証券コード：3481

# 三菱地所物流リート投資法人

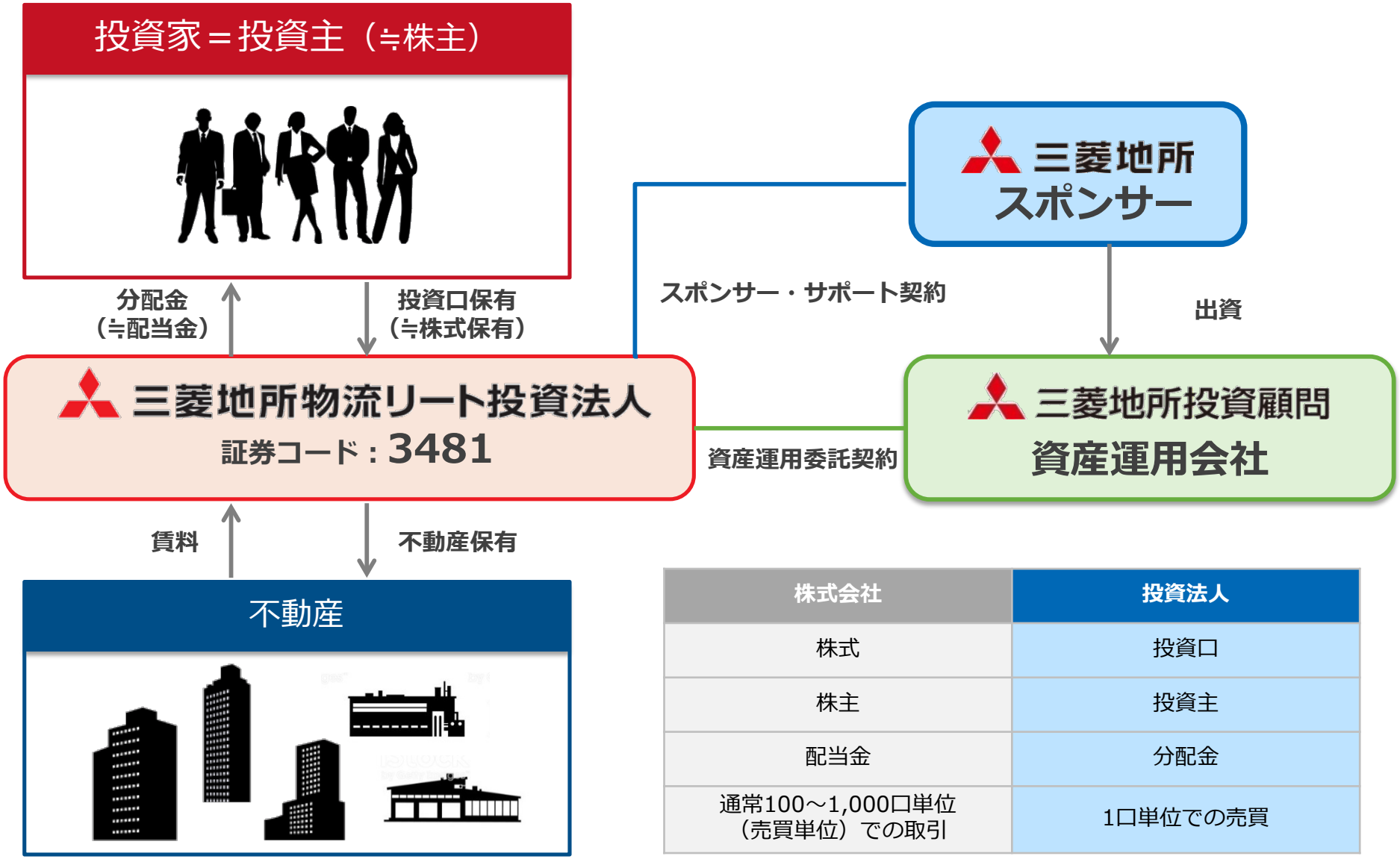
ダイワJ-REITキャラバン2019名古屋

2019年5月23日

資産運用会社 三菱地所投資顧問株式会社

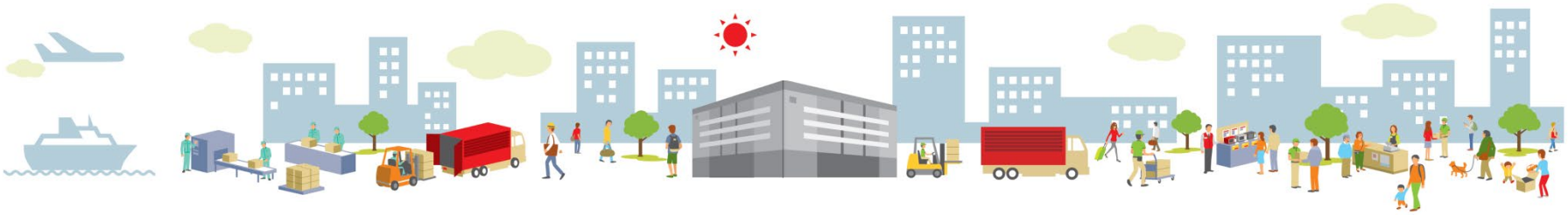
https://mel-reit.co.jp/

# 三菱地所物流リート投資法人の仕組み




| 株式会社 | 投資法人 |
|---|---|
| 株式 | 投資口 |
| 株主 | 投資主 |
| 配当金 | 分配金 |
| 通常100～1,000口単位（売買単位）での取引 | 1口単位での売買 |

