

2023年2月期（第13期）
決算説明会資料

証券コード：3481



資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

2023年4月17日

目次

1. 運用ハイライト、決算概要及び業績予想	2
2. ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略	6
3. ESGへの取組み	11
4. 中長期の成長戦略	15
5. Appendix	17



ロジクロス横浜港北 エントランス

1

運用ハイライト、決算概要及び業績予想



2022年10月以降の運用ハイライト



2023年2月期（第13期） 運用実績（分配金）

1口当たり分配金 **7,628円**

前期比 **+275円（+3.7%）**

ハイブリッド型外部成長

- 2022年10月のグローバル・オフアリングでは、スポンサー開発物件と資産運用会社（MJIA）ソーシング物件の組み合わせにより **8物件 454億円**を取得。資産規模は **32物件 2,616億円**へと拡大
- 公募増資により1口当たり巡航分配金 **+6.0%** の成長を実現 ^(注1)

ハイブリッド型内部成長

- 着実なリーシングにより**11期連続**となる**賃料増額改定を実現見込み**、増額トレンドが継続
平均賃料改定変動率 ^(注2) 第13期 **+5.0%** 第14期（見込み） **+8.1%**
1口当たり分配金寄与額 ^(注3) 第13期 **+37円** 第14期 **+41円**
- 自家消費型太陽光発電の導入による水道光熱損益の改善など、賃料改定によらない内部成長の実現

財務戦略

- 物件取得に際してLTVを活用したものの、**引き続き低水準を維持**。 第14期末予想LTV **38.2%**
- グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンでの資金調達による**継続的なESGファイナンスの推進**

ESG

- 気候移行計画の策定及び新KPI（GHG排出量削減目標）の設定
- エコアクション21の認証・登録
- 2022年GRESBリアルエステイト評価において**3年連続最高位の5 Stars**を取得

注1：第6回公募増資を決議した2022年10月14日に公表した数値を基に記載しています。

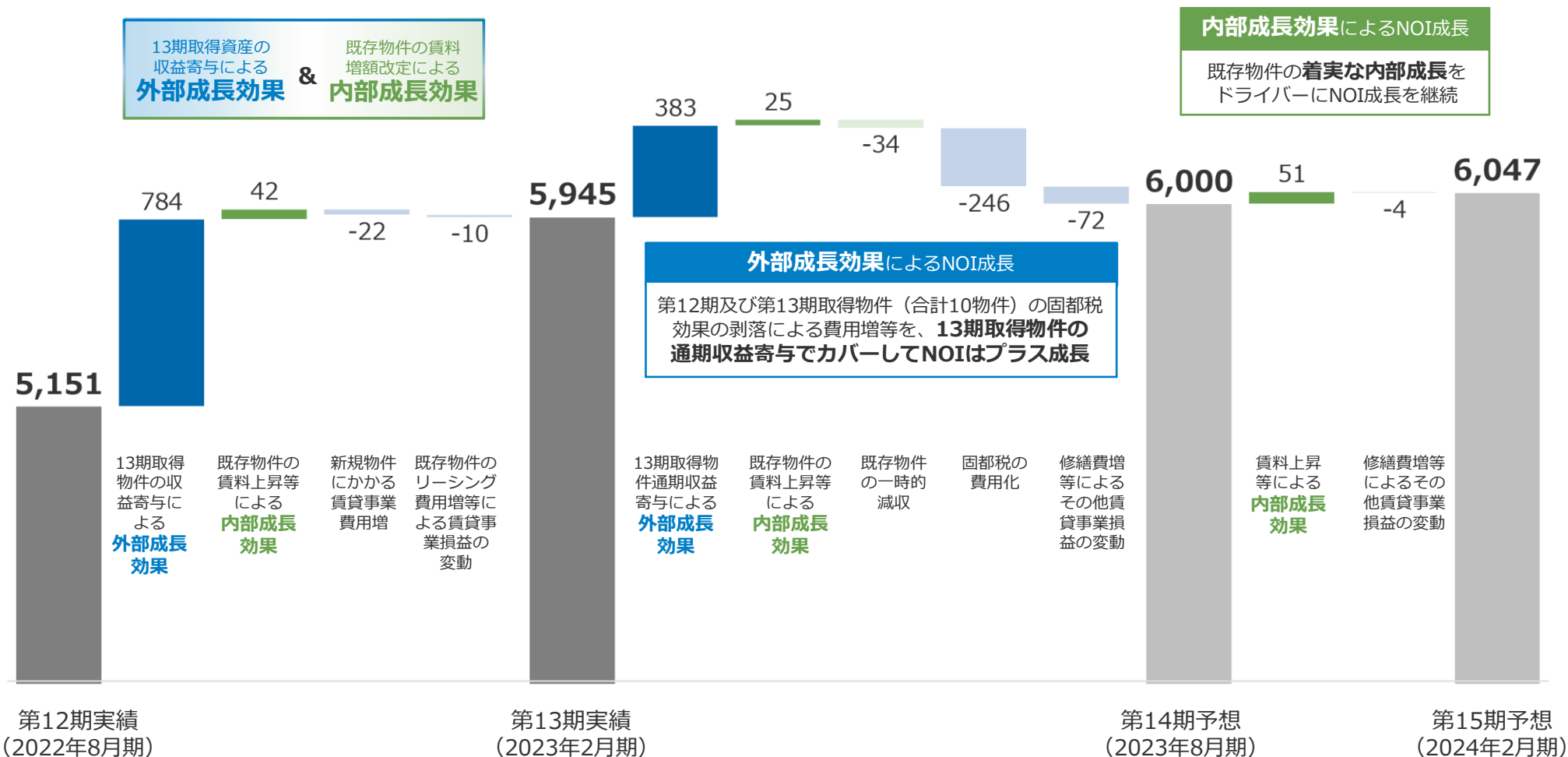
注2：期中に賃貸借契約の満了を迎えた又は迎える区画における賃料改定変動率の平均を記載しています。第14期の平均賃料改定変動率は、当該期に契約満了を迎える区画の内、再契約又は新規契約が未締結の区画について 賃料据置と仮定した場合の想定値を記載しています

注3：当該期の前期に契約更改を迎えた各テナントの月額賃料増減額の6か月分を当該期の期末発行済投資口総数で除し、小数点以下を切り捨てたものを記載しています。

NOIの実績と予想

13期取得物件の収益寄与による外部成長効果と既存物件の賃料増額等による内部成長効果により、
着実なNOIの成長を実現

単位：百万円

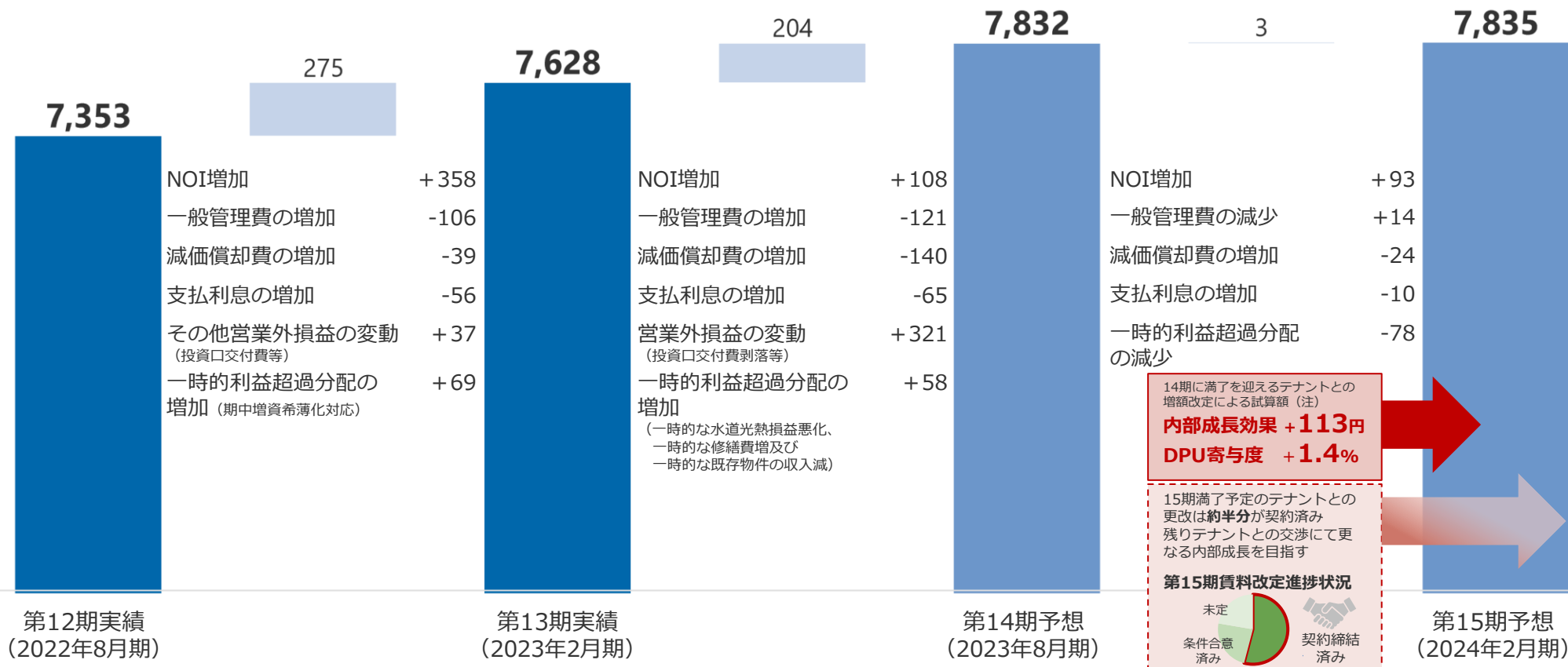


1口当たり分配金の実績と予想

外部成長及び内部成長によるNOI増加等により、第13期は7,628円/口

第14期は新規取得物件の通期寄与等により7,832円/口、第15期は内部成長効果による更なる分配金成長を目指す

単位：円



注：第14期に契約更改を迎える各テナントの月額賃料増減額の6か月分を発行済投資口総数(2023年2月末時点から変化がないものと仮定)で除し、小数点以下を切り捨てたものを試算額として記載しています。なお、契約満了を迎える区画の内、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



2

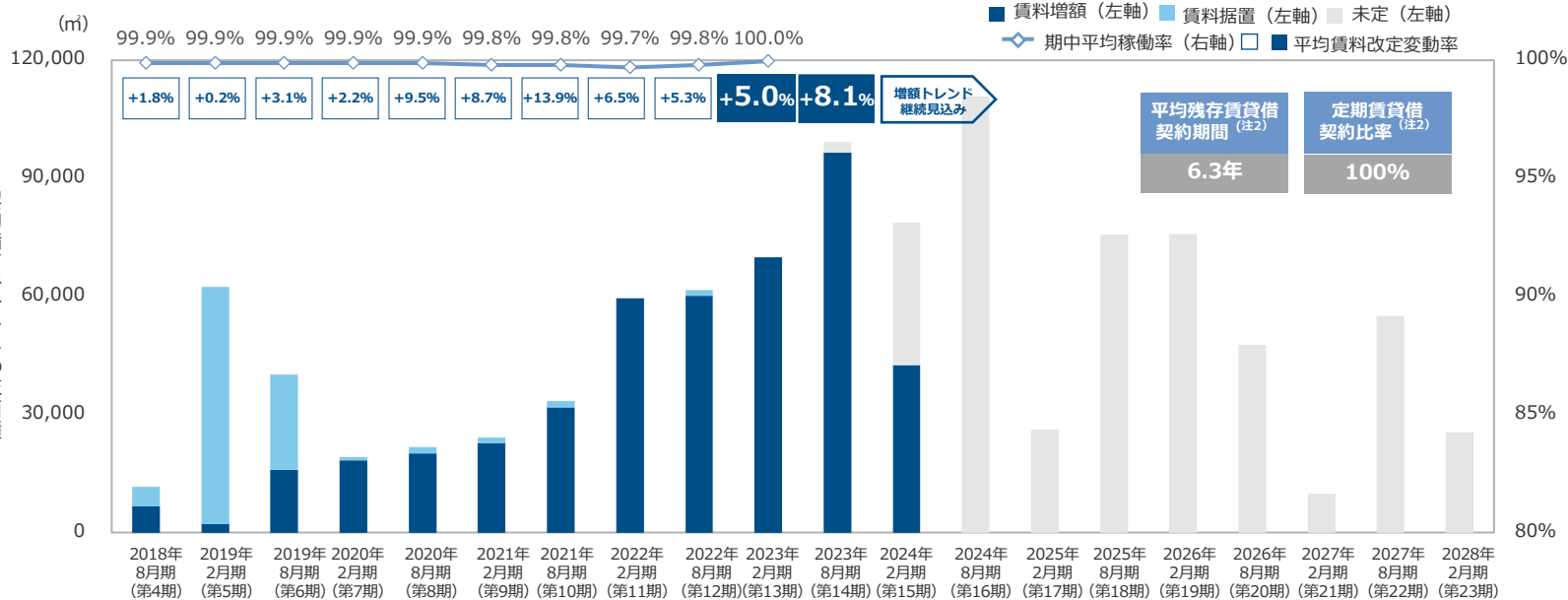
ハイブリッド型外部成長・内部成長 及び財務戦略



内部成長戦略

賃料改定状況の推移及び賃貸借契約期間満了時期の分散状況（倉庫部分）（注1）

2023年8月期（第14期）まで**11期連続**での賃料増額改定を実現見込み。第15期も増額トレンドが継続する見通し



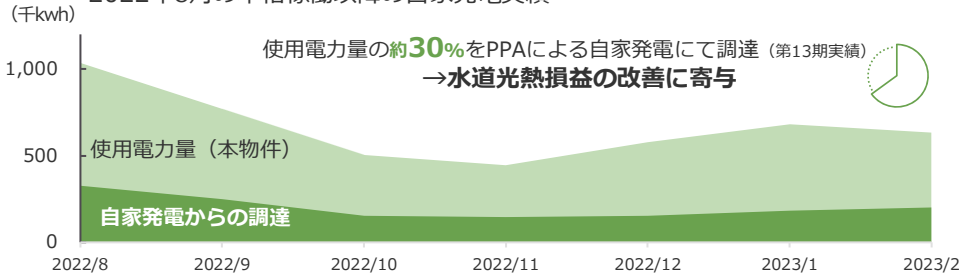
賃料増額改定事例

対象エリア/面積	改定変動率
第13期	
近畿圏/ 約39,000㎡	+7.4%
第14期	
中部圏/ 約30,000㎡	+5.7%
その他/ 約8,300㎡	+6.4%
首都圏/ 約27,000㎡	+11.7%

