三菱地所物流リート投資法人

個人投資家向けWEB説明会

2021年12月11日

資産運用会社

三菱地所投資顧問株式会社

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

証券コード：3481

三菱地所物流リート投資法人

① **三菱地所をスポンサー**とする上場リート

② 主に**物流施設へ投資**するリート

③ 2017年９月に上場した**成長途上**のリート

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

三菱地所グループの事業展開

✓ 三菱地所グループは、物流施設事業も成長分野として注力しています

コマーシャル不動産事業

＜オフィスビル＞
丸の内を中心に、国内主要都市でオフィスビルの開発、賃貸、運営管理業務を展開。

＜商業施設＞
大都市圏を中心に、日本全国で商業施設・アウトレットを開発。

＜物流施設＞
「ロジクロス」シリーズを柱に物流施設の開発、リーシング、運営管理を実施。

Logicross

＜ホテル・空港＞
ロイヤルパークホテルズグループとして国内でホテルを展開。また、空港の民間運営事業を開始。

住宅事業

＜国内住宅＞
分譲マンション事業「ザ・パークハウス」、賃貸マンション事業「ザ・パークハビオ」ブランドを展開。

The Parkhouse
The Parkhabio

海外事業

米国・英国を中心にオフィスビル等の開発、賃貸事業を展開。また、アジアでのプロジェクトも展開。

投資マネジメント事業

投資家向けの不動産投資に関する各種サービスを提供。

PJRE ASSET MANAGEMENT
Europa Capital
TA REALTY
MEC GLOBAL PARTNERS ASIA

設計監理・不動産サービス事業

＜設計監理事業＞
三菱地所設計が建築・土木工事の設計監理業務等を展開。

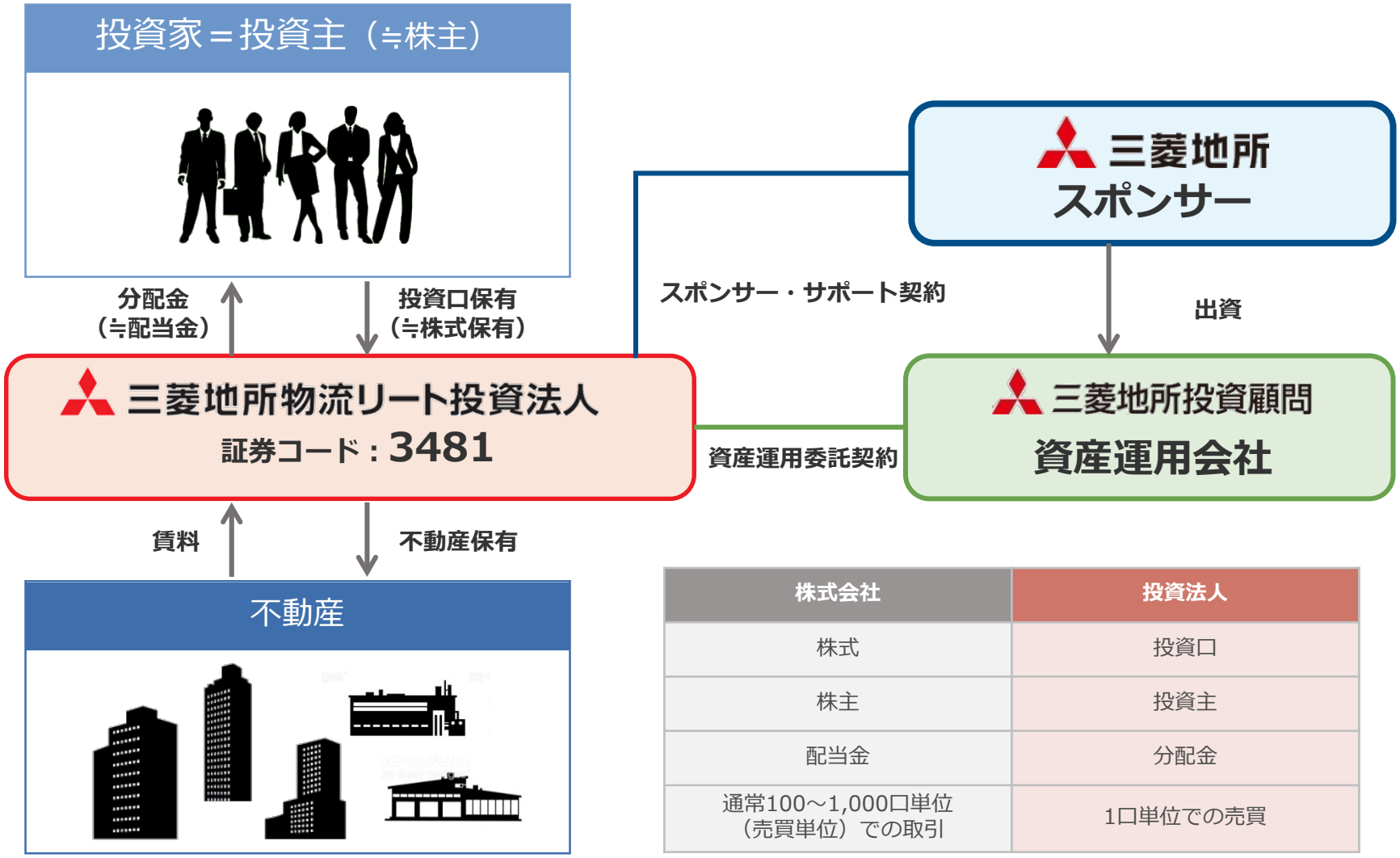
三菱地所設計

＜不動産サービス事業＞
三菱地所リアルエステートサービスが不動産仲介、駐車場運営事業等を展開。

三菱地所リアルエステートサービス

出所： 三菱地所IR資料

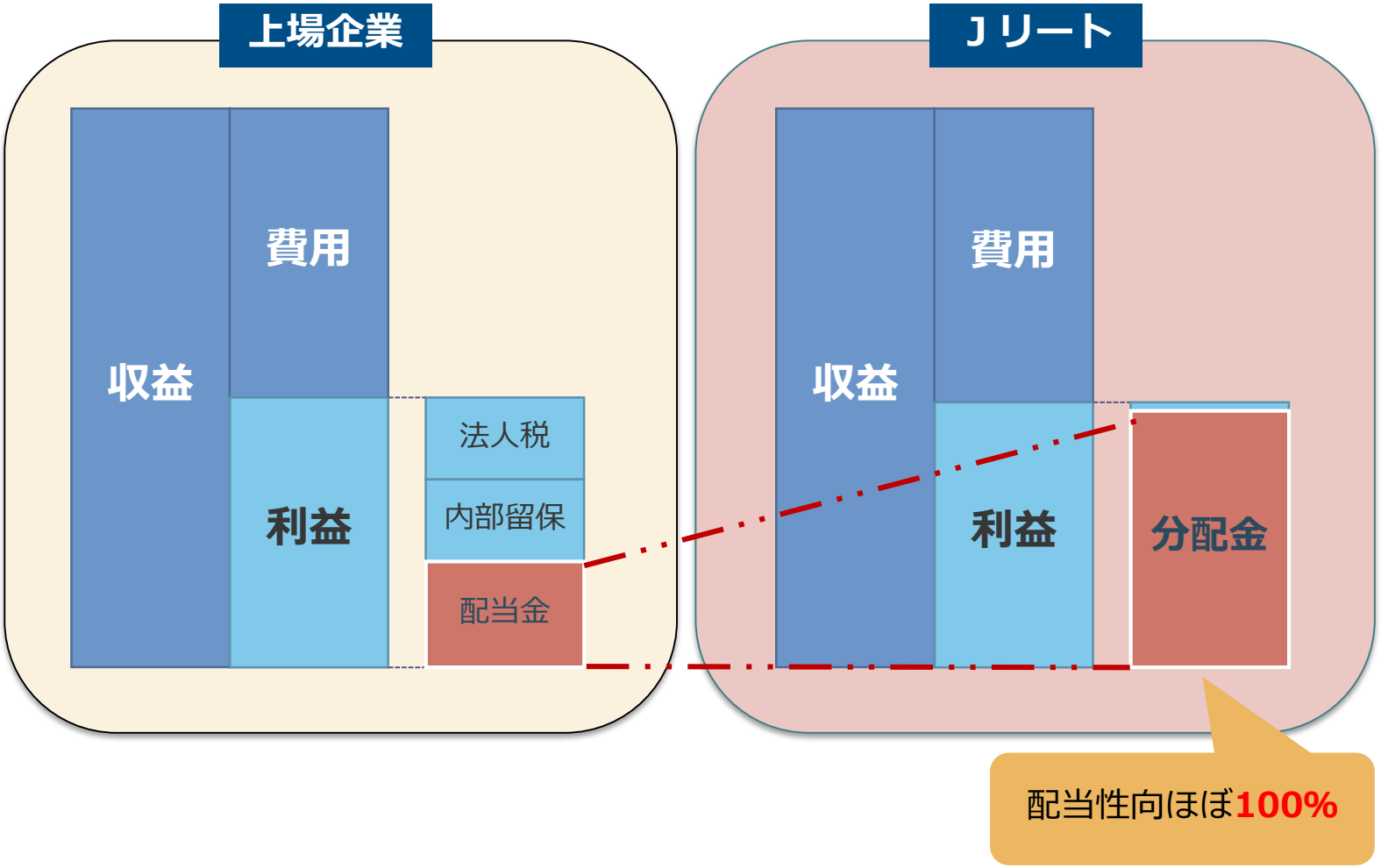
三菱地所物流リート投資法人の仕組み



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

Ｊリートの特徴（配当性向）

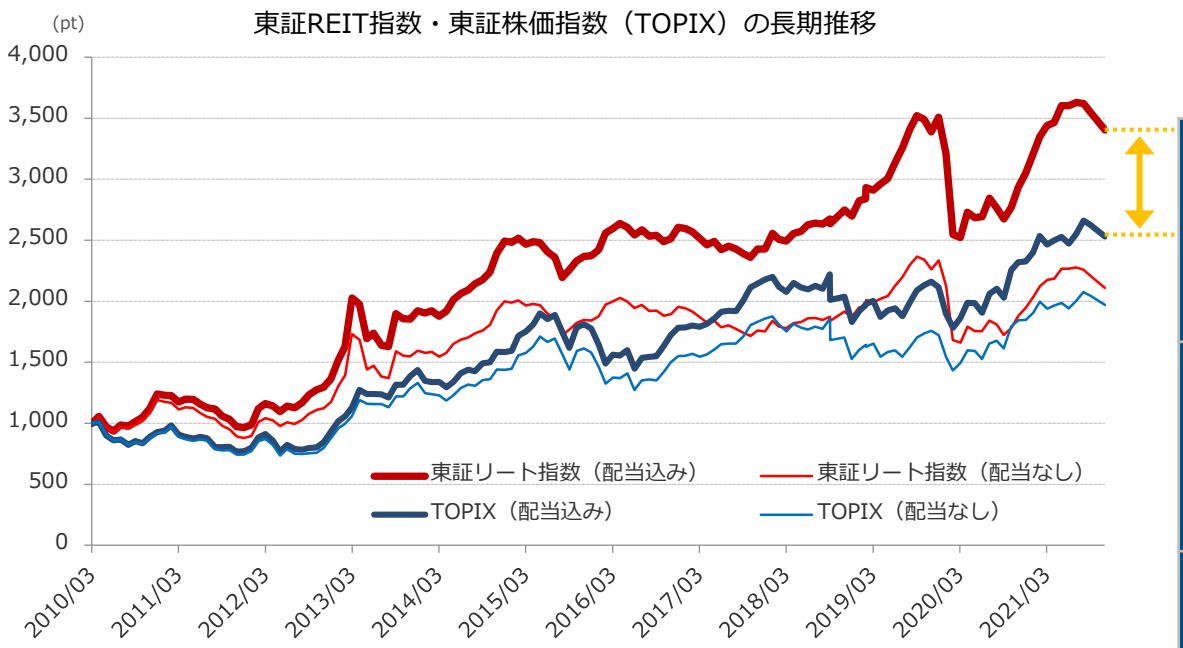
✓ **Jリートは、利益の90%超を投資家に分配することで、法人税が免除される**