# 1.物流施設とは



# 物流施設とは

ロジクロス福岡久山

ロジポート相模原

ロジポート橋本

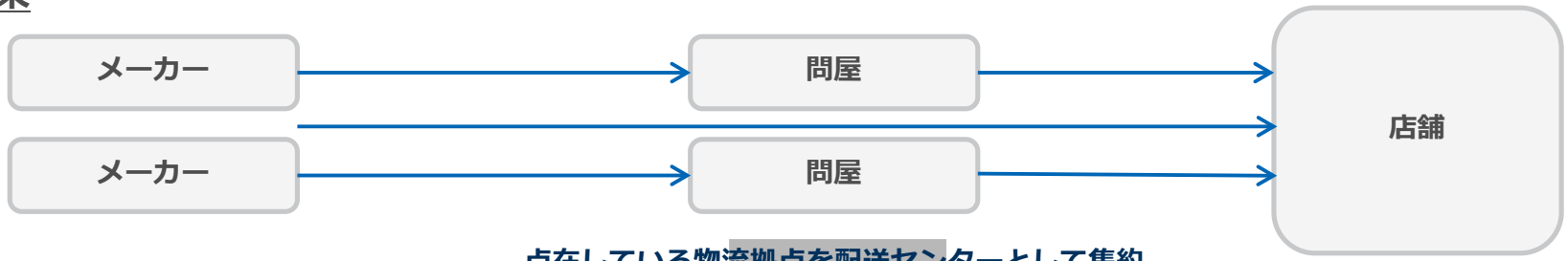
従来の物流倉庫

ロジクロス厚木

# 高まる物流施設への需要①

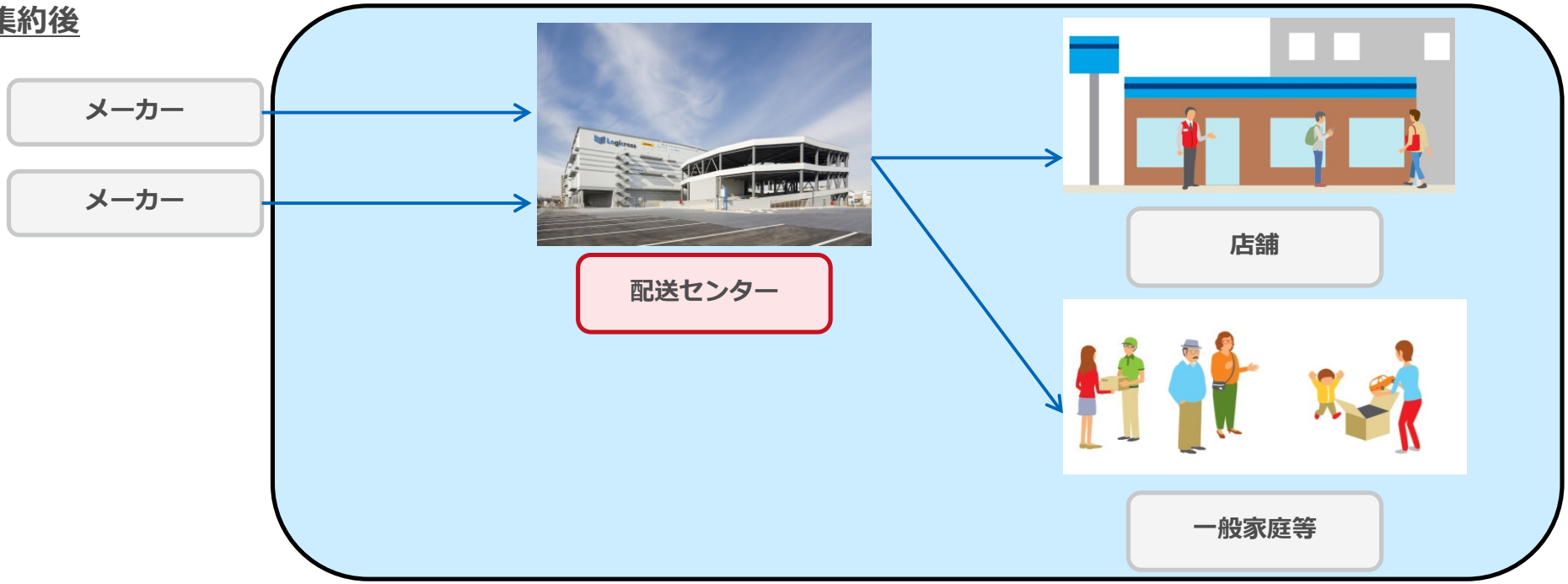
## 小売りの配送網の変化

**従来**




点在している物流拠点を配送センターとして集約

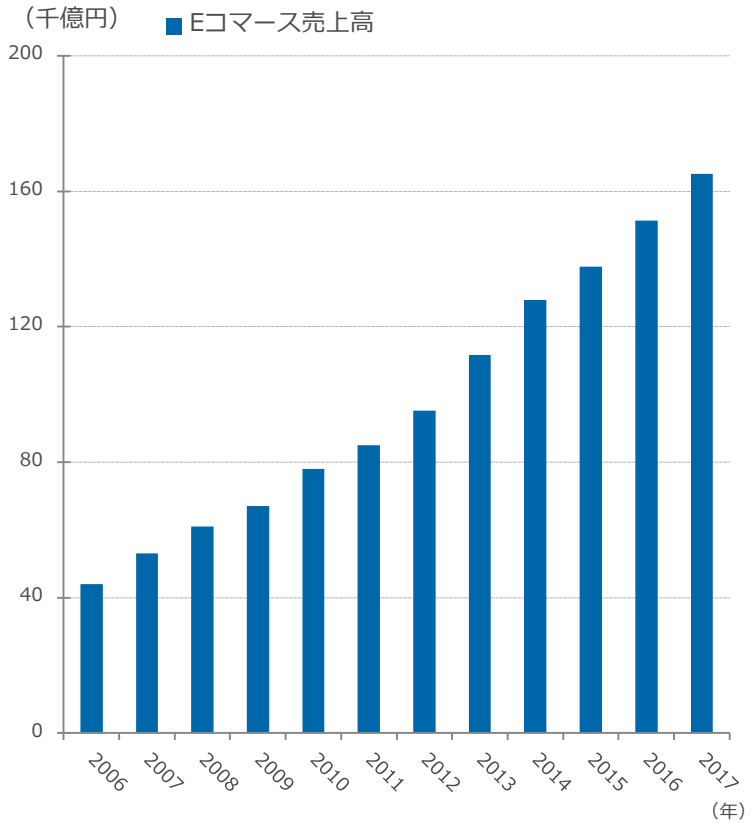
**集約後**



# 高まる物流施設への需要②

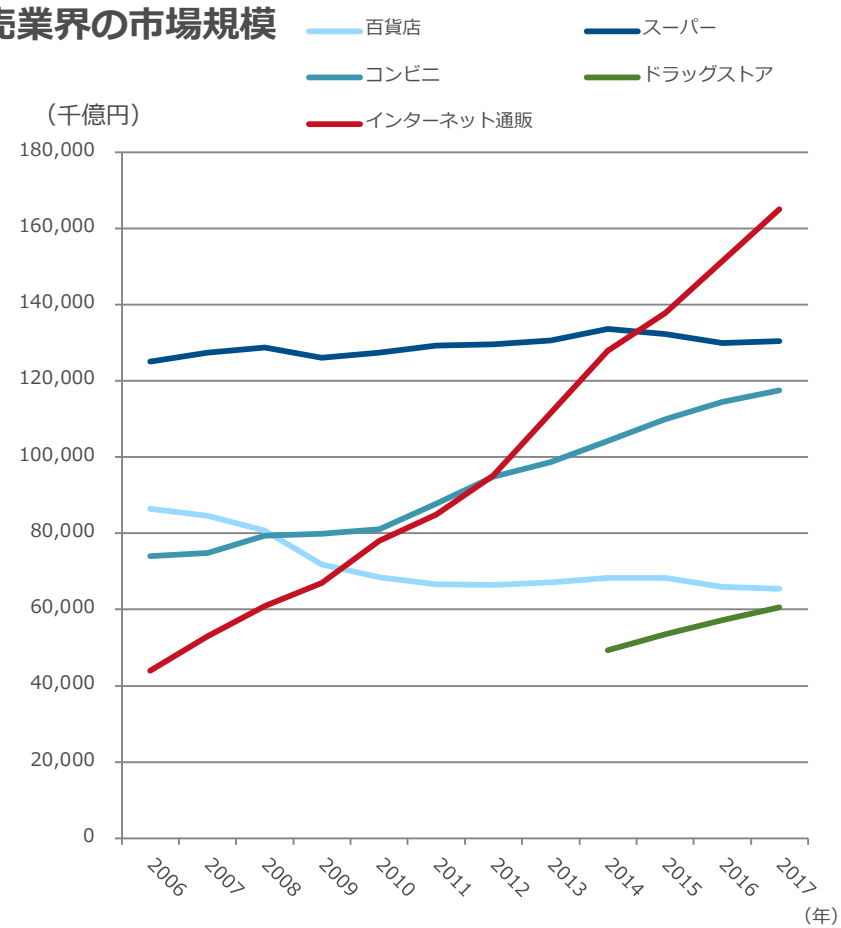
✓ **Eコマースの市場規模拡大に伴い、個人顧客への小口・多頻度配送の需要が増加**

## 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

# 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

# 物流施設の評価ポイント②（働きやすさ）

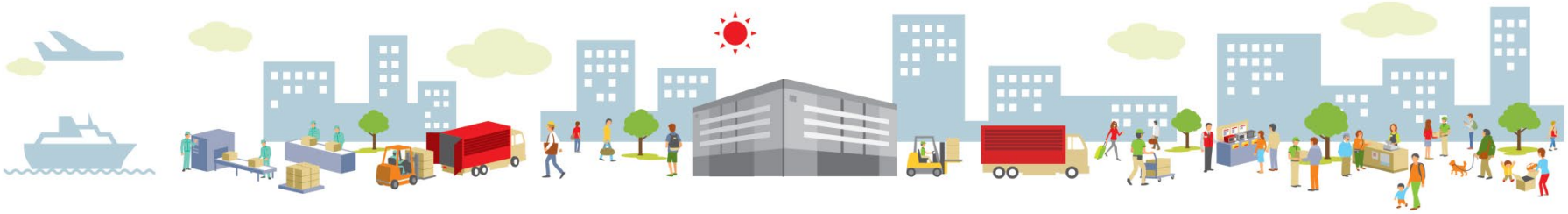
エレベーター・ホール

パウダー・ルーム

オフィス・スペース

休憩スペース

# 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

| 資産規模/物件数 | 平均稼働率 | 鑑定NOI利回り/巡航NOI利回り | LTV | 長期発行体格付（JCR） | 平均負債コスト |
|---|---|---|---|---|---|
| 832億円/10物件 | 99.9% | 4.8%/5.0% | 27.0% | AA-（安定的） | 0.47% |

**スポンサー**
三菱地所

開発・運営

**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

投資・運用

**資産運用会社**
三菱地所投資顧問

**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

# 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」による新たな運用方針

| | 実施施策 | | 今後の検討施策 |
|---|---|---|---|
| 1 **Alignment** 投資主との利益の一致 | 投資口価格連動運用報酬の導入 | 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<br>■ 自己投資口の取得（ガイドライン整備済） |
| 2 **Discipline** 規律を持った成長 | ブリッジファンドの活用による柔軟な取得戦略 | ポートフォリオ利回りを意識した外部成長 | ■ 機動的な資金調達<br>■ LTVの先行活用による物件取得 |
| 3 **Hybrid** 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化 | | 本資産運用会社ソーシングによるパイプラインの拡充<br>東京流通センター（TRC）との人材交流 | ■ スポンサーパイプライン物件の拡充<br>■ TRCとの連携の強化 |

