



三菱地所物流リート投資法人

証券コード：3481

2025年 8月期（第18期）

決算説明会資料

資産運用会社



三菱地所投資顧問株式会社

2025年10月16日

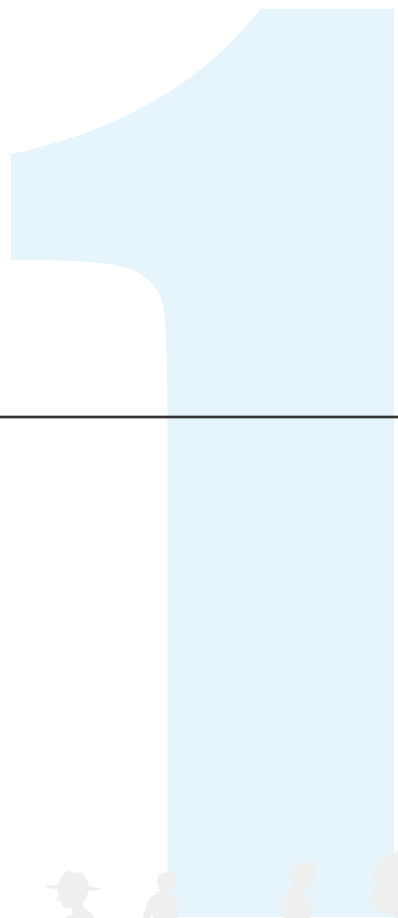


目次

1.	運用ハイライト、業績予想及び短期目標の進捗状況	P.2
2.	投資口価格向上に向けた取り組み	P.9
3.	物流マーケット概況	P.19
4.	サステナビリティへの取り組み	P.24
5.	Appendix	P.26



運用ハイライト、業績予想及び短期目標の進捗状況



2025年4月以降の運用ハイライト

決算

- ・18期は売却益の剥落により減配も、**次期以降は増配基調が継続**
- ・鑑定評価額を下回る物件取得等で、**一口当たりNAVは向上**

第18期実績DPU	2,829 円	(予想比+2.4%)
第19期予想DPU	2,832 円	
第18期NAVPU	139,652 円	(前期比+1.8%)

短期目標 (2年間)

- ・巡航分配金成長目標3.5%について、**1年目の目標を達成**
- ・売却益還元の達成に向けて、**物件売却活動実施中**

今回公表巡航分配金 **2,836 円**
(2024年10月比+3.5%)

内部成長

- ・力強い内部成長は継続し、**16期連続の賃料増額達成見込み**
- ・専有部面積の増加や戦略的なCAPEX等による**独自施策の推進**

第18期平均賃料改定変動率 **+ 8.0 %**
第19期平均賃料改定変動率 **+ 7.0 %** (契約締結済分)

外部成長

- ・**インプライドキャップレートを上回る水準**で底地物件を取得
- ・新規パイプライン確保、ブリッジでの価格調整の進捗

第18期取得資産：MJインダストリアルパーク神戸西（底地）
鑑定NOI利回り**4.7%** 鑑定ディスカウント**15.7%**

財務

- ・2025年4月～7月にかけて、**30億円の自己投資口取得を実施**
- ・取得余力を活用した物件取得の実施

自己投資口取得によるDPUへの効果 **+ 1.7%**
簿価LTV 第17期 40.1% → 第18期 42.7%
鑑定LTV 第17期 33.9% → 第18期 35.8%



1口当たり分配金の実績と予想

第18期は売却益が剥落するものの、外部成長や着実な内部成長を主因に予想を上回って着地
第19期以降も金利上昇の影響は大きいが、前期比で増配を予想

仙台1売却益の剥落	-904	第18期取得資産	+52	既存物件の内部成長	+12
第17期・第18期取得資産	+101	既存物件の内部成長	+25	FR・空室の変動	+26
既存物件の内部成長	+15	FR・空室の変動	-4	固都税等の営業費用の増加	-20
FR・空室の変動	+50	修繕費・リーシングフィーの増加	-45	金融コストの増加	-15
金融コストの増加（新規借入含む）	-47	その他の営業収支の変動	-6	利益超過分配の増加	+2
その他の収支の変動（一般管理費減等）	+131	金融コストの増加	-37		
利益超過分配の実施	+262	利益超過分配の増加	+19		
自己投資口の取得	+48				

