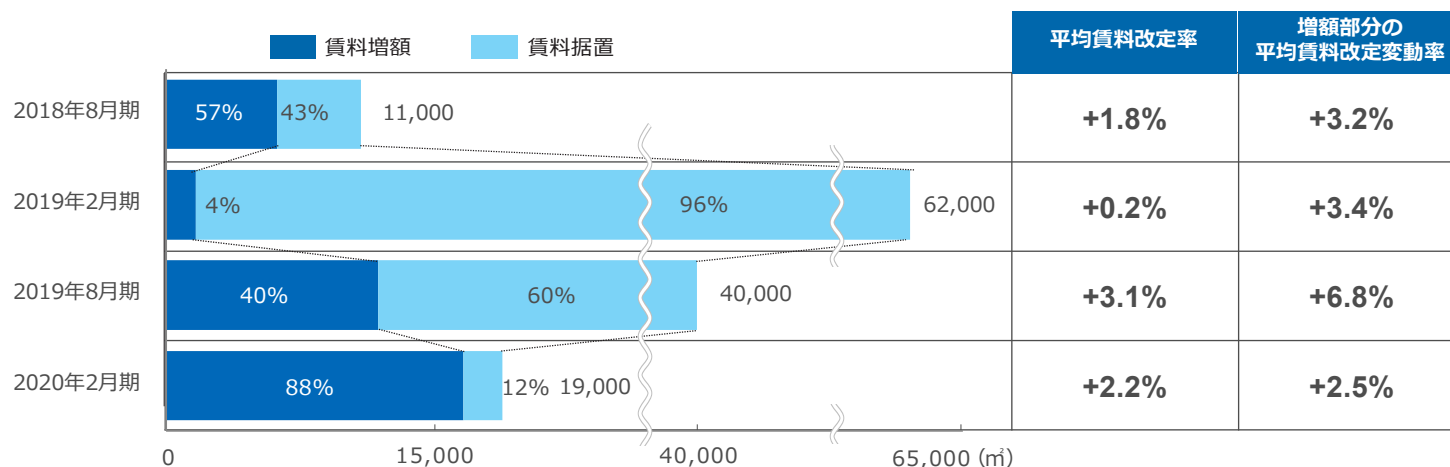


注：2019年10月18日現在



内部成長戦略①

賃料改定状況の推移（倉庫部分の賃貸面積ベース）



平均稼働率

99.9%

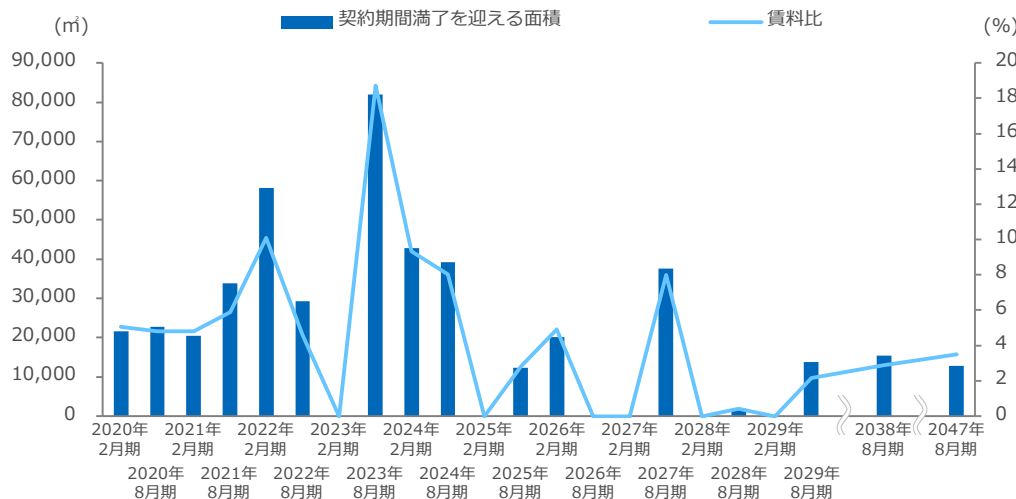
定期借家契約比率

100.0%

平均残存賃貸借契約期間

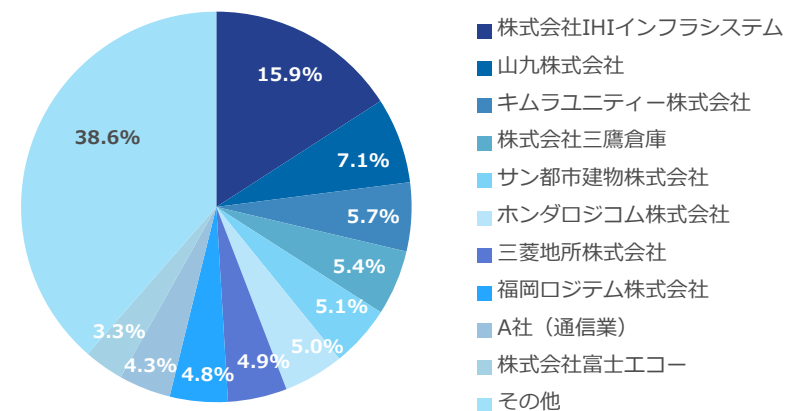
6.8年

賃貸借契約期間満了時期の分散状況



注：2019年8月31日現在。ただし、第7期に取得した5物件を含みます

テナントの分散状況（賃貸面積ベース）



内部成長戦略②



- 法人顧客リレーション・顧客ネットワークを活用したリーシング力
- リーシングにおける三菱地所グループのノウハウ

三菱地所の法人顧客リレーションを活用したリーシングサポート

本投資法人は、三菱地所へのテナントリレーションサポート（TRS）業務委託を通じ、三菱地所が東京・丸の内エリアを中心とするオフィス・商業施設事業等で培った法人顧客リレーションを活用することで、物流事業者や荷主とのリレーションを構築し、市場のニーズを酌み取った着実な内部成長を目指します。

三菱地所グループが運営するオフィスビルの既存テナントの誘致

■ ロジクロス福岡久山



本投資法人が保有するロジクロス福岡久山において三菱地所グループが運営するオフィスビルの既存テナントの物流施設ニーズを捕捉し誘致に成功。三菱地所グループの幅広い顧客リレーションを活かした結果であり従前契約からの賃料増額を実現。

対象面積：約7,700㎡ 賃料増額率：+4.9%

東京流通センターに入居する小売・卸売事業者の誘致

■ ロジクロス名古屋笠寺



三菱地所の開発したロジクロス名古屋笠寺において三菱地所グループの1社である株式会社東京流通センター（TRC）に入居する酒類・食料品の小売・卸売事業者の中部圏拠点新規開設ニーズを捉え、誘致に成功。

対象面積：約3,000㎡



- 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力
- 多様なアセットタイプ・事業スキームの投資・運用実績

賃料改定によらない独自施策による内部成長の実現

グリーンリース契約に基づくLED化改修

概要

- 本投資法人の費用負担により照明器具のLED化改修を実施
- 想定されるテナント負担の電気料金及びメンテナンスコストの低減額の一部をグリーンリース料として収受

効果等

- 本投資法人はグリーンリース料の受領により、各期1.9百万円程度の収入増
- テナントの電気料金は大幅に削減
- グルーピングや明るさを設定できる最新の調光機能により、テナントの利便性が向上

電気受給契約先の見直し（ロジクロス福岡久山、MJロジパーク福岡1）

概要

- 電気受給契約先を見直し2物件の契約先を切替え
- 今後も定期的に見直しを実施予定

効果等

- テナントの電気料金を削減し、テナントの満足度向上

建物固定資産評価の見直し（MJロジパーク船橋1、ロジポート相模原）

概要

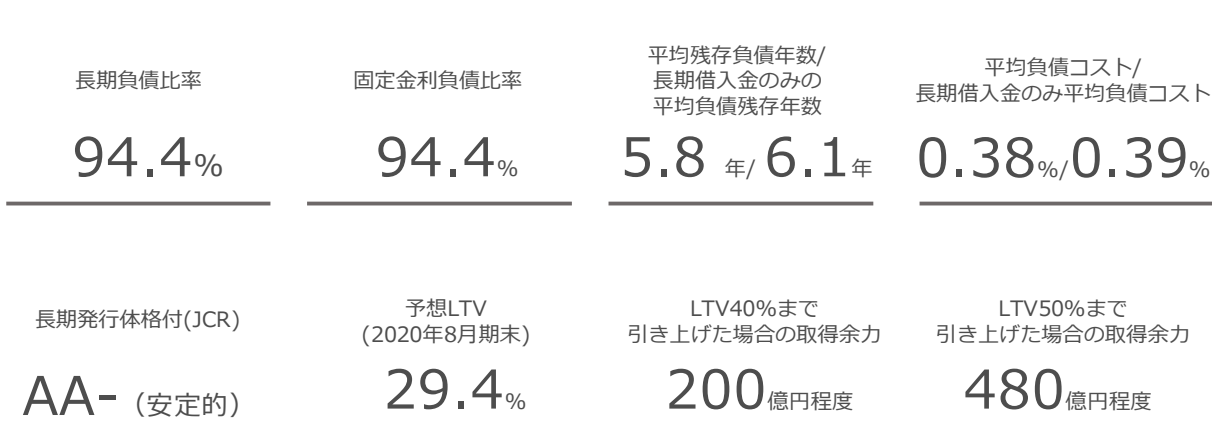
- 保有物件の建物固定資産評価額の見直しを実施
- 評価額に差異が認められた物件について行政と交渉を実施