**三菱地所グループ一丸となって、投資主価値の向上を目指します**

# 投資口価格連動運用報酬の導入

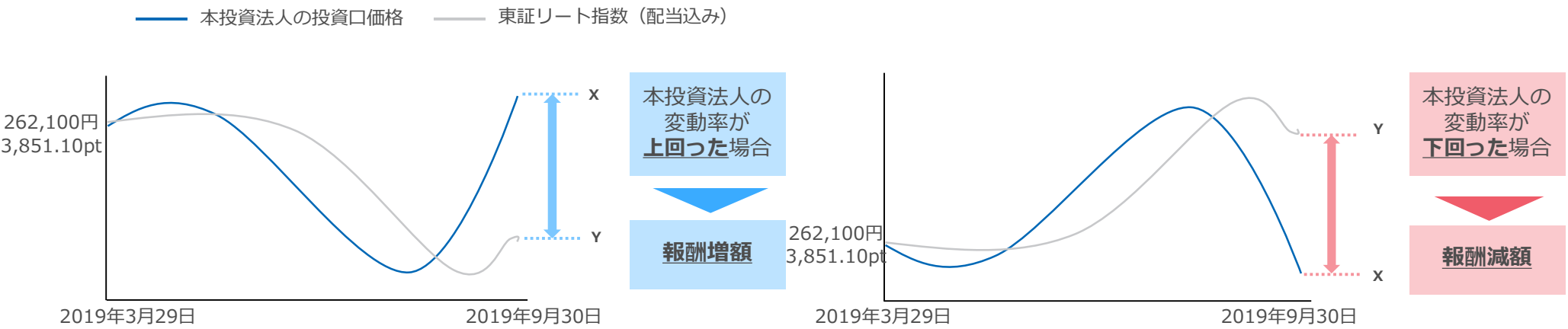


✓ **投資主利益との連動性を高めることを目的として、東証リート指数との相対パフォーマンスに応じて変動する資産運用報酬を導入**

## 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**<br>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>**



# 外部成長戦略

1 Alignment 投資主との利益の一致
2 Discipline 規律を持った成長
3 Hybrid 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化

## 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** 1,181千m²

**本資産運用会社ソーシングによる優先交渉権付与予定物件** 213千m²

### 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m²）
2018年度竣工（共同開発）

稼働率 約70%

ロジクロス名古屋笠寺（80千m²）
2018年度竣工（単独開発）

ロジクロス横浜港北（16千m²）
2019年度竣工（単独開発）

内定率 約90%

ロジポート川崎ベイ（296千m²）
2019年度竣工（共同開発）

ロジクロス厚木Ⅱ（34千m²）
2019年度竣工（単独開発）

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

その他

複数案件

400千㎡

### ブリッジファンド

稼働率 100%

ロジポート大阪大正（121千m²）
2017年度竣工（共同開発）

スポンサーリレーション

IHIグループ堺工場（底地）（87千m²）

稼働率 100%

ロジクロス習志野（39千m²）
2017年度竣工（単独開発）

低稼働率の改善
稼働率 100%

MJロジパーク春日井１（58千m²）
2016年度竣工

稼働率 100%

MJロジパーク仙台1（36千m²）
2008年度竣工

### 第三者ブリッジ

稼働率 100%

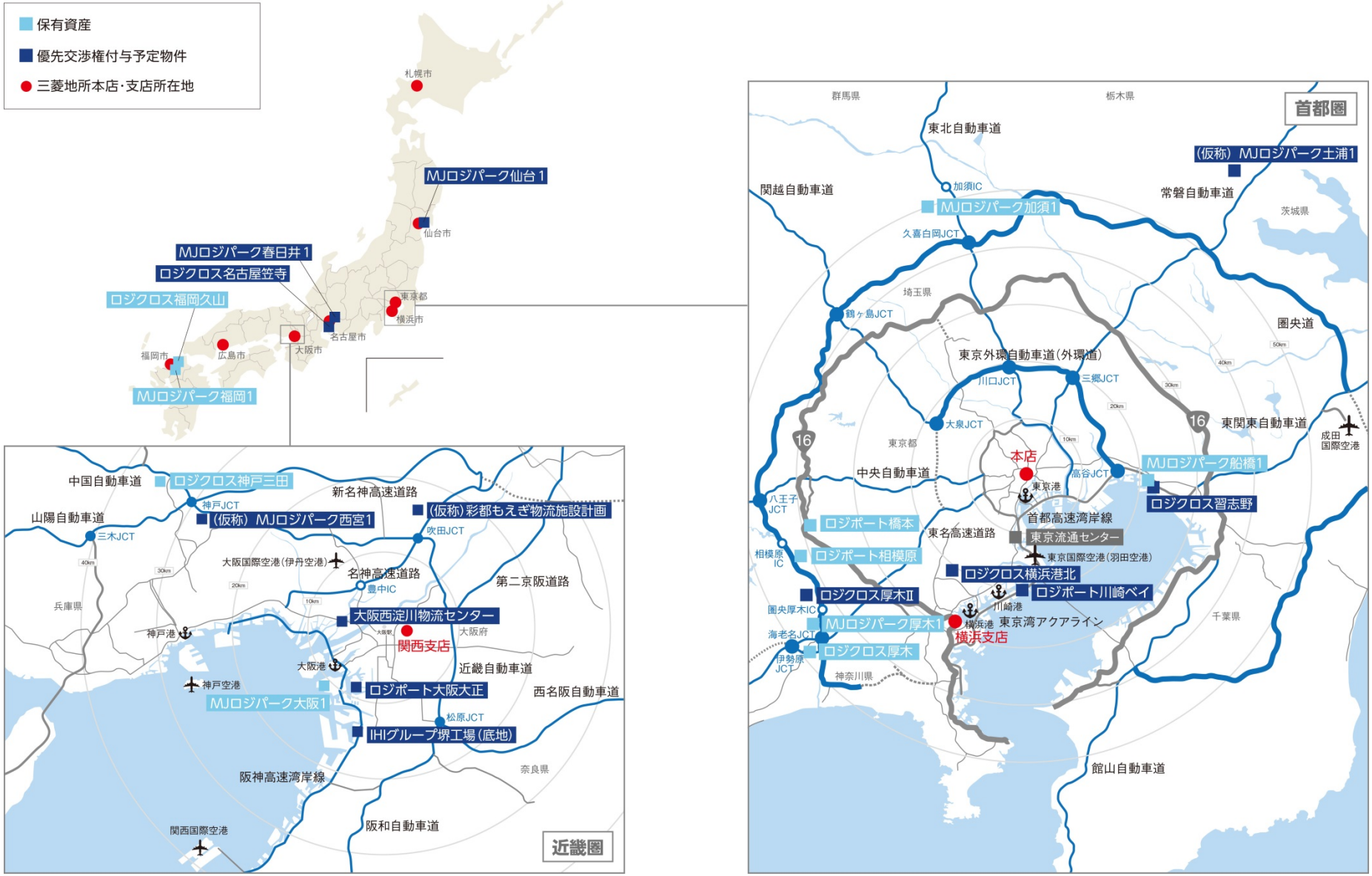
（仮称）MJロジパーク土浦1
（15千m²）
2014年度竣工

稼働率 100%

（仮称）MJロジパーク西宮1
（17千m²）
1990年度竣工

注： 2019年４月15日現在

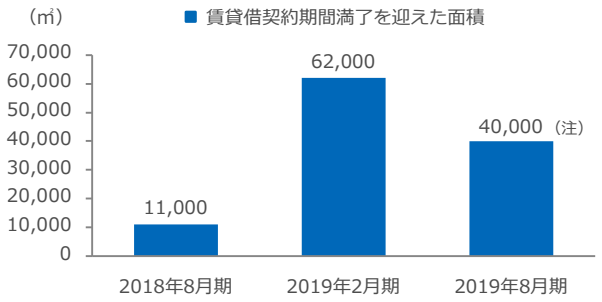
# ポートフォリオマップ




注： 2019年4月15日現在。前頁記載の「その他複数案件」については、未公表のため、地図には記載しておりません

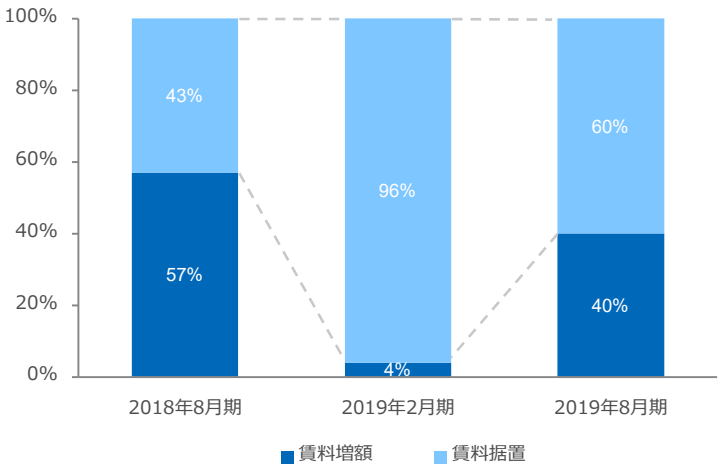
# 内部成長戦略

## 賃料改定状況の推移（倉庫部分の賃貸面積ベース）



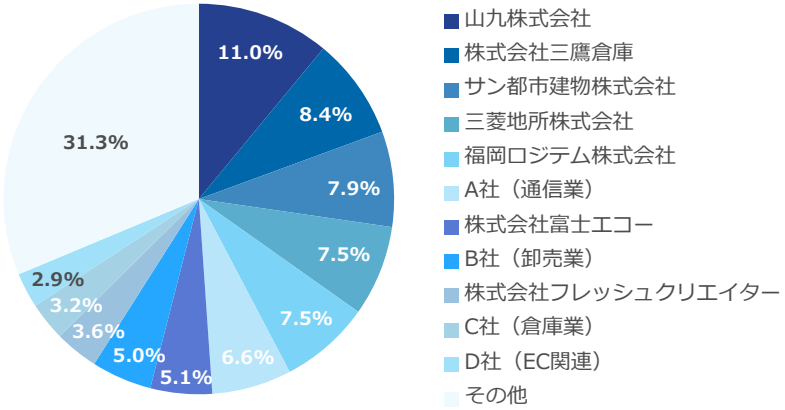

| | 2018年8月期 | 2019年2月期 | 2019年8月期 |
|---|---|---|---|
| 平均賃料改定変動率 | +1.8% | +0.2% | +3.1% |
| 増額部分の平均賃料改定変動率 | +3.2% | +3.4% | +6.8% |

注：契約期間中に増額改定を行った約1,000㎡分を含みます

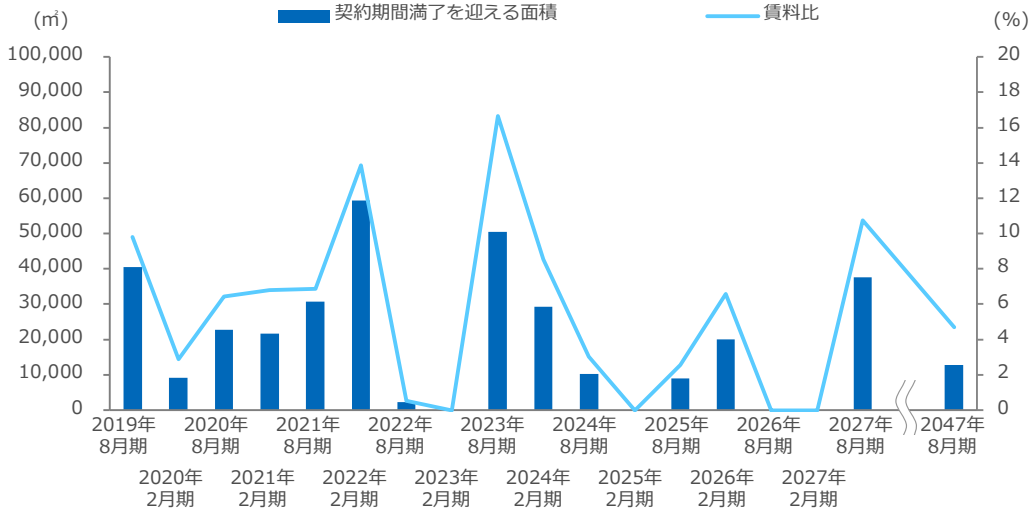



| | |
|---|---|
| 上場来平均稼働率 | 99%以上 |
| 定期借家契約比率 | 100.0% |
| 平均賃貸借残存期間 | 4.9年 |

## テナントの分散状況（賃貸面積ベース）




## 賃貸借契約期間満了時期の分散状況



# 財務戦略

## 財務ハイライト

| 長期負債比率 | 固定金利負債比率 | 平均残存負債年数 | 平均負債コスト |
|---|---|---|---|
| 100.0 % | 83.3 % | 5.2 年 | 0.47 % |

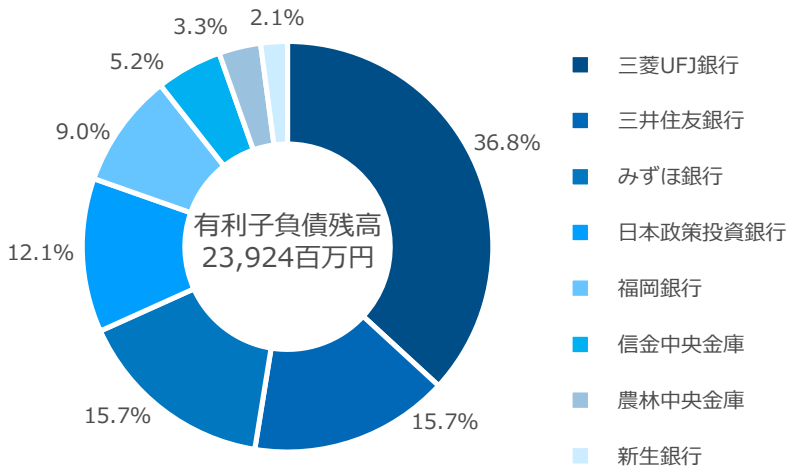
| 長期発行体格付(JCR) | LTV | LTV40%まで引き上げた場合の取得余力 | LTV50%まで引き上げた場合の取得余力 |
|---|---|---|---|
| AA- （安定的） | 27.0 % | 190 億円程度 | 400 億円程度 |

## 負債コストの低下

| | 平均スプレッド（注） | 平均借入期間 |
|---|---|---|
| 上場時の借入（2017年9月） | 0.25% | 7.0年 |
| 直近の借入（2018年9月） | 0.17% | 8.3年 |