業績予想に含んでいない上振れ要因

内部成長

契約未締結区画
19期 4,000㎡
20期 70,000㎡

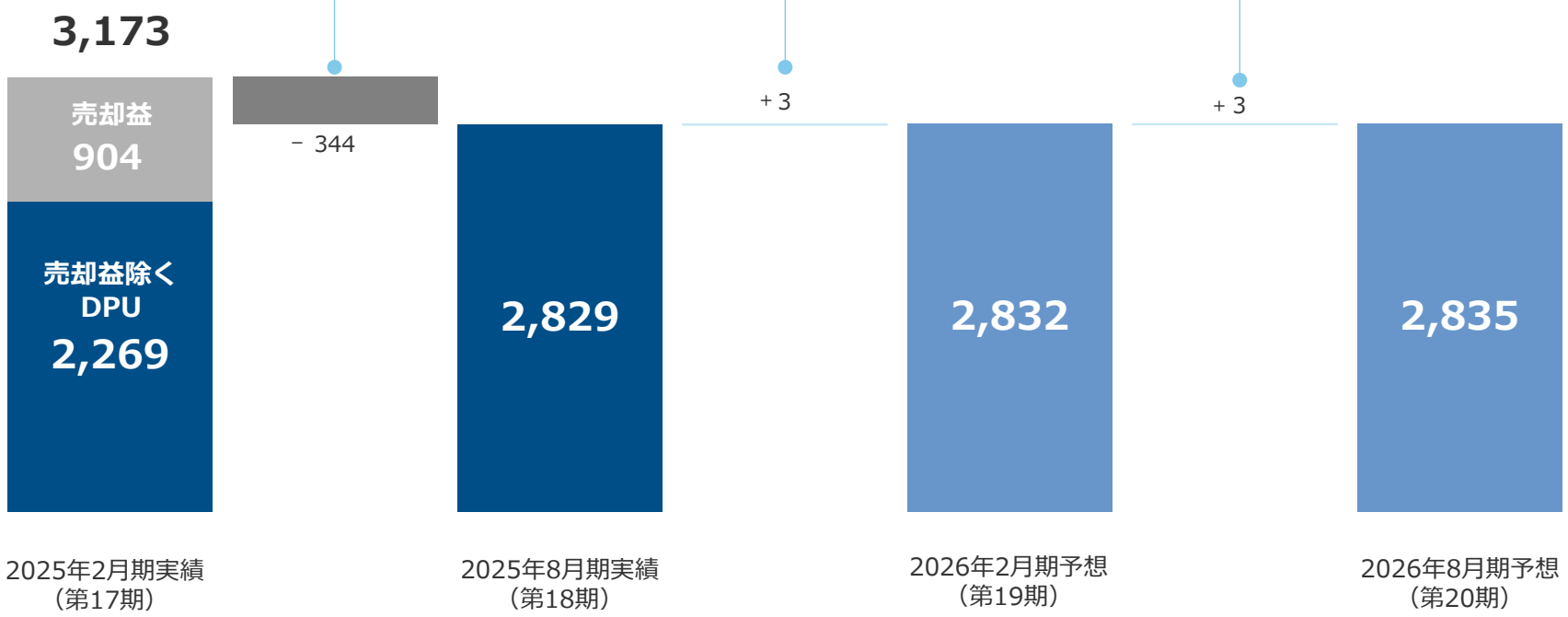
物件売却

19期は売却を実施予定
20期は現時点では未定

キャピタルアロケーション

売却資金簿価、借入、手元資金活用
により、物件取得、バイバック、
SPC出資等を検討

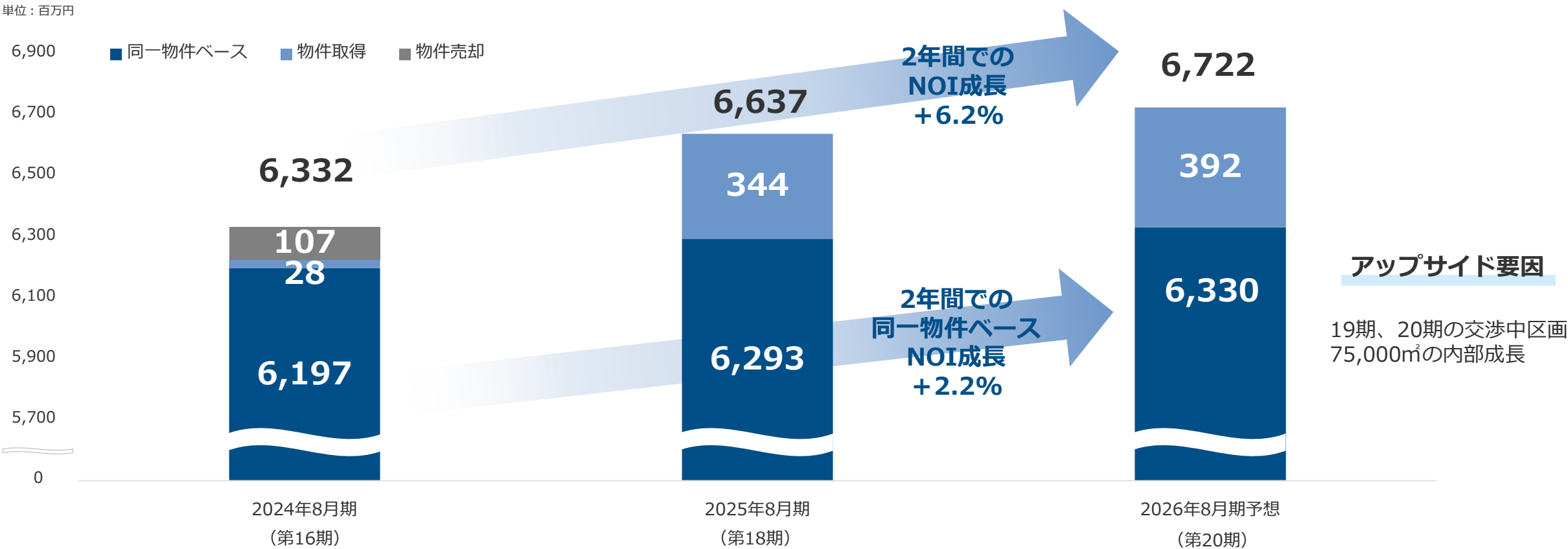
単位：円



NOIの実績と予想

2026年8月期の予想NOIは、2024年8月期と比較し、2年間で+6.2%の成長を、同一物件ベースのNOIは2.2%の成長を見込む
2026年8月期の予想には、現在交渉中区画の内部成長は含めておらず、アップサイド要因となる見込み