効果等

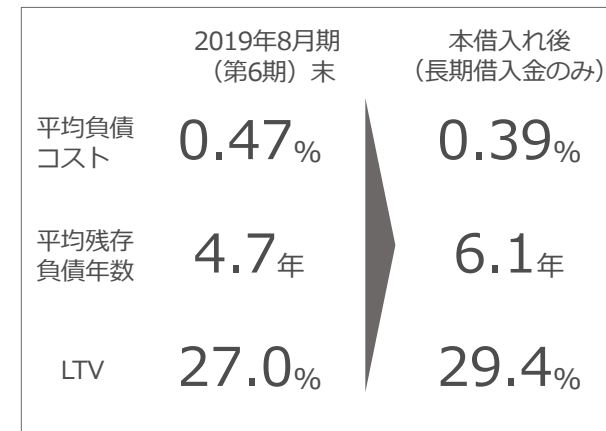
- 2物件において建物固定資産税の削減（各期1.7百万円程度の費用減）を実現
- 過去分の一括還付により一時的な収益増（2019年8月期中12百万円程度の収入増）
- その他物件についても引き続き行政と協議中

財務戦略

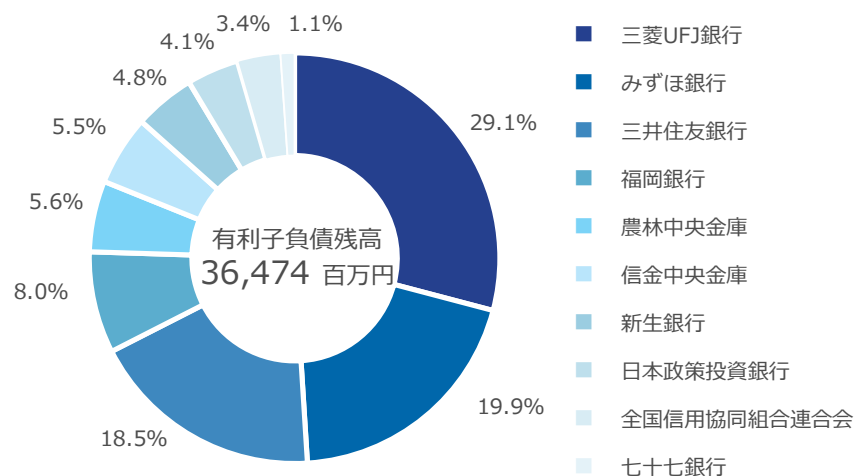
財務ハイライト



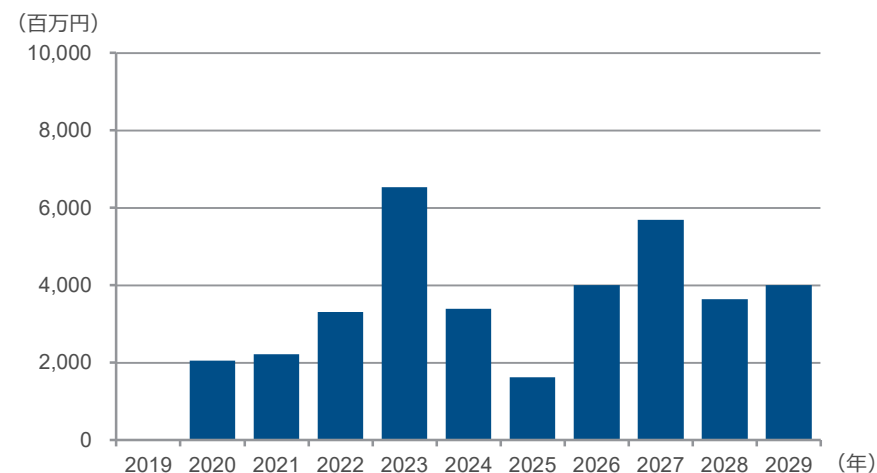
負債コストの低下



調達先の分散状況



有利子負債の返済期限の分散状況



注：2019年11月11日現在

中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画

「三本の柱」による運用方針の進捗

5月17日
投資主総会

今後の推進・検討施策

一連の物件取得

Alignment

投資主との
利益の一致

導入済

投資口価格
連動運用
報酬の導入

三菱地所の
保有比率維持

セიმポート
出資の継続

GRESB
4 Starを取得

ESGへの
取組み・
ポートフォリオの
グリーン化

投資口累積投資
制度（るいとう）
の導入

Discipline

規律を持った成長

土浦先行取得

LTVの先行
活用による
物件取得

新規物件取得

ポートフォリオ
利回り及び
インプライド・
キャップレート
を意識した
外部成長

新規物件取得

ブリッジファンド
活用による
柔軟な
取得戦略

新規物件取得

機動的な
資金調達

三菱地所グループ
一丸となり、
投資主価値の
向上を目指す

Hybrid

独自戦略である
ハイブリッド・
モデルの強化

新規物件公表

スポンサー
パイプライン
物件の拡充

PM業務委託

東京流通
センター
（TRC）
との
連携強化

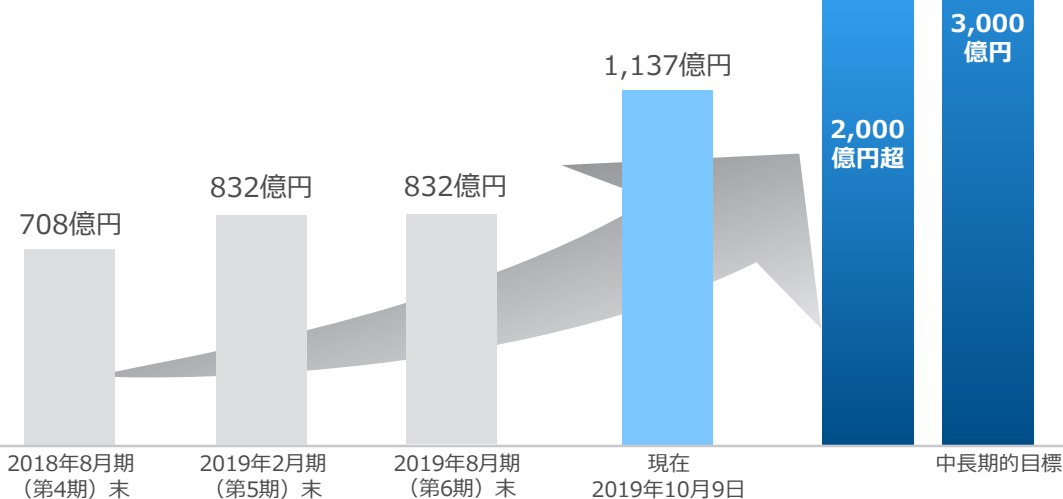
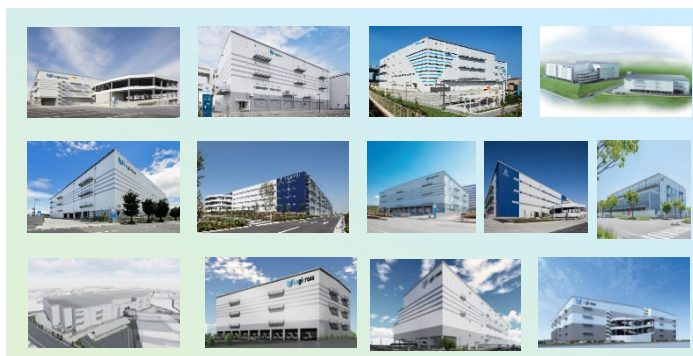
本資産運用会社
ソーシングによる
パイプラインの
拡充