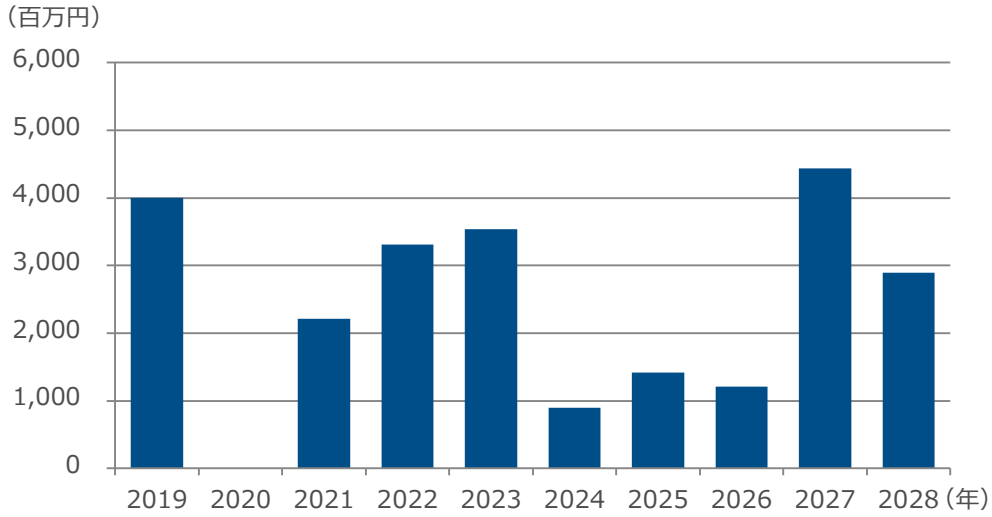
注： 上記借入には、借入先に支払われる融資手数料はありません。

## 調達先の分散状況




注： 2019年2月28現在

## 有利子負債の返済期限の分散状況

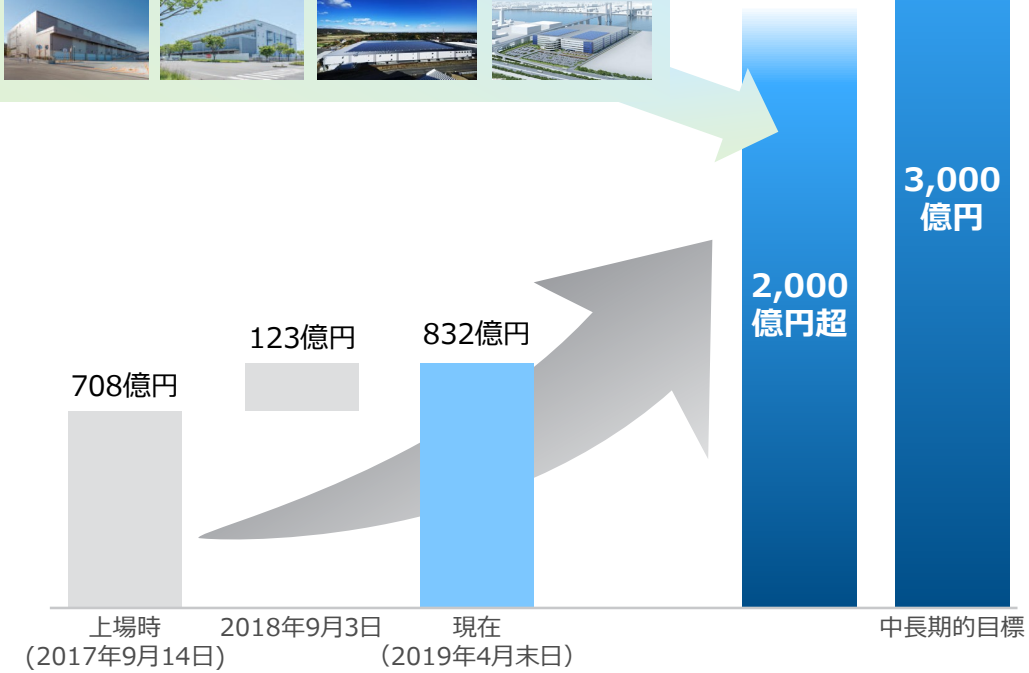


# 中長期の成長戦略

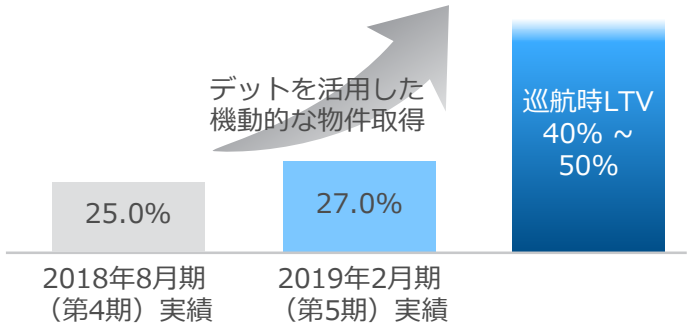
## 資産規模

**優先交渉権付与予定物件**
**14物件～　1,394千㎡**

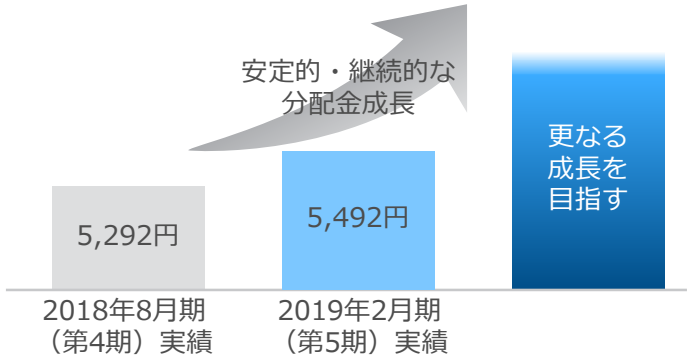
ハイブリッドモデルによる
継続的な拡大




## ＬＴＶ




## １口あたり分配金



# 分配金情報

## 確定分配金

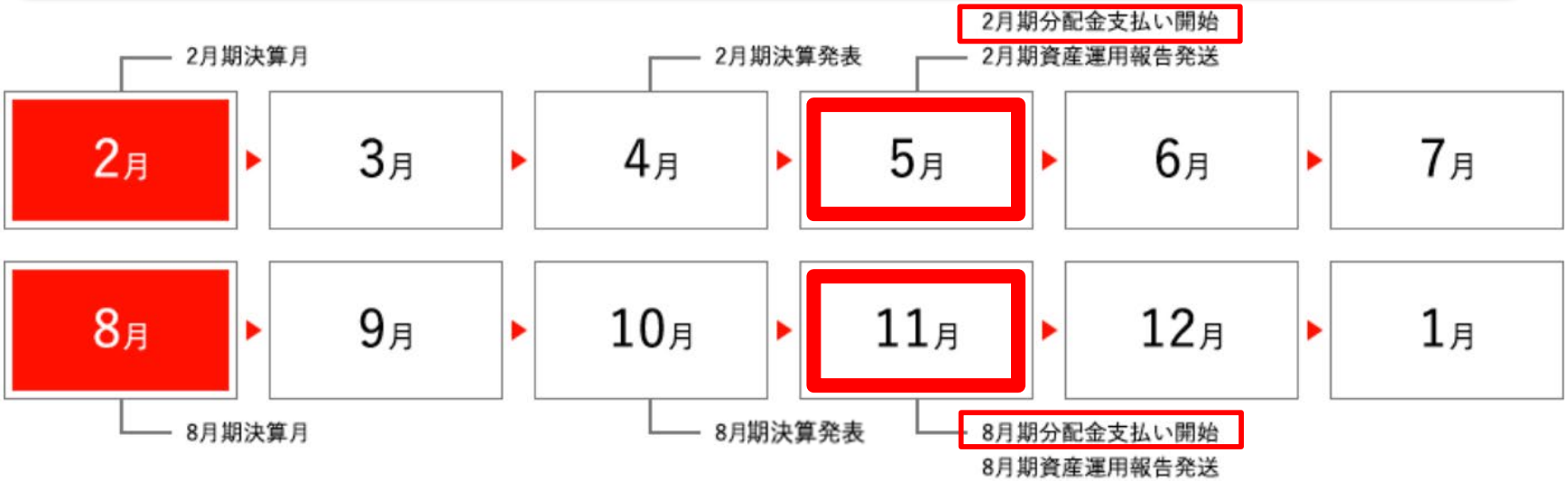
2019年2月期（第5期）
**5,492 円**

## 予想分配金

| 2019年8月期（第6期） | 2020年2月期（第7期） |
|---|---|
| 5,492 円 | 5,492 円 |

## お支払いスケジュール

**毎年、5月下旬と11月下旬に、分配金のお支払い**



# 最後に－本日のまとめ－

①

**三菱地所グループが総力をあげて**
**サポートする物流リート**

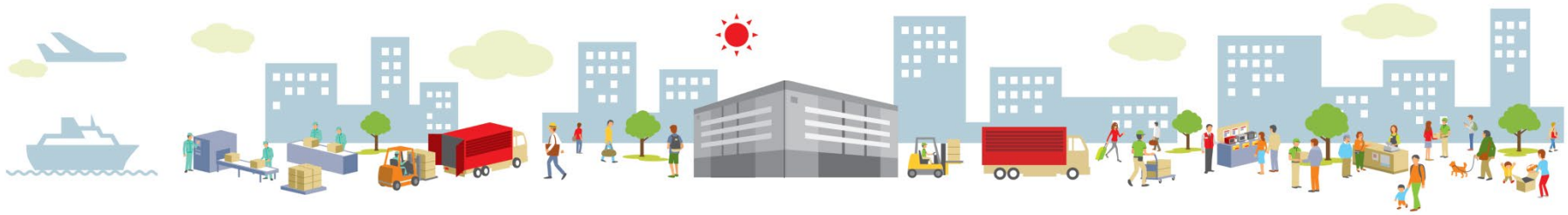
②

**長期安定的な分配金成長を目指す**

③

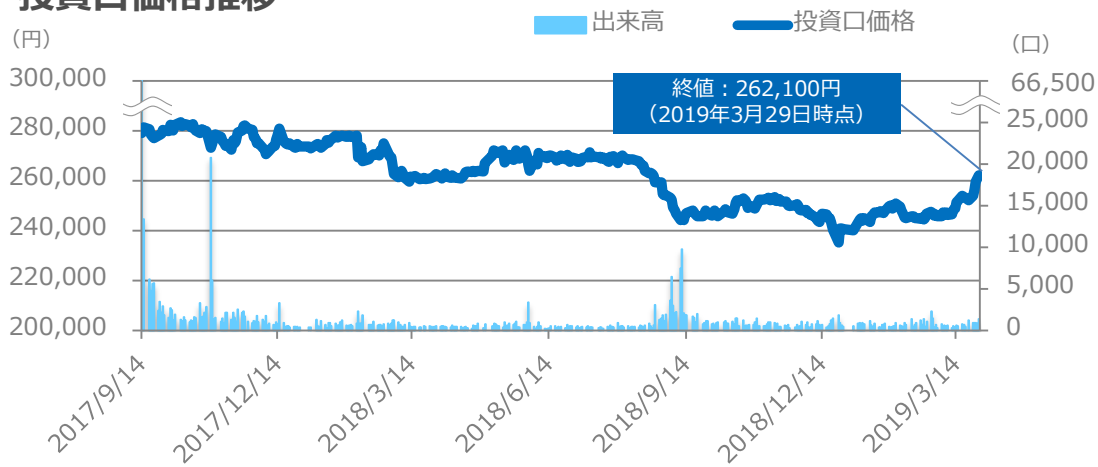
**中期目標として、**
**資産規模2,000億円を掲げる**
**（現在の約2.4倍）**

# 3.APPENDIX



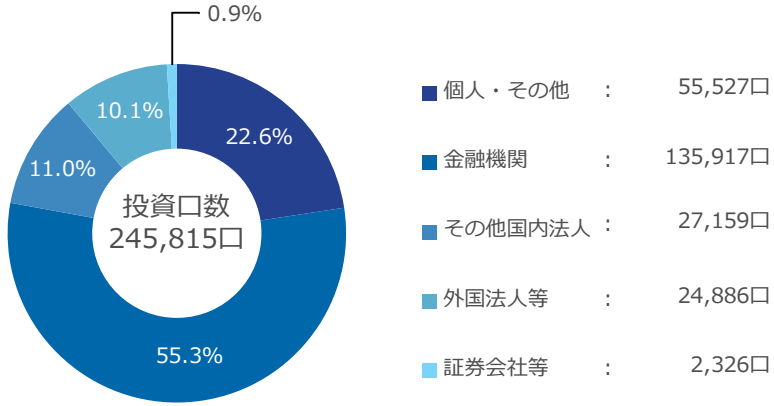
# 投資口価格推移及び投資主状況

## 投資口価格推移




出所： Bloomberg

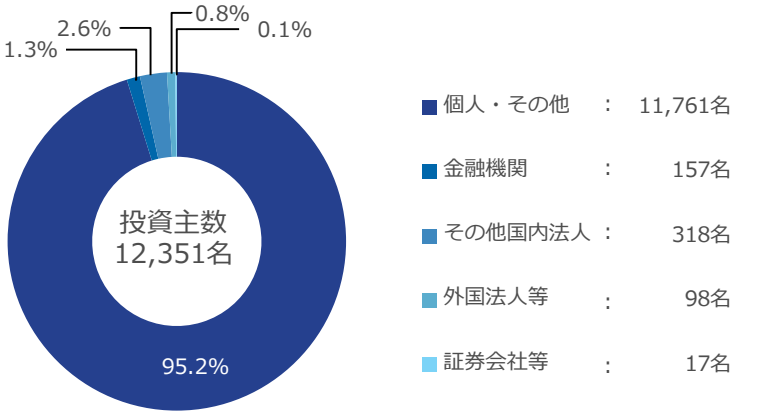
## 所有者別投資口数の割合




## 主な投資主

| | 投資口数（口） | 比率 |
|---|---|---|
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 26,732 | 10.87% |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 21,126 | 8.59% |
| 三菱地所株式会社 | 10,000 | 4.06% |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 6,992 | 2.84% |
| 東京センチュリー株式会社 | 6,654 | 2.70% |
| 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% |
| 株式会社百十四銀行 | 4,324 | 1.75% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 4,107 | 1.67% |
| 株式会社伊予銀行 | 3,652 | 1.48% |
| 合計 | 93,765 | 38.14% |