Ｊリートの特徴（分配金利回り）

✓ **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**

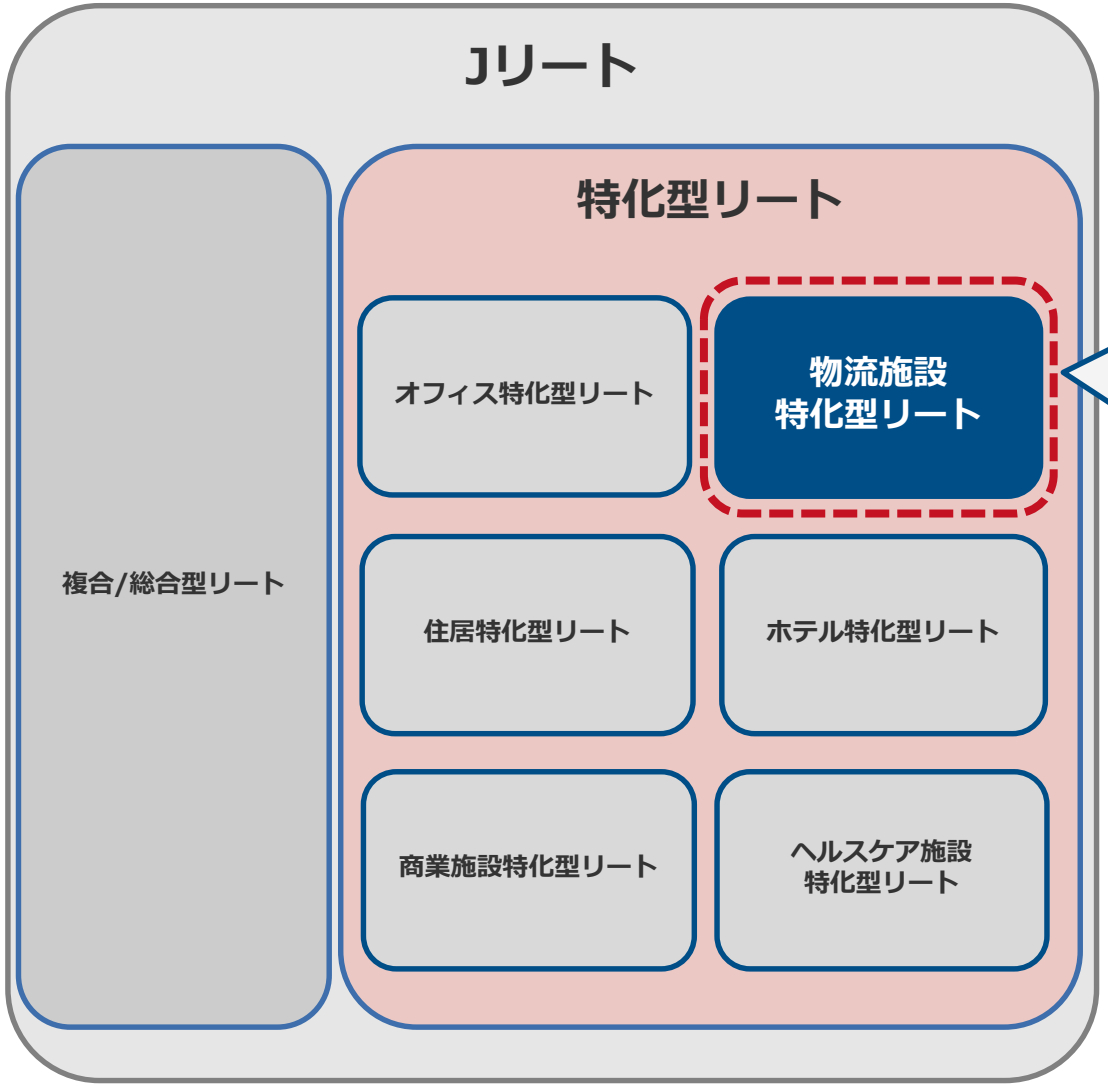


出所： Bloomberg, ARES, Japan REIT
注　： 基準日(2010年3月31日)を1,000として指数化したものです

2021年11月30日現在
利回り一覧

Jリート 分配金利回り (加重平均)	**3.60%**
東証1部 株式配当利回り (加重平均)	1.97%
10年国債利回り	0.05%

物流リートの特長

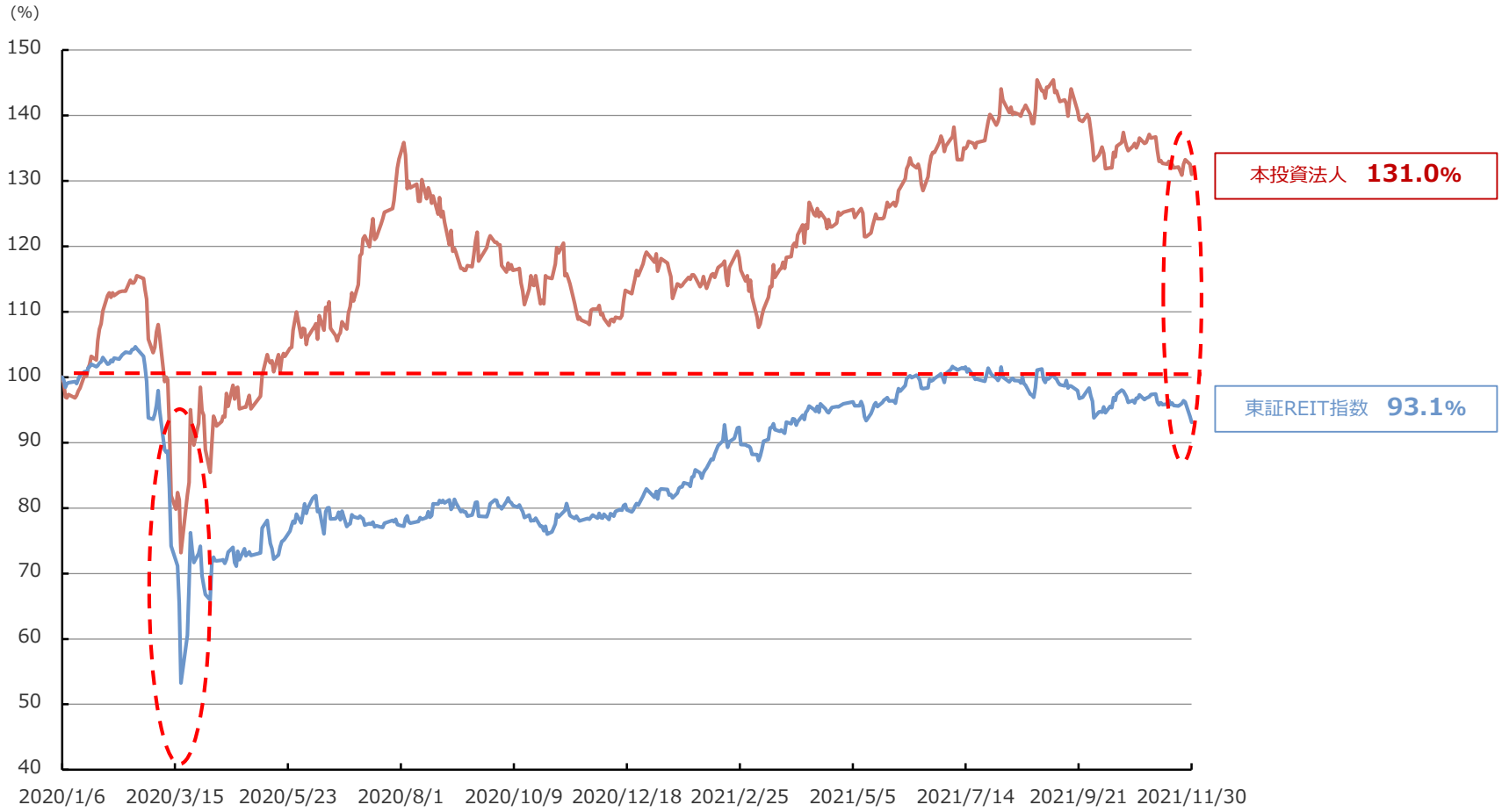


物流施設特化型リートの特長

- 従来からのインターネット通販拡大の勢いが、コロナ後の生活様式の変化により加速
  → **物流施設ニーズの高まり**
- 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
  → **景気に左右されにくい**

本投資法人の投資口価格パフォーマンス

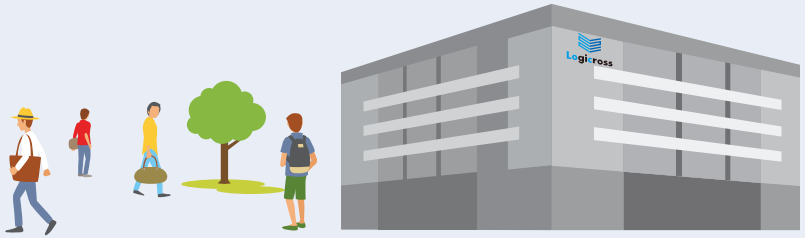
✓ **コロナ禍における世界経済の先行き不安から、2020年3月にJリート全体が一時大きく調整するも、本投資法人はその安定性・成長性への評価から東証REIT指数をアウトパフォーム**



出所： Bloomberg
注 ： 2021年11月30日現在。2020年1月6日の各指標・投資口価格の終値を100%として指数化したものです

1

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】

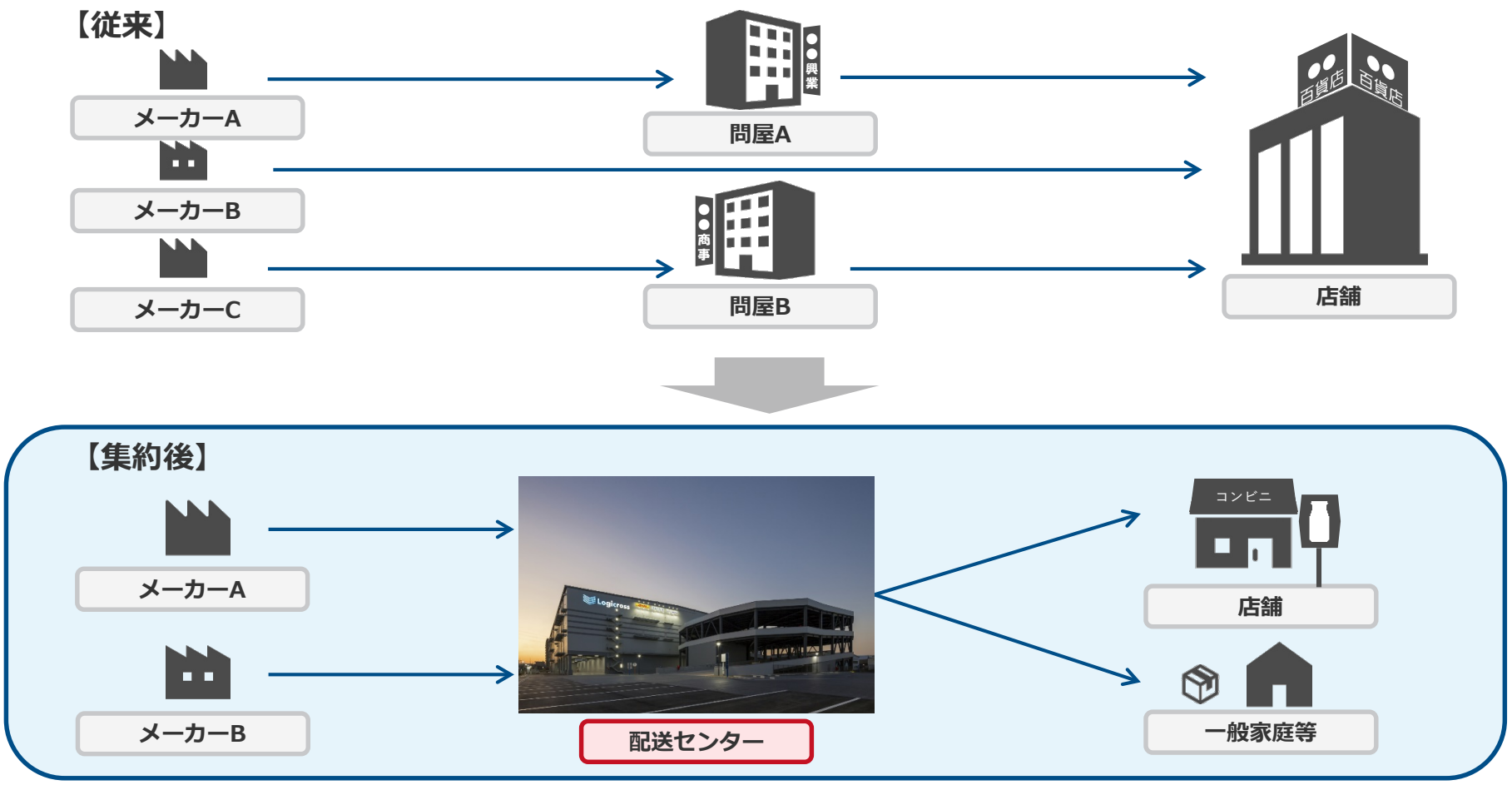
保管

【近代的物流倉庫】

保管 ＋ 仕分け ＋ 加工 ＋ 配送

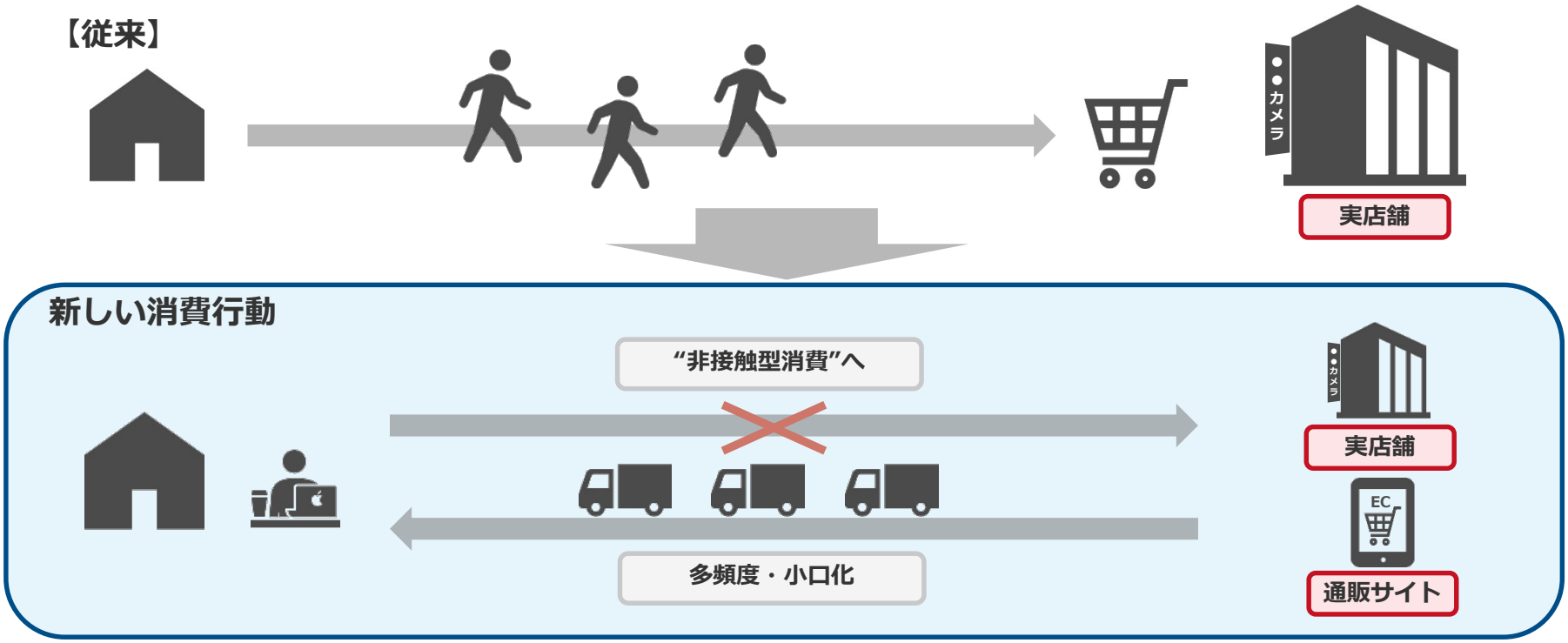
高まる物流施設への需要（小売の配送網の変化）

✓ **メーカーごと・商品ごとの配送から、配送センターで集約後一括配送へ**



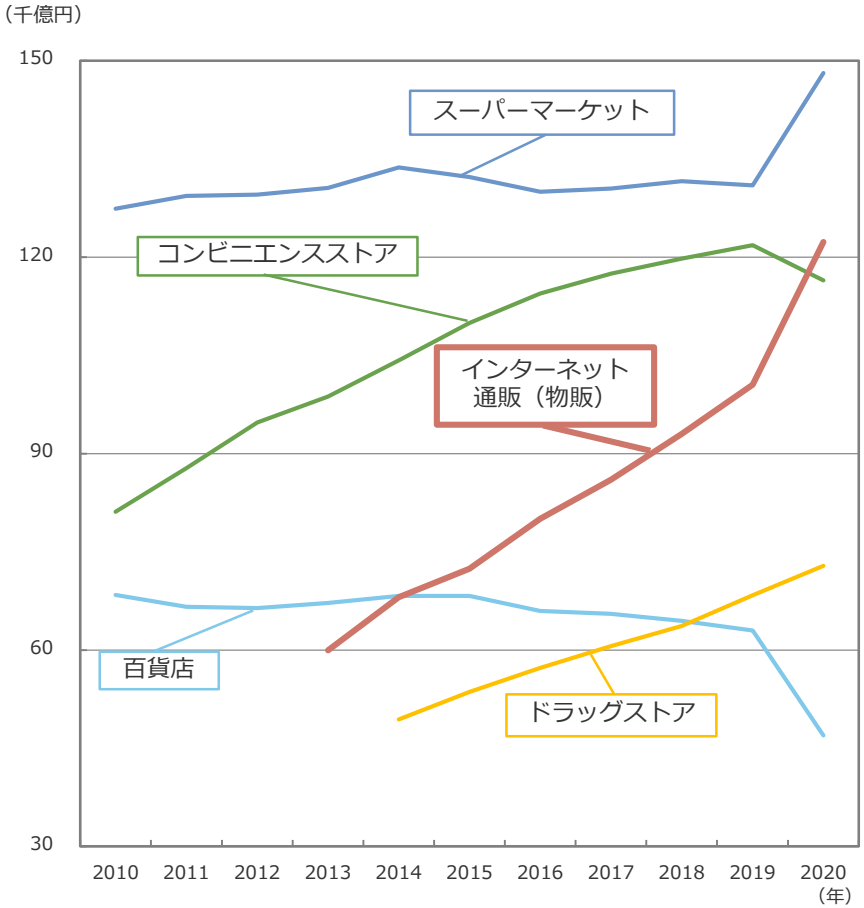
高まる物流施設への需要（消費行動の変化）

- ✓ 実店舗を中心とした小売業者も**インターネット通販（Eコマース）に進出**
- ✓ インターネット通販の規模拡大により、**配送は多頻度小口化**
- ✓ 在宅勤務やオンライン授業等の普及に伴う**“巣ごもり消費”**が浸透、インターネット通販の利用拡大
- ✓ “接触型”から“非接触型”へと社会構造が変化、**物流施設が果たす役割の重要性は高まる**