2024年8月期から2026年8月期までの実績及び予想NOIの推移



中長期的な目標

投資主価値向上 = DPUの成長 + NAVPUの成長

短期の目標（2年程度）

 巡航分配金成長率
3.5 % /年 以上

+

 **10**億円程度/年
の含み益の還元

NAV倍率が1倍となる投資口価格
における分配金利回り $\geq$ 株主資本コスト を目指す

短期目標の進捗状況のアップデート

巡航分配金成長目標について、連続した各種取り組みにより、**1年目の目標を達成**
含み益の還元については、**第19期中の物件売却を想定**し、売却活動実施中

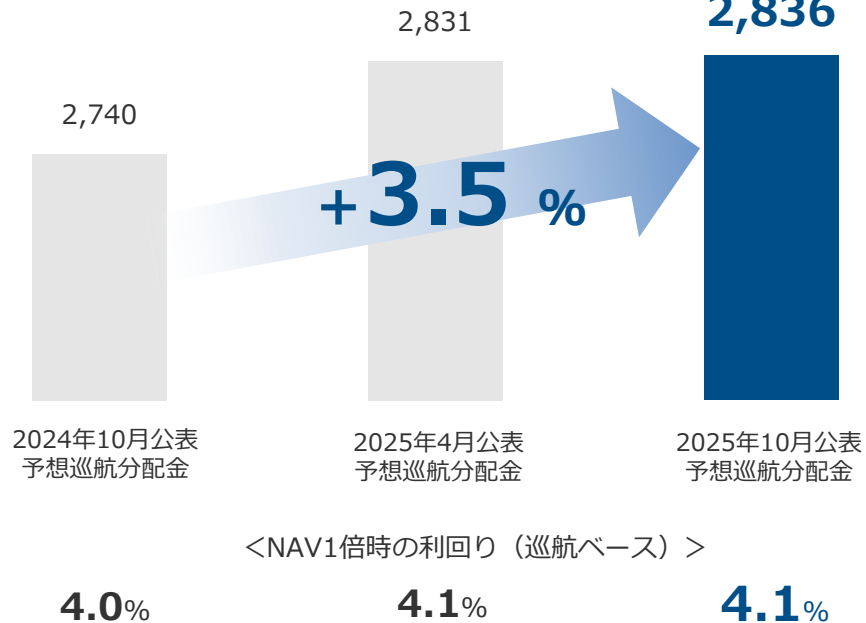


1年目達成

巡航分配金成長率

3.5 % /年 以上

第20期予想から
一時的要因を微調整



売却活動中

10 億円程度 /年
の含み益の還元

2025年8月期については売却実績なし

**売却活動実施中であり、
2026年2月期中の物件売却を想定**

2025年4月以降の各種取り組みにより、1年目の目標を達成

巡航ベースのNAV1倍時の利回りについては、