## 所有者別投資主数の割合

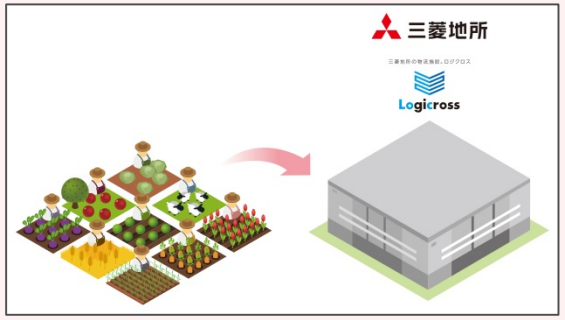


# 三菱地所グループの物流施設事業の特色

| | 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 |
| 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り組み




## ② オフィス等のテナントニーズの捕捉

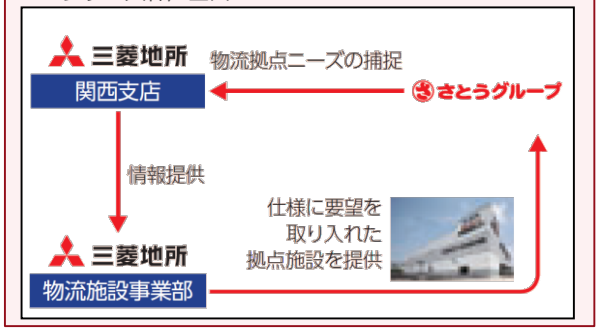
■ 大丸有エリアのオフィステナントとのリレーションを活かした共同事業

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

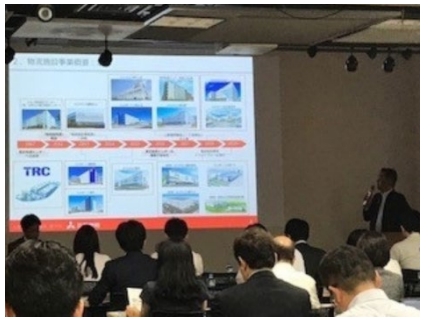


# 三菱地所グループの物流施設事業への取り組み

## 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

本投資法人が実施した2018年7月（香港1日、シンガポール2日）及び2019年1月（香港2日、シンガポール2日）の海外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**

**生活産業不動産事業**

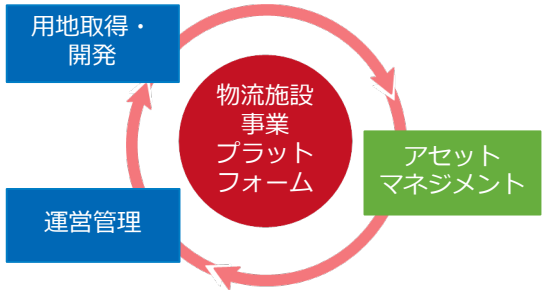
物流施設事業のプラットフォーム強化

豊富な情報ネットワーク・
商品企画力を発揮した開発

連結子会社化した株式会社
東京流通センター（TRC）とのシナジー

**上場を目指すREITへの物件供給**

**「回転型投資」のバリューチェーン**




**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

三菱地所投資顧問
Rea MANAGEMENT
Europa Capital
TA Realty
PA Realty

# 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

TRC Tokyo Ryutsu Center

施設運営実績
約**50**年

運営・管理

ロジクロス名古屋笠寺

- ■ スポンサー開発の6物件（注）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

■ TRCとの人材交流（2019年４月1日現在）

三菱地所
三菱地所投資顧問

出向：7名

受入：4名

TRC Tokyo Ryutsu Center

- ■ 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

## 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

注：ロジクロス厚木、ロジクロス神戸三田、ロジクロス習志野、大阪西淀川物流センター、ロジクロス横浜港北及びロジクロス厚木Ⅱ

# ESGへの取り組み

E S G

1 Alignment 投資主との利益の一致
2 Discipline 規律を持った成長
3 Hybrid 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化

## サステナビリティ方針の策定（2019年2月1日制定）

1. 運用不動産における省エネルギーと低炭素化への取り組み
2. 水資源管理と廃棄物管理の向上に向けた取組み
3. テナントの安全・安心と満足度向上
4. 役職員への取組み
5. 外部ステークホルダーとの協働
6. ESG の情報開示と外部評価の活用
7. コンプライアンスとリスク管理

## 外部認証の取得

ロジクロス厚木
BELS：評価ランク★★★★★
CASBEE不動産：評価ランク**S**

ロジクロス神戸三田
BELS：評価ランク★★★★
CASBEE不動産：評価ランク**A**

MJロジパーク加須1
BELS：評価ランク★★★★★

■ 過去に外部認証取得した物件

**CASBEE建築（新築）：**
ロジポート相模原、ロジポート橋本

**BELS:**
ロジポート橋本

**DBJ Green Building:**
ロジクロス福岡久山

## 環境への取り組み

■ 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

■ 再生可能エネルギーの活用

太陽光パネルの設置

■ 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

■ CSR活動への積極的な参加

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

## GRESB評価の取得

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。

GRESB

# 内部成長戦略への取り組み事例

E S G

## テナント満足度向上に向けた取り組み（一例）

■ グリーンリース契約に基づくLED化改修

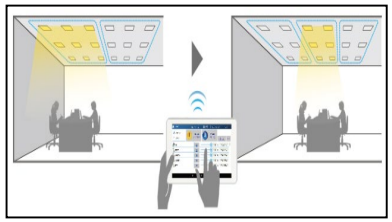
**概要**

- 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
- 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半分をグリーンリース料として収受

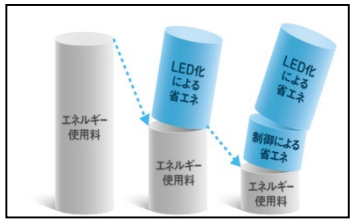
**効果等**

- 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調整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

＜タブレット端末での操作及び時間帯制御による調光機能を備えた先進的LED＞



グルーピングのイメージ




電気料金削減のイメージ

■ 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物件の契約先を切り替え
- 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を実現

＜電気需給契約先の見直し＞

ロジクロス福岡久山　MJロジパーク福岡Ⅰ

## 投資法人のコスト削減に向けた取り組み（一例）

■ 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）

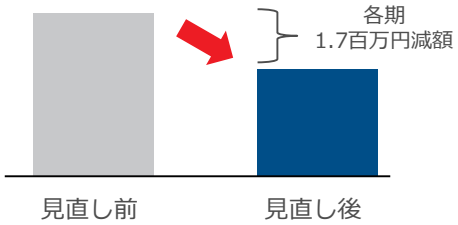
**概要**

- 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）を実現
- 過去分の一括還付により一時的な収益増（＋12百万円）
- その他物件についても引き続き行政と協議中

＜建物固定資産税＞



# ポートフォリオの概要

## ポートフォリオサマリー

| 物件数 | 平均稼働率 | 取得価格合計 | 鑑定NOI利回り | 巡航NOI利回り |
|---|---|---|---|---|
| 10物件 | 99.9% | 832億円 | 4.8% | 5.0% |

| 物件名 | ロジクロス福岡久山 |
|---|---|
| 取得価格 | 5,770百万円 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 鑑定NOI利回り | 5.2% |

| 物件名 | ロジクロス厚木 |
|---|---|
| 取得価格 | 8,440百万円 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 鑑定NOI利回り | 4.5% |

| 物件名 | ロジクロス神戸三田 |
|---|---|
| 取得価格 | 3,900百万円 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 鑑定NOI利回り | 5.0% |

| 物件名 | ロジポート相模原 |
|---|---|
| 取得価格 | 21,364百万円 |
| 稼働率 | 99.7% |
| 鑑定NOI利回り | 4.7% |

| 物件名 | ロジポート橋本 |
|---|---|
| 取得価格 | 18,200百万円 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 鑑定NOI利回り | 4.4% |

| 物件名 | MJロジパーク船橋1 |
|---|---|
| 取得価格 | 5,400百万円 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 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 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 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 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 鑑定NOI利回り | 5.7% |

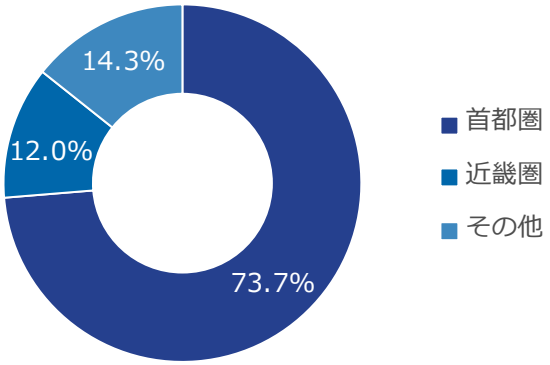
| 物件名 | MJロジパーク大阪1 |
|---|---|
| 取得価格 | 6,090百万円 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 鑑定NOI利回り | 5.0% |

| 物件名 | MJロジパーク福岡1 |
|---|---|
| 取得価格 | 6,130百万円 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 鑑定NOI利回り | 5.3% |