中長期の成長戦略

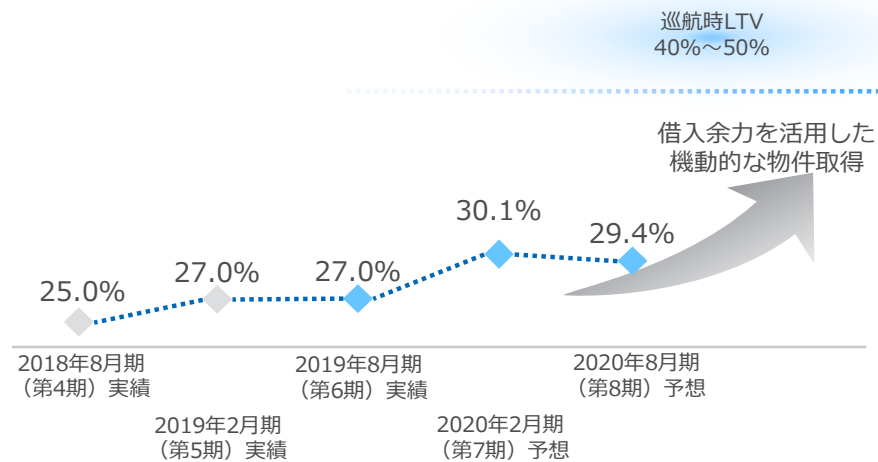
資産規模

パイプライン
14物件 1,141千㎡

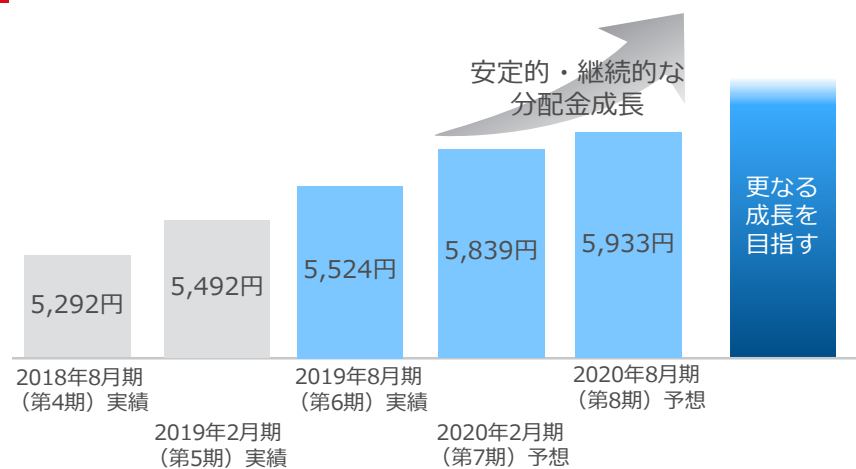
ハイブリッド・モデルによる
継続的な拡大



LTV



1口当たり分配金



分配金情報

確定分配金

2019年8月期（第6期）

5,524 円

予想分配金

2020年2月期（第7期）

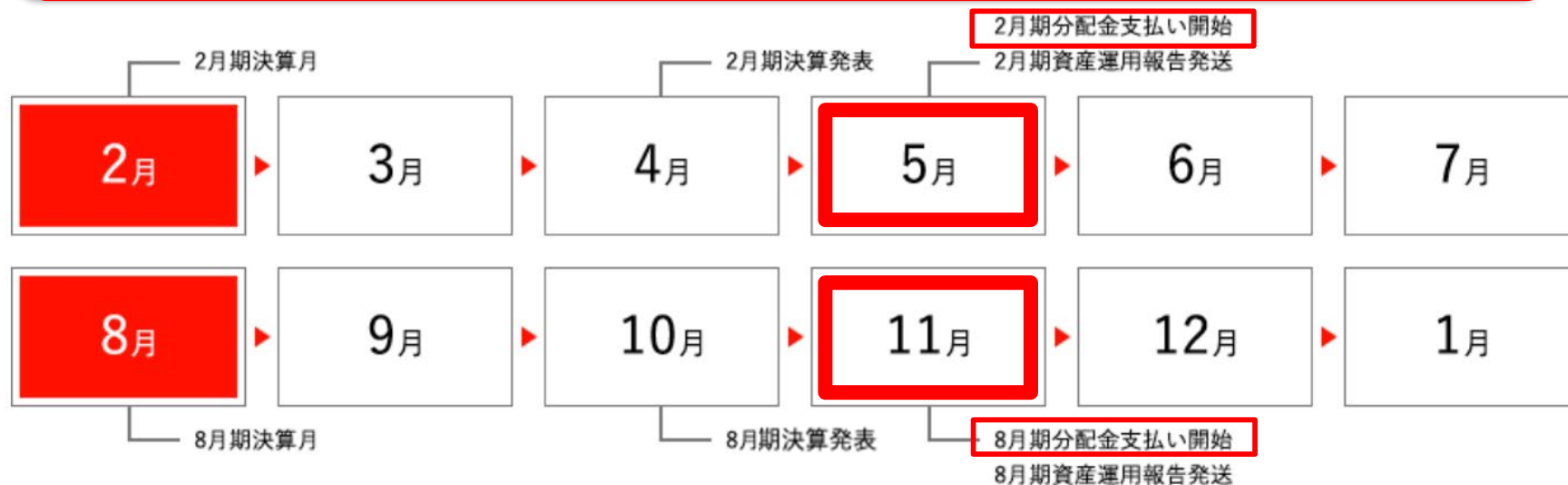
5,839 円

2020年8月期（第8期）

5,933 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

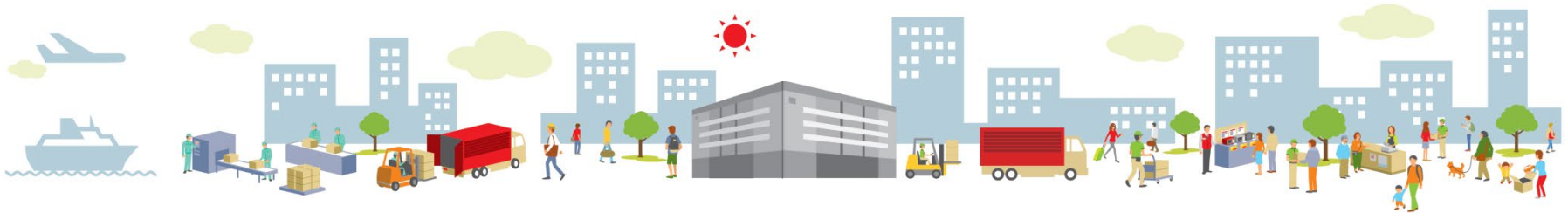
②

継続的な分配金成長を目指す

③

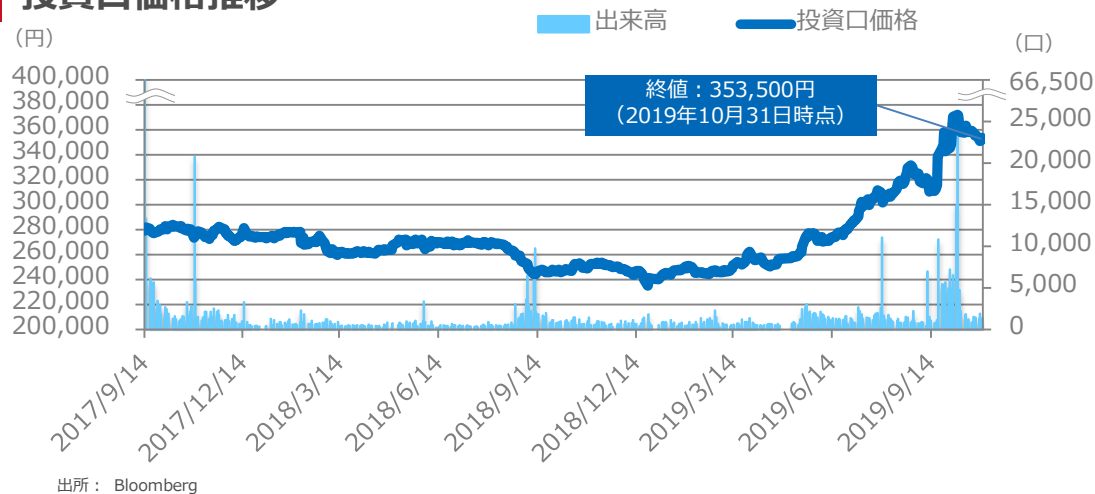
豊富なパイプラインを活用し資産規模目標
2,000億円の達成を目指す

3.APPENDIX

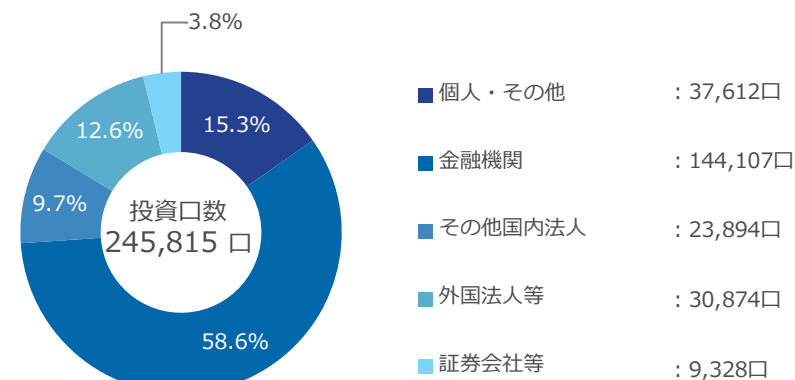


投資口価格推移及び投資主状況

投資口価格推移



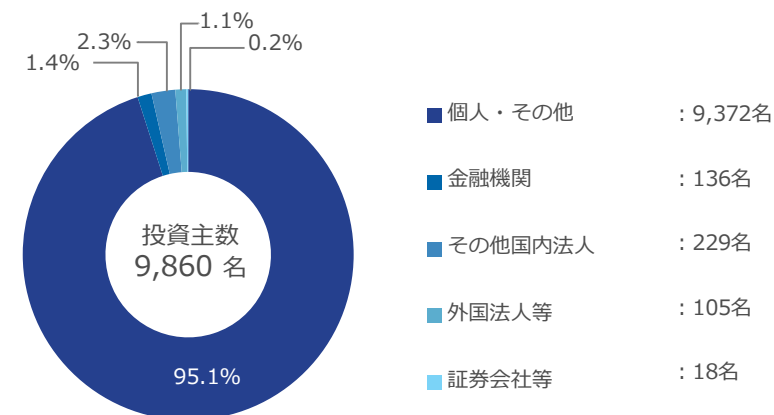
所有者別投資口数の割合



主な投資主

	投資口数 (口)	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	32,372	13.16%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	28,251	11.49%
三菱地所株式会社	10,000	4.06%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	8,832	3.59%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	7,132	2.90%
東京センチュリー株式会社	6,069	2.46%
株式会社中国銀行	5,372	2.18%
全国信用協同組合連合会	4,806	1.95%
株式会社伊予銀行	3,652	1.48%
株式会社百十四銀行	3,500	1.42%
合計	109,986	44.74%

所有者別投資主数の割合



三菱地所グループの物流施設事業の特色

	用地取得	開発	運営管理
総合デベロッパーの 幅広い事業領域	① 幅広い土地情報の把握	開発コストの管理	
総合デベロッパー ならではの営業活動	複数地権者の土地集約		物流施設を歩いて回り、 テナントニーズを探索