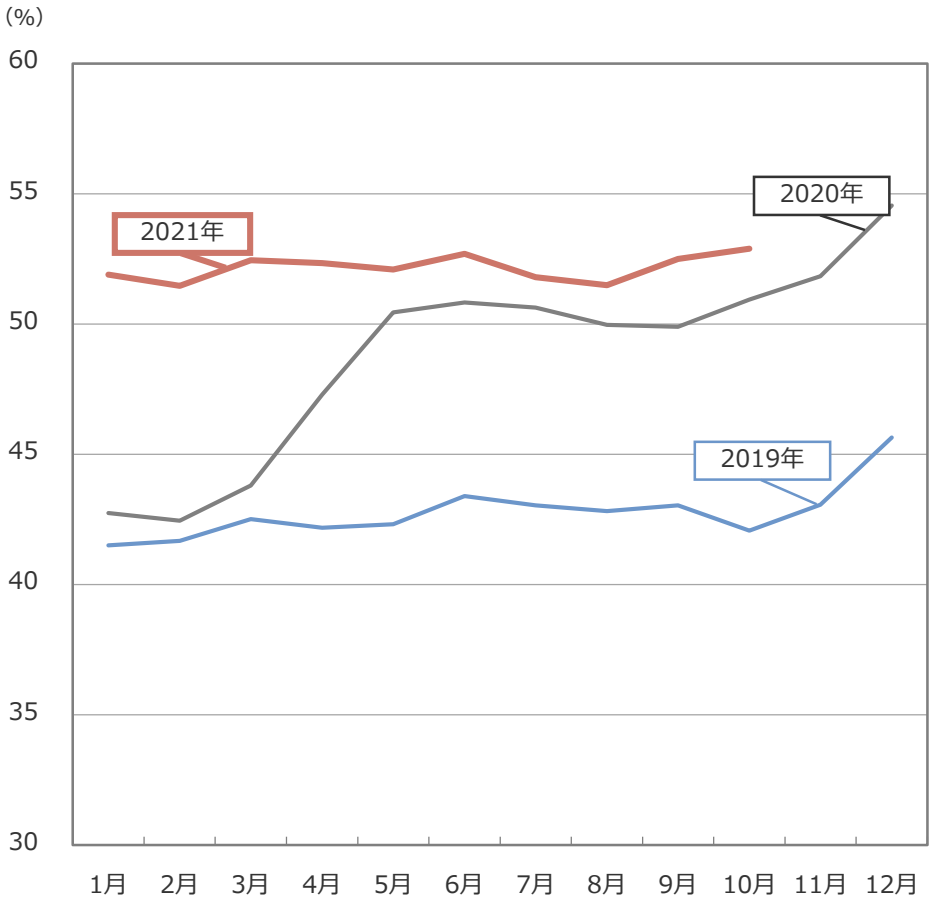
高まる物流施設への需要（インターネット通販の拡大）

小売業界の市場規模



出所：経済産業省「商業動態統計月報2021年1月分」（2021年3月）及び経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）より作成

ネットショッピング利用世帯の割合の推移



出所：総務省統計局家計消費状況調査（令和3年12月7日）より作成

物流施設の評価ポイント（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（機能）

✓ **物流施設としての使いやすさを追求し、ESGにも配慮した物件を選定しています**

物流施設の原則的な仕様

・天井高：梁下有効高5.5m以上

・柱スパン：間口10m×奥行10m以上

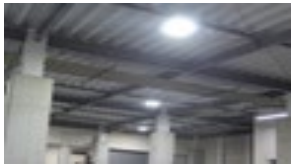
・床荷重：約1.5t/㎡以上

省エネルギーへの取組み

断熱サンドイッチパネルの採用

人感センサーの導入

丸の内エリアオフィスビルの
OAフロアパネルの再利用


グリーンリース契約に
基づくLED化改修

再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取組み

太陽光パネルの設置

免震機能

非常用発電設備の設置

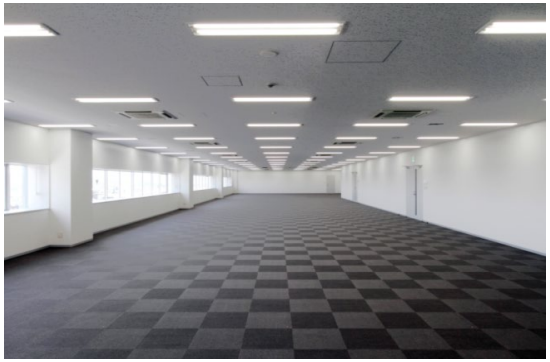
感染症対策
（飛沫対策用アクリル板・手指消毒液の設置）

物流施設の評価ポイント（働きやすさ）

✓ **テナント従業員の働きやすさを重視し、清潔感のある内装**

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

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

ロジクロス厚木

ロジクロス神戸三田

第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期

2017年	2018年	2019年	2020年	2021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 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

9月
- **東京証券取引所に上場**
- ロジクロス福岡久山等7物件を取得

物件数：**8物件**
資産規模：**708億円**

8月・9月
- **第1回公募増資**を実施
- **ロジクロス厚木等2物件を取得**

物件数：**10物件**
資産規模：**832億円**

4月・5月
- 新運用方針**「三本の柱」**を発表
- **Jリート初**となる**投資口価格連動報酬**を導入

9月・10月
- **第2回公募増資**を実施
- **ロジポート大阪大正等5物件を取得**

物件数：**15物件**
資産規模：**1,137億円**

8月・9月
- **第3回公募増資**を実施
- **ロジクロス名古屋笠寺等5物件を取得**

物件数：**19物件**
資産規模：**1,421億円**

2月・3月
- **第4回公募増資**を実施
- **ロジクロス習志野等5物件を取得**

物件数：**22物件**
資産規模：**1,704億円**

10月
- **GRESBリアルエステイト評価**において最高位の**5 Stars**を**2年連続**で**取得**
- 運用方針**「三本の柱」**を改定

ロジポート大阪大正

ＭＪロジパーク春日井１

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

本投資法人の特長

「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

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
- **日本最大級の総合デベロッパー**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を通じた**スポンサーパイプライン**物件の継続的な供給 P.20参照
- **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 P.22,33参照
- 国内アセット事業においては、**回転型事業推進**、ノンアセット事業では、**継続的なAUMの拡大**及び**DX推進**を志向 P.32,34参照

資産運用会社　三菱地所投資顧問

投資・運用

概要

- 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

- **バリューアップ**を含む**ブリッジスキーム**、**PDP**、**CRE**等、**柔軟かつ多様な取得戦略** P.20参照
- LED化改修や太陽光パネルの設置等、**賃料改定以外の独自ノウハウの活用**による内部成長の実現

ポートフォリオの概要

物件数/取得価格合計	平均稼働率	平均鑑定NOI利回り	スポンサー開発/本資産運用会社ソーシング	平均築年数
22物件/ 1,704億円	99.8%	4.9%	61.1%/ 38.9%	7.8年

スポンサー開発物件

ロジクロス福岡久山

ロジクロス習志野

ロジクロス厚木

ロジポート相模原（準共有持分49%）

ロジクロス神戸三田

ロジポート橋本（準共有持分45%）

ロジクロス大阪

ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）

ロジクロス名古屋笠寺

本資産運用会社ソーシング物件

MJロジパーク船橋1

MJロジパーク福岡1

MJロジパーク加須2

MJロジパーク厚木1

MJロジパーク土浦1

MJロジパーク仙台1

MJロジパーク加須1

MJロジパーク西宮1

MJインダストリアルパーク堺（底地）

MJロジパーク大阪1

MJロジパーク春日井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）

注：2021年8月31日現在

外部成長戦略

✓ 優先交渉権付与予定の16物件・延床面積1,136千m²を活用し、安定的かつ着実な外部成長を目指します

三菱地所物流リート投資法人

スポンサー開発

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

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

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を指します

本資産運用会社ソーシング

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

稼働率100%
ロジクロス横浜港北
(16千m²)
2019年竣工

稼働率100%
ロジクロス蓮田
(79千m²)
2021年竣工

稼働率100%
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都（B棟）
(31千m²)
2021年竣工

稼働率100%
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都（A棟）
(115千m²)
2021年竣工

ロジクロス春日部
(39千m²)
2021年竣工

内定率100%
ロジクロス船橋
(23千m²)
2021年竣工予定

ロジクロス座間小松原
(44千m²)
2022年竣工予定

（仮称）ロジクロス座間
(183千m²)
2023年竣工予定

(仮称)相模原市中央区淵野辺プロジェクト（173千m²)
2023年竣工予定

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

稼働率100%
ロジポート川崎ベイ
(296千m²)
2019年竣工

稼働率100%
ロジクロス厚木Ⅱ
(35千m²)
2019年竣工

PDP
稼働率100%
（仮称）MJロジパーク高槻1
(19千m²)
2021年竣工

PDP
内定率100%
（仮称）MJロジパーク加古川1
(33千m²)
2022年竣工予定

PDP (Partnership Development Program)

- 本資産運用会社が主体的に開発アレンジメントを行う開発型ブリッジ
- 開発事業者・建設会社・仲介会社などのパートナー企業と、それぞれの持つニーズを補う形で本資産運用会社が案件をリード
- 建物が竣工しリースアップした後に本投資法人が優先的に取得検討可能

New

PDP
稼働率100%
（仮称）MJロジパーク印西1
(22千m²)
2021年竣工

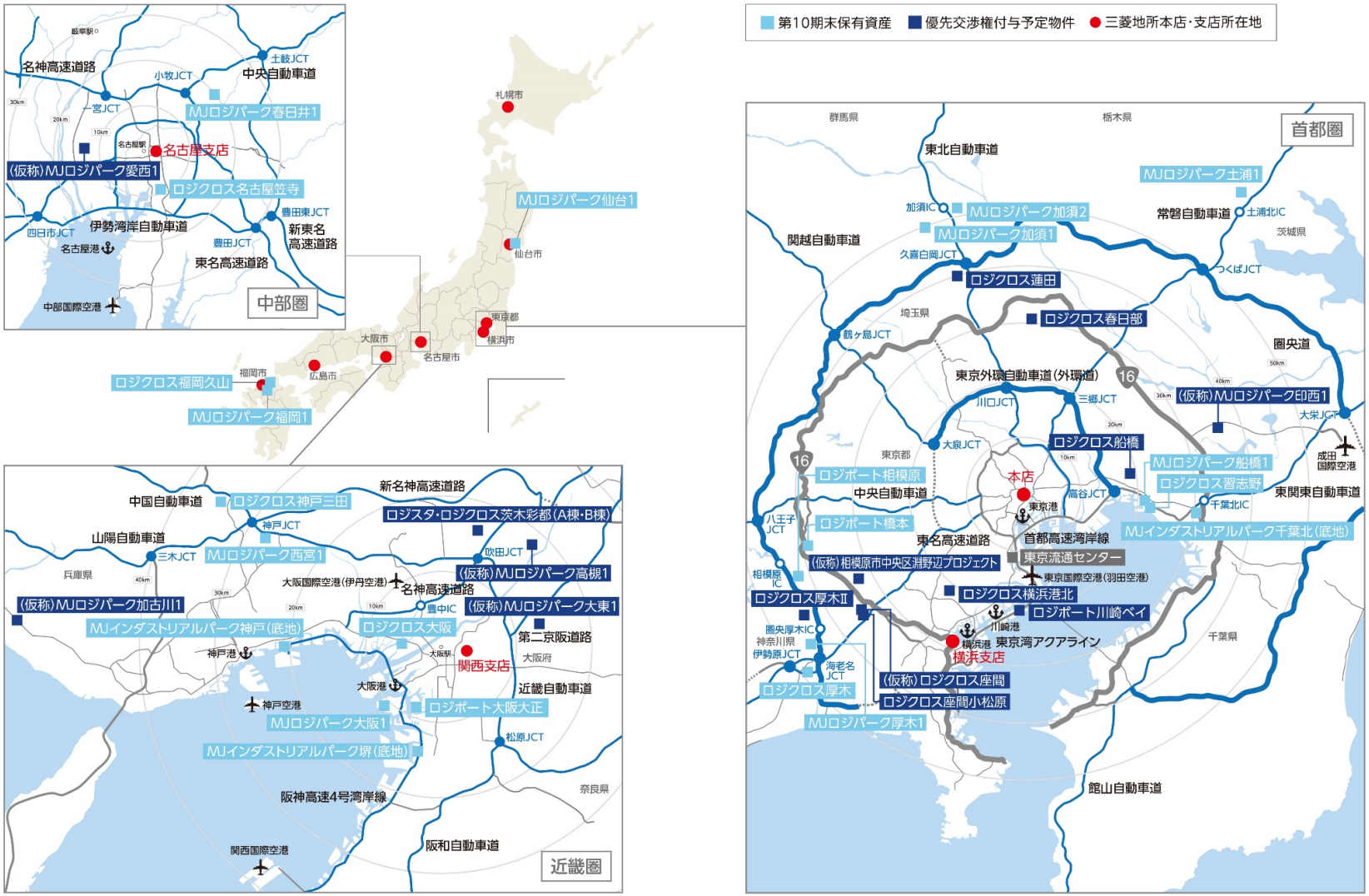
PDP
内定率100%
（仮称）MJロジパーク愛西1
(10千m²)
2022年竣工予定