賃料改定によらない内部成長の取組み

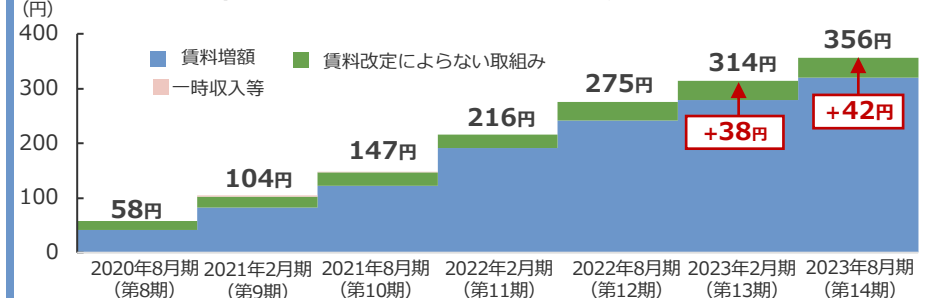
自家消費型太陽光発電の導入による水道光熱損益向上（ロジポート川崎ベイ）

2022年8月の本格稼働以降の自家発電実績



着実な内部成長の積み上げ

継続的な内部成長の積み上げによる1口当たり分配金寄与額累計試算



注1：2023年3月1日現在。第14期の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内、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
注2：2023年2月28日現在



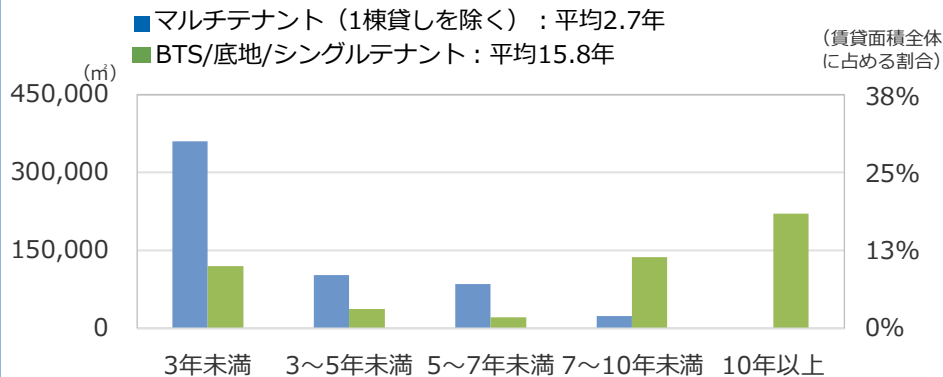
インフレの本投資法人損益への影響

不動産賃貸事業収益への影響



インフレ耐性と長期安定性を備えたポートフォリオ

物件タイプ別賃貸借契約期間の残存年数（賃貸面積ベース）



マルチテナント（1棟貸しを除く）

残存年数5年未満
80.9%

マーケットとのレントギャップを
捉えた賃料増額

- 比較的短期での契約更改により、マーケットレントの上昇を反映
- インフレが懸念されるマーケット下でも追従可能

BTS/底地/シングルテナント

残存年数5年以上
70.7%

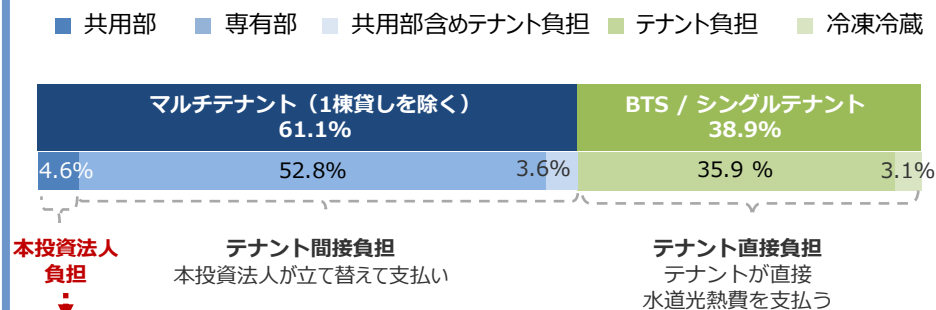
長期安定の運用を実現しつつ
インフレ対応を目指す

- 比較的長期の賃貸借契約により、下方硬直性の高い長期安定運用を実現
- 契約期間中での賃料改定協議を可能とする条項の導入等により、インフレ対応を目指す

エネルギーコスト増加の影響

水道光熱費上昇による本投資法人への影響は軽微

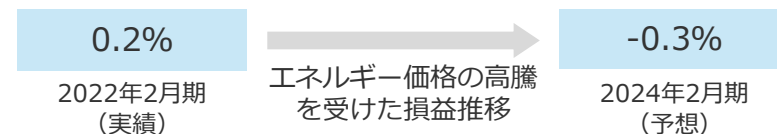
物件タイプ別の水道光熱費負担区分（延床面積ベース）



本投資法人の負担は限定的

BTS/シングルテナントは
全てテナントが直接負担

NOIに占める水道光熱損益の割合



各種施策の実行により損益改善を目指す

- テナント宛請求単価・請求方法の見直し等
 - 自家消費型太陽光発電の導入
- 7物件で対応実施
1物件で導入済、
その他複数物件で導入検討中

マルチテナント全10物件のうち7物件で損益改善に向けた対応を実施
残りの物件についても対応・検討中

注：2023年2月28日現在



外部成長戦略を実現するパイプライン

優先交渉権付与予定の 14物件・延床面積 759千㎡、うち竣工済 9物件・延床面積 289千㎡を活用し、
着実な外部成長を目指す

三菱地所グループ開発の
優先交渉権付与予定物件

 三菱地所

 Logicross

ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
物流施設ブランドを指します

MJIAソーシング及び
運用中の優先交渉権
付与予定物件

 三菱地所投資顧問

 MJ Logipark

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

物件名	稼働率	延床面積	スケジュール				
			～2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期～
ロジクロス蓮田	稼働率 100%	79千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス春日部	稼働率 100%	39千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス船橋	稼働率 100%	23千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス座間小松原		44千㎡	2022年 竣工済				
ロジクロス大阪交野	稼働率 100%	20千㎡	2022年 竣工済				
ロジクロス座間		178千㎡	開発		2023年11月 竣工予定		
ロジクロス相模原		170千㎡	開発		2023年12月 竣工予定		
(仮称)ロジクロス三郷		53千㎡	着工・開発予定			2025年 竣工予定	
(仮称)大阪市住之江区柴谷冷蔵冷蔵物流計画		42千㎡				2025年春 竣工予定	
(仮称)MJロジパーク愛西 1	PDP 稼働率 100%	10千㎡	2022年 竣工済				
(仮称)MJロジパーク加古川 1	PDP 稼働率 100%	33千㎡	2022年 竣工済				
(仮称)MJロジパーク大東 1	PDP 稼働率 100%	11千㎡	2022年 竣工済				
(仮称)MJロジパーク一宮 1	PDP 稼働率 100%	26千㎡	2022年 竣工済				
(仮称)MJロジパーク岡崎 1	PDP 内定率 100%	24千㎡			2023年秋 竣工予定		
合計		759 千㎡	289 千㎡	289 千㎡	663 千㎡	663 千㎡	759 千㎡



ロジクロス蓮田



ロジクロス座間



ロジクロス相模原



(仮称)MJロジパーク加古川1

注：2023年4月17日現在。三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件は青色で、MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件については緑色でハイライトしています



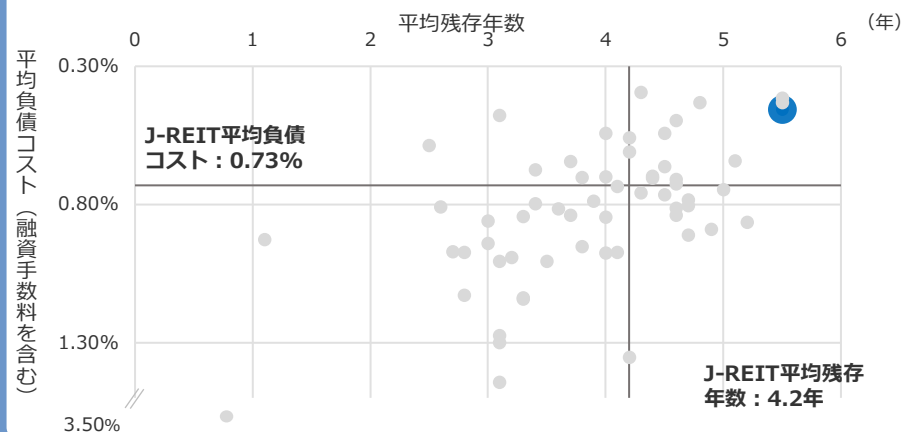
財務戦略

財務ハイライト（2023年3月15日時点）

有利子負債総額 105,374 百万円	長期負債比率 97.2 %	固定金利比率 93.9 %	平均残存負債年数 （全有利子負債/長期有利子負債のみ） 5.5 年/5.6 年
平均調達金利 （注1） （全有利子負債/長期有利子負債のみ） 0.50 %/0.51 %	予想LTV （2023年8月期（第14期）） 38.2 %	LTV 50%まで 引き上げた場合の取得余力 640 億円程度	長期発行体格付（JCR） AA （安定的）

安定した財務運営の継続

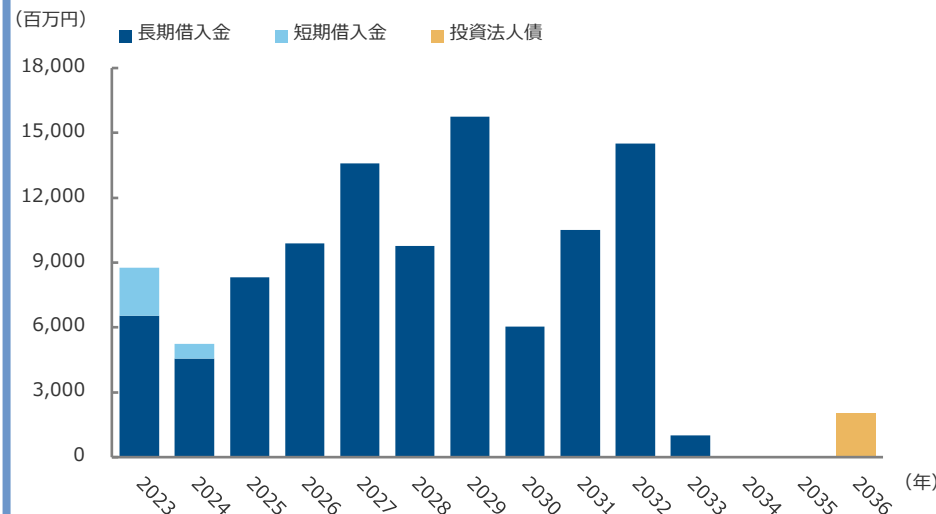
J-REIT内でも低廉な調達コストと長期の平均残存負債年数を両立し、安定した財務運営を継続（注2）



注1：平均調達金利は各借入れ又は各投資法人の適用金利を、各借入額または各券面額で加重平均して算出しています。

注2：2023年3月末時点の開示資料を基に本資産運用会社にて作成。平均負債コストは、（支払金利+投資法人債利息+融資関連費用）÷運用日数×365÷期末有利子負債総額により算出。

有利子負債の返済期限の分散状況



3

ESGへの取組み



ESGへの取り組み

気候移行計画の策定及びSBTに基づく新KPIの設定



- 本投資法人は、TCFD提言に基づく戦略として、気候変動を緩和するためのロードマップである気候移行計画を策定しました。本投資法人は気候移行計画において、2050年度GHG総排出量ネットゼロを明示するとともに科学的根拠に基づく排出削減の達成を目指し、以下の新KPIを設定、SBTiの認定申請を行いました。

項目	対象範囲	基準年度	目標年度	GHG排出削減目標
Scope 1 + 2	全物件	2021年度	2030年度	総排出量を42%削減

※SBT（Science Based Targets、科学的根拠に基づいた排出削減目標）とは、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定するGHG排出削減目標のことです。また、SBTiは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）及び世界資源保護基金（WWF）が共同で運営する国際イニシアティブで、SBT目標を設定する企業を認定しています。