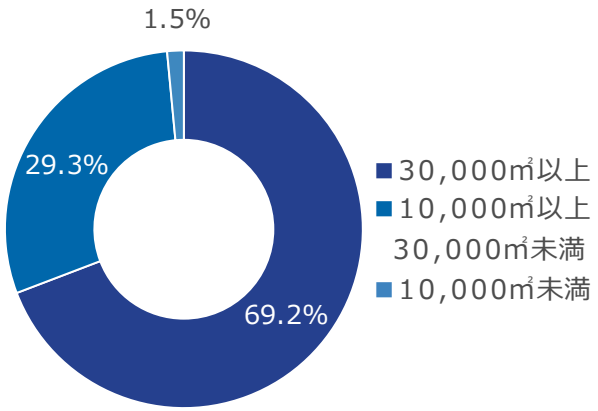
注：　2019年2月28日現在

# ポートフォリオの状況

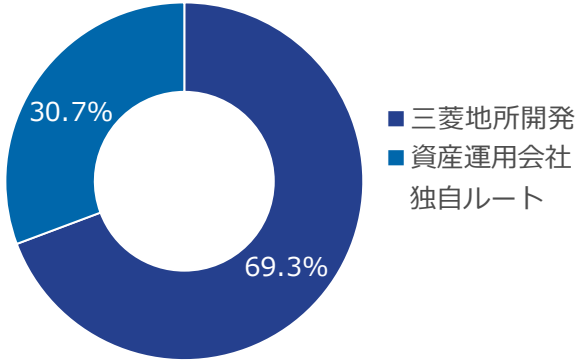
## エリア別（取得価格ベース）




## 規模別（取得価格ベース）

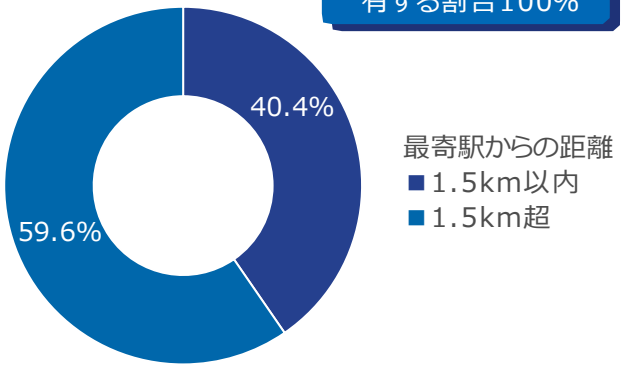



## 取得ルート別（取得価格ベース）

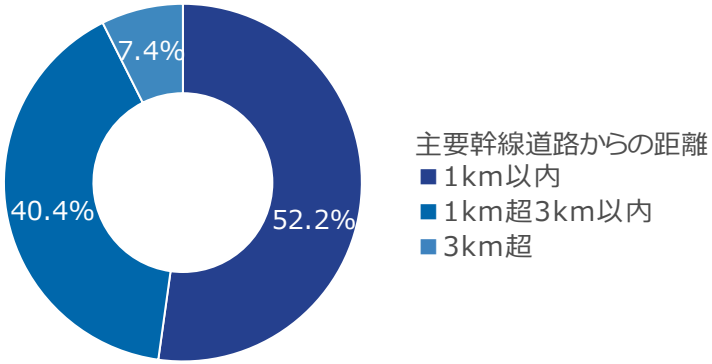



## 交通利便性①（取得価格ベース）

後背地に住宅集積地を
有する割合100%




## 交通利便性②（取得価格ベース）




注： 2019年2月28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（㎡） | 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 | 4.4 | 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 | 2.0 | 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 | 1.7 | BTS |
| ロジポート相模原 | 神奈川県相模原市 | 21,364 | 200,252<br>(98,123) | 4.7 | 99.7 | 5.5 | マルチ |
| ロジポート橋本 | 神奈川県相模原市 | 18,200 | 145,809<br>(65,614) | 4.4 | 100.0 | 4.1 | 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 | 29.2 | 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 | 5.6 | 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 | 13.0 | 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 | 11.4 | 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 | 11.4 | マルチ |
| 合計 | - | 83,219 | 557,575<br>(375,251) | 4.8 | 99.9 | 7.1 | - |

注：　2019年2月28日現在

# 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5期末帳簿価額 | 第5期末（2019年2月期）（注1） | | 第4期末（2018年8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 | |
| ロジクロス福岡久山 | 2017年9月 | 5,770 | 5,725 | 6,070 | 4.8% | 6,070 | 4.8% | 0 | 0.0% | 344 |
| ロジクロス厚木 | 2018年9月 | 8,440 | 8,520 | 8,740 | 4.3% | 8,740 | 4.3% | 0 | 0.0% | 219 |
| ロジクロス神戸三田 | 2018年9月 | 3,900 | 3,940 | 4,050 | 4.7% | 4,050 | 4.7% | 0 | 0.0% | 109 |
| ロジポート相模原 | 2017年9月 | 21,364 | 21,290 | 22,800 | 4.3% | 22,800 | 4.3% | 0 | 0.0% | 1,509 |
| ロジポート橋本 | 2017年9月 | 18,200 | 18,154 | 19,080 | 4.1% | 18,720 | 4.2% | +360 | △0.1% | 925 |
| MJロジパーク船橋１ | 2016年9月 | 5,400 | 5,331 | 6,440 | 5.0% | 6,280 | 5.1% | +160 | △0.1% | 1,108 |
| MJロジパーク厚木１ | 2017年9月 | 6,653 | 6,640 | 6,910 | 4.3% | 6,860 | 4.4% | +50 | △0.1% | 269 |
| MJロジパーク加須１ | 2017年9月 | 1,272 | 1,282 | 1,370 | 5.1% | 1,370 | 5.1% | 0 | 0.0% | 87 |
| MJロジパーク大阪１ | 2017年9月 | 6,090 | 6,068 | 6,520 | 4.5% | 6,500 | 4.5% | +20 | 0.0% | 451 |
| MJロジパーク福岡１ | 2017年9月 | 6,130 | 6,054 | 6,390 | 4.8% | 6,380 | 4.8% | +10 | 0.0% | 335 |
| 合計 | - | 83,219 | 83,007 | 88,370 | - | 87,770 | - | +600 | - | |

注1：　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
注2：　第4期末の期末鑑定評価額及び直接還元利回りは2018年8月31日時点の数値を記載しています。なお、ロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田は、2018年5月31日時点の数値を記載しています

# 2019年2月期（第5期）実績

| 運用状況（百万円） | 第4期実績（A） | 第5期実績（B） | 差異（B）－（A） | （参考）第5期予想（2018年10月15日発表） |
|---|---|---|---|---|
| 営業収益 | 2,186 | 2,493 | +306 | 2,488 |
| 不動産賃貸事業収入 | 2,186 | 2,493 | +306 | 2,488 |
| 不動産賃貸事業費用（減価償却費除く） | 427 | 455 | +27 | 457 |
| NOI | 1,759 | 2,038 | +279 | 2,030 |
| 減価償却費 | 433 | 484 | +51 | 485 |
| 営業利益 | 1,053 | 1,267 | +213 | 1,261 |
| 経常利益 | 1,003 | 1,171 | +168 | 1,159 |
| 当期純利益 | 1,002 | 1,170 | +168 | 1,158 |
| **1口当たり分配金（円）** | | | | |
| 1口当たり分配金 | 5,292 | 5,492 | +200 | 5,445 |
| うち、1口当たり利益分配金 | 4,685 | 4,763 | +78 | 4,714 |
| うち、1口当たり利益超過分配金 | 607 | 729 | +122 | 731 |
| 発行済投資口数 | 214,000口 | 245,815口 | +31,815口 | 245,815口 |
| **各種指標（円）** | | | | |
| AFFO | 1,375 | 1,611 | +235 | 1,562 |
| AFFOペイアウトレシオ | 82.3% | 83.8% | +1.4% | 85.7% |
| LTV（%） | 25.0% | 27.0% | +2.0% | 27.1% |
| 1口当たりNAV | 269,217 | 270,016 | +799 | - |
| 期中平均稼働率（%） | 99.9% | 99.9% | ±0.0% | 99.9% |

## 第4期実績と第5期実績差異の主要因

**《営業収益》（+306百万円）**
- 新規2物件取得に伴う賃料増加　+325百万円
- 賃貸事業収入の一時的な減少　△32百万円

**《営業費用》（+93百万円）**
- 物件取得に伴う賃貸事業費用等（主に減価償却費）の増加　+55百万円
- リーシング関連費用の増加　+32百万円
- （一部物件）建物固定資産評価見直しによる固都税の削減　△1.2百万円

- 物件取得に伴う資産運用報酬の増加　+11百万円

**《営業外収益》（+26百万円）**
- 台風被害による保険金収入の増加+30百万円

**《営業外費用》（+72百万円）**
- 物件取得に伴う支払利息の増加　+9百万円
- 投資口交付費　+31百万円
- 台風被害復旧費用　+29百万円

# 2019年8月期（第6期）及び2020年2月期（第7期）業績予想

| 運用状況（百万円） | 第5期実績（A） | 第6期予想（B） | 差異（B）－（A） | （参考）第7期予想 |
|---|---|---|---|---|
| 営業収益 | 2,493 | 2,532 | +38 | 2,531 |
| 不動産賃貸事業収入 | 2,493 | 2,532 | +38 | 2,531 |
| 不動産賃貸事業費用（減価償却費除く） | 455 | 478 | +23 | 469 |
| NOI | 2,038 | 2,053 | +14 | 2,061 |
| 減価償却費 | 484 | 487 | +2 | 488 |
| 営業利益 | 1,267 | 1,250 | △16 | 1,268 |
| 経常利益 | 1,171 | 1,205 | +33 | 1,204 |
| 当期純利益 | 1,170 | 1,204 | +33 | 1,203 |
| **1口当たり分配金（円）** | | | | |
| 1口当たり分配金 | 5,492 | 5,492 | ±0 | 5,492 |
| うち、1口当たり利益分配金 | 4,763 | 4,898 | +135 | 4,897 |
| うち、1口当たり利益超過分配金 | 729 | 594 | △135 | 595 |
| 発行済投資口数 | 245,815口 | 245,815口 | ±0口 | 245,815口 |
| **各種指標（円）** | | | | |
| AFFO | 1,611 | 1,611 | ±0 | 1,662 |
| AFFOペイアウトレシオ | 83.8% | 83.8% | ±0.0% | 81.2% |
| LTV（%） | 27.0% | 27.0% | ±0.0% | 27.1% |
| 期中平均稼働率（%） | 99.9% | 99.9% | ±0.0% | 99.9% |

## 第5期実績と第6期予想 差異の主要因

**《営業収益》（+38百万円）**
- 既存物件の賃料増加等 +6百万円
- 「賃貸事業収入の一時的な減少」の反動増 +32百万円
- グリーンリース契約による収入増加 +1.9百万円

**《営業費用》（+54百万円）**
- 新規2物件の固都税の費用化 +34百万円
- リーシング関連費用の減少 △32百万円
- （一部物件）建物固定資産評価見直しによる固都税の削減 △2百万円
- 物件取得に伴う資産運用報酬の増加 +18百万円
- 投資主総会関連費用 +6百万円

**《営業外収益》（+23百万円）**
- 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 +12百万円

**《営業外費用》（△26百万円）**
- 「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）

## 第6期予想と第7期予想 差異の主要因

**《営業外収益》（△53百万円）**
- 「台風被害による保険金収入」の反動減 △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」の反動減 △12百万円

**《営業外費用》（△35百万円）**
- 「台風被害復旧費用」の反動減 △31百万円

# 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 | 2,493,772 |
| 賃貸事業収入 | 2,358,795 |
| その他賃貸事業収入 | 134,976 |
| 営業費用 | 1,226,428 |
| 賃貸事業費用 | 940,015 |
| 資産運用報酬 | 190,172 |
| 資産保管手数料 | 848 |
| 一般事務委託手数料 | 17,869 |
| 役員報酬 | 2,400 |
| 支払手数料 | 49,544 |
| その他営業費用 | 25,578 |
| 営業利益 | 1,267,344 |
| 営業外収益 | 30,234 |
| 受取利息 | 23 |
| その他営業外収益 | 30,211 |
| 営業外費用 | 126,007 |
| 支払利息 | 48,378 |
| 融資関連費用 | 10,516 |
| 創立費償却 | 6,047 |
| 投資口交付費償却 | 31,263 |
| その他営業外費用 | 29,801 |
| 経常利益 | 1,171,572 |
| 税引前当期純利益 | 1,171,572 |
| 当期純利益 | 1,170,729 |
| 当期未処分利益 | 1,170,864 |