PDP
内定率100%
（仮称）MJロジパーク大東1
(11千m²)
2022年竣工予定

その他複数案件

注：2021年10月15日現在

ポートフォリオマップ

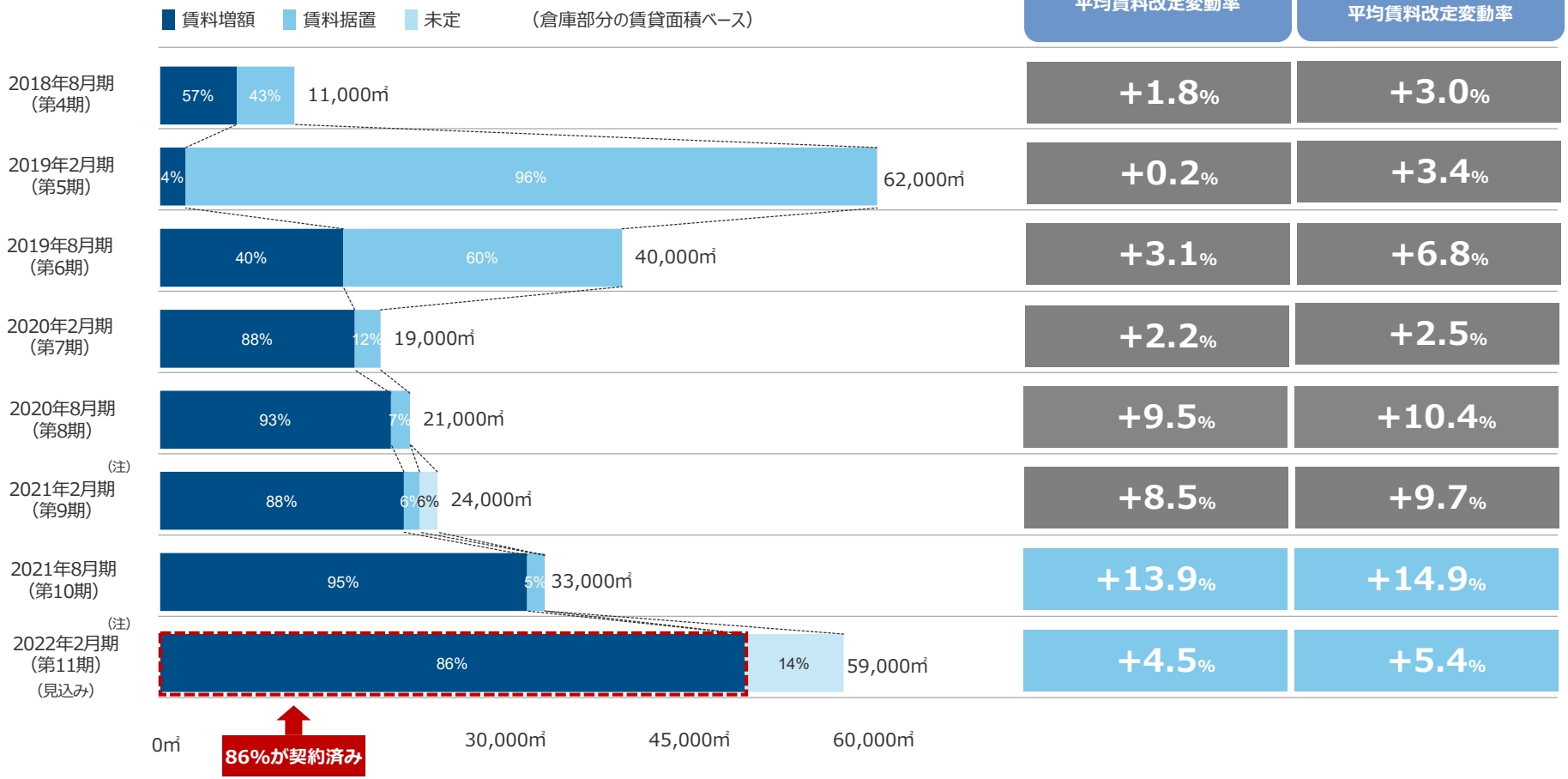


注：2021年10月15日現在

内部成長戦略①

- ✓ **7期連続での賃料増額改定を実現**
- ✓ **2022年2月期（第11期）においても賃料増額トレンドは継続見込み**

賃料改定状況の推移

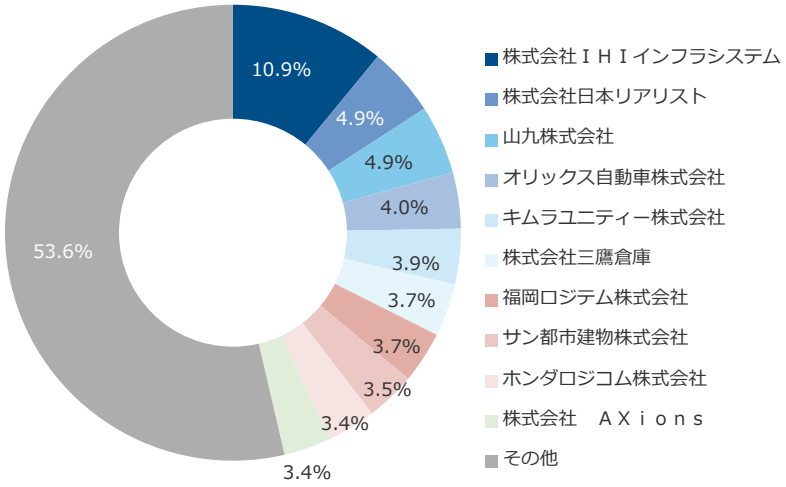


注：2021年9月30日現在。ただし、平均賃料改定変動率は、当該期に契約満了を迎える区画のうち、再契約又は新規契約が未締結の区画について賃料据置と仮定した場合の想定値を記載しています

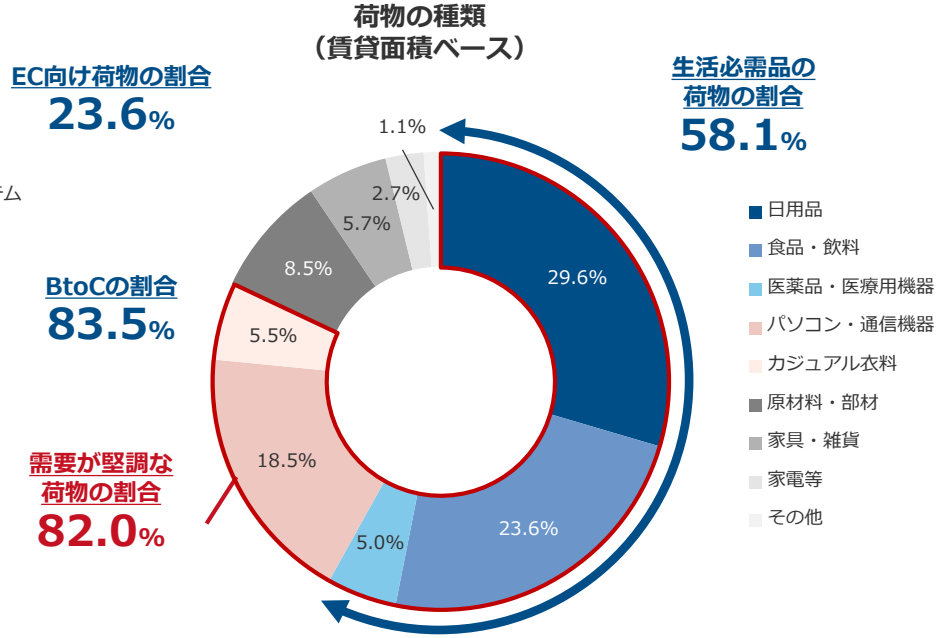
内部成長戦略②

テナントに関する各種データ

テナントの分散状況（賃貸面積ベース）



荷物の種類（賃貸面積ベース）



平均稼働率及び賃貸借契約の状況

平均稼働率	定期賃貸借契約比率	平均残存賃貸借契約期間
99.8%	100.0%	7.0年

注1：2021年8月31日現在
注2：底地物件は除きます

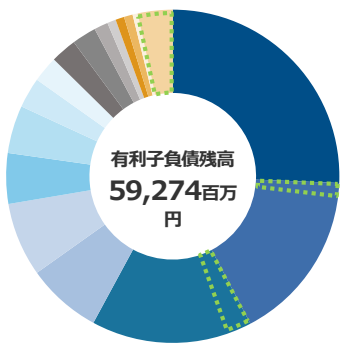
財務戦略

財務ハイライト

長期負債比率	固定金利比率	平均残存負債年数 （全有利子負債/長期有利子負債のみ）	平均負債コスト （全有利子負債/長期有利子負債のみ）
98.5%	98.5%	5.6年/5.7年	0.40%/0.41%

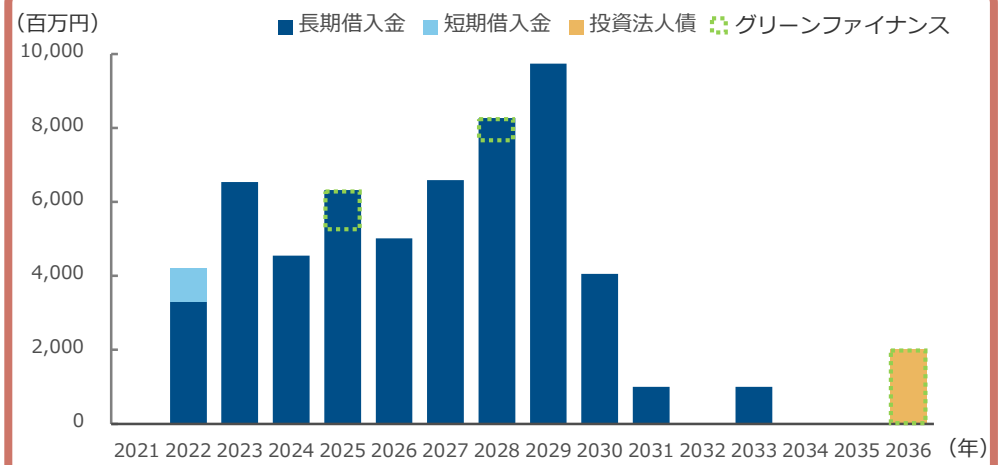
長期発行体格付(JCR)	予想LTV (2022年2月期末)	LTV40%まで 引き上げた 場合の取得余力	LTV50%まで 引き上げた 場合の取得余力
AA-（ポジティブ）	32.3%	230億円程度	630億円程度

調達先の分散状況



三菱UFJ銀行	25.6%
みずほ銀行	16.6%
三井住友銀行	15.6%
福岡銀行	7.3%
農林中央金庫	7.2%
信金中央金庫	4.9%
全国信用協同組合連合会	4.6%
新生銀行	3.0%
山口銀行	2.5%
日本政策投資銀行	2.5%
七十七銀行	2.4%
千葉銀行	1.3%
三井住友信託銀行	0.8%
山梨中央銀行	0.8%
西日本シティ銀行	0.8%
富山銀行	0.5%
投資法人債	3.4%
グリーンファイナンス	

借入金返済期限の分散状況



グリーンファイナンス

✓ 外部機関によるESG評価を活用した資金調達の取組みを積極的に行っています

グリーンファイナンス

■ 本投資法人は、サステナビリティ向上への取組みを推進するとともに、財務基盤のさらなる強化を図るため、2021年4月14日付けで、以下の条件でグリーンボンドを発行しました

名称	第１回無担保投資法人債（グリーンボンド）
発行総額/年限	20億円／15年
利率	年0.700%
債券格付（JCR）	AA-
第三者評価	JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得

投資対象としたグリーン適格資産（注1）

ロジポート大阪大正
BELS評価　★★★★★（ZEB Ready）
CASBEE評価　不動産Sランク

ロジクロス大阪
BELS評価　★★★★★
CASBEE評価　不動産Sランク

ロジクロス名古屋笠寺
BELS評価　★★★★★
CASBEE評価　不動産Sランク

グリーンファイナンス調達上限

	調達金額（百万円）	調達時期	返済・償還時期	充当状況
グリーンローン	1,350	2021年3月9日	2025年3月9日	充当済
グリーンローン	720	2021年9月14日	2028年9月14日	充当済
グリーンボンド	2,000	2021年4月14日	2036年4月14日	充当済
グリーンファイナンス合計	4,070	-	-	-
グリーンファイナンス調達上限（注2）	38,964	-	-	-

その他のESG調達

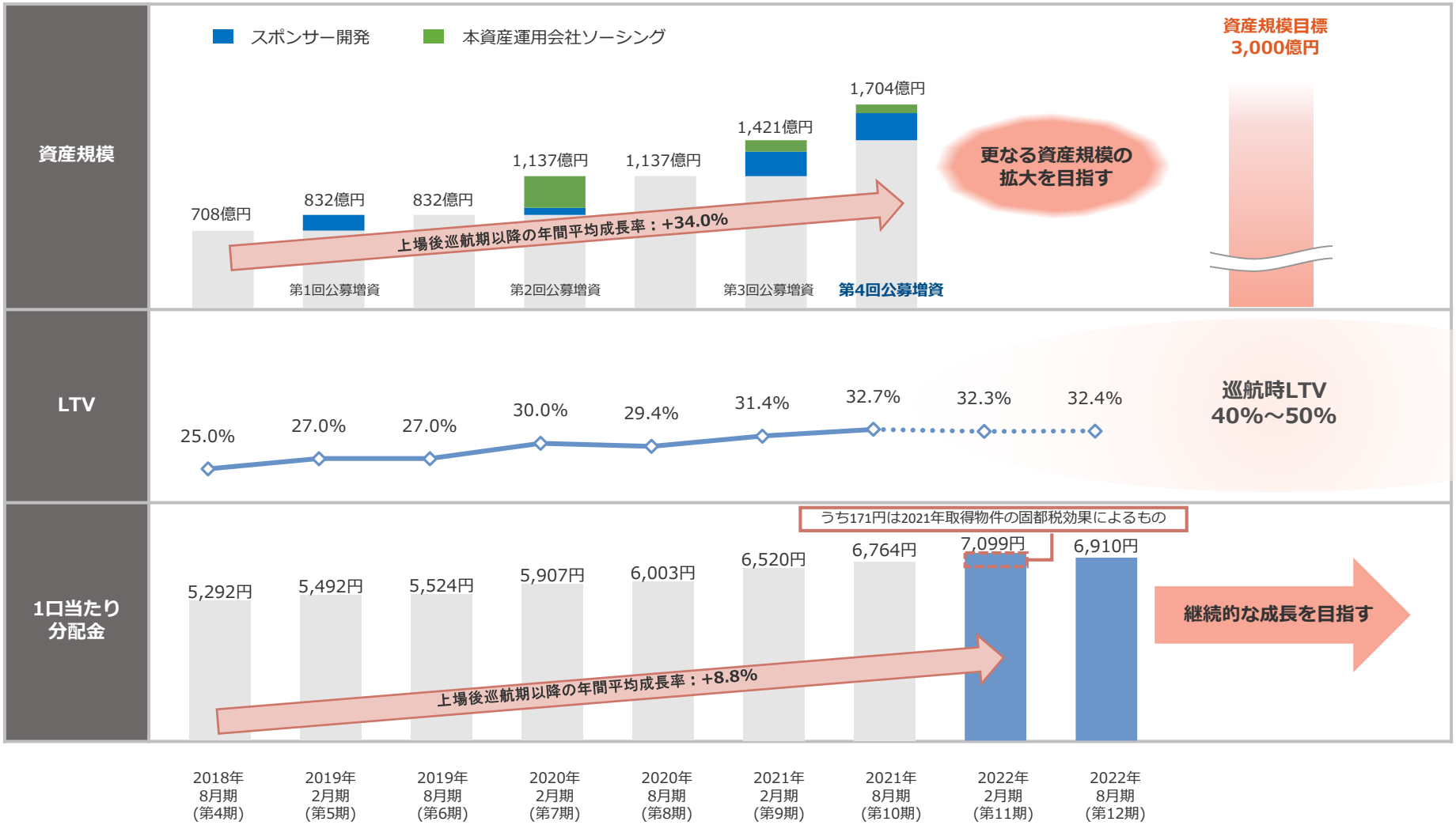
■ 株式会社三菱UFJ銀行による「MUFG J-REIT 向け ESG 評価 supported by JCR」において、最高位の「Sランク」を取得しています。また同評価を活用した「J-REIT向けESG評価ローン」に第1号案件として取り組んでいます