エコアクション21の認証・登録



- 本投資法人は、2023年3月にエコアクション21の認証・登録を受けました。※エコアクション21は、環境省が策定した「エコアクション21ガイドライン」※に基づき、環境への取り組みを適切に実施し、環境経営のための仕組みを構築、運用、維持するとともに、環境コミュニケーションを行っている事業者を、第三者機関が認証し登録する制度です。

※環境省が策定したガイドラインで、「環境マネジメントシステム」「環境パフォーマンス評価」「環境報告」の三要素で構成されたPDCAサイクルに基づく14の取り組み項目（要求事項）が定められています。

GRESBリアルエステイト評価の取得（2022年）



G R E S B
★★★★★ 2022



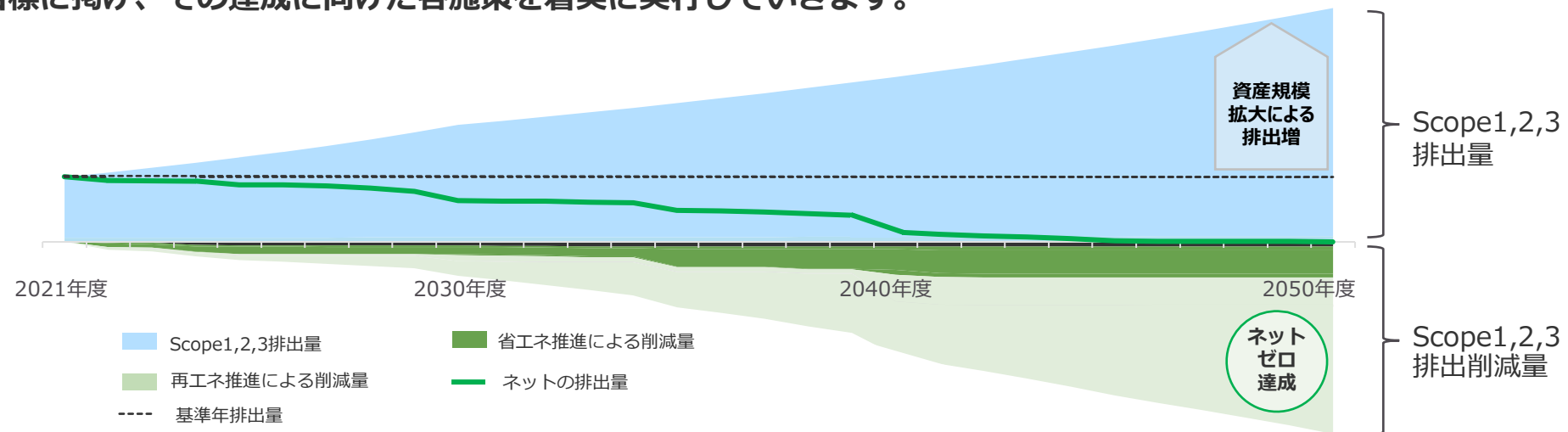
G R E S B
Public Disclosure 2022

- GRESBレーティング
3年連続最高位の**5 Stars**
及び4年連続**Green Star**を取得
- GRESB開示評価（5段階評価）
3年連続で最高位の**Aレベル**の評価を取得



気候移行計画（Scope1,2,3排出削減ロードマップ）

本投資法人では、GHG排出削減に向けた気候移行計画を策定し、排出削減にかかる新KPIを設定しました。
 今後は、「**2050年度までにバリューチェーン全体のGHG総排出量ネットゼロの達成を目指す**」ことを目標に掲げ、その達成に向けた各施策を着実に実行していきます。



排出削減施策		排出増減率
資産規模拡大による排出増		+ 260%
排出削減率（2021年度比）		▲ 100%
省エネ推進による削減	・照明設備のLED化推進	▲ 8%
	・高効率空調への切り替え	
	・冷凍冷蔵設備の改修	
再エネ推進による削減	・太陽光発電設備の導入	▲ 352%
	・再エネ由来電力の調達	
	・エネルギーミックスの進捗	
	・環境価値活用	

ESGファイナンス

第三者評価機関によるESG評価を活用した資金調達の実践

グリーンファイナンスによる調達状況 (注1)

グリーンファイナンス・フレームワーク
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

資金使途

適格クライテリア

適格クライテリアとは、以下の要件のいずれかを
満たす資産又はプロジェクトをいいます。

- 下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを
取得又は更新済もしくは今後取得予定の資産
①DBJ Green Building認証における5つ星、
4つ星又は3つ星
②CASBEE不動産評価認証におけるSランク、
Aランク又はB+ランク
③BELS評価における5つ星、4つ星又は3つ星
- 建物に付随する再生可能エネルギー発電設備
(敷地内の太陽光発電設備に限定)
- 環境負荷軽減を目的とした設備
(当該設備の導入が導入前よりも30%以上
省エネルギーを実現するものに限定)

<適格クライテリアの例>



ロジスタ・ロジクロス
茨木彩都A棟
BELS評価 ★★★★★
CASBEE評価 S (不動産)



ロジクロス厚木II
BELS評価 ★★★★★ (ZEB Ready)
CASBEE評価 S (不動産)

資金使途

グリーンエクイティ・フレームワーク
DNVより「グリーンエクイティ・フレームワーク」に
対するセカンド・パーティ・オピニオンを取得

グリーンローン

充当済

合計18,450百万円 調達

グリーンボンド

充当済

合計2,000百万円 調達

グリーンエクイティ

充当済

第5回公募増資
合計22,042百万円 調達

サステナビリティ・リンク・ローン

- 本投資法人は2022年3月に農林中央金庫と初めて
のサステナビリティ・リンク・ローンを実行しまし
た。

SPTs達成状況

- 本投資法人のESGへの継続的な取組により、複数の
SPTsを早期達成しました。結果、2022年3月に実行
されたサステナビリティ・リンク・ローンについて、
スプレッドインセンティブが付与されました。

SPTs	結果 (注2)	
①CO ₂ 排出原単位の30%削減 (2017年度基準)	34.7%	達成
②グリーンビルディング認証 取得割合を100%まで向上	87.6%	未達成
③エネルギー消費原単位を 15%削減 (2017年度基準)	23.3%	達成
④GRESBリアルエステイト評価 4 Stars獲得の継続	5 Stars	達成

サステナビリティ・リンク・ローン調達状況

借入先	調達金額 (百万円)	調達時期	年限
農林中央金庫	2,000	2022年3月	10年
	2,000	2022年10月	9年
SBI新生銀行	2,000	2022年12月	9年

注1：2023年3月14日現在

注2：SPTsのうち、①乃至③は2021年度実績、④は2022年度実績にて検証



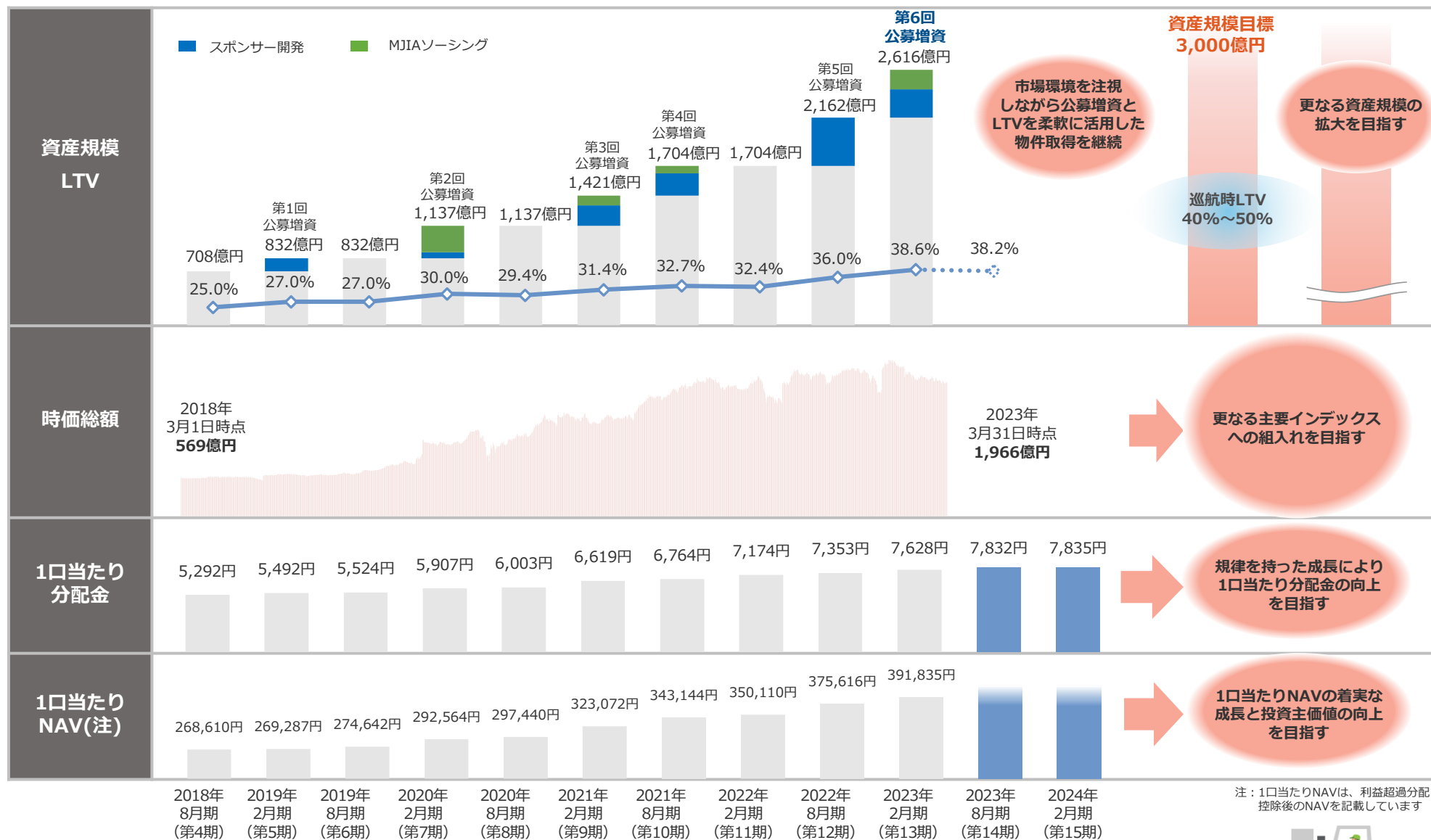
4

中長期の成長戦略



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



5

Appendix



2023年2月期（第13期）実績

運用状況（百万円）	第12期実績 (A)	第13期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第13期予想 (2022年10月 14日発表)
営業収益	6,276	7,149	① +873	7,099
不動産賃貸事業収入	6,276	7,149	+873	7,099
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,125	1,204	+79	1,175
NOI	5,151	5,945	+793	5,924
減価償却費	1,095	1,246	+150	1,244
一般管理費	725	865	+140	853
営業利益	3,329	3,833	② +503	3,826
営業外損益	-349	-400	-50	-427
経常利益	2,980	3,433	③ +452	3,399
当期純利益	2,979	3,432	+452	3,398
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	7,353	7,628	+275	7,628
うち、1口当たり利益分配金	6,623	6,817	+194	6,749
うち、1口当たり利益超過分配金	730	811	+81	879
（減価償却費に対する利益超過 分配率）	30.0%	32.8%	+2.8%	35.6%
発行済投資口数	449,935口	503,485口	+53,550口	503,485口
各種指標				
AFFO（百万円）	3,898	4,606	+707	4,487
LTV	36.0%	38.6%	+2.6%	37.7%
1口当たりNAV（円）	375,616	391,835	+16,219	-
期中平均稼働率	99.8%	100.0%	+0.1%	100.0%

第12期実績と第13期実績 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	第13期取得資産による賃料収入等の増加	+784百万円
	・ 既存物件に係る賃料収入等の増加	+88百万円
	賃料収入の増加	+42百万円
	水道光熱収入の増加	+54百万円
	その他収入の減	-6百万円
②	営業収益の増加（上記①）	+873百万円
	・ 第13期取得資産に係る運営費用の増加	-166百万円
	減価償却費の増加	-144百万円
	賃貸事業費用の増加	-22百万円
	・ 既存物件の費用増	-62百万円
	リーシング費用の増加	-29百万円
	水道光熱費の増加	-45百万円
	修繕費の減少	+15百万円
	・ 一般管理費の増加	-140百万円
③	営業利益の増加（上記②）	+503百万円
	・ 営業外損益の変動	-50百万円
	支払利息の増加	-50百万円

第13期取得資産 取得価格合計454億円



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟
(共有持分45%)



MJロジパーク高槻1



2023年8月期（第14期）及び2024年2月期（第15期）業績予想

運用状況（百万円）	第13期実績 (A)	第14期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第15期予想
営業収益	7,149	7,547	① +397	7,604
不動産賃貸事業収入	7,149	7,547	+397	7,604
不動産賃貸事業費用 （減価償却費除く）	1,204	1,547	+342	1,557
NOI	5,945	6,000	+54	6,047
減価償却費	1,246	1,316	+70	1,328
一般管理費	865	926	+61	919
営業利益	3,833	3,756	② -76	① 3,798
営業外損益	-400	-271	+128	-276
経常利益	3,433	3,485	③ +51	3,522
当期純利益	3,432	3,484	+51	3,521
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	7,628	7,832	+204	7,835
うち、1口当たり利益分配金	6,817	6,920	+103	6,994
うち、1口当たり利益超過分配金	811	912	+101	841
（減価償却費に対する利益超過分配率）	32.8%	34.9%	+2.1%	31.9%
発行済投資口数	503,485口	503,485口	±0口	503,485口
各種指標				
AFFO（百万円）	4,606	4,468	-137	4,246
LTV	38.6%	38.2%	-0.4%	38.2%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	±0%	100%