将来的に株主資本コストを上回る水準を目指す

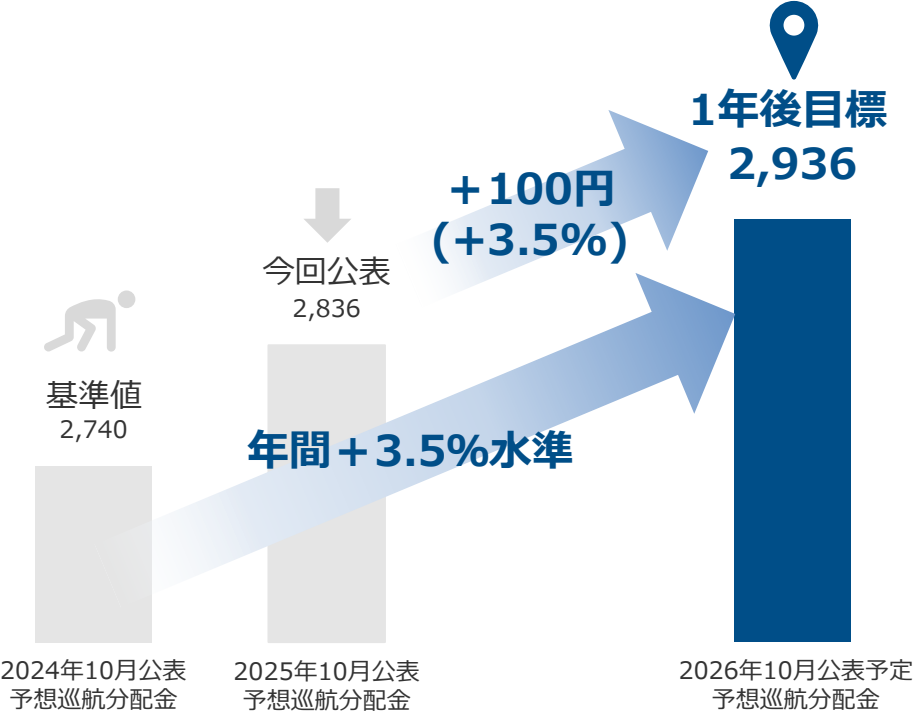
将来的なコスト、物件の競争力等を勘案して売却物件を選定
売却資金の簿価については、資本コストを勘案して、
自己投資口取得または物件取得に充当予定



2年目の巡航分配金目標達成に向けた今後の取り組み

年間+3.5%水準の成長目標に向けて、現在の環境を踏まえた複数の成長ドライバーを活用し、今後1年間で**100円以上の巡航分配金成長を目指す**

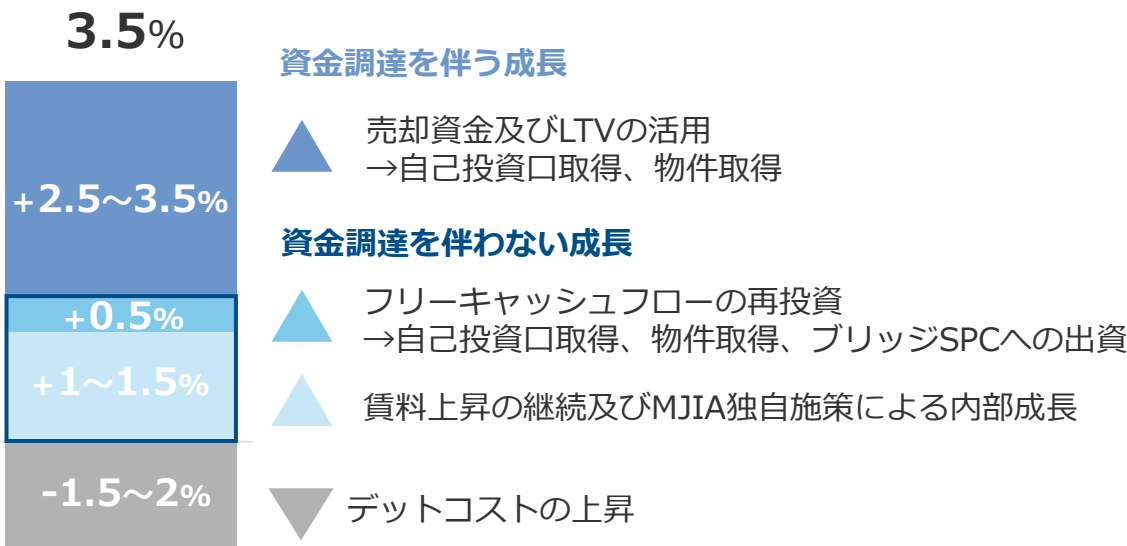
2年目の巡航分配金成長目標達成に向けて



年間成長率+3.5%水準に向けて**今後1年間で
+100円以上の巡航分配金成長を目指す**

今後1年間の成長ドライバー

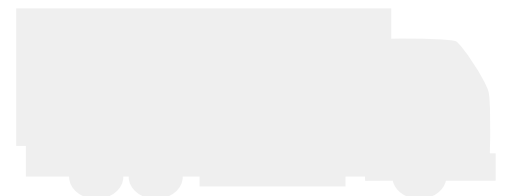
成長の内訳のイメージ



今後1年間は、内部成長及びフリーキャッシュフローの再投資による、**資金調達を伴わない成長で
デットコストの上昇を吸収し、物件売却やLTV
の活用による資金調達を伴う成長で3.5%を目指す**