■ 株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達には、J-REIT第1号案件として取り組んでいます

注1： 調達資金は上記3物件の取得資金の一部に充てた短期借入金の期限前弁済資金の一部に充当済です
注2：グリーンファイナンス調達上限＝グリーン適格資産×総資産LTV。総資産LTVは2021年8月末の数値にて試算しています

中長期の成長戦略

✓ 資産規模目標及び主要財務数値の推移



注：2021年10月15日現在

分配金情報

確定分配金

2021年8月期（第10期）
6,764 円

予想分配金

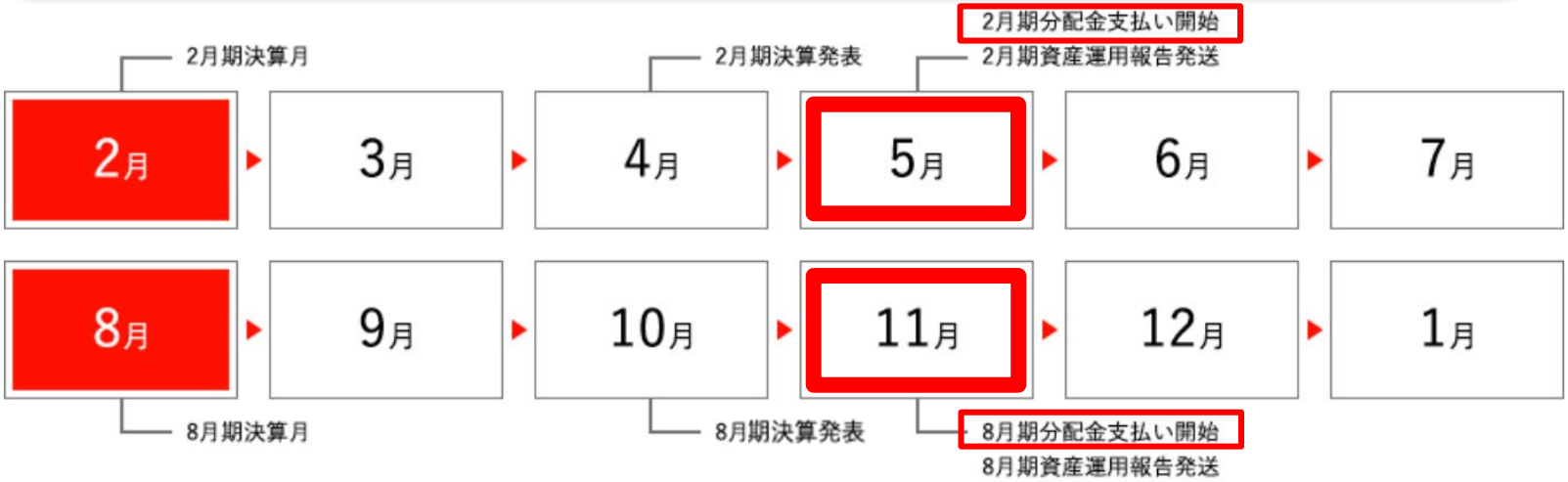
2022年2月期（第11期）
7,099 円

2022年8月期（第12期）
6,910 円

うち171円は2021年取得物件の固都税効果によるもの

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

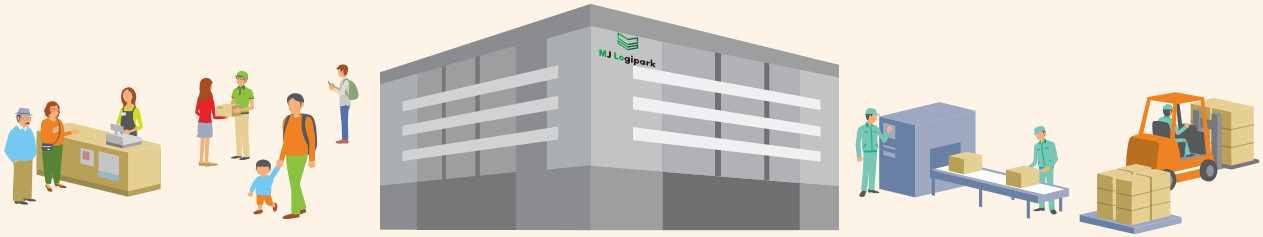


最後に-本日のまとめ-

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	コロナ禍においても**堅調な物流ニーズ** を背景とした、ポートフォリオの**安定性**
③	Jリート**最低水準の借入比率**と **高い信用力**を背景とした財務運営
④	**継続的な分配金成長**を目指す
⑤	豊富なパイプラインを活用し 資産規模目標**3,000億円**の達成を目指す

3

ご参考資料



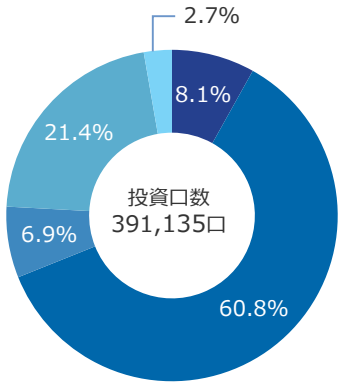
投資口価格推移

終値：473,000円
（2021年11月30日現在）

出所： Bloomberg

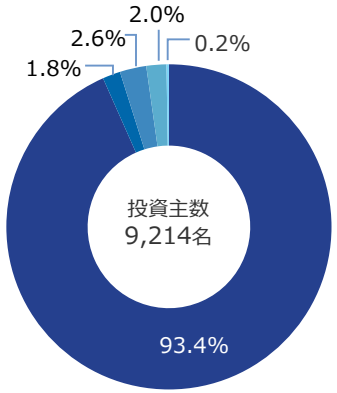
投資主の状況

所有者別投資口数の割合



- 個人・その他　：31,713口
- 金融機関　：237,879口
- その他国内法人　：27,120口
- 外国法人等　：83,725口
- 証券会社等　：10,698口

所有者別投資主数の割合



- 個人・その他　：8,602名
- 金融機関　：163名
- その他国内法人　：243名
- 外国法人等　：184名
- 証券会社等　：22名

注：　2021年8月31日現在

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）	62,007	15.85
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	53,479	13.67
野村信託銀行株式会社（投信口）	16,637	4.25
三菱地所株式会社	15,950	4.08
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	14,775	3.78
全国信用協同組合連合会	6,520	1.67
株式会社中国銀行	6,194	1.58
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,003	1.53
THE BANK OF NEW YORK 133970	5,962	1.52
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	5,895	1.51
合計	193,422	49.45

三菱地所による本投資法人へのセイムボート出資（2021年10月15日現在）

三菱地所による本投資法人への出資	約4.1%

三菱地所グループにおける物流施設事業の取組み

三菱地所グループの物流施設事業の沿革

- 三菱地所グループは、古くは1967年から物流施設事業に取り組んでいます。2012年には都市開発事業部に物流開発室を新設し、安心・安全な物流施設を積極的かつ継続的に開発しています
- 総合デベロッパーとして培ってきたノウハウやリレーションを活用することで、物流施設事業を成長事業領域の一つに位置付け、社会インフラと生活の質の向上に寄与することを目指しています

1967年　株式会社東京流通センターへの出資

2012年　ナカノ商会辰巳センター（現：辰巳物流センター）竣工

2013年　ロジポート相模原竣工

2014年　ロジクロス福岡久山竣工

2015年　ロジポート橋本竣工

2016年　TRC（Tokyo Ryutsu Center）株式会社東京流通センターを連結子会社化

2017年　東京流通センター物流ビルB棟　建替え完了

2018年　ロジクロス習志野竣工

2019年　ロジクロス名古屋笠寺等4物件が竣工

2020年

2021年　ロジクロス蓮田等5物件が竣工（予定）

2022年以降　「ロジクロス」シリーズ他が順次竣工予定

東京流通センター（TRC）の概要

- 高度経済成長にともなう人口集中等により悪化した流通事情の合理化を担う大型流通施設の運営を目的として、政府・経済界の支援のもと1967年に設立
- 都心近接、大井埠頭・羽田空港にも隣接、首都圏と全国そして世界を結ぶ「陸・海・空」を網羅した利便性の高い理想的なロケーションにおいて50年以上物流施設事業を展開
- 運営管理ノウハウを活かし、多様化するニーズに応えるべく、近年多くの新たな取組み（プロパティマネジメント事業や物流テックの活用）を推進

物流施設事業への取組みの強化

- **2017年公表「中期経営計画」**
  開発・保有・運営管理からなる物流施設事業プラットフォームの強化による「回転型投資」の加速を表明
- **2020年公表「長期経営計画2030」**
  国内アセット事業における「回転型投資」の強化に加え、ノンアセット事業におけるAUM拡大及びテクノロジーの積極活用を表明

ロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田竣工

ロジポート川崎ベイ竣工

東京流通センター物流ビルA棟　建替え完了予定

三菱地所の物流施設　ロジクロスシリーズの施設の特徴

MOVING TOMORROW

未来を動かす物流施設へ

物流施設に時代の新たな価値をかけ合わせ、物流の未来を創っていくこと。

それが、三菱地所の物流施設「ロジクロス」のビジョンです。

モノを動かすだけでなく、未来まで動かす場所へ。

持続可能で豊かな社会の実現に向けて、これからも物流施設を進化させ続けます。

安全性 SAFETY

BCP対応

大規模非常用発電機

機能性 FUNCTIONALITY

- 梁下有効5.5m以上
- 柱スパン10m×10m以上
- 床荷重1.5 t /㎡以上

倉庫

トラックバース

十分な縦搬送能力

快適性 AMENITY

共用スペース

省人化への対応

柔軟性 FLEXIBILITY

最上階の柱間引き

十分な電源容量

床スラブの将来開口対応

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	用地取得	開発	運営管理
総合デベロッパーの強み	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	
	高度な開発能力	② 複数地権者の土地集約	③ 行政・関係者等との調整	
	④ 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・開発		グループ横断的なリーシング
	⑤ 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		各地でのテナントニーズ探索
	豊富な共同事業経験	多様な利害関係者の調整を伴う共同開発		
物流施設事業の強み	ＰＭ内製化を通じた物流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
	⑥ 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
	⑦ テクノロジー活用による物流ソリューションへの取組み			運営効率の向上とテナントニーズへの対応

① 幅広い土地情報の把握

- グループ横断的な情報共有により、幅広い土地情報を把握

ロジクロス名古屋笠寺

② 複数地権者の土地集約

- 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

ロジクロス春日部

③ 行政・関係者等との調整

- 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

ロジクロス蓮田

④ 法人顧客リレーション

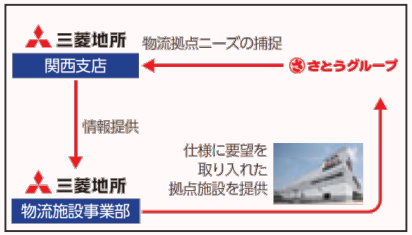
- 大丸有エリアのオフィステナントとのリレーションを活かした共同事業

ロジポート川崎ベイ

⑤ 支店網を通じた顧客ネットワーク

- 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

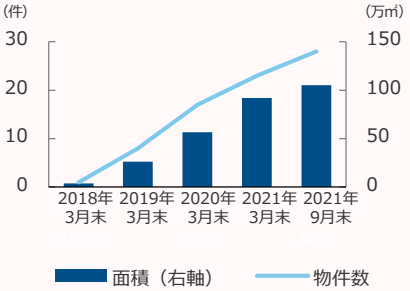
ロジクロス神戸三田



⑥ TRCとの連携

- 人材交流によるノウハウの蓄積を推進
- 足許のPM受託面積は100万㎡を達成

TRCによるPM受託実績の推移



⑦テクノロジー活用による物流ソリューションへの取組み

物流テックによる課題解決を目指すコワーキングショールームの開設（TRC）

- 物流企業が抱える大小の課題の解決に役立つ最新の物流TECHに触れられる常設展示スペース「TRC LODGE」をオープン
- 出展企業がセミナー開催等にも利用可能な「セミナー・コワーキングスペース」を併設
- 新商品実験・デモスペースとして最新の倉庫を1時間から貸切利用できる実験用スペース「タイムシェア倉庫」を併設。既存商品の展示のみならず、新商品開発や実証の場としても利用可能

常設展示スペース「TRC LODGE」

タイムシェア倉庫

セミナー・コワーキングスペース

- 来場者管理には三菱地所の開発した共通認証ID「Machi-Pass」を利用。三菱地所グループでは、「Machi Pass」連携サービスを順次拡大しており、体験がデータとなって蓄積・最適化され、よりよい体験となって還流する豊かなUXの提供を通じて、一人ひとりのQOL向上を目指します。

AI清掃ロボットの導入

- ロジクロス海老名においてAI清掃ロボット「Whiz」を本格導入
- これまで人の手で行っていた一部清掃業務を代替
- 今後竣工予定のロジクロスシリーズにおいても導入を検討中。人出不足及びコロナ禍における非接触に対応した新たな施設管理の実践を目指す

©SoftBank Robotics

エレベーター内プロジェクションメディア「エレシネマ」の導入（TRC）

- 施設利用者の利便性向上を目的に、三菱地所子会社の展開するエレベーター内プロジェクション型メディア「エレシネマ」を導入
- ニュース・天気予報、グルメ情報等日常に役立つ情報に加えて館内告知や防災情報等を放映

AI の解析技術を活用したテナントへの倉庫運営コンサルティングサービス

- AI 画像解析サービスを提供する企業と連携した倉庫運営コンサルティングサービスの実証実験を開始。
- 庫内の動線や作業員による作業の様子を解析。解析レポートを用い、庫内コンサルティングによるテナント企業の課題改善、施設サービスの向上を目指す
- 今後もテナント企業にAI 技術等の新しい技術の活用を含めた付加価値の高いサービスの提供を予定

ドローンを用いた施設管理サービス開発（TRC）

- TRCの物流施設特有の運営・管理ノウハウとベンチャー企業のドローン技術を用いて、共同で高度かつ効率的な運営・管理方法の開発を開始
- 三菱地所グループは、リアルな不動産アセットとデジタルテクノロジーの融合による、既存の不動産業にとらわれないデジタルトランスフォーメーションを推進

「三本の柱」による運用方針（2021年10月改定）

中長期的な投資主価値の向上

過去からの継続事項と今後の取組み

Alignment

投資主との利益の一致

- New ESG　TCFD提言への賛同及び KPI設定に着手
- New ESG　低炭素化に向けた 取組みの推進
- 主要インデックスへの更なる 組入れ及び流動性の向上
- ESG　グリーンファイナンスによる ESGコミットメントの強化と資金調達手法の多様化
- ESG　三菱地所のサポート及び セイムボート出資の継続