## 貸借対照表

（単位：千円）

| 科目 | 実績 |
|---|---|
| 流動資産 | 5,393,492 |
| 現金及び預金 | 1,856,912 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,185,098 |
| その他の流動資産 | 351,480 |
| 固定資産 | 83,039,635 |
| 有形固定資産 | 83,007,836 |
| 無形固定資産 | 7,626 |
| 投資その他の資産 | 24,172 |
| 繰延資産 | 28,223 |
| 資産合計 | 88,461,352 |
| | |
| 流動負債 | 4,825,367 |
| 営業未払金 | 140,574 |
| 1年以内に返済予定の長期借入金 | 4,000,000 |
| 未払金 | 277,346 |
| 前受金 | 407,446 |
| 固定負債 | 21,453,276 |
| 長期借入金 | 19,924,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 1,529,276 |
| 負債合計 | 26,278,644 |
| 投資主資本合計 | 62,182,708 |
| 出資総額（純額） | 61,011,843 |
| 剰余金 | 1,170,864 |
| 純資産合計 | 62,182,708 |
| 負債純資産合計 | 88,461,352 |

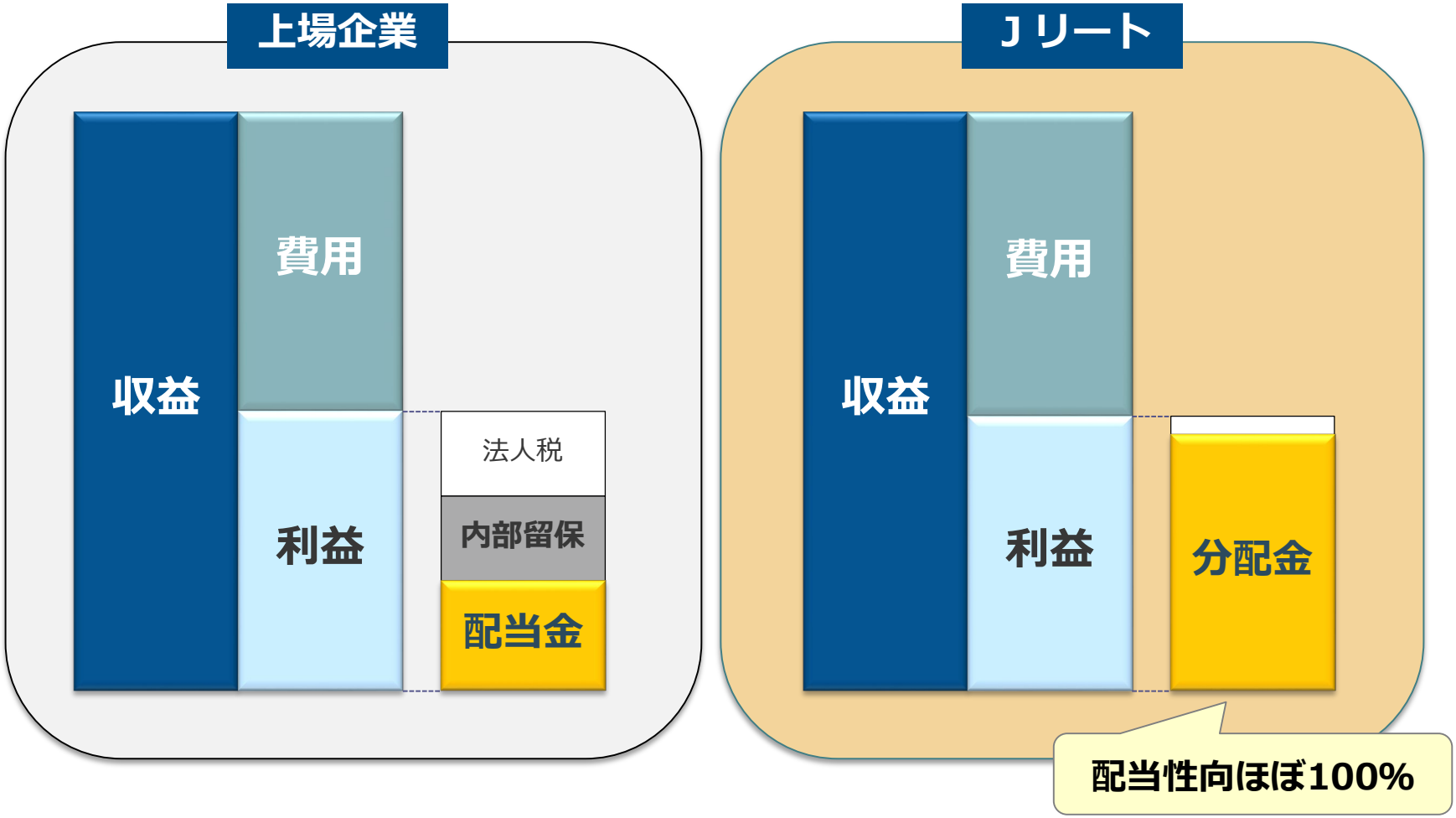
# 有利子負債の状況

| 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 | 株式会社三菱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 |
| | | 株式会社日本政策投資銀行 | 1,400 | | | | |
| | 固定 | 株式会社みずほ銀行 | 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 | | | | |
| | | 株式会社三菱UFJ銀行 | 430 | 0.3575% | | 2022年9月14日 | |
| | | 株式会社三井住友銀行 | 2,050 | | | | |
| | | 株式会社三菱UFJ銀行 | 1,760 | 0.3913% | | 2023年9月14日 | |
| | | 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 | 0.4288% | | 2024年9月14日 | |
| | | 株式会社三菱UFJ銀行 | 620 | 0.4675% | | 2025年9月14日 | |
| | | 株式会社三菱UFJ銀行 | 710 | 0.5075% | | 2026年9月14日 | |
| | | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2,680 | 0.5500% | | 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 | 0.24% | 2018年9月14日 | 2022年9月14日 | |
| | | 農林中央金庫 | 800 | 0.3950% | | 2025年9月14日 | |
| | | 株式会社新生銀行 | 500 | 0.4538% | | 2026年9月14日 | |
| | | 株式会社みずほ銀行 | 830 | 0.5750% | | 2028年9月14日 | |
| | | 株式会社福岡銀行 | 807 | | | | |
| | | 信金中央金庫 | 1,256 | | | | |
| 合計 | | | 23,924 | - | - | - | - |

注：　2019年2月28日現在

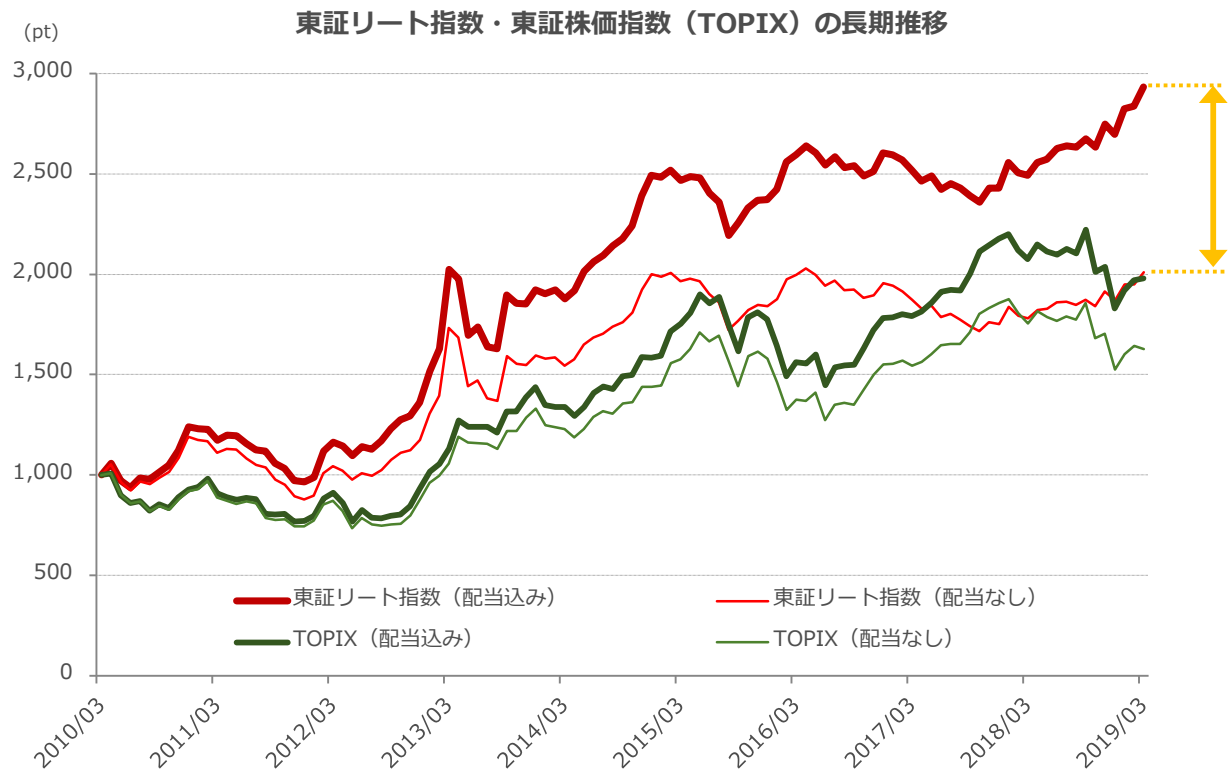
# Jリートの特徴①

✓ 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3月末日時点 利回り一覧

| | |
|---|---|
| Jリート 分配金利回り (加重平均) | 3.91% |
| 東証1部 株式配当利回り (加重平均) | 2.33% |
| 10年国債利回り | −0.10% |