2

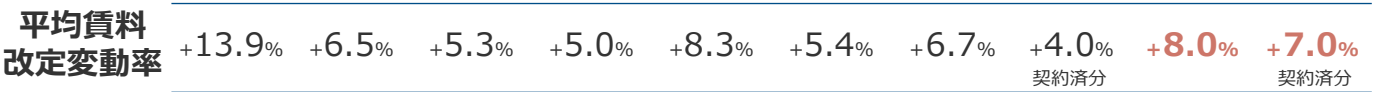
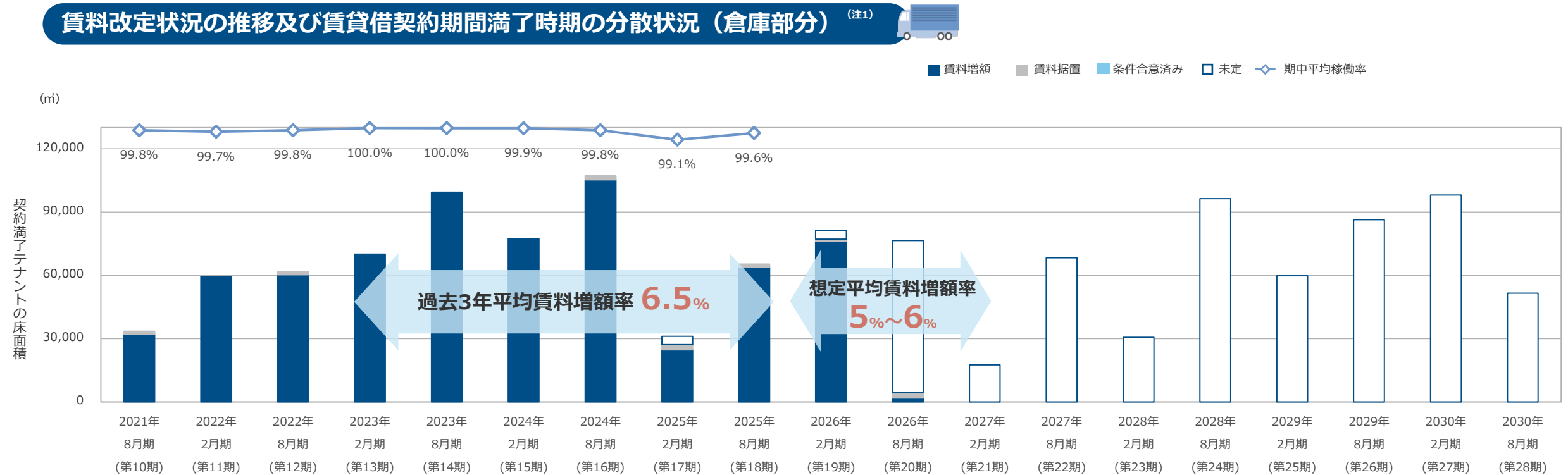
投資口価格向上に向けた取り組み



内部成長戦略

2026年2月期（第19期）まで**16期連続**での賃料増額改定を実現見込み。第19期以降も増額トレンドが継続する見通し

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）}



増額トレンド
継続見込み



過去3年間
年間1%以上を達成

賃貸借契約の状況		
契約年数が5年を超える場合、CPI連動条項を導入していく方針		
平均残存賃貸借契約期間 ^{（注2）}	賃料改定条項考慮後 ^{（注2）}	定期賃貸借契約比率 ^{（注2）}
6.9 年	5.2 年	100 %

注1：2025年9月1日現在。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（1年未満の短期契約を除く）。第17期及び第19期については契約締結が完了した部分について記載しています。
注2：2025年8月31日現在。「賃料改定条項考慮後平均残存賃貸借契約期間」については、賃料改定条項が存在する契約の終期を、次回の賃料改定可能日として算出しています。
注3：（当該期に契約更改を迎えた各テナントの月額賃料増減額（倉庫部分）の6か月分÷当該期末発行済投資口総数）÷当該期の1口当たり分配金により算出しており、ダウンタイム及びフリーレント等は加味していません。