Discipline

規律を持った成長

- LTVの活用による 外部成長
- 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 物件取得
- ブリッジの活用による柔軟な取得戦略
- 市場環境を見極めた 機動的な資金調達

Hybrid

独自戦略である ハイブリッド・モデルの強化

- ハイブリッド型外部成長 （三菱地所・MJIA双方による物件供給）
- ハイブリッド型内部成長 （MJIAの運用力と三菱地所の リーシング力の活用）
- CREやPDP等、 MJIAソーシングの手法多様化よる パイプラインの拡充
- New　三菱地所グループにおける PM受託実績の拡大及び テクノロジー活用による知見の蓄積

実施・達成済みの取組み

- ESG ✓ GRESBリアルエステイト評価において2年連続で最高位の5 Starsを取得（2021年10月）
- ESG ✓ スポンサー及び本資産運用会社の役職員を対象とした、投資口累積投資制度の導入（2021年3月）
- ✓ 「三本の柱」を体現したPOの実行による継続的成長（2021年2月、2020年8月、2019年9月）
- ✓ FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れ（2020年6月）
- ESG ✓ J-REIT初の投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入（2019年5月）

ESGへの取組み

GRESB評価の取得

本投資法人は、2021年GRESBリアルエステイト評価において、サステナビリティへの取組みに対する評価として、全ての項目において高い評価を受け、総合スコアでの相対評価によるGRESBレーティング（５段階評価）において最高位の「5 Stars」の評価を2年連続で取得し、絶対評価による「Green Star」を3年連続で取得しました。またESG情報開示の充実度を測る「GRESB開示評価」（５段階評価）においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、2年連続で最高位となる「Aレベル」の評価を取得しました。

責任投資原則(PRI)への署名

本資産運用会社は、2020年3月に国連の「責任投資原則(PRI)」への署名を行いました。環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同準備

TCFD提言への賛同表明をすべく、気候変動に関する方針やKPIなど、取組み内容に関する情報開示の拡充を検討中です。

三菱地所グループによるESGへの取組み

三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030（長期経営計画）

1.Environment
気候変動や環境課題に積極的に取組む持続可能なまちづくり

2.Diversity & Inclusion
暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり

3.Innovation
新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり

4.Resilience
安全安心に配慮し災害に対応する強靭でしなやかなまちづくり

国連グローバル・コンパクト(UNGC)への参加

各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組みです。
三菱地所がUNGCに署名し、2018年4月に三菱地所グループで参加企業として登録されました。同時に本資産運用会社も三菱地所グループの一員として参加しています。

ESGへの取組み (Environment)

Environment

ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース） **79.1%**

認証制度	取得物件数
建築物省エネルギー性能表示制度（BELS） 新築・既存の別を問わず、全ての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	9物件
CASBEE評価認証 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	9物件
DBJ Green Building認証 様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価	1物件

物件名	取得済
ロジクロス福岡久山	DBJ Green Building認証：★★★★
ロジクロス厚木	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク
ロジクロス神戸三田	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Aランク
ロジクロス大阪	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク
ロジクロス名古屋笠寺	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク
ロジクロス習志野	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク
ロジポート相模原	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク
ロジポート橋本	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★ CASBEE 不動産評価認証：Sランク
ロジポート大阪大正	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★/ZEB Ready CASBEE 不動産評価認証：Sランク
MJロジパーク春日井1	CASBEE建築（新築）あいちAランク
MJロジパーク加須１	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★

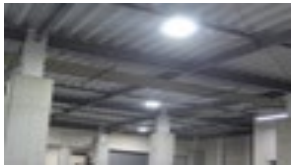
取組み事例

省エネルギーへの取組み

断熱サンドイッチパネルの採用

人感センサーの導入

丸の内エリアオフィスビルの
OAフロアパネルの再利用


グリーンリース契約に
基づくLED化改修

再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取組み

太陽光パネルの設置

免震機能

非常用発電設備の設置

感染症対策
（飛沫対策用アクリル板・手指消毒液の設置）

ESGへの取組み (Social)

Social

CSR活動への積極的な参加

自治会の花壇整備活動への参加
（ロジクロス厚木の近隣）

防災時に避難所として施設を提供することを目的として、防災協力事業所に登録
（ロジポート相模原・ロジポート橋本）

芝刈りの実施
（MJロジパーク厚木1内の緑地）

津波避難ビルへの指定
（ロジクロス名古屋笠寺）

災害時に備えた備蓄を確保
（食料・飲料・簡易型トイレ）

熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布
（2021年8月末保有している全物件）

本資産運用会社で保管されていたサージカルマスク1,900枚を千代田区保健所へ寄付

未使用のカレンダーをノートの代わりとして、支援団体を通じて途上国の小学校へ寄付

不要となった防災用品を、支援団体を通じて途上国の消防団やレスキューチームへ寄付

テナント満足度調査の実施

テナントが施設を快適に利用できるよう、第三者の調査機関を交えた満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活用。
調査項目はハード面・ソフト面のほか、テナント企業が日頃から感じている点などに及び、調査結果を受け第10期にはサーモカメラ・AEDの設置や鳥害対応を実施

ロジクロス名古屋笠寺

ロジクロス名古屋笠寺

MJロジパーク仙台1

地域教育機関との連携・テナント満足度の向上

休憩室改修にあたり、従業員へアンケートを実施し、その結果を改修に反映
また、地元の大学・専門学校と連携した壁面デザインコンペを実施し、デザイン案を決定（MJロジパーク福岡1）

Before

After

従業員への取組み

働きやすい職場作り

本資産運用会社の取組み

- フレックスタイム制の導入
- オフィス内コミュニティスペースの設置
- グループ会社及び専門家等の外部人材の受入
- 社員のスキル向上を目的とした専門的な研修の実施
- 毎年従業員満足度調査を実施

従業員の生産性、スキル及びモチベーションの向上により運用パフォーマンスの最大化を企図

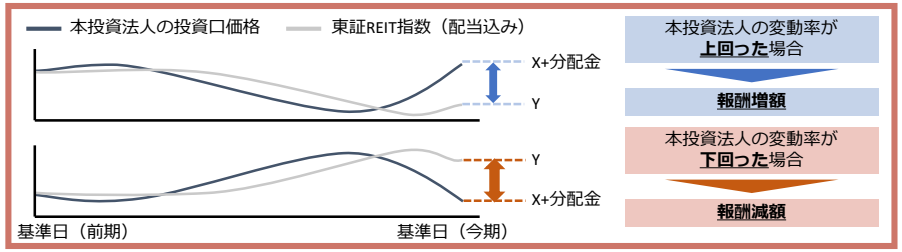
ESGへの取組み (Governance)

Governance

投資主価値と連動した運用報酬体系

- 投資主価値の向上を目指し、投資主との利益の一致を目的とした投資口価格パフォーマンス完全連動型報酬を導入

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） **J-REIT初の事例** **「投資口価格連動運用報酬」** 東証REIT指数比パフォーマンス((a)-(b))×時価総額(各期営業期間毎)×0.1%（上限） (a)　：本投資法人の投資口価格(配当込み)の騰落率 (b)　：東証REIT指数(配当込み)の騰落率



三菱地所による本投資法人への継続的なセイムボート出資

（2021年10月15日現在）

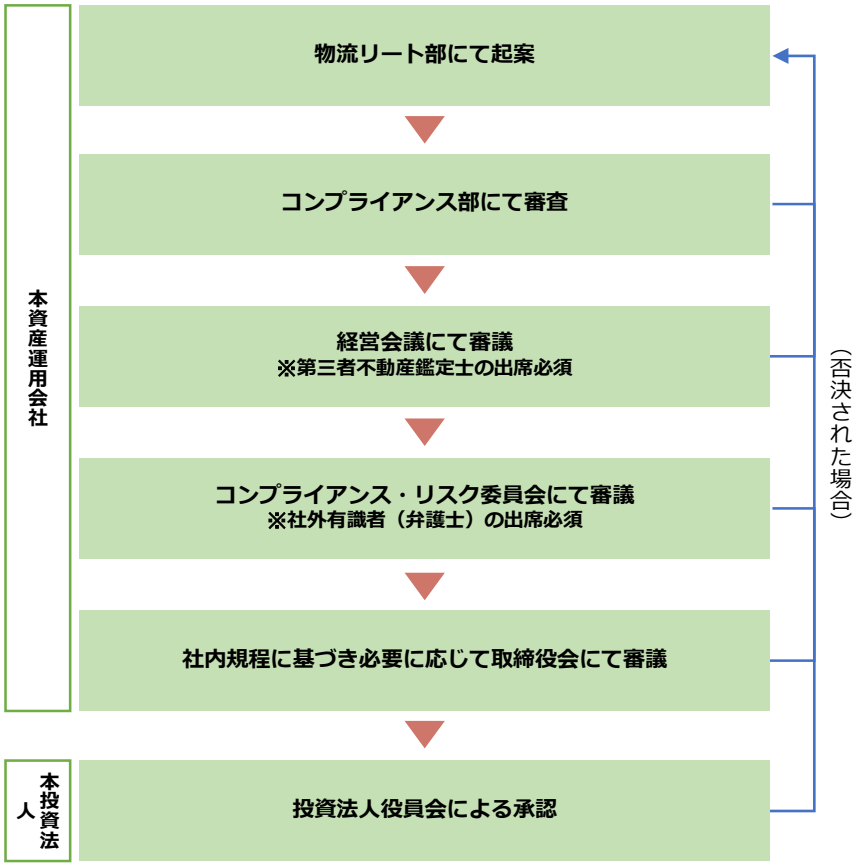
出資比率　約 4.1%

投資口累積投資制度（るいとう）

- 継続的な投資主価値の向上と役職員への福利厚生を目的として、三菱地所及び本資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入

運用における利益相反対策

- 本投資法人における利害関係人からの資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定



注：投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2に基づく投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローの例

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（㎡）	投資比率（%）	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	7,480	6.1	34,878.55	3.4	100.0	6.9	マルチ
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,420	4.5	29,895.80	5.0	100.0	4.5	マルチ
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,310	5.1	12,844.35	2.3	100.0	4.2	BTS
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,100	4.3	35,616.58	5.7	100.0	2.9	マルチ
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	14,424	16,500	5.0	62,289.08	8.5	100.0	2.6	マルチ
ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,400	4.3	39,132.05	7.0	100.0	3.5	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	24,000	4.7	88,609.64	12.5	99.7	8.0	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	21,060	4.7	58,487.96	10.7	100.0	6.6	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	11,850	4.6	40,081.57	6.2	96.0	3.5	マルチ
MJロジパーク船橋１	千葉県船橋市	5,400	6,590	6.5	18,232.07	3.2	100.0	31.8	マルチ
MJロジパーク厚木１	神奈川県厚木市	6,653	7,190	4.5	28,002.44	3.9	100.0	8.1	マルチ
MJロジパーク加須１	埼玉県加須市	1,272	1,490	5.7	7,678.10	0.7	100.0	15.5	マルチ
MJロジパーク大阪１	大阪府大阪市	6,090	7,130	5.1	39,082.95	3.6	100.0	13.9	マルチ
MJロジパーク福岡１	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	6,610	5.4	38,143.21	3.6	100.0	13.9	マルチ
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,420	5.3	15,485.00	1.8	100.0	6.8	BTS
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,680	5.7	13,777.07	1.5	100.0	30.5	BTS
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	14,400	4.8	57,866.98	8.0	100.0	4.6	マルチ
MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,720	5.0	7,349.18	1.0	100.0	22.7	BTS
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,510	5.2	39,098.87	4.3	100.0	12.4	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	3.3	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	5,690	5.1	31,743.99	2.9	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	1,970	4.4	14,986.64	1.1	100.0	-	底地
合計/平均		170,404	189,300	4.9	800,758.79	100.0	99.8	7.8	-

注：2021年8月31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10期末帳簿価額	第10期末（2021年8月期）（注1）		第9期末（2021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（%）	
ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,508	7,480	4.6	6,870	4.7	+610	-0.1	1,971
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,347	9,420	4.0	9,190	4.1	+230	-0.1	1,072
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,860	4,310	4.5	4,220	4.6	+90	-0.1	449
ロジクロス大阪（注3）	① 2020年9月 ② 2021年3月	① 5,874 ② 3,868 小計:9,743	9,806	10,100	4.1	10,000	4.1	+100	±0	293
ロジクロス名古屋笠寺（注3）	① 2020年9月 ② 2021年3月	① 8,705 ② 5,719 小計:14,424	14,546	16,500	4.3	16,300	4.3	+200	±0	1,953
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,972	12,400	4.0	12,400	4.0	±0	±0	427
ロジポート相模原（準共有持分49%）	2017年9月	21,364	20,752	24,000	4.1	24,000	4.1	±0	±0	3,247
ロジポート橋本（準共有持分45%）	2017年9月	18,200	17,730	21,060	4.0	20,430	4.0	+630	±0	3,329
ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）（注4）	① 2019年10月 ② 2020年9月	① 5,682 ② 4,802 小計:10,484	10,473	11,850	4.0	11,550	4.1	+300	-0.1	1,376
MJロジパーク船橋１	2016年9月	5,400	5,336	6,590	4.9	6,580	4.9	+10	±0	1,253
MJロジパーク厚木１	2017年9月	6,653	6,473	7,190	4.1	7,010	4.2	+180	-0.1	716
MJロジパーク加須１	2017年9月	1,272	1,231	1,490	4.7	1,460	4.8	+30	-0.1	258
MJロジパーク大阪１	2017年9月	6,090	5,921	7,130	4.2	6,960	4.3	+170	-0.1	1,208
MJロジパーク福岡１	2017年9月	6,130	5,793	6,610	4.7	6,460	4.8	+150	-0.1	816
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,121	3,420	4.8	3,420	4.8	±0	±0	298
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,550	2,680	4.7	2,660	4.8	+20	-0.1	129
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,575	14,400	4.4	14,300	4.4	+100	±0	824
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,698	1,720	4.3	1,720	4.3	±0	±0	21
MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,362	7,510	4.8	7,510	4.8	±0	±0	147
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	5,690	4.0	5,670	4.0	+20	±0	487
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	1,970	4.3	1,950	4.3	+20	±0	55
合計		170,404	168,848	189,300	-	186,440	-	2,860	-	20,451

注1：　2021年8月31日現在
注2：　2021年2月28日現在。ただし、ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺については、2021年2月28日時点の準共有持分割合60%にかかる鑑定評価書に記載された数値を準共有持分割合100%に換算した数値を、MJインダストリアルパーク神戸（底地）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）については、2020年12月1日時点の価格を記載しています
注3：　「取得年月」及び「取得価格」は、2020年9月1日付で取得した信託受益権の準共有持分割合（60%）に相当する数値については上段に、2021年3月9日付で取得した信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する数値については下段に記載しています
注4：　「取得年月」及び「取得価格」は、2019年10月9日付で取得した信託受益権の準共有持分割合（20%）に相当する数値については上段に、2020年9月1日付で取得した信託受益権の準共有持分割合（17.5%）に相当する数値については下段に記載しています