法人顧客リレーション	リレーションを通じた土地情報の収集		グループ横断的なリーシング
支店網を通じた 顧客ネットワーク	各地での土地情報探索		③ 各地でのテナントニーズ探索
共同事業	② オフィス等のテナントの物流施設開発ニーズの捕捉		
PM内製化を通じた バリューチェーンの強化	テナントニーズの土地取得への反映	テナントの施設仕様ニーズ把握	テナントの利用ニーズを把握
④ 東京流通センター（TRC）との協働	運営施設テナントを通じた情報の捕捉		運営施設のテナントリレーションの活用

① 幅広い土地情報の把握

- 複数地権者の土地集約による開発
用地取得等への取組み

（仮称）ロジクロス春日部



- 等価交換のスキームが評価され、複雑な
スキームへの対応力が発揮された取組み

（仮称）ロジクロス蓮田



② オフィス等のテナントニーズの捕捉

- 大丸有エリアのオフィステナントとの
リレーションを活かした共同事業

ロジポート川崎ベイ



③ 各地でのテナントニーズ探索

- 三菱地所の本店・支店が所在するエリア
を中心に地場のネットワークを活用し、
テナントリーシングを実現

ロジクロス神戸三田



④ 東京流通センター（TRC）との連携強化

東京流通センター（TRC）との連携

■ TRCによる運営管理受託



ロジクロス厚木



ロジクロス神戸三田



ロジクロス厚木Ⅱ



大阪西淀川物流センター



ロジクロス習志野



ロジクロス横浜港北

- スポンサー開発含む10物件において運営管理業務をTRCが受託
- 同社のノウハウを活かし、運営管理業務の内製化を推進



MJロジパーク春日井1



MJロジパーク土浦1



ロジクロス名古屋笠寺



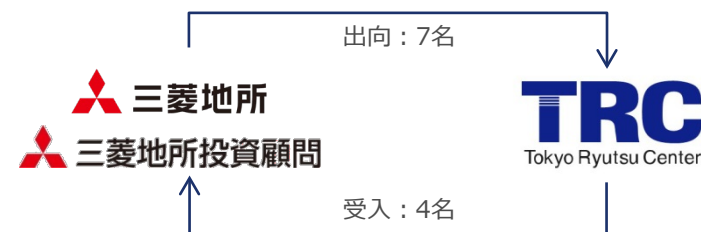
MJインダストリアルパーク堺
(底地)

東京流通センター（TRC）の概要

- 首都圏の物流合理化を担う大型流通施設の運営を目的として1967年設立。2016年より三菱地所の連結子会社化
- 構内再開発の第1弾として物流ビルB棟の建て替えを実施（2017年6月竣工、延床171,300㎡）
建て替えに伴う「プロジェクトマネジメント支援業務委託契約」を三菱地所が受託



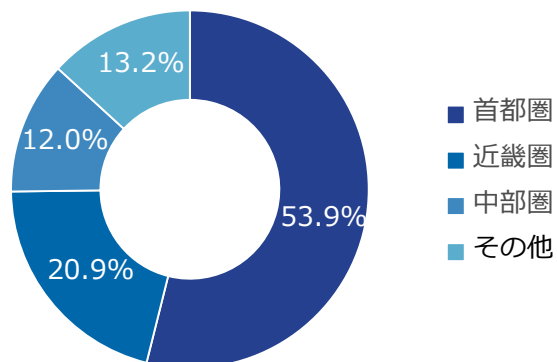
■ TRCとの人材交流（2019年4月1日現在）



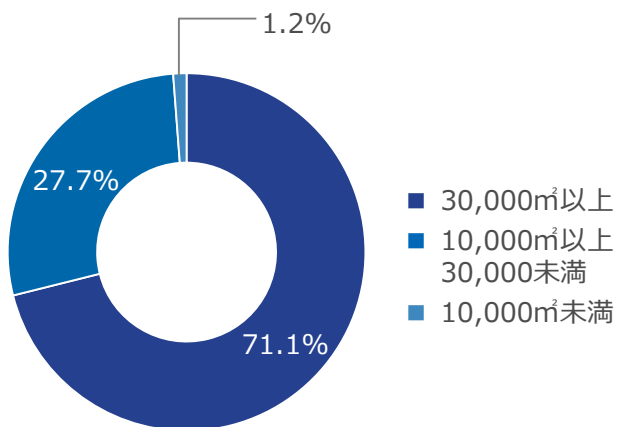
- 三菱地所からTRCへ6名が出向し、TRCから三菱地所へ3名が出向
- 本資産運用会社からTRCへ1名が出向し、TRCから本資産運用会社へ1名が出向
- 人材交流を図り、ノウハウの蓄積を推進