MJIA独自施策及び戦略的CAPEXによる内部成長

工夫を凝らしたMJIA独自施策により、純粋な賃料増額以外の内部成長施策を着実に実施
今後も戦略的CAPEX等による内部成長戦略を継続予定

テナント入替時の賃貸面積の増加及び空調設置工事

テナントの入れ替え時に、共用部として使用されていた区画を
一部専有部化することで、賃貸可能面積を増加させ、物件の収益性が向上



同区画の一部で、オーナー負担で空調工事を
実施し、**同区画当たりの収入増額も実現**



当該区画収入増加率 : 約**46.3 %**

当該区画収入増加額 : 約**1,290 万円/年**

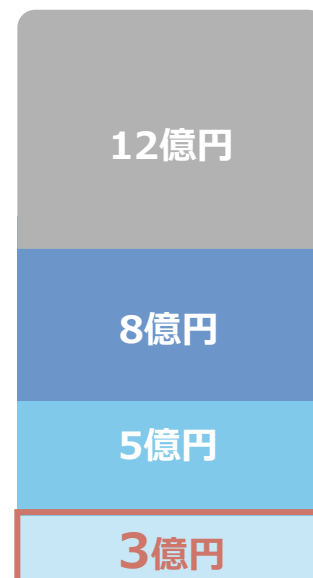
戦略的CAPEXの推進

今後の戦略的CAPEXについては、投資効率等を勘案して、
太陽光発電設備設置、LED化工事、空調設置工事等の実施を検討

第19期、第20期の年間減価償却費及び資金使途の予算

年間減価償却費

28億円



■ フリーキャッシュフロー

■ 利益超過分配

■ 通常CAPEX

不動産の維持管理のためのCAPEX

□ **戦略的CAPEX**

不動産の付加価値創出のためのCAPEX

今後1年間では主に**太陽光発電設備設置工事**を複数の物件で実施予定であり、
第21期以降のアップサイド要因



資本コストを意識した資金調達及びキャピタルアロケーション

資本コストやマーケット状況を勘案し、適切な資金調達、キャピタルアロケーションを検討

環境認識

- 物流銘柄の投資口価格はNAV1倍を下回る水準が継続（株主資本コストは高水準）
- 賃貸物流施設の売買マーケットは好調
- 物件供給の減少により、物流施設の需給環境は改善に向かう兆し

資金調達

公募増資

REIT市場は回復傾向ではあるが、
現在の投資口価格水準では実施は難しい
投資口価格回復時に検討

借入金

簿価LTV45%を上限とし、
物件取得資金等として借入余力を活用予定

物件売却

短期目標にも売却益還元を掲げており、
一定程度の物件売却を実施予定

キャピタルアロケーション

物件取得

インプライドキャップレート等を勘案し検討。
市況回復時に向けたブリッジでの**価格調整、**
パイプライン確保も順調に進捗

自己投資口 取得

現在の投資口価格等を踏まえると、
有効な資金使途であると思料。
手元資金、売却物件の簿価で実施を検討

SPC出資等

高収益資産への投資、将来のパイプライン確保のため
ブリッジSPC等への追加投資等を厳選して検討



自己投資口取得の結果について（2025年4月～7月実施）

資本効率性向上を企図し、本投資法人の初めてとなる自己投資口取得の実施

取得金額

約 **30** 億円

取得口数

25,444口

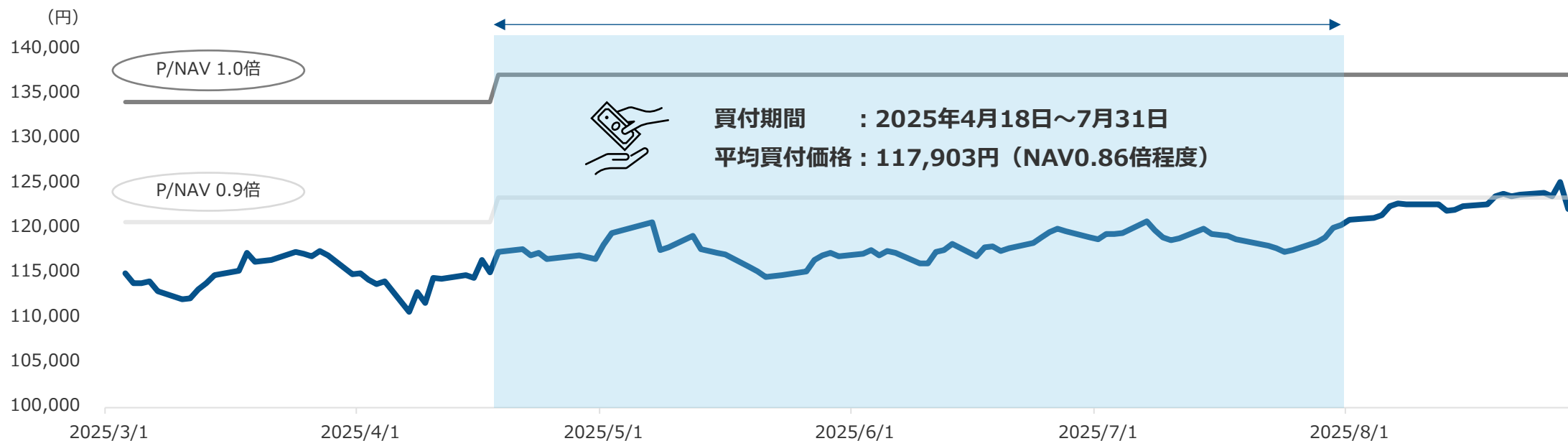
巡航DPUへの効果

+1.7 %

結果と今後の方針

- ・ **NAV0.86倍の魅力的な買付水準**で、約30億円の買付を実施し、DPU成長に寄与
- ・ **投資口価格次第では自己投資口取得は有効な投資先**と認識しており、インプライド・キャップレートとパイプラインの利回り水準を比較して今後も検討