2021年8月期（第10期）実績

運用状況（百万円）	第9期実績（A）	第10期実績（B）	差異（B）－（A）	第10期予想（2021年4月15日発表）
営業収益	4,203	4,953	① +749	4,941
不動産賃貸事業収入	4,203	4,953	+749	4,941
不動産賃貸事業費用（減価償却費除く）	723	920	+196	940
NOI	3,479	4,032	+553	4,001
減価償却費	773	881	+107	880
営業利益	2,204	2,555	② +351	2,521
経常利益	2,074	2,382	+308	2,336
当期純利益	2,073	2,381	③ +308	2,335
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	6,619	6,764	+145	6,685
うち、1口当たり利益分配金	5,953	6,089	+136	5,969
うち、1口当たり利益超過分配金	666	675	+9	716
発行済投資口数	348,237口	391,135口	+42,898口	391,135口
各種指標				
AFFO（百万円）	2,733	3,098	+365	2,974
AFFOペイアウトレシオ	84.3%	85.4%	+1.1%	87.9%
LTV	31.4%	32.7%	+1.3%	32.7%
1口当たりNAV（円）	323,737	343,818	+20,081	-
期中平均稼働率	99.7%	99.8%	+0.1%	99.7%

第9期実績と第10期実績 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

① 第10期取得資産に係る収入増 +725百万円

・既存物件の賃料増額等による収入増 +23百万円

賃料収入の増加	+8百万円
水道光熱収入の増加	+8百万円
太陽光発電収入の増加（季節要因）	+7百万円

② 第10期取得資産に係る運営費用増 -214百万円

減価償却費の増加	-103百万円
一般管理費の増加	-77百万円
施設管理費等の増加	-33百万円

・既存物件の費用増 -184百万円

第9期取得資産の固都税費用化	-94百万円
修繕費等の増加	-60百万円
一般管理費の増加	-16百万円
水道光熱費の増加	-8百万円

③ ・営業外費用増 -45百万円

第10期物件取得に伴う借入による支払利息の増加	-30百万円
投資法人債発行費用	-16百万円

第10期取得資産 取得価格合計282億円

注：ロジクロス大阪およびロジクロス名古屋笠寺は準共有持分40%を追加取得

2022年2月期（第11期）及び2022年8月期（第12期）業績予想

運用状況（百万円）	第10期実績（A）	第11期予想（B）	差異（B）－（A）	参考 第12期予想
営業収益	4,953	5,028	① +74	① 5,059
不動産賃貸事業収入	4,953	5,028	+74	5,059
不動産賃貸事業費用（減価償却費除く）	920	864	-55	② 964
NOI	4,032	4,163	+130	4,094
減価償却費	881	896	+15	912
営業利益	2,555	2,628	② +72	2,551
経常利益	2,382	2,509	+126	2,430
当期純利益	2,381	2,508	③ +126	2,429
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	6,764	7,099	+335	6,910
うち、1口当たり利益分配金	6,089	6,412	+323	6,210
うち、1口当たり利益超過分配金	675	687	+12	700
発行済投資口数	391,135口	391,135口	±0口	391,135口
各種指標				
AFFO（百万円）	3,098	3,151	+52	3,137
AFFOペイアウトレシオ	85.4%	88.1%	+2.7%	86.2%
LTV	32.7%	32.3%	-0.4%	32.4%
期中平均稼働率	99.8%	99.8%	±0%	99.9%

第10期実績と第11期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

1

- 第10期取得資産の通期寄与による収入増 **+38百万円**
- 既存物件の賃料増額等による収入増 **+36百万円**

2

- 第10期取得資産に係る運営費用減 **+2百万円**
- 既存物件の費用増 **－4百万円**
  - 修繕費等の減少 +61百万円
  - 一般管理費の増加 -50百万円
  - 減価償却費の増加 -14百万円

3

- 営業外費用減 **+54百万円**
  - 投資口交付費、投資法人債発行費の剥落 +51百万円
  - 創立費の償却完了 +4百万円

第11期予想と第12期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

1

- 賃料増額、空室消化を主因とした収入増 **+31百万円**

2

- 第10期取得資産の固都税費用化を主因とした費用増 **-108百万円**

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	4,953,086
賃貸事業収入	4,720,745
その他賃貸事業収入	232,341
営業費用	2,397,151
賃貸事業費用	1,801,259
資産運用報酬	398,037
資産保管手数料	1,558
一般事務委託手数料	21,662
役員報酬	2,400
支払手数料	101,640
その他営業費用	70,591
営業利益	2,555,935
営業外収益	3,773
受取利息	55
還付加算金	829
固定資産税還付金	604
未払分配金除斥益	2,284
営業外費用	177,341
投資法人債利息	5,343
支払利息	112,251
融資関連費用	3,959
創立費償却	4,032
投資口交付費	35,343
投資法人債発行費	16,411
経常利益	2,382,367
当期純利益	2,381,528
当期未処分利益	2,381,722

貸借対照表

（単位：千円）

科目	実績
流動資産	12,303,054
現金及び預金	4,669,730
信託現金及び信託預金	6,973,856
その他の流動資産	659,467
固定資産	168,903,287
有形固定資産	168,848,938
無形固定資産	2,626
投資その他の資産	51,722
資産合計	181,206,341
流動負債	5,442,075
営業未払金	306,660
短期借入金	1,400,000
1年内返済予定の長期借入金	2,211,000
未払費用	566,362
前受金	877,391
その他流動負債	80,660
固定負債	59,354,040
投資法人債	2,000,000
長期借入金	53,663,000
信託預り敷金及び保証金	3,691,040
負債合計	64,796,116
投資主資本合計	116,410,225
出資総額（純額）	114,028,503
剰余金	2,381,722
純資産合計	116,410,225
負債純資産合計	181,206,341

有利子負債の状況①（2021年10月15日現在）

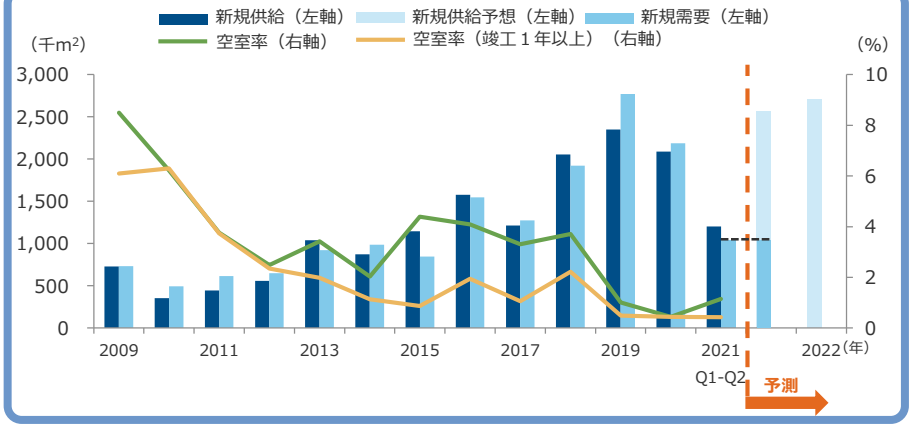
区分		借入先	残高（百万円）	利率	借入日	返済期限	概要
短期借入金	変動	株式会社みずほ銀行	900	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.0700%	2021年3月9日	2022年3月9日	無担保 無保証
	小計		900	-	-	-	-
長期借入金	固定	株式会社三菱UFJ銀行	430	0.35750%	2017年9月14日	2022年9月14日	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	2,050				
		株式会社三菱UFJ銀行	1,760	0.39130%		2023年9月14日	
		株式会社みずほ銀行	1,330				
		株式会社福岡銀行	450				
		株式会社福岡銀行	900	0.42880%		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%	2018年9月14日	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				
		株式会社三菱UFJ銀行	200	0.21600%		2025年10月9日	
		株式会社みずほ銀行	2,400	0.26000%		2026年10月9日	
		株式会社七十七銀行	400				
		株式会社新生銀行	1,250	0.24000%		2027年10月9日	
		株式会社福岡銀行	750	0.42000%		2028年10月10日	

有利子負債の状況②（2021年10月15日現在）

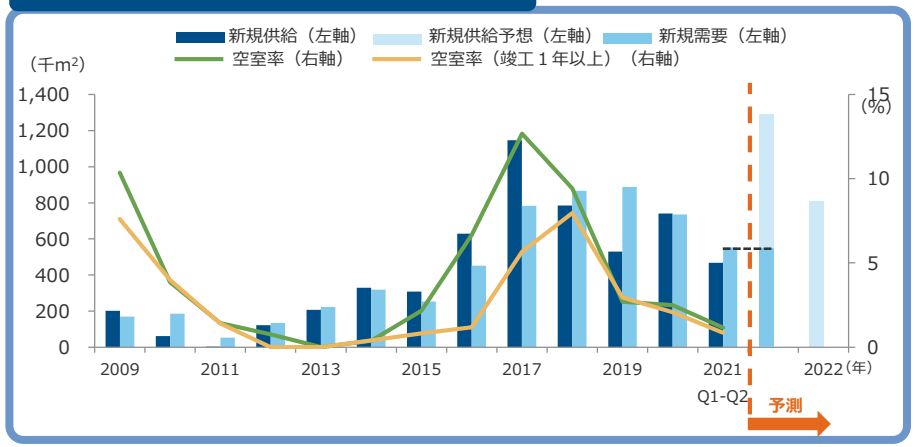
区分		借入先	残高（百万円）	利率	借入日	返済期限	概要
長期借入金	固定	株式会社三井住友銀行	1,150	0.20000%	2020年9月1日	2024年9月1日	無担保 無保証
		全国信用協同組合連合会	1,500	0.20000%		2025年9月1日	
		株式会社富山銀行	300				
		農林中央金庫	800	0.26630%			
		農林中央金庫	500	0.31250%		2026年9月1日	
		株式会社福岡銀行	900	0.42380%		2028年9月1日	
		株式会社七十七銀行	500				
		株式会社みずほ銀行	1,750	0.41822%		2029年9月1日	
		株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.46832%		2030年8月30日	
		株式会社山梨中央銀行	500	0.50000%			
		株式会社山口銀行	500				
		信金中央金庫	750	0.24130%	2020年10月9日	2025年10月9日	
		株式会社三井住友銀行	1,350	0.21000%	2021年3月9日	2025年3月9日	
		信金中央金庫	900	0.36630%		2027年3月9日	
		農林中央金庫	900	0.43130%		2028年3月9日	
		株式会社千葉銀行	800				
		株式会社福岡銀行	500	0.50130%		2029年3月9日	
		株式会社七十七銀行	500				
		株式会社西日本シティ銀行	500				
		株式会社みずほ銀行	1,050	0.55487%		2030年3月9日	
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000	0.61761%		2031年3月7日	
		株式会社山口銀行	1,000	0.65000%		2033年3月9日	
		株式会社三菱UFJ銀行	800	0.39630%	2021年3月19日	2028年3月19日	
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000	0.46630%		2029年3月19日	
		株式会社三井住友信託銀行	500	0.25000%	2021年9月1日	2026年9月1日	
		株式会社みずほ銀行	720	0.37380%	2021年9月14日	2028年9月14日	
		株式会社日本政策投資銀行	1,491	0.44000%		2029年9月14日	
	小計		56,374	-	-	-	-
小計			57,274	-	-	-	-
投資法人債	固定	第1回無担保投資法人債	2,000	0.70000%	2021年4月14日	2036年4月14日	無担保 無保証
合計			59,274	-	-	-	-

物流マーケット概況①

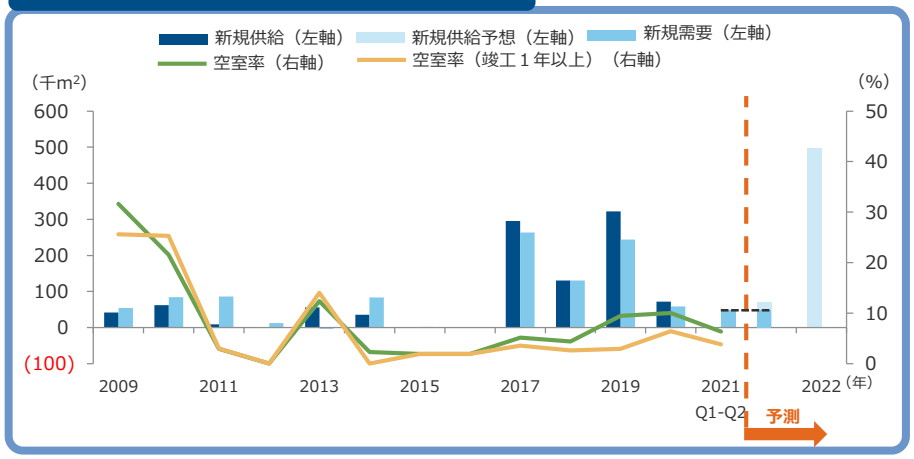
首都圏



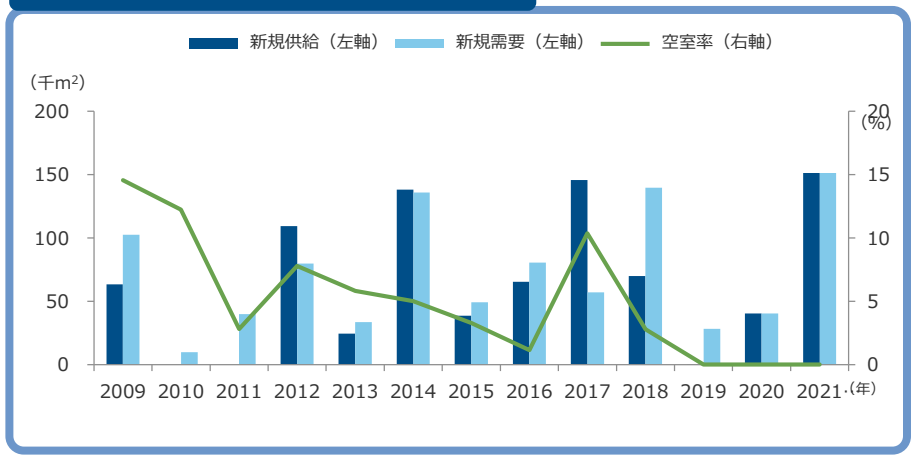
近畿圏



中部圏



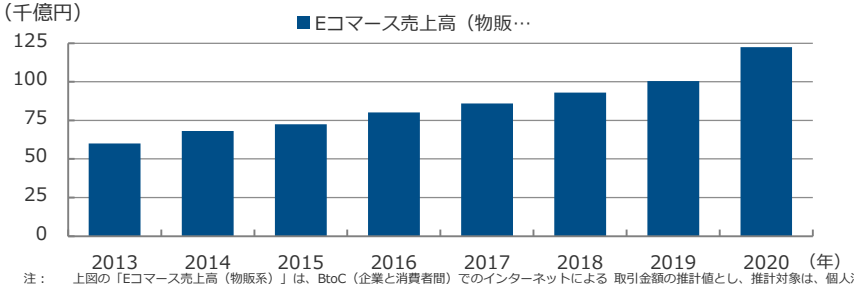
九州圏



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、兵庫県及び京都府を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます
注2： 「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいいます、「新規需要」とは、稼動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②