ポートフォリオの状況

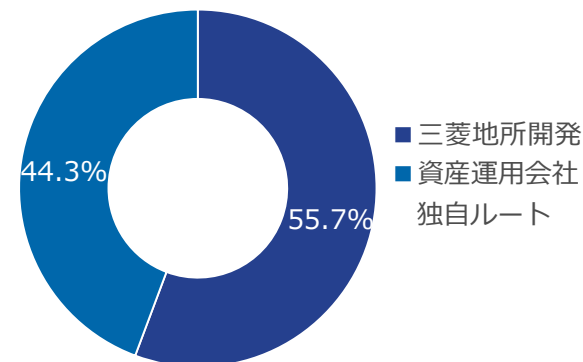
■ エリア別（取得価格ベース）



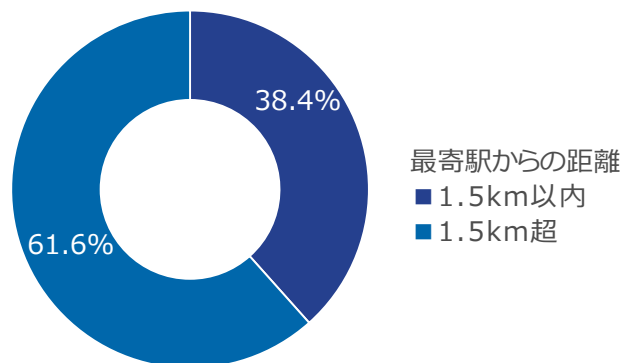
■ 規模別（取得価格ベース）



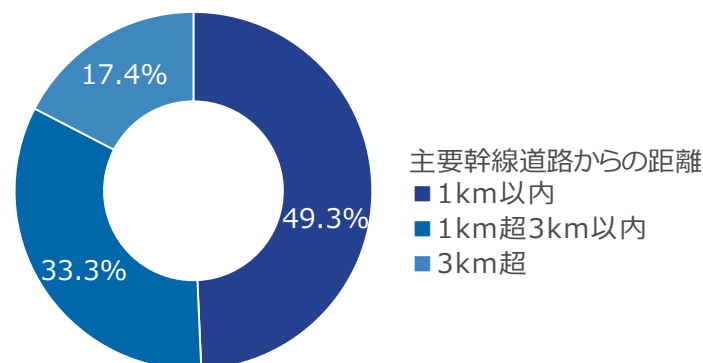
■ 取得ルート別（取得価格ベース）



■ 交通利便性①（取得価格ベース）



■ 交通利便性②（取得価格ベース）



注：2019年10月9日現在

ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	延床面積 (㎡) (注1)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第6期末 保有資産 (注2)	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	4.9	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	2.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	12,879	5.1	100.0	2.2	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	6.0	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	4.6	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	29.8	マルチ
	MJロジパーク厚木 1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.6	100.0	6.1	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	13.5	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	11.9	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	11.9	マルチ
小計/平均			83,219	557,575 (375,251)	4.9	99.9	7.6	-
第7期 取得済資産 (注2)	MJロジパーク土浦 1	茨城県土浦市	3,133	15,485	5.3	100.0	4.8	BTS
	ロジポート大阪大正 (準共有持分20%)	大阪府大阪市	5,682	117,045 (23,409)	4.6	99.9	1.5	マルチ
	MJロジパーク西宮 1	兵庫県西宮市	2,483	13,903	5.7	100.0	28.5	BTS
	MJロジパーク春日井 1	愛知県春日井市	13,670	58,236	4.8	100.0	2.6	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	-	3.8	100.0	-	底地
小計/平均			30,568	204,669 (111,033)	4.7	100.0	5.2	-
合計			113,787	762,245 (486,285)	4.8	99.9	7.1	-

注1: 「ロジポート相模原」、「ロジポート橋本」及び「ロジポート大阪大正」に係る「延床面積」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%、45%及び20%）に相当する数値を記載しており、「小計（合計）」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となります

注2: 第6期末保有資産については、2019年8月31日現在の数値を記載しています。第7期取得済資産については、築年数以外の数値は2019年6月30日現在の数値を記載しています

期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	物件名称	取得年月	取得価格	第6期末 帳簿価額	第6期末 (2019年8月期) (注1)		第5期末 (2019年2月期) (注2)		増減		含み 損益
					鑑定評価額	直接還元 利回り	鑑定評価額	直接還元 利回り	鑑定評価額	直接還元 利回り	
第6期末 保有資産	ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,683	6,110	4.8%	6,070	4.8%	+40	±0.0%	426
	ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,485	8,780	4.3%	8,740	4.3%	+40	±0.0%	294
	ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,923	4,100	4.7%	4,050	4.7%	+50	±0.0%	176
	ロジポート相模原	2017年9月	21,364	21,175	23,300	4.2%	22,800	4.3%	+500	△0.1%	2,124
	ロジポート橋本	2017年9月	18,200	18,071	19,305	4.1%	19,080	4.1%	+225	±0.0%	1,233
	MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,294	6,440	5.0%	6,440	5.0%	±0	±0.0%	1,145
	MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,606	6,910	4.3%	6,910	4.3%	±0	±0.0%	303
	MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,272	1,370	5.1%	1,370	5.1%	±0	±0.0%	97
	MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	6,035	6,670	4.4%	6,520	4.5%	+150	△0.1%	634
	MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	6,000	6,390	4.8%	6,390	4.8%	±0	±0.0%	389
小計			83,219	82,550	89,375	-	88,370	-	+1,005	-	-
第7期 取得済資産	MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	-	3,420	4.8%	-	-	-	-	-
	ロジポート大阪大正	2019年10月	5,682	-	6,020	4.2%	-	-	-	-	-
	MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	-	2,630	4.8%	-	-	-	-	-
	MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	-	13,900	4.5%	-	-	-	-	-
	MJインダストリアルパーク 堺(底地)	2019年10月	5,600	-	5,780	3.7%	-	-	-	-	-
小計			30,568	-	31,750	-	-	-	-	-	-
合計			113,787	-	121,125	-	-	-	-	-	-

注1： 第6期末保有資産については、第6期末の期末鑑定評価額及び直接還元利回りは2019年8月31日時点の数値を、第7期取得済資産については、2019年6月30日時点の数値を記載しています

注2： 第5期末の期末鑑定評価額及び直接還元利回りは2019年2月28日時点の数値を記載しています

2019年8月期（第6期）実績

運用状況（百万円）	第5期実績 (A)	第6期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第6期予想 (2019年4月 15日発表)
営業収益	2,493	2,530	+36	2,532
不動産賃貸事業収入	2,493	2,530	+36	2,532
不動産賃貸事業費用 （減価償却費除く）	455	472	+16	478
NOI	2,038	2,058	+20	2,053
減価償却費	484	487	+2	487
営業利益	1,267	1,253	-13	1,250
経常利益	1,171	1,212	+41	1,205
当期純利益	1,170	1,211	+41	1,204
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	5,492	5,524	+32	5,492
うち、1口当たり利益分配金	4,763	4,930	+167	4,898
うち、1口当たり利益超過分配金	729	594	-135	594
発行済投資口数	245,815口	245,815口	±0	245,815口
各種指標				
AFFO（百万円）	1,611	1,647	+36	1,611
AFFOペイアウトレシオ	83.8%	82.4%	-1.4%	83.8%
LTV	27.0%	27.0%	±0%	27.0%
1口当たりNAV（円）	270,016	275,236	+5,220	-
期中平均稼働率	99.9%	99.9%	±0%	99.9%

第5期実績と第6期実績 差異の主要因

《営業収益》（+36百万円）

- ・「賃貸事業収入の一時的な減少」の反動増 +32百万円
- ・第5期取得2物件の通期寄与による収入増加 +3.6百万円

《営業費用》（+50百万円）

- ・第5期取得2物件の固都税の費用化 +31百万円
- ・第5期取得2物件取得に伴う資産運用報酬の増加 +19百万円
- ・（一部物件）建物固定資産評価見直しによる固都税の削減 △1.7百万円

《営業外収益》（+25百万円）

- ・台風被害による保険金収入の増加 +11百万円
（第5期：30百万円→第6期：41百万円）
- ・（一部物件）建物固定資産評価見直しによる固都税過年度分還付 +13百万円

《営業外費用》（△29百万円）

- ・「投資口交付費」の反動減 △31百万円
- ・台風被害復旧費用 +2百万円
（第5期：29百万円→第6期：31百万円）

2020年2月期（第7期）及び2020年8月期（第8期）業績予想

第6期実績と第7期予想 差異の主要因

運用状況（百万円）	第6期実績 (A)	第7期予想 (B)	差異 (B) - (A)	(参考) 第8期予想
営業収益	2,530	3,213	+682	3,349
不動産賃貸事業収入	2,530	3,213	+682	3,349
不動産賃貸事業費用 （減価償却費除く）	472	516	+44	601
NOI	2,058	2,696	+638	2,747
減価償却費	487	587	+100	610
営業利益	1,253	1,743	+489	1,716
経常利益	1,212	1,610	+397	1,632
当期純利益	1,211	1,609	+397	1,631

1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	5,524	5,839	+315	5,933
うち、1口当たり利益分配金	4,930	5,263	+333	5,334
うち、1口当たり利益超過分配金	594	576	-18	599
発行済投資口数	245,815口	305,815口	+60,000口	305,815口