第18期 投資口価格の推移



MJインダストリアルパーク神戸西（底地）の取得

大規模物流施設等が所在する産業団地内に位置する、神戸市西区の事業所の底地
インプライド・キャップレートを上回る魅力的な利回りでの取得が実現



取得価格	1,088百万円
鑑定評価額	1,290百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
所在地	兵庫県神戸市
敷地面積	6,022.82㎡
テナント数	1



インプライド・キャップレートを意識した物件取得

鑑定NOI利回り

4.7 %

インプライド・キャップレート (注)

4.6 %

償却後ICR (注)

3.6 %

物件特性

- 大規模物流施設や工場等が所在する神戸テクノ・ロジスティックパーク（神戸複合産業団地）内に位置する建機・重機レンタル業者の事務所用地
- 市内最多の人口を擁する神戸市西区に所在し、路線バスによるアクセスも可能で雇用確保にも優れた立地

立地特性

山陽自動車道
「神戸西IC」から
約 200 m

神戸電鉄粟生線
「木津」駅から
約 2 km

神姫バス
「見津が丘4丁目」バス停
から徒歩約 7 分

取得理由等

取得理由

- CRE取引により、インプライド・キャップレートを超える魅力的な利回り、鑑定評価額を15%以上下回る価格にて取得が実現
- 取得時から高利回りが確実に実現でき、長期に渡って安定してDPUに寄与する物件
- 大型物流施設が所在する物流適地であり、将来的な転用余地がある

今後の底地の取得方針

- 利回りや安定性、物流施設施設への開発可能性等を考慮し、**厳選して取得する方針**

注：「インプライド・キャップレート」及び「償却後ICR」は、第18期の投資口価格の平均値を用いて算出しています。

外部成長の実績

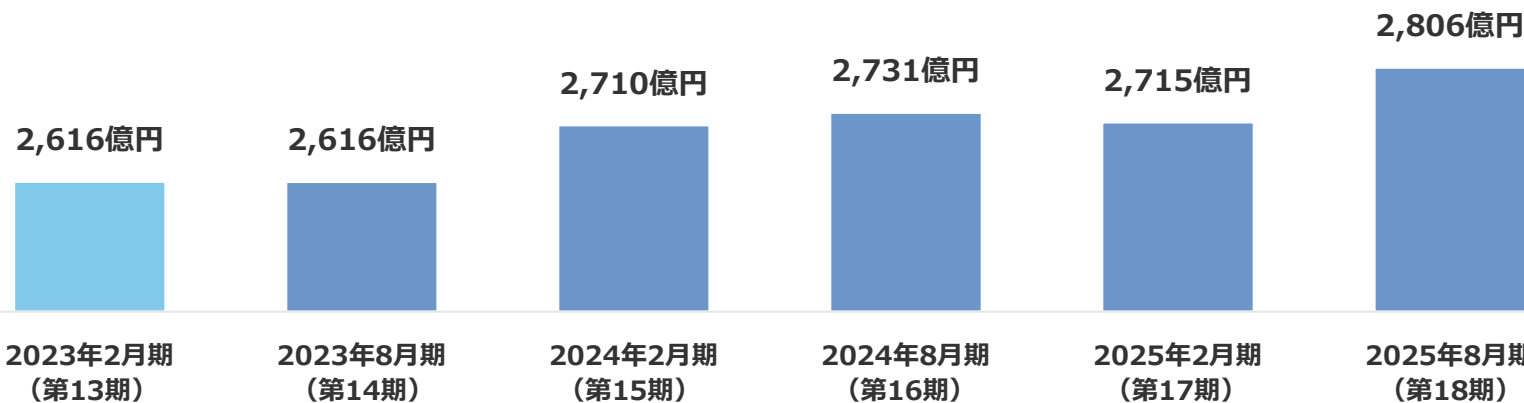
マーケットや資本コストを勘案して、J-REIT市況が低迷するなかでも機動的な外部成長戦略を実現

資産規模の推移 (注)

公募増資による外部成長

J-REIT市況が低迷する中でも入替やLTVを活用し外部成長を継続

J-REIT市況の波を捉えた外部成長



今後もマーケットや資本コストを勘案し、投資主価値に資する外部成長成長戦略を実施

第6回公募増資
8物件
取得価格454億円


MJロジパーク加古川1
取得価格：74億円

売却物件


MJロジパーク仙台1
売却価格：100億円


MJインダストリアル
パーク神戸西 (底地)
取得価格：10億円


ロジクロス名古屋みなと


ロジクロス船橋


MJインダストリアル
パーク郡山 (底地)
取得価格：20億円


MJロジパーク一宮1
取得価格：58億円


MJロジパーク愛西1
取得価格：20億円


ロジクロス大阪交野
取得価格：79億円


ロジクロス蓮田

パイプライン他11物件

注：各期末時点における取得価格ベース



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 949千㎡、うち竣工済 11物件・延床面積 747千㎡のパイプライン物件を確保