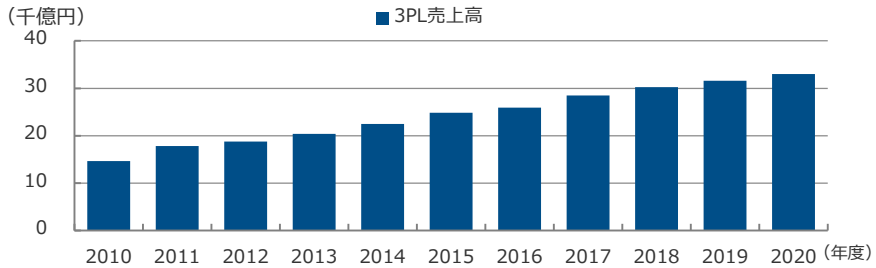
Eコマース（物販系）市場規模



注： 上図の「Eコマース売上高（物販系）」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、物販系分野について市場推計値を算出し合計しています

出所： 出所： 経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）を基に本資産運用会社にて作成

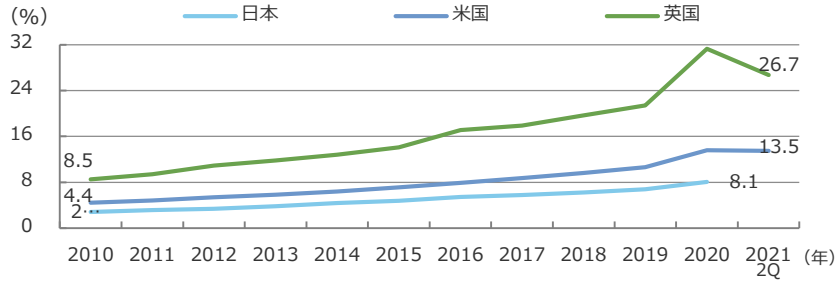
3PL市場規模



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

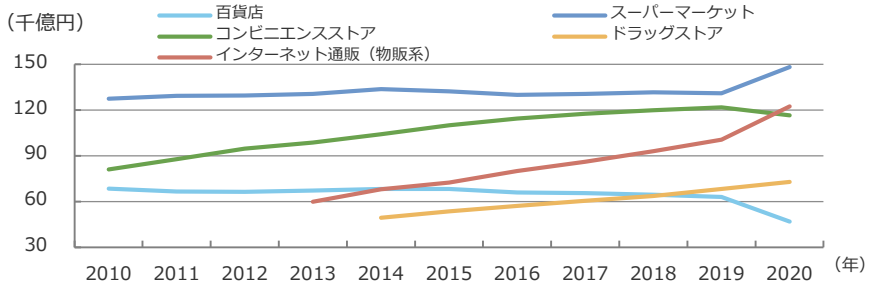
出所： 「月間ロジスティクス・ビジネス2021年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

電子商取引普及率の比較



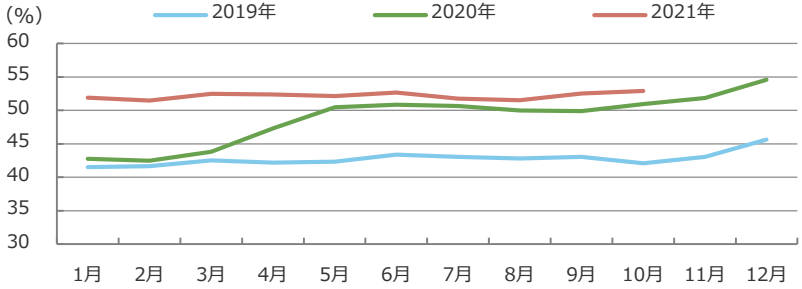
出所： 経済産業省（日本） 「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査） ）」（2021年7月） 、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成。米国及び英国に関しては 2021年第2四半期までの、日本は2020年までの開示情報を参照

小売業界の市場規模



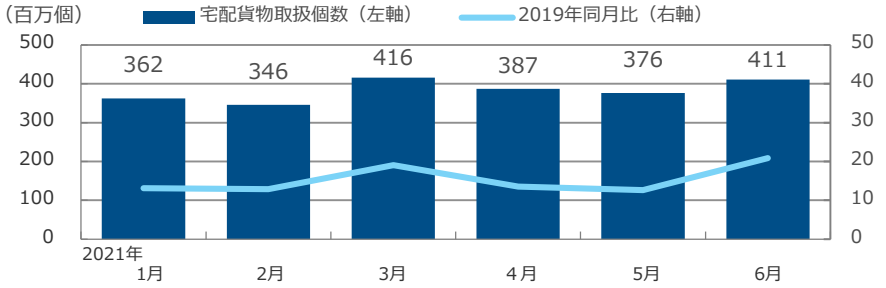
出所： 経済産業省「商業動態統計月報2021年1月分」（2021年3月）及び経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査） 」（2021年7月）を基に本資産運用会社にて作成

ネットショッピング利用世帯の割合の推移



出所： 総務省統計局「家計消費状況調査」を基に本資産運用会社にて作成

宅配貨物取扱個数の月別推移（国土交通省）

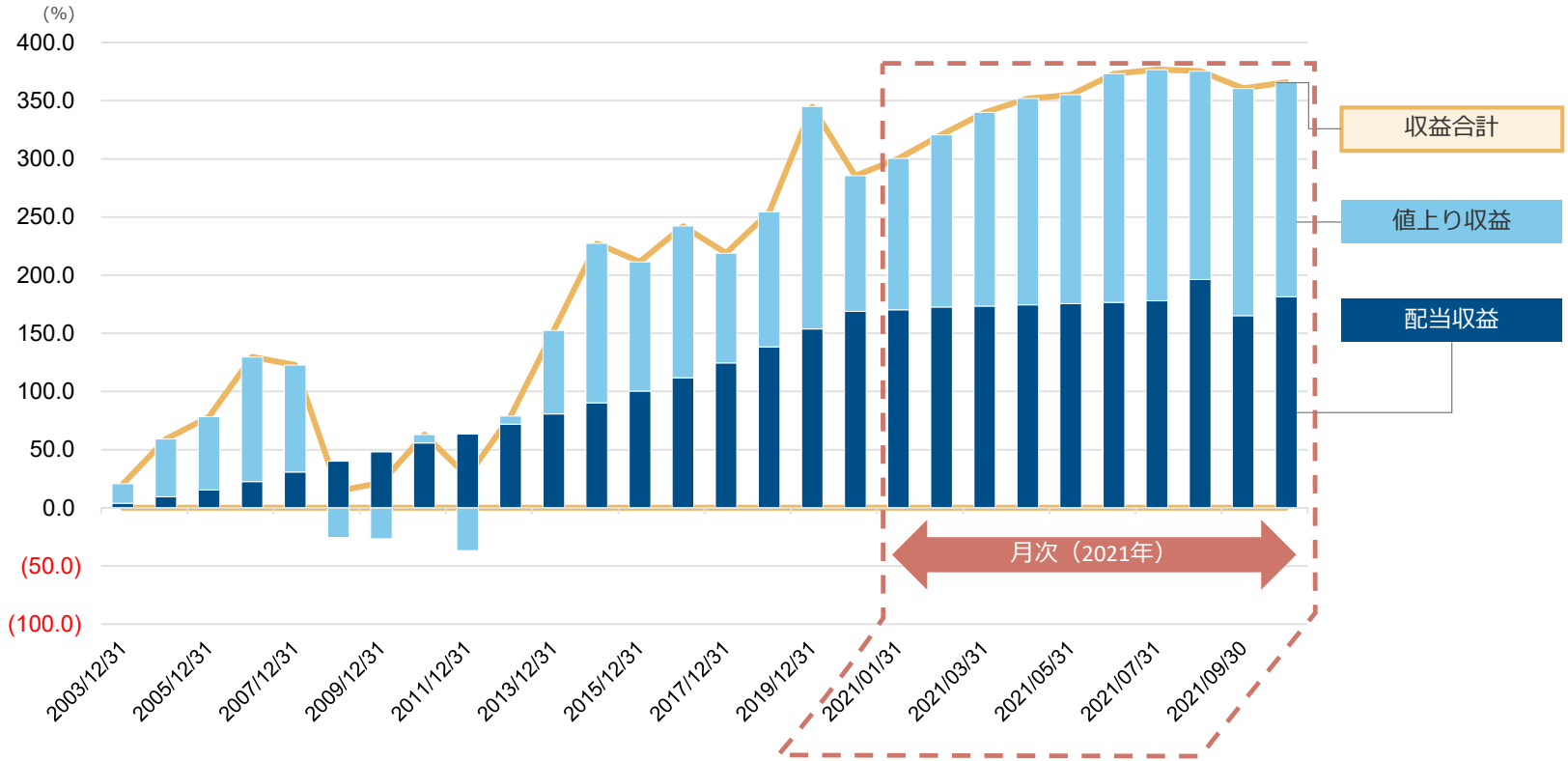


出所： 国土交通省「トラック輸送情報」（令和3年（2021年）6月分）を基に本資産運用会社にて作成

Jリートの商品特性（長期保有に適した商品）

✓ **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

東証REIT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、2021年は月次）



出所： Bloomberg, ARES

Jリートの購入方法と手数料

✓ 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 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

利益超過分配について

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 IC付近等	都市部 ビジネス立地等
	-土地の価格が 比較的安い -建物価格の割合が 比較的高い	-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

減価償却の仕組み

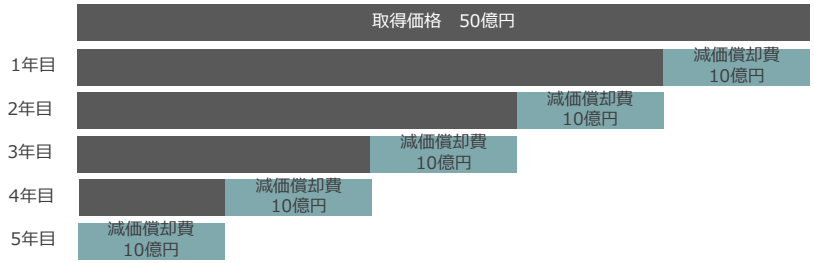
建物・設備等の固定資産は経年に伴いその価値が減少していくため、価値の減少分について耐用年数（資産の用途毎に法律で定められた使用可能期間）に応じて、毎年費用として計上すること（減価償却）ができます。

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。

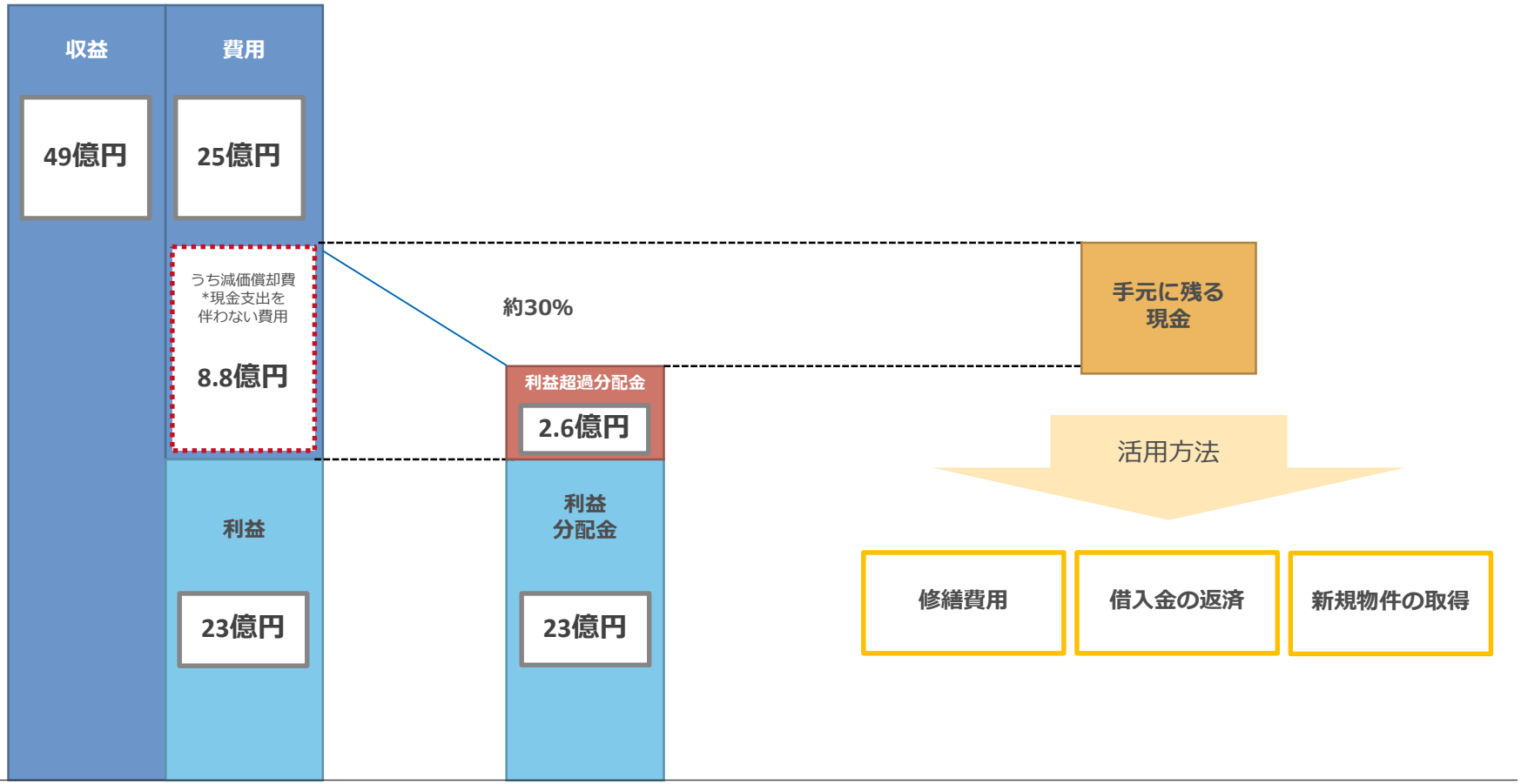
減価償却のイメージ図

*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**

第10期の利益超過分配の仕組み



本投資法人の収支イメージ

会計期間中に蓄積された現金の
使途の考え方

手元に残った現金の活用方法

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7,099円(第11期)及び6,910円(第12期)、投資口価格450,000円の場合
7,099円 ＋ 6,910円 （年換算）÷450,000円＝3.1%

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。
- **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。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）＝NOI÷買収価格（時価総額+有利子負債+敷金・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。
- **セイムボート出資**
  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。
- **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。

用語集（2/4）

- **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指す。「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。
- **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。

用語集（3/4）

- **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。
- **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」から「one star」まで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。

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。
- **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。
- **FTSE EPRA Nareit（フッツィー・エプラ・ナリート）グローバル不動産インデックス・シリーズ**
  金融データの提供を行うFTSEグループが欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信 託協会（Nareit）と共同開発した国際的な不動産投資指数であり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資における参照指標として採用されている。
  本指数への組入れにより、同指数との連動を目指す投資信託等の所謂インデックス投資家による新規投資、更には流動性の拡大が期待される。
- **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。
  NOI利回り（年換算）＝NOI÷取得価格÷当期運用日数×365
- **PRI（ピー・アール・アイ）**
  Principles for Responsible Investment（責任投資原則）の頭文字を取ったもの。2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）が金融業界に対して提唱した原則であり。投資の意思決定プロセスに、ESG（環境・社会・ガバナンス）の課題を取り込むことで、より長期的な視点で収益の向上・リスクの低減を目指すもの。

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。

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/