第13期実績と第14期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	・ 第13期取得資産の通期寄与等を主因とした賃料収入等の増加	+374百万円
	・ 水道光熱収入の増加による収入増	+18百万円
②	・ 営業収益の増加（上記①）	+397百万円
	・ 営業費用の増加	-474百万円
	第12期及び第13期取得資産の固定資産税費用化	-246百万円
	水道光熱費の増加	-37百万円
	修繕費の増加	-33百万円
	減価償却費の増加	-70百万円
	一般管理費の増加	-61百万円
③	・ 営業利益の減少（上記②）	-76百万円
	・ 営業外損益の改善	+128百万円
	支払利息の増加	-32百万円
	投資口交付費の剥落	+162百万円

第14期予想と第15期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	・ 賃料増額の増加を主因とした営業収益の増加	+57百万円
	・ 修繕費の増加を主因とした営業費用の増加	-15百万円



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

物件数/
取得価格合計

32物件/
2,616億円

スポンサー開発物件/
MJIAソーシング物件

67.6%/
32.4%

平均稼働率

100.0%

平均鑑定NOI利回り

4.7%

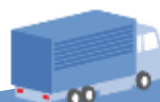
第14期末
想定LTV

38.2%

長期発行体格付
(JCR)

AA
(安定的)

スポンサー



開発・運営

投資・運用



本資産運用会社



物件供給

三菱地所の豊富な開発ノウハウと高い信用力に拠る最新型物流施設の開発を通じて**継続的な物件供給**を実現

リーシングサポート

幅広い事業領域から培われた顧客リレーションを強みとする**物流施設リーシング力の提供**を通じて上場来安定的な稼働を実現

独自ソーシング

ファンド黎明期から様々なアセットを投資・運用してきた経験から、**様々な工夫**が凝らされた取得戦略を活用し、**好条件での物件取得**を実現

賃料改定以外の独自施策

豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力を生かした独自ノウハウの活用により**賃料改定以外における収益増/費用減**を実現

注：2023年2月28日現在。



「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

Alignment

投資主との利益の一致

ESG 2050年度ネットゼロに向けた
取組みの推進

ESG KPI・目標の達成
に向けた取組み

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
セイムポート出資の継続

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)

PDPやCRE等、
MJIAソーシングの手法多様化による
パイプラインの拡充

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

過去からの継続事項と今後の取組み

実施・達成
済みの取組み

- ✓ 「三本の柱」を体現したPOの実行による継続的成長（2022年10月、2022年3月、2021年3月、2020年9月、2019年10月）
- ESG ✓ GRESBリアルエステイ評価において3年連続で最高位の5 Starsを取得（2022年10月、2021年10月、2020年11月）
- ESG ✓ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同、KPI・目標の策定、気候移行計画の策定（2021年12月、2023年4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）
- ✓ 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）



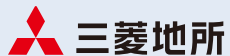
ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略①



三菱地所物流リート投資法人 資産規模：2,616億円

第13期取得資産

スポンサー開発 平均鑑定NOI利回り：4.5%



三菱地所 築浅・最新鋭のスポンサー開発物件の取得を合理的な価格で実現

スポンサー単独開発

- 支店網を通じた顧客ネットワークや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
- 行政・関係者との調整、複数地権者の土地集約等難易度の高い開発を、三菱地所グループの高度な開発能力を活用し実現

取得価格合計：620億円
平均鑑定NOI利回り：4.7%



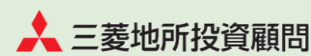
スポンサー共同開発

- 三菱地所グループの高い信用力に加え、多様な利害関係者の調整力、開発ノウハウを活用し、総合商社・他の不動産会社・外資系ファンド等との共同開発を実施
- お互いがWin-Winになる良好な関係を構築し、今後も共同開発物件による開発機会の獲得を目指す

取得価格合計：1,148億円
平均鑑定NOI利回り：4.4%



MJIAソーシング 平均鑑定NOI利回り：5.2%

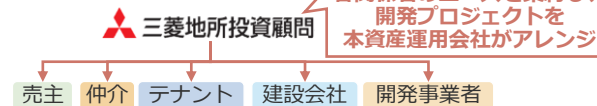


三菱地所投資顧問 本資産運用会社による様々な工夫が凝らされた取得戦略を活用し、好条件での取得を実現

PDP (Partnership Development Program)

- 開発事業者・建設会社・仲介会社等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、本投資法人が優先的に取得検討可能

取得価格合計：147億円
平均鑑定NOI利回り：5.1%



CRE (Corporate Real Estate)

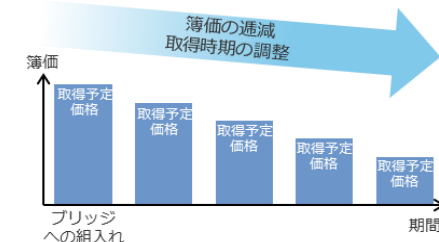
- 三菱地所グループの高い信用力及び本資産運用会社のネットワークを活用し、各企業の実情に応じた保有不動産にかかる戦略提案を行い、物件を取得
- 物件によっては、将来的な再開発も視野に、物流施設の立地としても検証・評価

取得価格合計：234億円
平均鑑定NOI利回り：4.8%



ブリッジ (ブリッジファンド・第三者ブリッジ)

- 取得時期・コスト・案件規模及び情報経路等を総合的に勘案し、最適なブリッジ手法を選定
- 取得タイミングが整ったところで本投資法人が物件取得。ブリッジにおける簿価の減価効果に伴う取得価格の調整も可能



注：2023年2月28日現在

ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略②

PDP (Partnership Development Program)におけるMJIAの役割

各関係者のニーズを集約し、本資産運用会社が開発プロジェクト全体をリード。竣工及びリースアップ後に、本投資法人が優先的に取得検討可能

PDPにおけるMJIAの寄与

一般的な開発プロセス	MJIAの寄与
ソーシング	幅広い仲介会社との強固なリレーション及び相対・クローズドな案件へのアクセス力を背景とした多岐にわたる物件情報の収集
プランニング	- 周辺の物流施設の市場環境の分析 - テナントニーズや敷地、周辺環境を踏まえた最適な建物プラン・スペック選定のサポート - 概算費用と開発収支の検討
土地取得	- 案件ごとのリターン特性に応じてホルダーを探索 - 最適なパートナーを招聘する企画力及び強固なリレーション
開発推進	- 建設会社の選定・工事請負契約締結のサポート - 現場定例等への参加・プラン変更等に対する助言を適宜実施 - プロジェクト全体の進捗管理 - 竣工検査・各種点検への参加
リーシング	- 三菱地所グループの幅広いテナントネットワークを活用したテナントの誘致 - 募集条件の決定・賃貸借契約締結におけるサポート
運営管理	- PM・BMの選定サポート - 期中レポート業務等のサポート
出口戦略	- 三菱地所グループの高い信用力を背景とし、本投資法人を優先的な交渉先と選定 - 出口機能を提供することで開発への安心感を醸成

注：MJIAがサポートした項目のみ左図の対応する項目と同色でハイライトしています

第13期取得資産でのMJIAの強み



MJロジパーク船橋2

- MJIAとリレーションの強い仲介会社より相対で土地情報入手
- MJIAの運用ノウハウを活かし、建物プラン・開発収支を検討
- 出口機能を提供することで開発事業者を招聘

MJIAの提供機能^(注)

ソーシング プランニング 土地取得 開発推進 リーシング 運営管理 出口戦略



MJロジパーク印西1

- MJIAで入手した土地情報から、目利き力により案件抽出
- 開発事業者へ建物プラン・開発収支を助言
- 三菱地所グループにて、テナントを誘致

MJIAの提供機能^(注)

ソーシング プランニング 土地取得 開発推進 リーシング 運営管理 出口戦略



MJロジパーク高槻1

- MJIAとリレーションの強い仲介会社より土地情報入手
- MJIAでは、従前より本件周辺のテナントニーズを把握
- 速やかに開発事業者を選定、優先交渉権を獲得し当該事業者にて開発実施

MJIAの提供機能^(注)

ソーシング プランニング 土地取得 開発推進 リーシング 運営管理 出口戦略



ハイブリッド型内部成長を実現する成長戦略

三菱地所物流リート投資法人

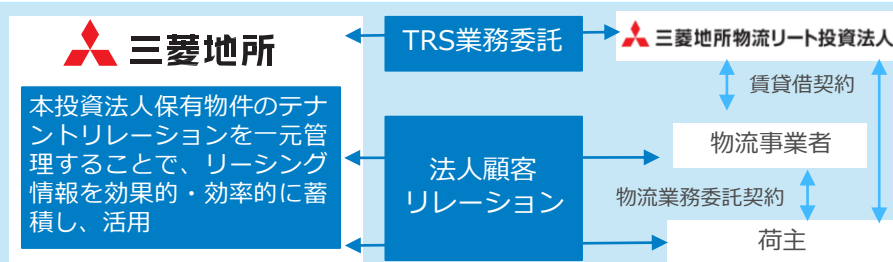
スポンサー

三菱地所グループの運用ノウハウ、顧客ネットワークの活用

三菱地所 オフィス・商業施設事業等で培った顧客リレーションを活用し、市場ニーズを汲み取った着実な内部成長を目指す

テナントリレーションサポート (TRS) 業務

テナントリレーション業務、賃貸募集業務及び賃貸方針提案業務をスポンサーに委託し、中長期的な内部成長の実現を目指す。



三菱地所によるテナントの誘致事例

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補捉し、誘致に成功

ロジクロス福岡久山



MJIA

賃料改定以外の独自施策による内部成長の実現

三菱地所投資顧問 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力を活かした、独自ノウハウの活用による内部成長の実現

収益向上施策 (一例)

グリーンリース契約に基づくLED化改修

累積額約 +400万円/期

(注)

MJロジパーク福岡1 他



- 本投資法人の費用負担により照明器具のLED改修を実施。テナントよりLED化によるコスト低減額の一部をグリーンリース料として収受。
- 電気料金大幅削減及び、最新の調光機能によりテナントの利便性・満足度の向上に寄与。

費用削減施策 (一例)

建物・土地固定資産評価の見直し

累積額約 △220万円/期

(注)

ロジポート相模原 他



- 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し減額を実現。
- また、過去分の一括還付により、一時収入を獲得。

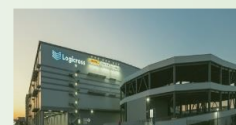
東京流通センター (TRC) との連携

- 2016年より三菱地所の完全子会社。スポンサー開発を含む15件において運営管理業務をTRCが受託。
- 三菱地所、MJIAとTRCの3社間での出向・受入を継続的に行い、ノウハウの蓄積を推進。

TRCによるテナントの誘致事例

ロジクロス名古屋笠寺

TRCの管理物件に入居するテナントの中京圏新規拠点開設ニーズを捉えた誘致

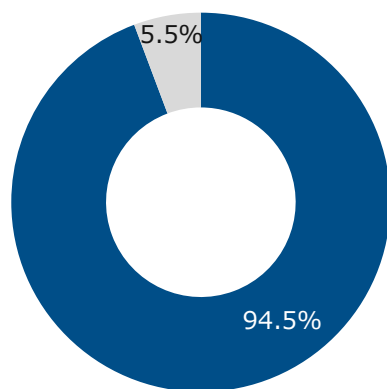


注：過去に実施した各施策の収入の増加額又は費用の減少額の累積を記載しています。



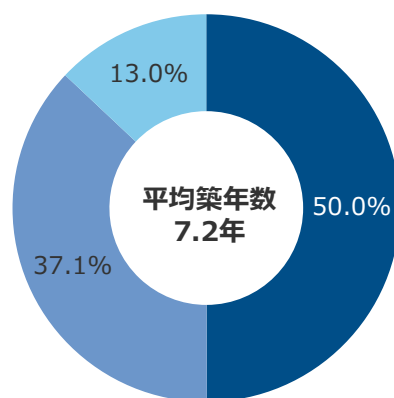
ポートフォリオの分散状況

物流施設 / その他
(取得価格ベース)



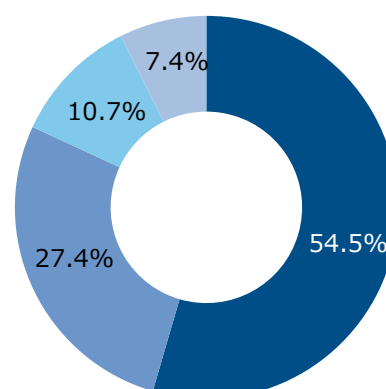
■ 物流施設
■ その他

ポートフォリオの築年数
(取得価格ベース)