各種指標				
AFFO（百万円）	1,647	2,131	+484	2,215
AFFOペイアウトレシオ	82.4%	83.8%	+1.4%	81.9%
LTV	27.0%	30.1%	+3.1%	29.4%
期中平均稼働率	99.9%	99.9%	±0%	99.9%

《営業収益》（+682百万円）
・新規5物件取得による賃料増加等 +681百万円

《営業費用》（+193百万円）
・新規5物件取得に伴う賃貸事業費用
（減価償却費以外）の増加 +44百万円
・新規5物件取得に伴う減価償却費の増加 +100百万円
・新規5物件取得に伴う資産運用報酬の増加 +40百万円
・新規5物件取得に伴うその他一般管理費の増加 +9百万円

《営業外収益》（△55百万円）
・「台風被害による保険金収入」「固都税過年度分
還付」の反動減 △55百万円

《営業外費用》（+35百万円）
・新規借入れに伴う支払利息の増加 +23百万円
・投資口交付費の発生 +49百万円
・「台風被害復旧費用」の反動減 △31百万円

第7期予想と第8期予想 差異の主要因

《営業収益》（+136百万円）
・既存物件の賃料増加等 +3百万円
・新規5物件の通期稼働による賃料増加 +133百万円

《営業費用》（+162百万円）
・新規5物件の固都税の費用化 +98百万円
・新規5物件取得に伴う資産運用報酬の増加 +41百万円
・新規5物件取得に伴う減価償却費の通期寄与 +23百万円

《営業外費用》（△47百万円）
・「投資口交付費」の反動減 △49百万円

損益計算書及び貸借対照表（2019年8月期（第6期））

損益計算書

（単位：千円）

科目	実績
営業収益	2,530,386
賃貸事業収入	2,399,157
その他賃貸事業収入	131,229
営業費用	1,276,463
賃貸事業費用	959,140
資産運用報酬	209,632
資産保管手数料	850
一般事務委託手数料	19,278
役員報酬	2,400
支払手数料	57,014
その他営業費用	28,147
営業利益	1,253,922
営業外収益	55,255
受取利息	25
その他営業外収益	55,230
営業外費用	96,427
支払利息	49,662
融資関連費用	8,915
創立費償却	6,047
その他営業外費用	31,801
経常利益	1,212,751
税引前当期純利益	1,212,751
当期純利益	1,211,868
当期末処分利益	1,211,916

貸借対照表

（単位：千円）

科目	実績
流動資産	5,856,848
現金及び預金	2,627,266
信託現金及び信託預金	3,196,426
その他の流動資産	33,155
固定資産	82,578,642
有形固定資産	82,550,517
無形固定資産	6,626
投資その他の資産	21,498
繰延資産	22,175
資産合計	88,457,666
流動負債	4,947,542
営業未払金	97,523
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000
未払費用	286,273
前受金	405,806
その他流動負債	157,939
固定負債	21,465,562
長期借入金	19,924,000
信託預り敷金及び保証金	1,541,562
負債合計	26,413,105
投資主資本合計	62,044,560
出資総額（純額）	60,832,644
剰余金	1,211,916
純資産合計	62,044,560
負債純資産合計	88,457,666

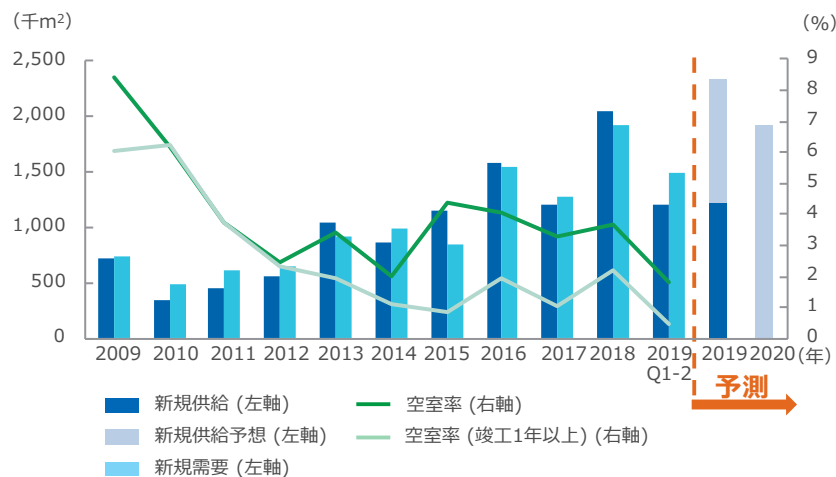
有利子負債の状況

区分		借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要			
短期	変動	株式会社三菱UFJ銀行	200	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0700%	2019年10月9日	2020年10月9日	無担保 無保証			
		信金中央金庫	750							
		株式会社みずほ銀行	1,100							
長期	固定	株式会社みずほ銀行	720	0.32630%	2017年9月14日	2021年9月14日				
		株式会社日本政策投資銀行	1,491	0.35750%		2022年9月14日				
		株式会社三菱UFJ銀行	430							
		株式会社三井住友銀行	2,050	0.39130%		2023年9月14日				
		株式会社三菱UFJ銀行	1,760							
		株式会社みずほ銀行	1,330							
		株式会社福岡銀行	450							
		株式会社福岡銀行	900					0.42880%	2024年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	620					0.46750%	2025年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	710					0.50750%	2026年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	2,680					0.55000%	2027年9月14日	
		株式会社三井住友銀行	880							
		株式会社みずほ銀行	880							
		株式会社三井住友銀行	830	0.24000%	2022年9月14日					
		農林中央金庫	800			0.39500%		2025年9月14日		
		株式会社新生銀行	500			0.45380%		2026年9月14日		
		株式会社みずほ銀行	830	0.57500%	2028年9月14日					
		株式会社福岡銀行	807							
		信金中央金庫	1,256							
		株式会社三井住友銀行	3,000	0.25000%	2019年9月2日	2023年9月2日				
		株式会社三菱UFJ銀行	4,000	0.49000%	2019年9月30日	2029年9月30日				
		農林中央金庫	1,250	0.18000%	2019年10月9日	2024年10月9日				
		全国信用協同組合連合会	1,250			2025年10月9日				
		株式会社三菱UFJ銀行	200			0.21600%		2026年10月9日		
		株式会社みずほ銀行	2,400	0.26000%		2027年10月9日				
		株式会社七十七銀行	400			2028年10月10日				
		株式会社新生銀行	1,250							
		株式会社福岡銀行	750	0.42000%						
		合計			36,474	-		-	-	-