出所： Bloomberg, ARES

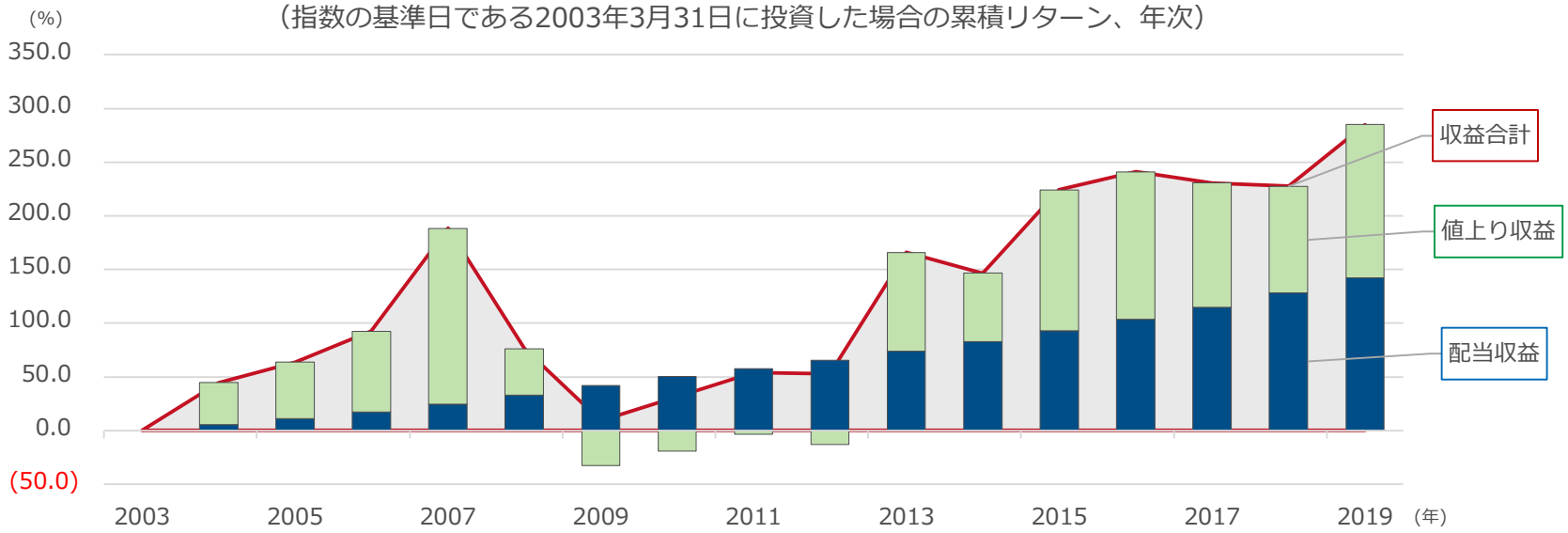
（注） 基準日(2010年3月31日)を1,000として指数化したものです

# 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**

**東証リート指数の配当収益と値上り収益の推移**

（指数の基準日である2003年3月31日に投資した場合の累積リターン、年次）




出所： Bloomberg, ARES

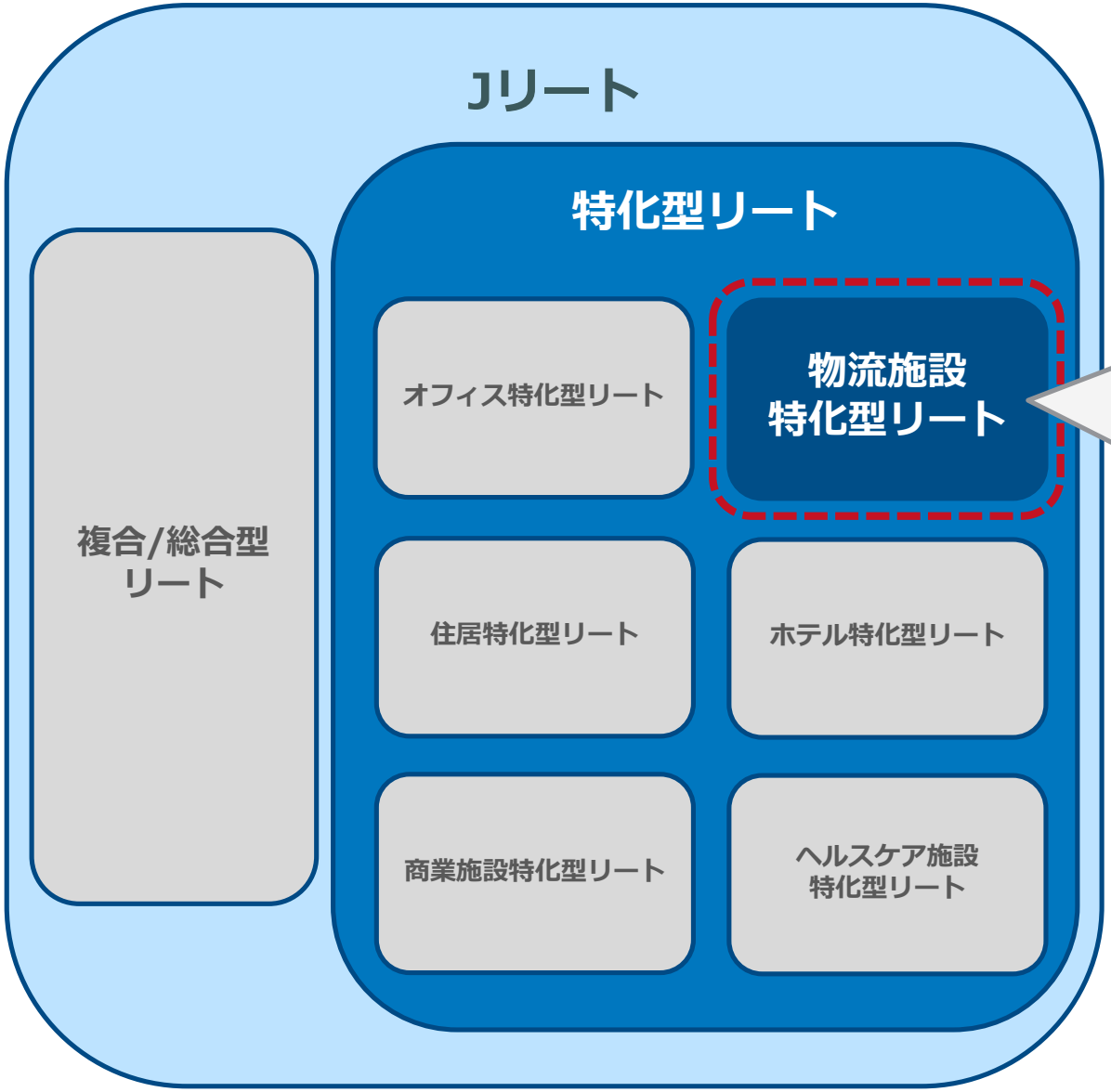
# Jリートの特徴④

✓ 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 |
| Jリート<br>ETF | 証券会社 | 売買手数料<br>信託報酬（0.2～0.4%）<br>など |
| Jリート<br>投資信託 | 証券会社<br>銀行、信託銀行 など | 購入時手数料<br>信託報酬(0.5～2%)<br>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。

# 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
  → **オフィス・ホテル等と比較して景気に左右されづらい**

# 利益超過分配について①

## 物流施設とオフィスビルの比較

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

## 減価償却の仕組み

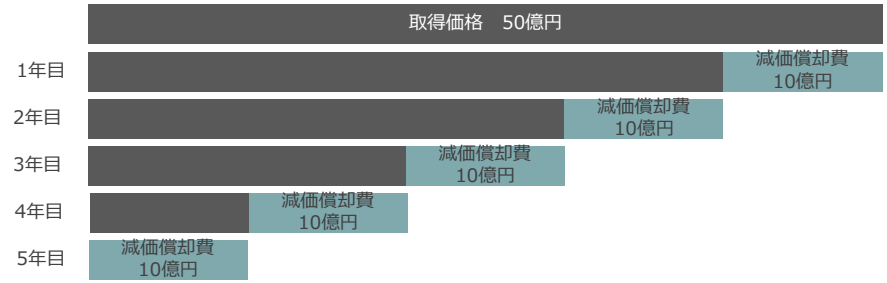
建物・設備等の固定資産は経年に伴いその価値が減少していくため、価値の減少分について耐用年数（資産の用途毎に法律で定められた使用可能期間）に応じて、毎年費用として計上すること（減価償却）ができます。

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

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

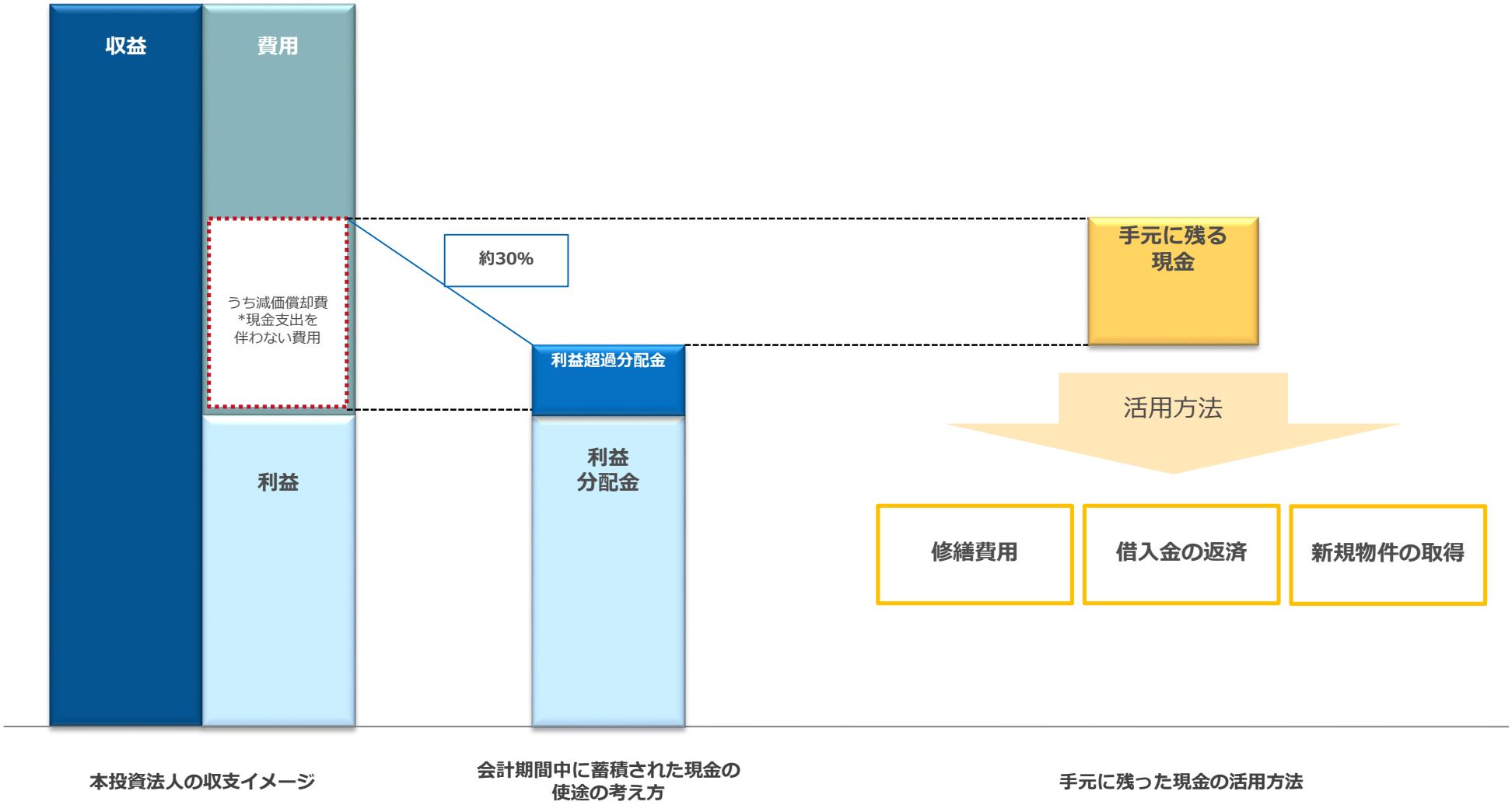
**減価償却のイメージ図**

*取得価格50億円、耐用年数5年の固定資産の場合




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

# 利益超過分配について②



# 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）5,492円、投資口価格250,000円の場合
5,492円×2（年換算）÷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（1/4）

- **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（2/4）

- **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（3/4）

- **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。

- **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。

# 用語集（4/4）

- **E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。

- **LTV（エル・ティー・ブイ）**
  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。
  NOI利回り（年換算）＝NOI÷取得価格÷当期運用日数×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。