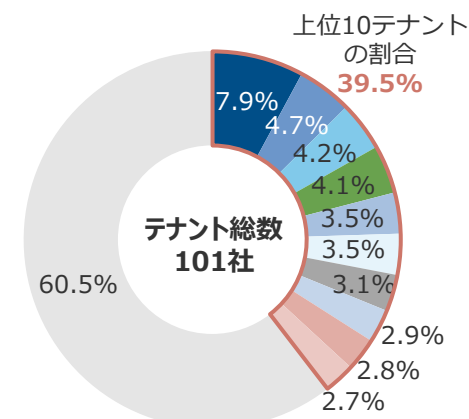
■ 5年以内
■ 5年超10年以内
■ 10年超

エリアの分散状況
(取得価格ベース)



■ 首都圏
■ 近畿圏
■ 中部圏
■ その他

テナントの分散状況
(賃貸面積ベース)



■ 株式会社 I H I インフラシステム
■ 日本通運株式会社
■ 非開示
■ 三井倉庫ロジスティクス株式会社
■ 株式会社日本リアリスト
■ 山九株式会社
■ 株式会社ロンコ・ジャパン
■ オリックス自動車株式会社
■ キムラユニティー株式会社
■ 株式会社三鷹倉庫
■ その他

注 : 2023年2月28日現在



ポートフォリオの概要

スポンサー開発物件

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟
(共有持分45%)



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟
(共有持分45%)



ロジクロス横浜港北



ロジクロス福岡久山



ロジクロス厚木



ロジクロス神戸三田



ロジクロス大阪



ロジクロス名古屋笠寺



ロジクロス習志野



ロジクロス厚木Ⅱ



ロジポート相模原 (準共有持分49%)



ロジポート橋本 (準共有持分45%)



ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)



ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)



第13期取得資産

MJIAソーシング物件

MJロジパーク印西1



MJロジパーク高槻1



MJロジパーク船橋2



MJロジパーク東大阪1



MJインダストリアルパーク川西 (底地)



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク大阪1



MJロジパーク福岡1



MJロジパーク土浦1



MJロジパーク西宮1



MJロジパーク春日井1



MJロジパーク加須2



MJロジパーク仙台1



MJインダストリアルパーク堺 (底地)



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)



ポートフォリオマップ



- 第13期末保有資産 (スポンサー開発)
- 優先交渉権付与予定物件 (スポンサー開発)
- 第13期末保有資産 (MJIAソーシング)
- 優先交渉権付与予定物件 (MJIAソーシング)
- 三菱地所本店・支店所在地

首都圏

1	ロジクロス厚木
2	ロジクロス習志野
3	ロジクロス厚木Ⅱ
4	ロジクロス横浜港北
5	ロジポート相模原
6	ロジポート橋本
7	ロジポート川崎ベイ
8	MJロジパーク船橋1
9	MJロジパーク厚木1
10	MJロジパーク加須1
11	MJロジパーク土浦1
12	MJロジパーク加須2
13	MJロジパーク印西1
14	MJロジパーク船橋2
15	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)
16	ロジクロス蓮田
17	ロジクロス春日部
18	(仮称) ロジクロス三郷
19	ロジクロス船橋
20	ロジクロス相模原
21	ロジクロス座間
22	ロジクロス座間小松原



ポートフォリオマップ



- 第13期末保有資産(スポンサー開発)
- 優先交渉権付与予定物件(スポンサー開発)
- 第13期末保有資産(MJIAソーシング)
- 優先交渉権付与予定物件(MJIAソーシング)
- 三菱地所本店・支店所在地

中部圏

23	ロジクロス名古屋笠寺
24	MJロジパーク春日井1
25	(仮称) MJロジパーク愛西1
26	(仮称) MJロジパーク一宮1
27	(仮称) MJロジパーク岡崎1

近畿圏

28	ロジクロス神戸三田
29	ロジクロス大阪
30	ロジポート大阪大正
31	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟
32	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟
33	MJロジパーク大阪1
34	MJロジパーク西宮1
35	MJロジパーク高槻1
36	MJロジパーク東大阪1
37	MJインダストリアルパーク堺(底地)
38	MJインダストリアルパーク神戸(底地)
39	MJインダストリアルパーク川西(底地)
40	ロジクロス大阪交野
41	(仮称) 大阪住之江区柴谷冷凍冷蔵物流計画
42	(仮称) MJロジパーク大東1
43	(仮称) MJロジパーク加古川1

その他

44	ロジクロス福岡久山
45	MJロジパーク福岡1
46	MJロジパーク仙台1



三菱地所グループの物流施設事業の特色①

総合デベロッパーである三菱地所とそのグループの強みを生かした物流施設の開発、運営管理能力の発揮

総合デベロッパーの強み

- オフィスや商業施設事業等で培った顧客リレーションや、支店網を通じた顧客ネットワークを活用した情報収集力やリーシング力
- 多岐にわたる開発経験に基づく高度な開発能力



物流施設事業の強み

- 豊富な物流施設運営経験を持つ東京流通センターとの協働によるテナントリレーション活動
- テクノロジー活用等による物流ソリューションへの取り組み

幅広い情報収集力

グループネットワークの活用

- 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



高度な開発能力

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を発揮
- 京都府城陽市における「次世代基幹物流施設」の開発計画では、施行予定者として土地区画整理事業を実施の上、建物開発予定。
(詳細次ページ)

ロジクロス蓮田



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



顧客リレーションの活用

法人顧客リレーションの活用

- 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用した共同事業

ロジポート川崎ベイ



支店網を通じた顧客ネットワークの活用

- 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

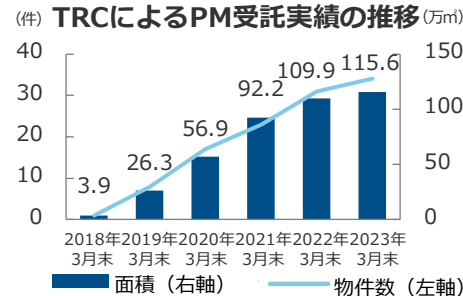


用地取得・開発

運営管理

東京流通センター（TRC）との協働

- 東京流通センターは1967年設立、50年超にわたり物流施設事業を展開。2016年に三菱地所が連結子会社化
- 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



テクノロジー活用等による物流ソリューションへの取組み (詳細次ページ)

- 物流スタッフ採用サイトの開設
- 物流テックのコワーキングショールームの開設
- 「次世代基幹物流施設」の開発
- AI解析技術を活用した倉庫運営ソリューション
- AI清掃ロボットの導入



三菱地所グループの物流施設事業の特色②

テクノロジー活用等による物流ソリューションへの取組み

ロジクロスにおける物流スタッフ採用サイトの開設



- ロジクロスのトラックドライバーや庫内作業員等の雇用不足の社会課題解決に向けた取り組みの一環としてアイデムと共同で求人サイトを開設
- ロジクロスのテナントであれば、無償でロジクロス内で募集する求人情報を掲載可能

求人募集サイトイメージ



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

- 東京流通センターは、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テックに触れられる常設展示スペース「TRC LODGE」をオープン
- 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
- 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



日本初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画始動

- 京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区において、日本初となる高速道路ICに直結した「次世代基幹物流施設」の開発計画を始動
- IC直結の専用のランプウェイを設けることで、完全自動運転トラックや後続車無人隊列走行の受け入れを可能にし、これら次世代のモビリティが高速道路から一般道に下りることなく利用できる物流施設を計画中



AI解析技術を活用した倉庫運営ソリューション

●AI庫内作業測定ソリューション

動線・滞留・通行頻度を計測・分析し、ロケーション変更、ピッキング手順の見直しに活用

AI解析による庫内作業の効率化



作業安全性の向上



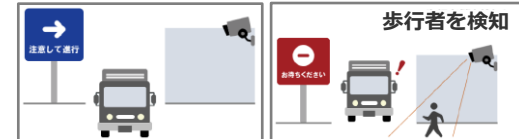
●AI トラックバース満空管理ソリューション

トラック運転手の待ち時間解消等日常的な倉庫オペレーションに活用



●出入口管制ソリューション

施設内に入出りするトラックや一般車両、歩行者の入出場における安全性を向上



AI清掃ロボットの導入

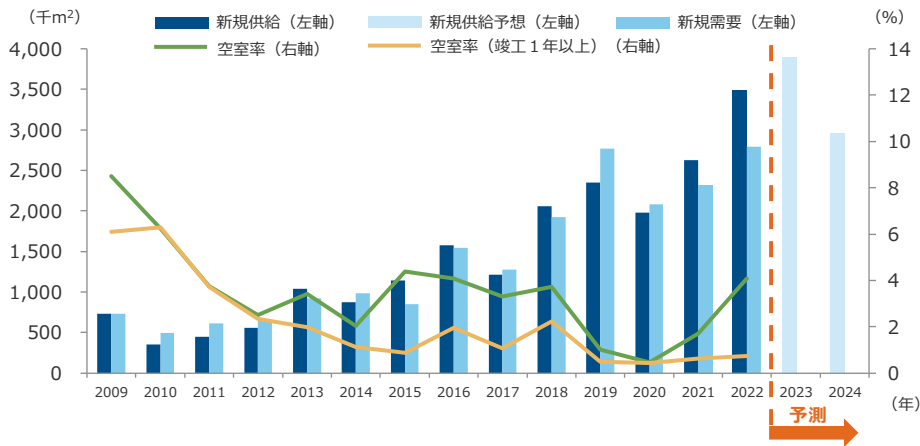
- ロジクロス海老名においてAI清掃ロボット「Whiz」を本格導入
- これまで人の手で行っていた一部清掃業務を代替
- 今後竣工予定のロジクロスシリーズにおいても導入を検討中。人出不足及びコロナ禍における非接触に対応した新たな施設管理の実践を企画

AI清掃ロボット「Whiz」

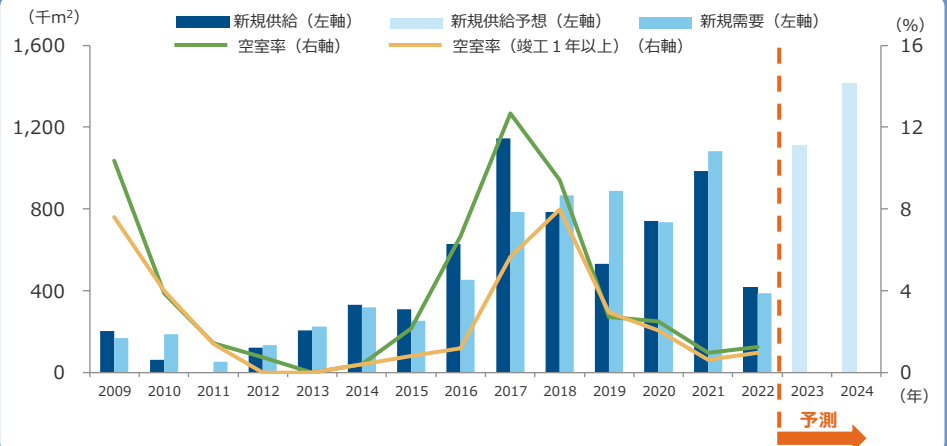


物流マーケット概況①：エリア別の需給動向

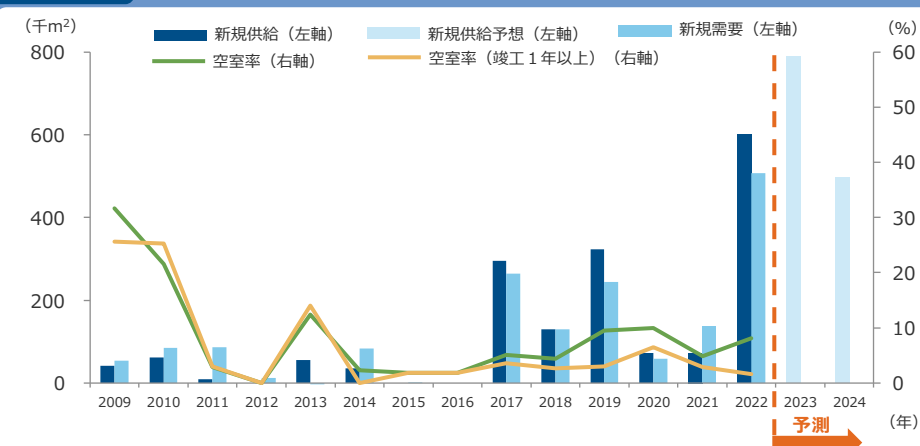
首都圏



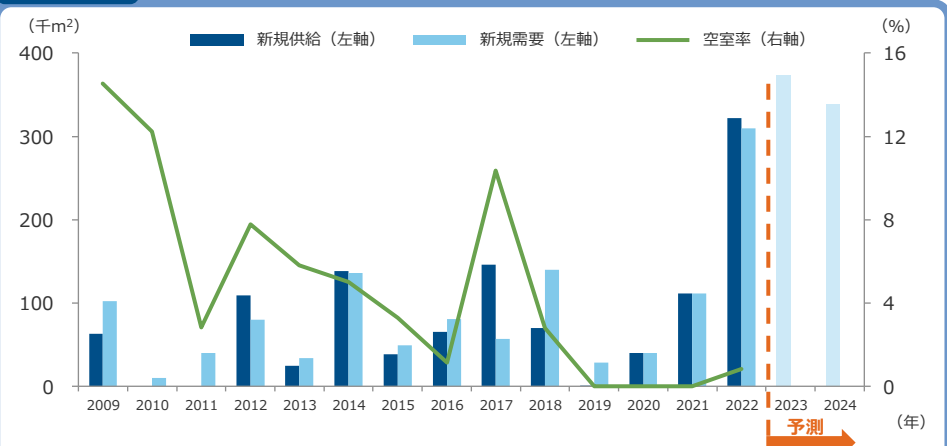
近畿圏



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

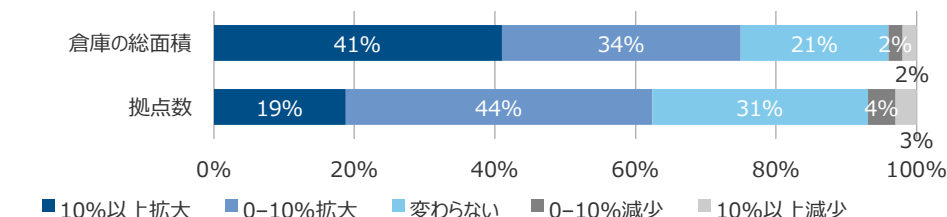
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