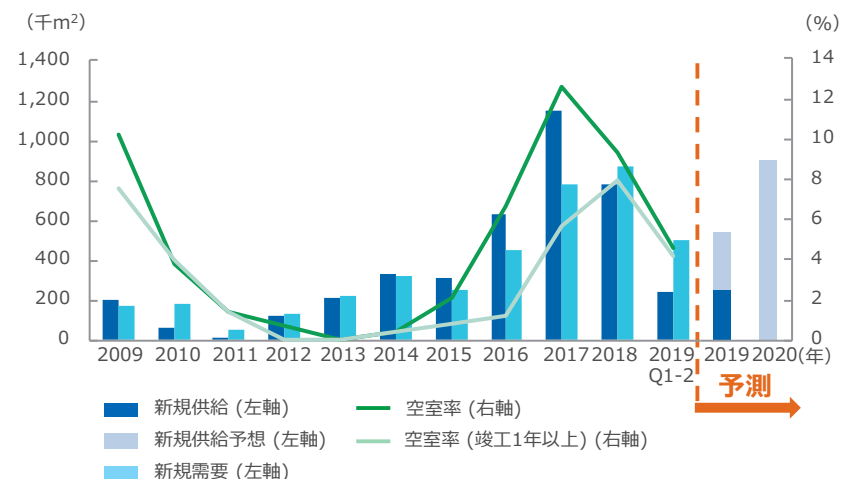
注： 2019年11月11日現在

物流マーケット概況

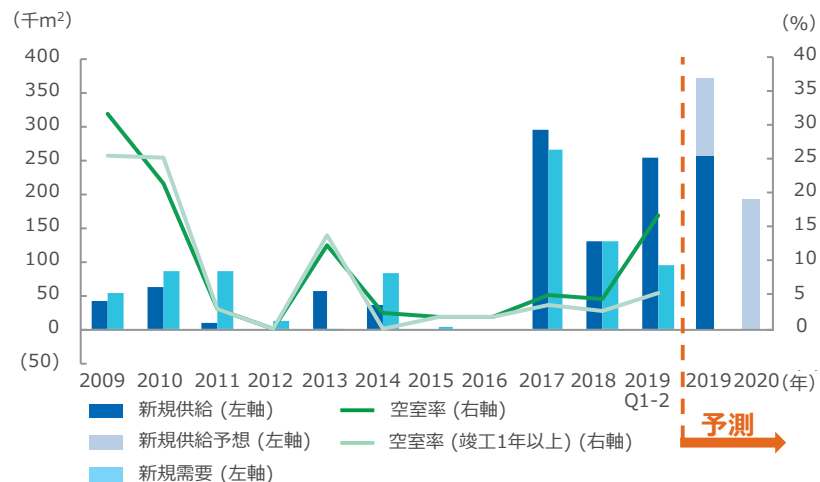
首都圏



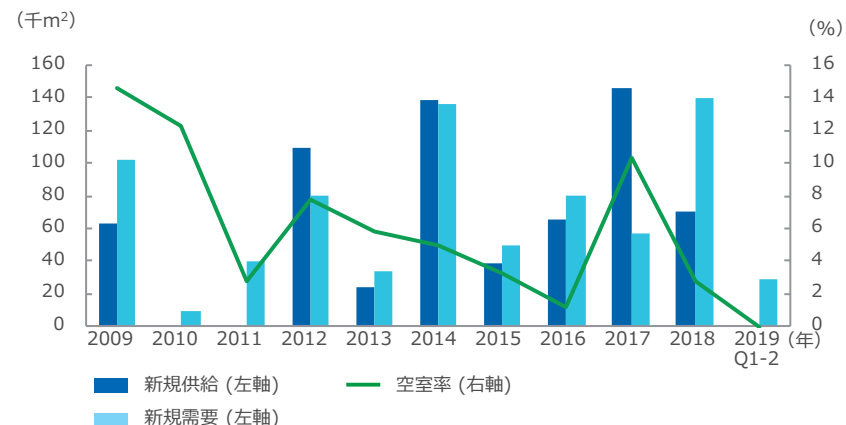
近畿圏



中部圏



九州圏



出所：シービーアールイー株式会社

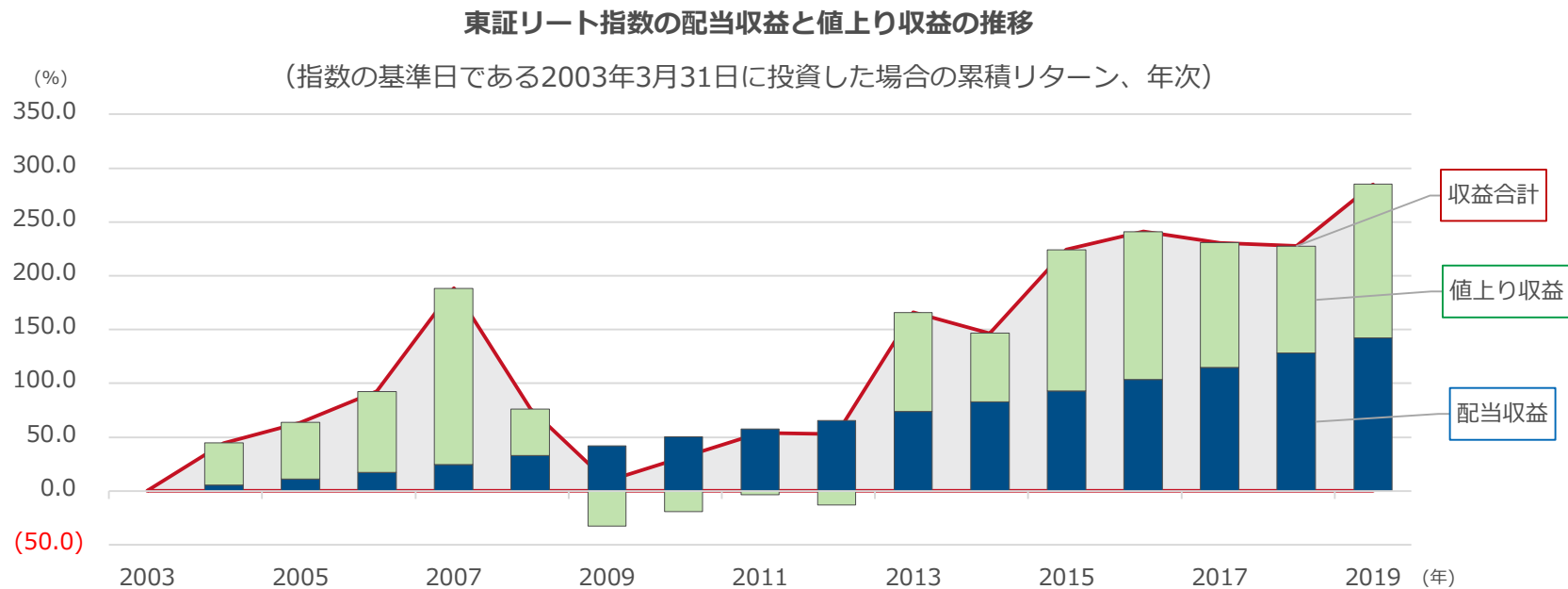
注1：本図において、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府及び兵庫県を、「中部圏」とは、愛知県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます

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

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

Jリートの特徴③

- ✓ Jリートは投資口価格の変動はあるものの、安定的な分配金によって総合収益はプラスを維持
- ✓ 配当込み指数でみた場合、Jリートは株式を上回る



出所：Bloomberg, ARES

Jリートの特徴④

✓ 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
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	
			 ネット証券

※各商品の手数料や特徴等の詳細は、お取引先の証券会社等にてご確認ください。

利益超過分配について

物流施設とオフィスの比較

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



- ✓ 物流施設はオフィスビル等と比較して減価償却費の割合が大きい
反面、修繕費用が少ない
- ✓ 自由度の高い手元資金の一部を利益超過分配として投資家の皆様に還元

減価償却の仕組み

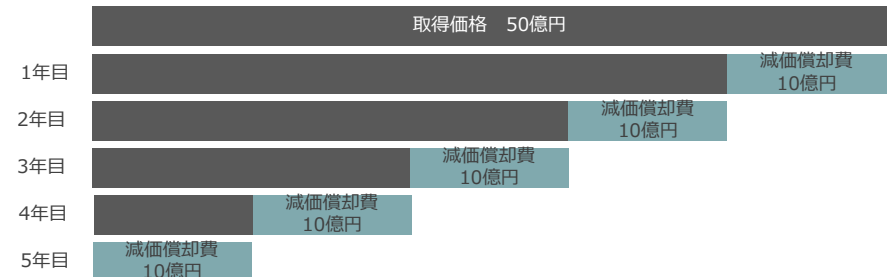
建物・設備等の固定資産は経年に伴いその価値が減少していくため、価値の減少分について耐用年数（資産の用途毎に法律で定められた使用可能期間）に応じて、毎年費用として計上すること（減価償却）ができます。