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



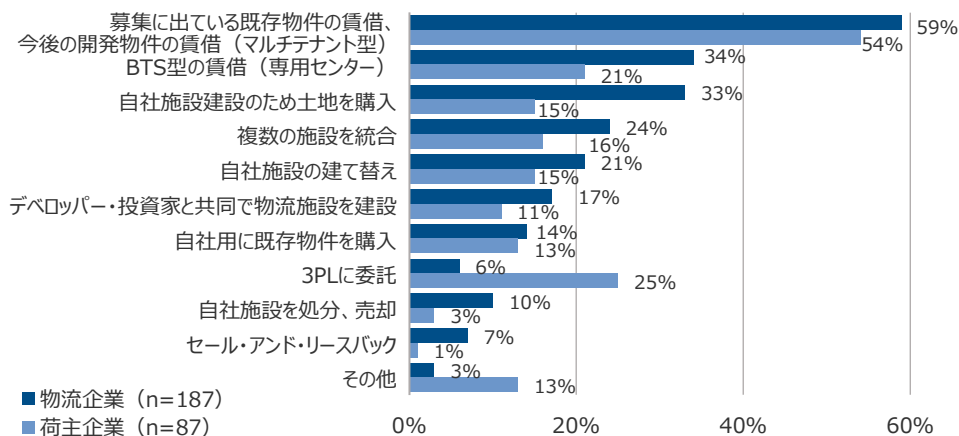
物流マーケット概況②：大型物流施設の需給

物流テナントの今後3年間の拡張計画



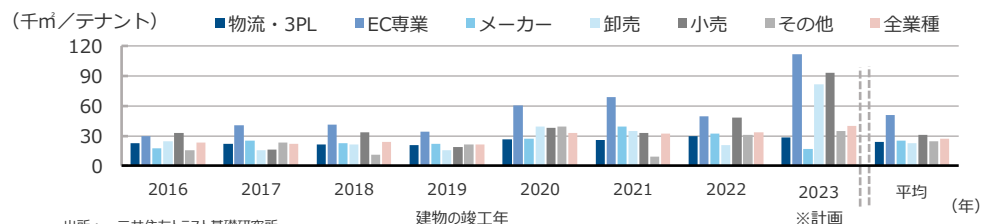
出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

今後3年間の物流拠点計画の方法（複数選択可）



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

業種別1テナント当たり施設利用面積の動向



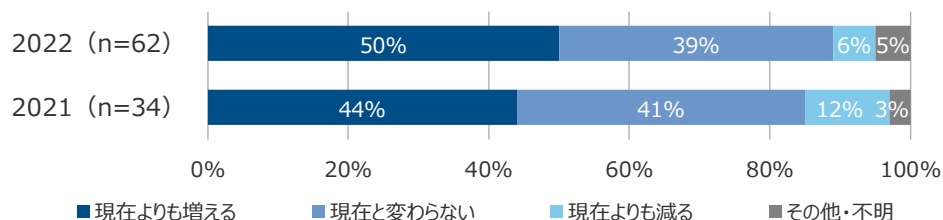
出所：三井住友トラスト基礎研究所

注1：2022年11月末時点。2023年以降はテナントが公表されている計画値のみ集計しています

注2：テナント入居情報は公表情報および現地確認情報によって得られたものであり、全てが網羅されているわけではありません。利用面積はあくまで参考値です

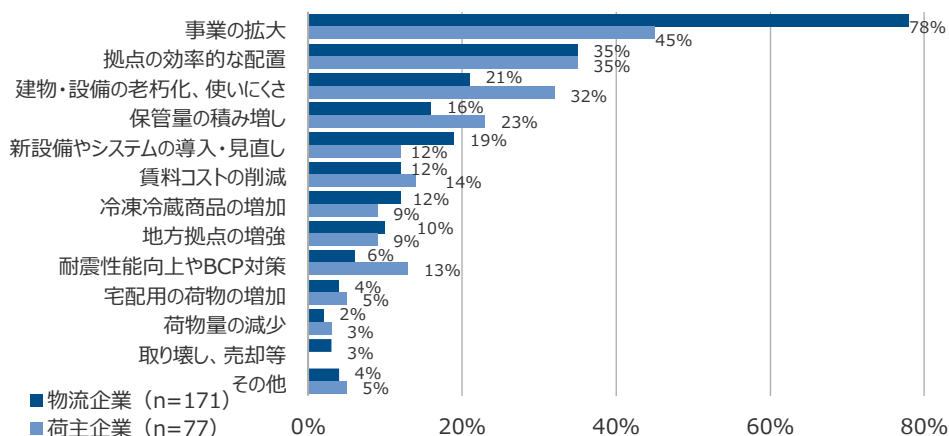
注3：テナントデータは竣工時点のものではなく現時点のものであるため、一部テナントは竣工時から入れ替わっていることもあります

荷主企業の今後3年間の3PLへのアウトソーシングの見通し（n=荷主企業）



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

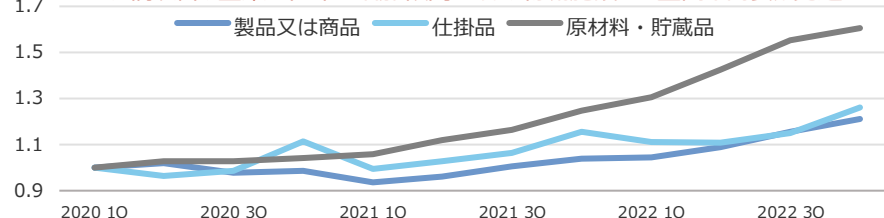
物流拠点計画の理由（3つまで選択可）



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

企業の在庫動向

コロナ禍以降、企業の在庫は増加傾向にあり、物流施設への堅調な需要が見込まれる



出所：財務省「法人企業統計調査」2023年3月の全産業データ（金融保険業を除く）をもとに、本資産運用会社にて作成。2020年1Qを1として指数化。



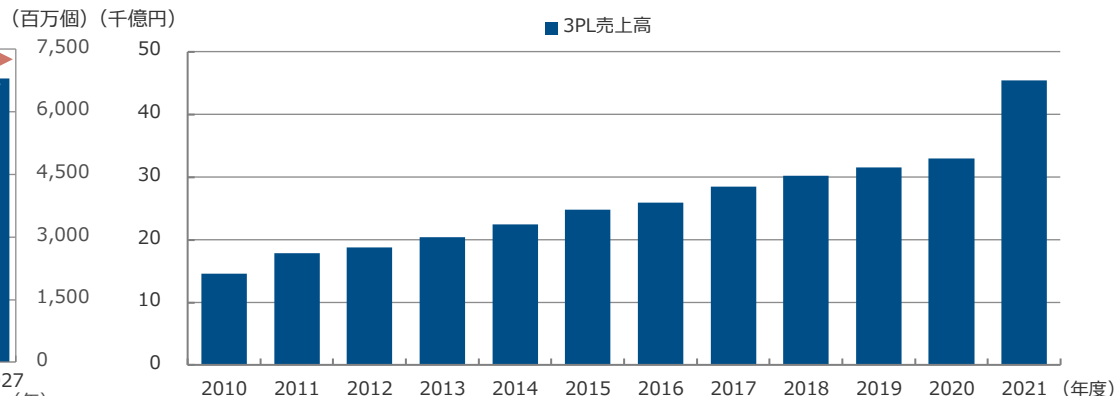
物流マーケット概況③：物流需要の増加

小売EC市場規模および宅配便取扱個数の推移



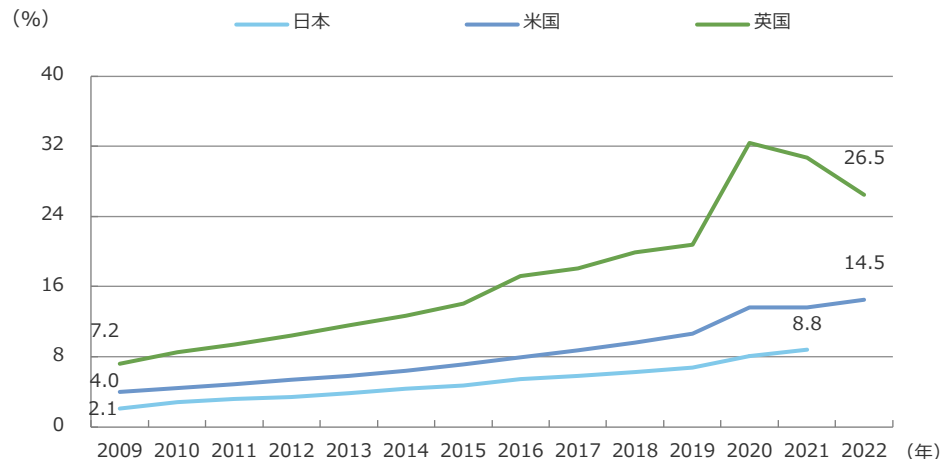
出所： 2022年までのEC市場規模の実績値：経済産業省「電子商取引実態調査」、2023年以降のEC市場規模および全期間の宅配便取扱個数は国土交通省「トラック輸送情報」等より三井住友トラスト基礎研究所作成

3PL市場規模



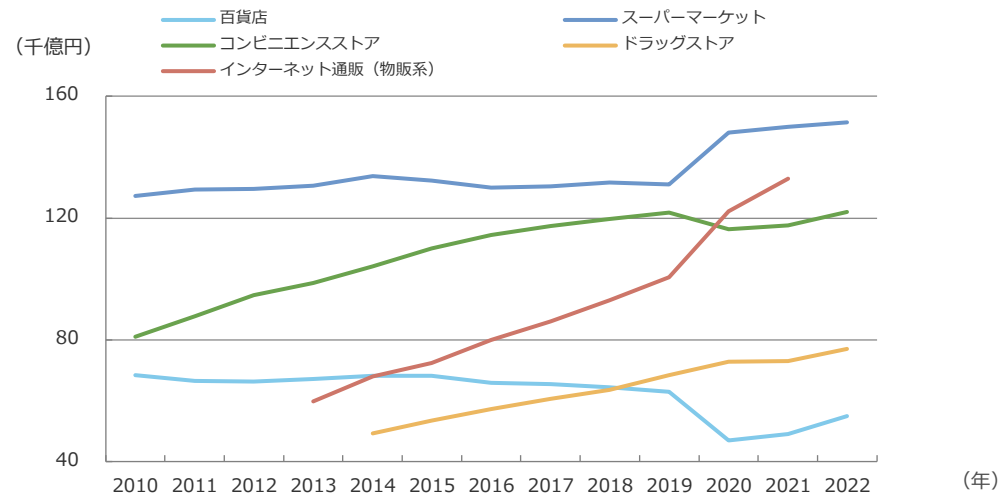
注： 各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません
出所： 「月間ロジスティクス・ビジネス2022年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

電子商取引普及率の比較



出所： 経済産業省(日本)「令和3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)」(2022年8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2022年の、日本に関しては2021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2022年12月分」(2023年2月)及び経済産業省「令和3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)」(2022年8月)を基に本資産運用会社にて作成



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)

88.8%

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
省エネルギー性能に関する
評価・表示を行う制度



16物件

CASBEE評価認証

環境負荷低減の側面に加え、
景観への配慮等も含めた建築物の
環境性能を総合的に評価



17物件

ロジクロス福岡久山	-	S (不動産)
ロジクロス厚木	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス神戸三田	★★★★★	A (不動産)
ロジクロス大阪	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス名古屋笠寺	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス習志野	★★★★★	S (不動産)
ロジクロス厚木Ⅱ	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)
ロジクロス横浜港北	-	A (不動産)
ロジポート相模原	★★★★★	S (不動産)
ロジポート橋本	★★★	S (不動産)
ロジポート大阪大正	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)
ロジポート川崎ベイ	★★★★★ (ZEB)	S (不動産)
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟	★★★★★	S (不動産)
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)
MJロジパーク春日井 1	-	S (不動産)
MJロジパーク加須 1	★★★★★	-
MJロジパーク福岡 1	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)
MJロジパーク印西 1	★★★★★	-
MJロジパーク高槻 1	★★★★★	-
MJロジパーク船橋 2	-	S (不動産)

国際イニシアティブへの署名・参加

Signatory of:



WE SUPPORT



省エネルギーへの取組み及び紙資源利用削減



断熱サンドイッチパネルの
採用



グリーンリース契約に基づく
LED化改修



丸の内エリアオフィスビルの
OAフロアパネルの再利用



資産運用報告のサイズ変更に
よる紙資源の利用削減

再生可能エネルギーの活用による低炭素化に向けた取組み 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



RE100の導入
(MJロジパーク仙台1)



TCFDにおけるKPIの進捗状況

2030年度の目標達成に向けて

●主要なKPI・目標

GHG排出原単位 (注1)

30%削減

エネルギー消費原単位 (注1)

15%削減

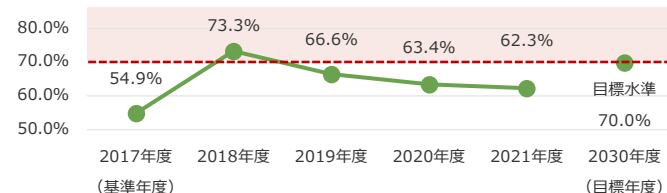
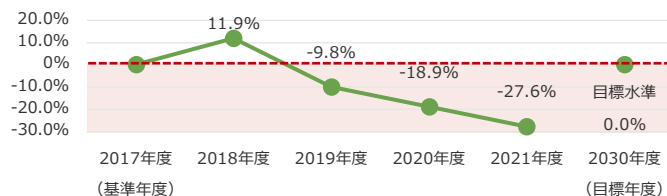
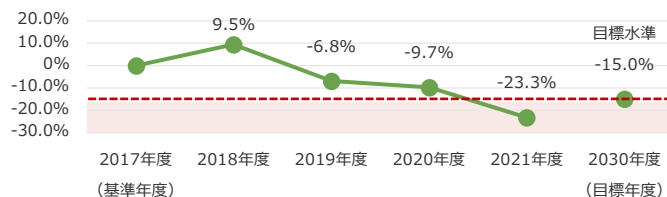
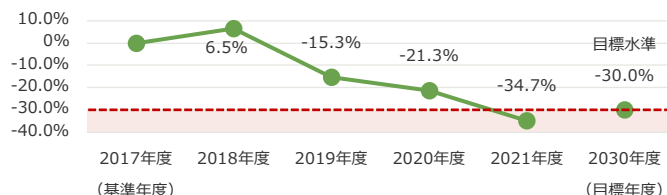
水使用原単位 (注1)

増加させない

廃棄物リサイクル率 (注2)

70%

●KPIの推移



●環境負荷軽減への具体的取組み (例)

人感センサーや調光器対応LED照明の導入

空調設備の更新

適切な空調温度設定の推進

自家消費型太陽光発電の導入

再エネ由来電力の調達

節水型トイレ・擬音装置の設置

テナントへの節水協力依頼

スマート灌水設備の導入

リサイクルの推進

ごみの分別管理の徹底

(注1) 達成目標時期：2030年度まで、2017年度基準

(注2) 達成目標時期：2030年度まで



ESGへの取組み (Social)

Social

地域コミュニティとの共生

- 自治会の花壇整備活動への参加
(ロジクロス厚木の近隣)



- 本資産運用会社オフィス周辺での清掃活動



- 災害時に備えた備蓄を確保
(食料・飲料・簡易トイレ)



- 防災協力事業所への登録及び津波避難ビルへの指定
(ロジポート相模原・ロジポート橋本・ロジクロス名古屋笠寺・ロジポート大阪大正)



- 休憩室の改装
(ロジポート相模原)



- 熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布
(2022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等
及び、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

- 様々な制度や設備の導入を通じて、従業員の生産性、スキル及びモチベーションの向上による運用パフォーマンスの最大化を企図

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



オフィス内のコミュニティスペース



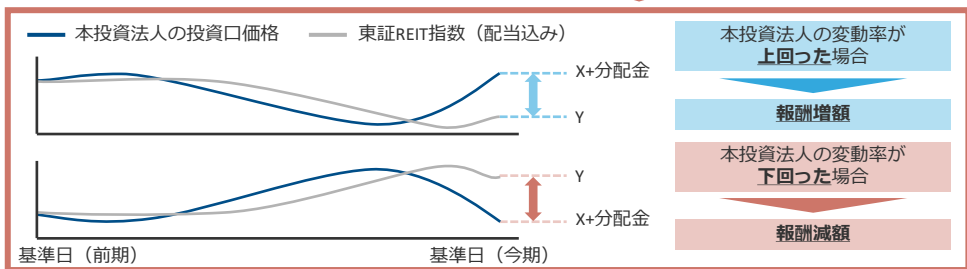
ESGへの取組み (Governance)

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) 「投資口価格連動運用報酬」 J-REIT初の事例 東証REIT指数比パフォーマンス $(a) - (b) \times \text{時価総額}$ (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



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



三菱地所による本投資法人への
継続的なセイムポート出資
(2023年2月28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



三菱地所グループのESGへの取り組み

三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030

三菱地所グループはサステナブルな社会の実現に向けて、「Environment」「Diversity & Inclusion」「Innovation」「Resilience」の4つの重要テーマについて、より深いステークホルダーに、より深い価値を提供します

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
強靱でしなやかなまちづくり

三菱地所初となる「ZEB基準」を満たした物流施設の開発



ロジクロス座間小松原

2022年3月に竣工した物流施設「ロジクロス座間小松原」において、三菱地所では初となる、建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」※1で定める最高ランク評価の「ZEB」※2認証を取得しました。
三菱地所が開発する物流施設「ロジクロスシリーズ」では、2020年11月竣工の「ロジクロス海老名」以降の物件では、原則BELSを取得する方針です。

※1 国土交通省が定めた「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン」に基づき省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う第三者認証制度

※2 ネット・ゼロ・エネルギー・ビルの略称。

GHG削減・再生可能エネルギーの利用促進



RE 100

三菱地所グループは2022年3月に、SBTiの1.5℃シナリオを満たし、SBTiが2021年10月に公表した「ネットゼロ新基準（The Net-Zero Standard）」に沿った、目標を設定しました。（2022年6月「SBTi」よりSBTネットゼロ認定取得）。
また、上記SBTネットゼロ新基準に即した目標に伴い、再エネ電力比率目標についても2025年度に向けてグループ全体でRE100達成を目指します。

物流施設における再生可能エネルギー由来の電力の利用推進



ロジポート川崎ベイ



ロジクロス海老名

三菱地所が開発する物流施設

「ロジクロスシリーズ」等では、検討可能な物件については、屋根上のスペースに太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギー電力の発電を行っています。2019年5月に竣工した「ロジポート川崎ベイ」及び2020年11月竣工した「ロジクロス海老名」においては、PPAモデルを活用した取組みも行っています

PPA…Power Purchase Agreement
第三者所有モデルの自家消費太陽光発電設備



第6回公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg.S+144A)
発行決議日	2022年10月14日 (金)
条件決定日	2022年10月19日 (水)
発行価格	394,875円
発行口数	一般募集 : 51,000口 (うちスポンサー分2,200口) 第三者割当 : 2,550口
オファリング総額	204.5億円

物件数 8 物件	取得価格合計 454 億円	鑑定評価額合計 506 億円
平均鑑定NOI利回り 4.5 % うちMJIAソーシング 5.0%	平均稼働率 100.0 %	平均築年数 2.7 年



取得価格 : 15,150百万円
鑑定NOI利回り : 4.2%



取得価格 : 3,900百万円
鑑定NOI利回り : 4.3%



取得価格 : 7,821百万円
鑑定NOI利回り : 4.1%



取得価格 : 4,880百万円
鑑定NOI利回り : 5.3%



取得価格 : 4,353百万円
鑑定NOI利回り : 5.1%



取得価格 : 5,500百万円
鑑定NOI利回り : 4.8%



取得価格 : 1,687百万円
鑑定NOI利回り : 5.3%



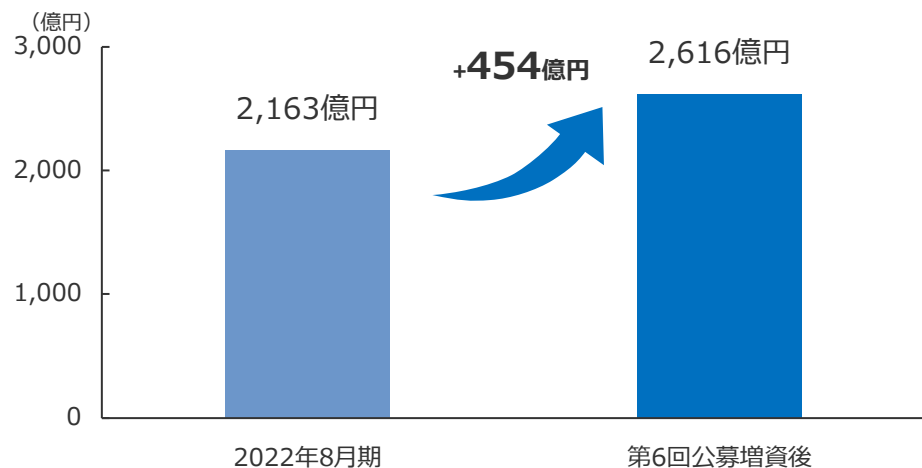
取得価格 : 2,125百万円
鑑定NOI利回り : 4.4%

注 : 第6回公募増資を決議した2022年10月14日に公表した数値を記載しています。ただし、オファリング総額については2022年10月19日に決定した発行価額を基に算出しています。

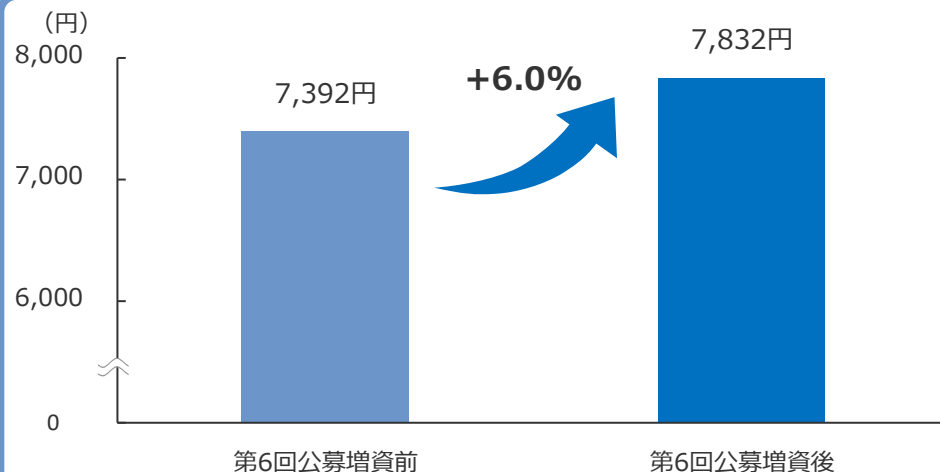


第6回公募増資の効果

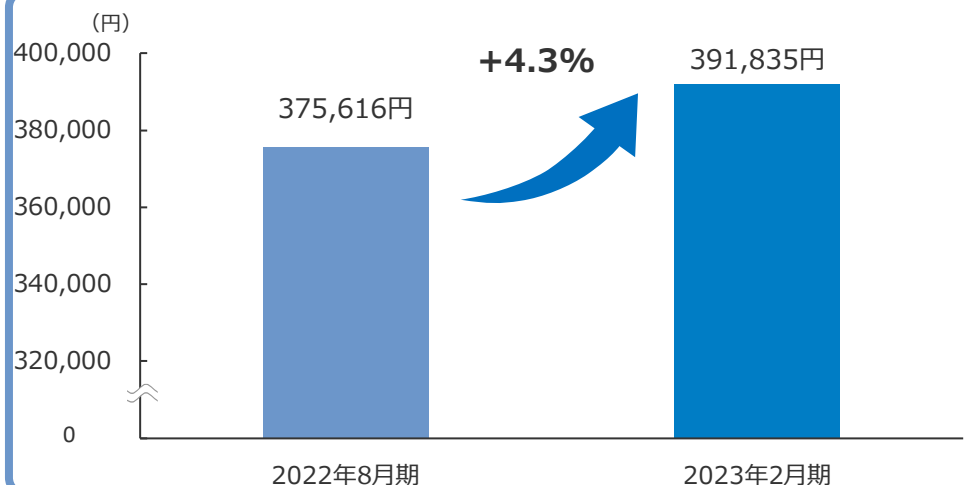
資産規模



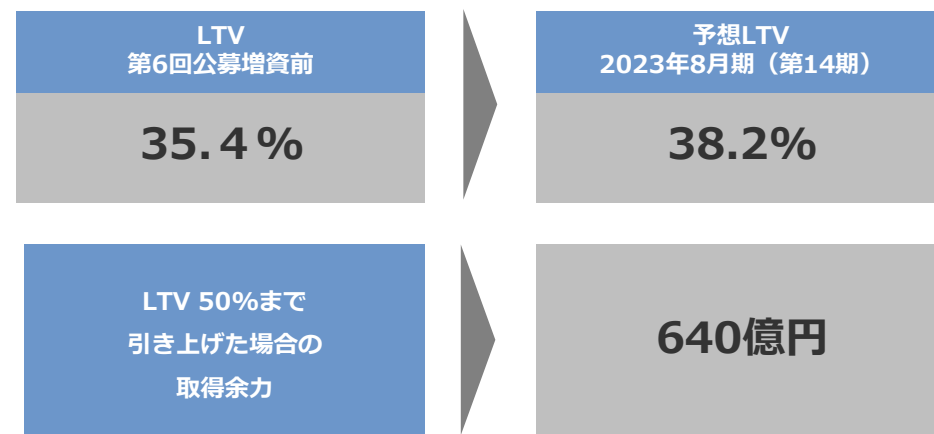
1口当たり分配金（巡航ベース）



1口当たりNAV



LTV・取得余力



注：第6回公募増資を決議した2022年10月14日に公表した数値を記載しています。ただし、2023年2月期1口当たりNAVは2023年2月28日時点、2023年8月期（第14期）の予想LTV及取得余力については、2023年2月28日現在の予想数値を記載しています。