この費用を減価償却費といいます。現金支出を伴わない費用であるため、減価償却費相当額の資金が資産保有者の手元に残ることになります。

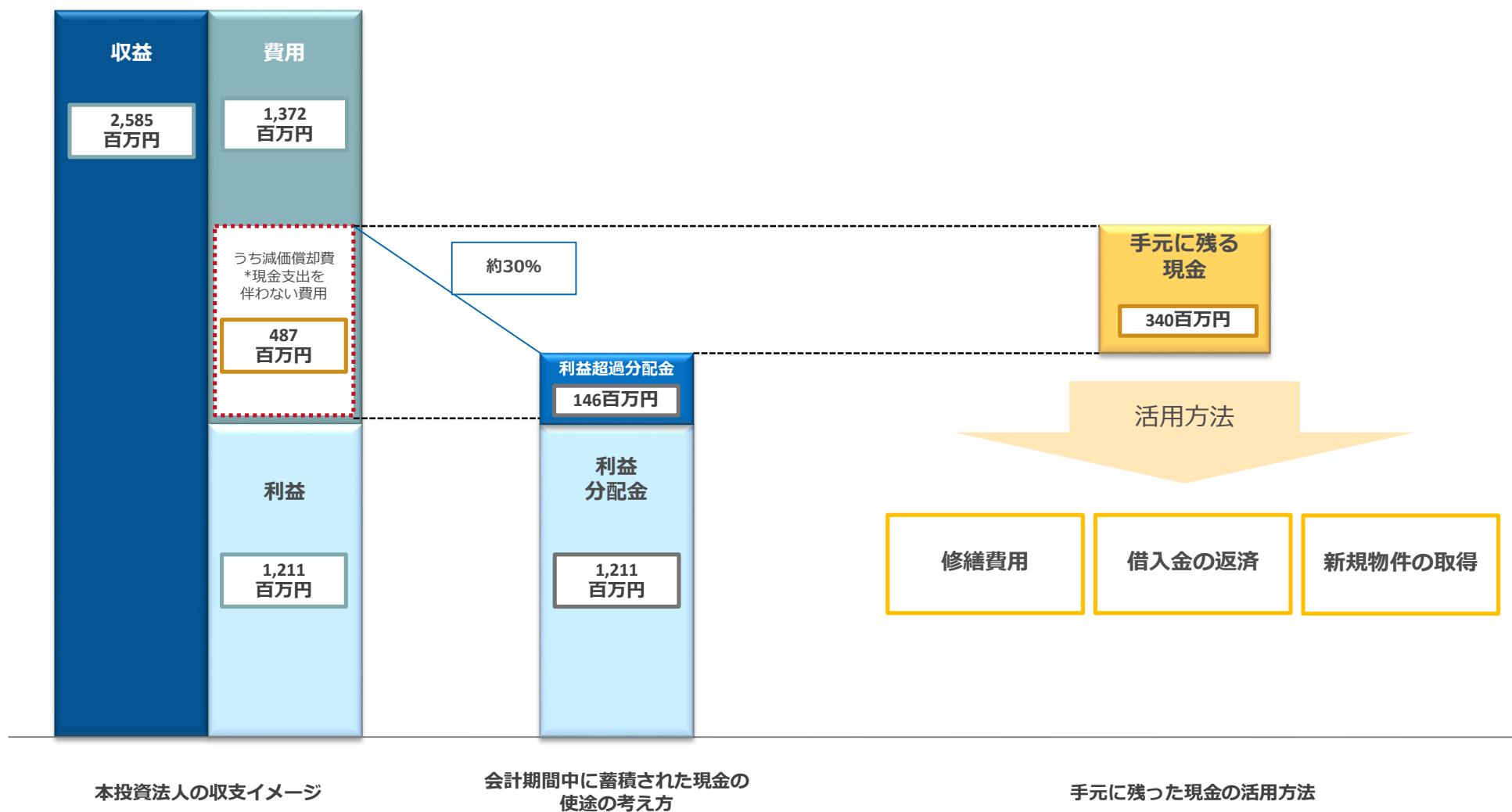
一般的この手元に残った資金は修繕費用等に充当されることとなりますが、物流施設の場合、修繕費用が比較的少額ですむという特徴がありますので手元資金をどのように活用するかについての自由度が高い資産ともいえます。

減価償却のイメージ図

*取得価格50億円、耐用年数5年の固定資産の場合



第6期の利益超過分配の仕組み



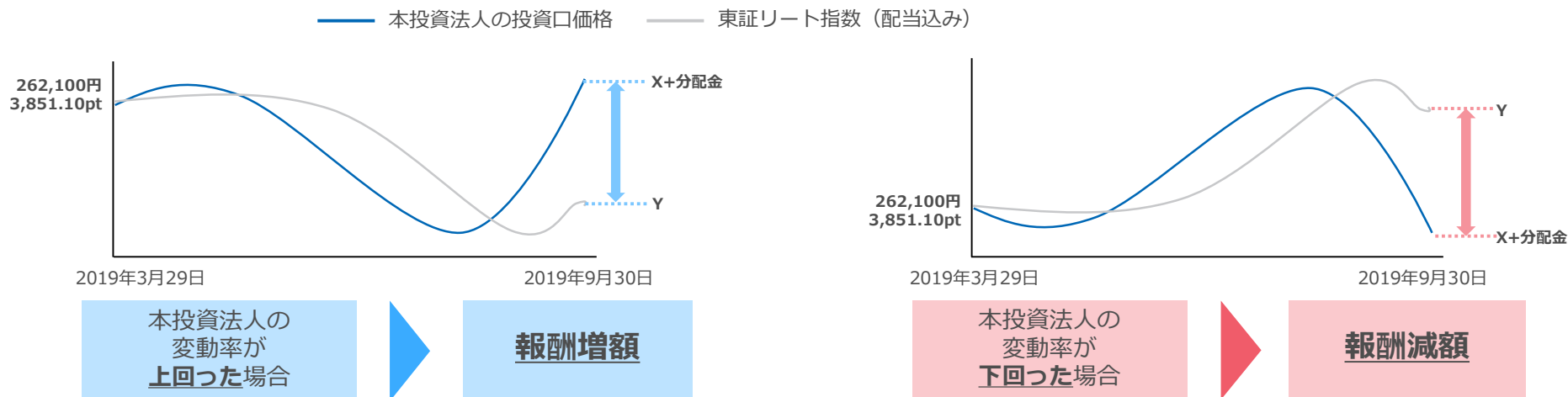
投資口価格連動運用報酬の導入

- ✓ 投資主利益との連動性を高めることを目的として、東証リート指数との相対パフォーマンスに応じて変動する資産運用報酬を導入

本投資法人の資産運用報酬の仕組み

資産運用報酬Ⅰ (AUM連動報酬)	総資産額×0.2% (上限)
資産運用報酬Ⅱ (不動産利益連動報酬)	調整後NOI×5.0% (上限)
資産運用報酬Ⅲ (投資主利益連動報酬)	調整後税引前当期純利益×1口当たりの税引前当期純利益×0.001% (上限)
	「投資口価格連動運用報酬」新設 東証リート指数比パフォーマンス×時価総額(各期営業期間毎)×0.1% (上限)

<2020年2月期の場合>



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）5,933円、投資口価格350,000円の場合
 $5,933円 \times 2（年換算） \div 350,000円 = \underline{3.4\%}$

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（1/5）

■ インデックス

特定の市場の動向を示す指標や指数のこと。

■ インプライド・キャップレート

投資口価格を基に算出される投資家の不動産要求利回りのこと。物件取得時に取得物件のNOI利回りを比較する基準とする場合がある。Implied(含意された) Cap rate (利回り) の意味。

インプライド・キャップレート（年換算）＝ $\text{NOI} \div \text{買収価格（時価総額} + \text{有利子負債} + \text{敷金} \cdot \text{保証金）}$

■ 外部成長

物件を取得し、ポートフォリオの規模を拡大させることにより、利益を増やすこと。

■ 公募増資

上場している投資法人が新たに投資口を発行して投資家から資金調達を行うこと。不特定多数の投資家から広く遍く資金の募集を行うことを公募増資と言い、特定の第三者から資金調達を行う方法を第三者割当と言う。

■ 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こと。

■ セイムポート出資

スポンサー等が、投資主と利益を合致させることを目的として、投資口を保有すること。

■ スロープ

上層階の物流施設において、各階へ直接トラックでアクセス可能となるよう設置された傾斜路のこと。

■ スポンサー

資産運用会社の株主のこと。物件の取得・管理運営や人材の派遣等、リートの運用にあたって様々なサポートが期待できる。三菱地所物流リート投資法人のスポンサーは日本最大級の不動産会社である三菱地所。

用語集（2/5）

■ **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。

■ **ハイブリッド活用**

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

■ **パイプライン物件**

本投資法人が将来的に取得する可能性がある物件のこと。

■ **ブリッジファンド・第三者ブリッジ**

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

■ **ポートフォリオ**

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

■ **マルチ**

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

用語集 (3/5)

■ 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。

■ 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。

用語集 (4/5)

■ CASBEE

Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency（建築環境総合性能評価システム）の略。建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

■ DBJ Green Building 認証

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

■ GRESB

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

■ エコマース

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

■ ESG（イー・エス・ジー）

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

■ 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。

用語集（5/5）

■ MJロジパーク

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

■ NOI利回り

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

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

注意事項

本資料の主たる目的は三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

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

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた本投資法人ないし本資産運用会社の仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、本投資法人の内部成長及び外部成長に係るリスクや投資口1口当たりの収益力に係るリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性及びその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示される本投資法人の将来における業績、経営結果及び財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を含む本資料の内容を更新して公表する義務を負うものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。



お問い合わせ

■ お問い合わせ電話番号

資産運用会社：三菱地所投資顧問株式会社

IR担当

TEL：03-3218-0030

午前9時30分から午後5時30分まで（土・日・祝日及び年末年始を除く）

■ ウェブサイト

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