ポートフォリオ一覧

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	建築 時期	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	2.2	7,910	6.1	34,878.55	100.0	2014年10月	マルチ
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	3.2	9,470	4.5	29,895.80	100.0	2017年3月	マルチ
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	1.5	4,420	5.1	12,844.35	100.0	2017年6月	BTS
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	3.7	10,300	4.3	35,616.58	100.0	2018年9月	マルチ
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	14,424	5.5	17,800	5.0	62,289.08	100.0	2019年1月	マルチ
ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	4.5	12,400	4.3	39,132.05	100.0	2018年3月	マルチ
ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	3.8	10,600	4.4	34,580.85	100.0	2019年7月	マルチ
ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	3.0	8,130	4.1	16,371.24	100.0	2019年5月	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	8.2	24,500	4.6	88,609.64	99.7	2013年8月	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	7.0	21,780	4.6	58,487.96	100.0	2015年1月	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	4.0	12,225	4.6	40,081.56	100.0	2018年2月	マルチ
ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）	神奈川県川崎市	36,000	13.8	40,995	4.3	117,762.91	99.9	2019年5月	マルチ
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）	大阪府茨木市	15,150	5.8	15,700	4.2	45,983.59	100.0	2021年5月	マルチ
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）	大阪府茨木市	3,900	1.5	3,990	4.3	14,012.95	100.0	2021年4月	マルチ
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	2.1	7,060	7.3	18,232.07	100.0	1989年11月	マルチ
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	2.5	7,590	5.0	28,002.44	100.0	2013年7月	マルチ
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	0.5	1,620	5.7	7,678.10	100.0	2006年3月	マルチ
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	2.3	8,160	5.8	39,082.95	100.0	2007年9月	マルチ
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	2.3	7,260	5.7	38,143.21	100.0	2007年9月	マルチ
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	1.2	3,650	5.3	15,485.00	100.0	2014年10月	BTS
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	0.9	2,720	5.7	13,777.07	100.0	1991年3月	BTS
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	5.2	15,200	4.8	57,866.98	100.0	2017年1月	マルチ
MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	0.6	1,740	5.0	7,349.18	100.0	1998年12月	BTS
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	2.8	7,670	5.1	39,098.87	100.0	2009年3月	マルチ
MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	1.7	5,190	5.1	20,980.63	100.0	2021年7月	マルチ
MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	2.1	6,530	4.8	20,897.84	100.0	2021年5月	マルチ
MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	0.6	2,050	5.3	10,185.04	100.0	1991年4月	BTS
MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	1.9	6,570	5.3	19,219.10	100.0	2022年2月	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	2.1	5,780	3.8	87,476.71	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	1.9	5,720	5.1	31,743.99	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	0.7	1,990	4.4	14,986.64	100.0	-	底地
MJインダストリアルパーク川西（底地）	兵庫県川西市	2,125	0.8	2,630	4.4	9,353.48	100.0	-	底地
合計/平均		261,659	100.0	299,350	4.7	1,110,106.41	100.0	-	-

注： 2023年2月28日現在の数値を記載しています。



鑑定評価の概要①

(単位：百万円)

物件名称	取得年月 (注1)	取得価格	第13期末 帳簿価額	第13期末 (2023年2月期末) (注2)		第12期末 (2022年8月期末) (注3)		増減		含み 損益
				鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	
ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,383	7,910	4.3	7,810	4.4	+100	-0.1	2,526
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,249	9,470	4.0	9,440	4.0	+30	±0	1,220
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,811	4,420	4.4	4,400	4.4	+20	±0	608
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,648	10,300	4.0	10,300	4.0	±0	±0	651
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	14,335	17,800	4.0	17,300	4.1	+500	-0.1	3,464
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,818	12,400	4.0	12,400	4.0	±0	±0	581
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,904	10,600	4.0	10,500	4.0	+100	±0	695
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,903	8,130	3.8	8,110	3.8	+20	±0	226
ロジポート相模原（準共有持分49%）	2017年9月	21,364	20,434	24,500	3.9	24,500	4.0	±0	-0.1	4,065
ロジポート橋本（準共有持分45%）	2017年9月	18,200	17,475	21,780	3.8	21,600	3.9	+180	-0.1	4,304
ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）	2019年10月	10,484	10,330	12,225	3.9	12,187	3.9	+37	±0	1,894
ロジポート川崎バイ（準共有持分45%）	2022年3月	36,000	35,989	40,995	3.7	40,680	3.8	+315	-0.1	5,005
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）	2022年10月	15,150	15,289	15,700	4.0	15,700	4.0	±0	±0	410
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）	2022年10月	3,900	3,941	3,990	4.1	3,980	4.1	+10	±0	48
MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,256	7,060	5.2	6,690	4.9	+370	+0.3	1,803
MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,375	7,590	4.1	7,190	4.1	+400	±0	1,214

注1：「取得年月」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月を記載しています。なお、追加取得等により複数の売買契約を締結している場合は、最も古い取得年月を記載しています。

注2：2023年2月28日現在。

注3：2022年8月31日現在。ただし、ロジクロス横浜港北、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）、MJロジパーク印西1、MJロジパーク高槻1、MJロジパーク東大阪1、MJロジパーク船橋2及びMJインダストリアルパーク川西（底地）については2022年9月1日時点の鑑定評価額及び直接還元利回りを記載しています。



鑑定評価の概要②

(単位：百万円)

物件名称	取得年月 (注1)	取得価格	第13期末 帳簿価額	第13期末 (2023年2月期末) (注2)		第12期末 (2022年8月期末) (注3)		増減		含み 損益
				鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	
MJロジパーク加須 1	2017年9月	1,272	1,215	1,620	4.3	1,560	4.5	+60	-0.2	404
MJロジパーク大阪 1	2017年9月	6,090	5,862	8,160	4.1	8,120	4.2	+40	-0.1	2,297
MJロジパーク福岡 1	2017年9月	6,130	5,641	7,260	4.5	7,230	4.6	+30	-0.1	1,618
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,082	3,650	4.5	3,570	4.6	+80	-0.1	567
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,548	2,720	4.7	2,710	4.7	+10	±0	171
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,369	15,200	4.2	15,100	4.2	+100	±0	1,830
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,675	1,740	4.3	1,720	4.3	+20	±0	64
MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,237	7,670	4.7	7,660	4.7	+10	±0	432
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,392	5,190	4.1	5,180	4.1	+10	±0	797
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,556	6,530	3.9	6,510	3.9	+20	±0	973
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,762	2,050	4.2	2,050	4.2	±0	±0	287
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,932	6,570	3.8	6,500	3.8	+70	±0	1,637
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	5,720	4.0	5,720	4.0	±0	±0	517
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	1,990	4.3	1,980	4.3	+10	±0	75
MJインダストリアルパーク川西（底地）	2022年10月	2,125	2,221	2,630	3.9	2,600	3.9	+30	±0	408
		261,659	258,429	299,350	-	296,777	-	-	-	40,920

注1：「取得年月」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月を記載しています。なお、追加取得等により複数の売買契約を締結している場合は、最も古い取得年月を記載しています。

注2：2023年2月28日現在。

注3：2022年8月31日現在。ただし、ロジクロス横浜港北、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）、MJロジパーク印西1、MJロジパーク高槻1、MJロジパーク東大阪1、MJロジパーク船橋2及びMJインダストリアルパーク川西（底地）については2022年9月1日時点の鑑定評価額及び直接還元利回りを記載しています。



財務関連データ

調達先の分散状況

取引金融機関数

25 行

有利子負債総額
105,374 百万円

	残高（百万円）	比率
三菱UFJ銀行	17,200	16.3%
みずほ銀行	13,460	12.8%
三井住友銀行	11,260	10.7%
農林中央金庫	8,250	7.8%
りそな銀行	6,000	5.7%
信金中央金庫	5,906	5.6%
福岡銀行	5,307	5.0%
SBI新生銀行	4,750	4.5%
全信組連	4,750	4.5%
山口銀行	4,000	3.8%
千葉銀行	3,300	3.1%
大和ネクスト銀行	3,000	2.8%
山形銀行	3,000	2.8%
日本政策投資銀行	2,491	2.4%
投資法人債	2,000	1.9%
七十七銀行	1,900	1.8%
山梨中央銀行	1,500	1.4%
西日本シティ銀行	1,500	1.4%
八十二銀行	1,000	0.9%
群馬銀行	1,000	0.9%
関西みらい銀行	1,000	0.9%
第四北越銀行	1,000	0.9%
三井住友信託銀行	500	0.5%
京葉銀行	500	0.5%
中国銀行	500	0.5%
富山銀行	300	0.3%
合計	105,374	100%

注：2023年3月15日現在



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	7,149,831
賃貸事業収入	6,759,061
その他賃貸事業収入	390,769
営業費用	3,316,258
賃貸事業費用	2,450,675
資産運用報酬	631,224
資産保管手数料	2,014
一般事務委託手数料	22,222
役員報酬	2,400
その他営業費用	207,722
営業利益	3,833,573
営業外収益	1,132
受取利息	64
未払分配金除斥益	425
その他営業外収入	643
営業外費用	401,267
支払利息	225,451
投資法人債利息	6,961
融資関連費用	5,779
投資口交付費	163,074
経常利益	3,433,438
当期純利益	3,432,462
当期末処分利益	3,432,549

貸借対照表

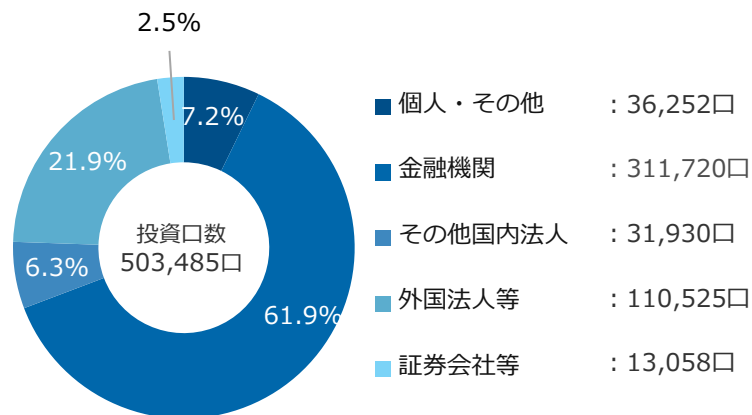
(単位：千円)

科目	実績
流動資産	14,524,321
現金及び預金	3,892,773
信託現金及び信託預金	9,098,058
その他の流動資産	1,533,489
固定資産	258,539,062
有形固定資産	258,429,311
無形固定資産	441
投資その他の資産	109,308
資産合計	273,063,384
流動負債	13,402,546
営業未払金	211,031
短期借入金	4,430,000
1年内返済予定の長期借入金	6,540,000
未払費用	885,627
前受金	1,315,914
その他流動負債	19,974
固定負債	99,457,797
投資法人債	2,000,000
長期借入金	92,404,000
信託預り敷金及び保証金	5,053,797
負債合計	112,860,343
投資主資本合計	160,203,040
出資総額（純額）	156,770,490
剰余金	3,432,549
純資産合計	160,203,040
負債純資産合計	273,063,384

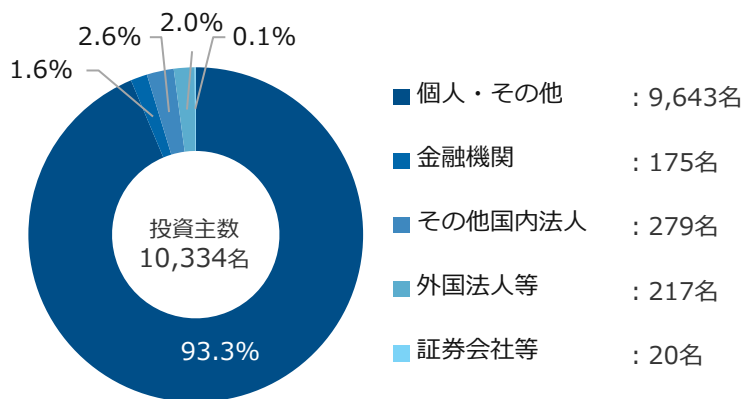


投資主の状況

所有者別投資口数の割合 (注1)



所有者別投資主数の割合 (注1)



注1： 2023年2月28日現在の状況を記載しており、割合については小数点第二位を切り捨てて記載しています。
 注2： 2023年2月28日現在の状況を記載しており、比率については小数点第三位を切り捨てて記載しています。

主な投資主 (注2)

	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)	96,677	19.20
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	96,590	19.18
野村信託銀行株式会社 (投信口)	26,523	5.26
三菱地所株式会社	20,550	4.08
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,296	1.64
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,732	1.33
全国信用協同組合連合会	6,520	1.29
BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/JASDEC/SECURITIES-AIFM	6,469	1.28
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	6,119	1.21
JP MORGAN CHASE BANK 385781	6,044	1.20
合計	280,520	55.67

三菱地所による本投資法人へのセიმボート出資

三菱地所による
本投資法人への出資

約4.1%



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。