三菱地所グループ開発の
優先交渉権付与予定物件



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



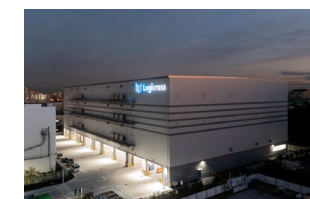
MJ Logipark

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		延床面積	スケジュール			
			～2025年8月期	2026年2月期	2026年8月期	2027年2月期～
ロジクロス蓮田	稼働率 100%	78千㎡	2021年 竣工済	ブリッジSPC 組入れ済		
ロジクロス春日部	稼働率 100%	38千㎡	2021年 竣工済	ブリッジSPC 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	稼働率 100%	44千㎡	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済		
ロジクロス座間		178千㎡	2023年 竣工済			
ロジクロス相模原		170千㎡	2023年 竣工済			
NEW ロジクロス名古屋みなと	稼働率 100%	125千㎡	2024年 竣工済			
ロジクロス大阪住之江		43千㎡	2025年 竣工済			
ロジクロス大阪大正		21千㎡	開発	2026年1月 竣工予定		
ロジクロス三郷		135千㎡	開発		2026年8月 竣工予定	
ロジクロス大阪大正Ⅱ		45千㎡	開発		2026年10月 竣工予定	
(仮称)MJロジパーク大東 1	PDP 稼働率 100%	11千㎡	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済		
(仮称)MJロジパーク岡崎 1	PDP 稼働率 100%	24千㎡	2022年 竣工済	ブリッジ 組入れ済		
(仮称)MJロジパーク豊中 1	PDP 稼働率 100%	8千㎡	2023年 竣工済	ブリッジ 組入れ済		
第18期取得資産						
MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)	CRE	6千㎡ (注2)				
合計		949千㎡	747千㎡	768千㎡	903千㎡	949千㎡



ロジクロス名古屋みなと



ロジクロス船橋



ロジクロス蓮田



(仮称) MJロジパーク豊中1

注1：2025年10月16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。延床面積及び物件数は取得予定資産を除いた数値を記載しています。
注2：底地案件のため、敷地面積を記載しています



ブリッジSPCの活用及びLLRとの協働スキームの進捗

早期にブリッジスキームの活用を開始し、価格調整が順調に進捗
工夫を凝らしたバランスシート外の取り組みについても推進

追加取得型ブリッジSPC（MRB1）について

概要



運用総額	当初21,756百万円	/	上限80,000百万円
MEL出資額	当初528百万円	/	上限2,000百万円
当初組入資産	ロジクロス蓮田	・	ロジクロス春日部

運用状況

- 当初想定のリターン水準（利益利回り6%程度）以上で運用中
巡航DPUへは0.3%程度寄与
※最大額まで出資した場合は48百万円程度/期の収益寄与を想定

追加取得に向けた検討状況

- 複数物件について、ブリッジSPCでの追加取得を検討中
- 追加組み入れ期限（2026年3月）までの**組み入れ及び
本投資法人による追加出資を想定**

注：リースブリッジ、MRB1を対象

ブリッジ組み入れ物件の状況 （注）

- 長期間のブリッジにより**魅力的な利回り水準**までブリッジで
価格調整が完了した物件を複数保有
- 将来の市況回復時に備え、成長のパイプラインも十分に確保

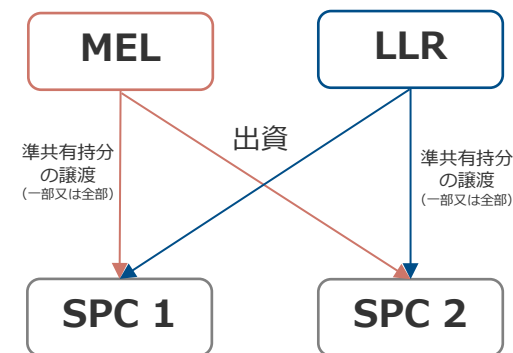
ブリッジ組入れ物件合計： **7物件 229千㎡**

取得時想定NOI利回り： **平均 4%台中盤 程度**

LLRとの協働スキームについて

実施時期や対象物件等について、両投資法人で継続的に協議を実施中

スキームのイメージ図



財務戦略

財務ハイライト（2025年10月9日時点）

有利子負債総額

122,719 百万円

平均残存負債年数

（全有利子負債／長期有利子負債のみ）

4.4 年／4.5 年

固定金利比率

86.7 %

平均調達金利

（全有利子負債／長期有利子負債のみ）

0.75 %／0.76 %

長期負債比率

96.8 %

LTV（注）

（簿価ベース／鑑定価格ベース）

42.7 %／35.8 %

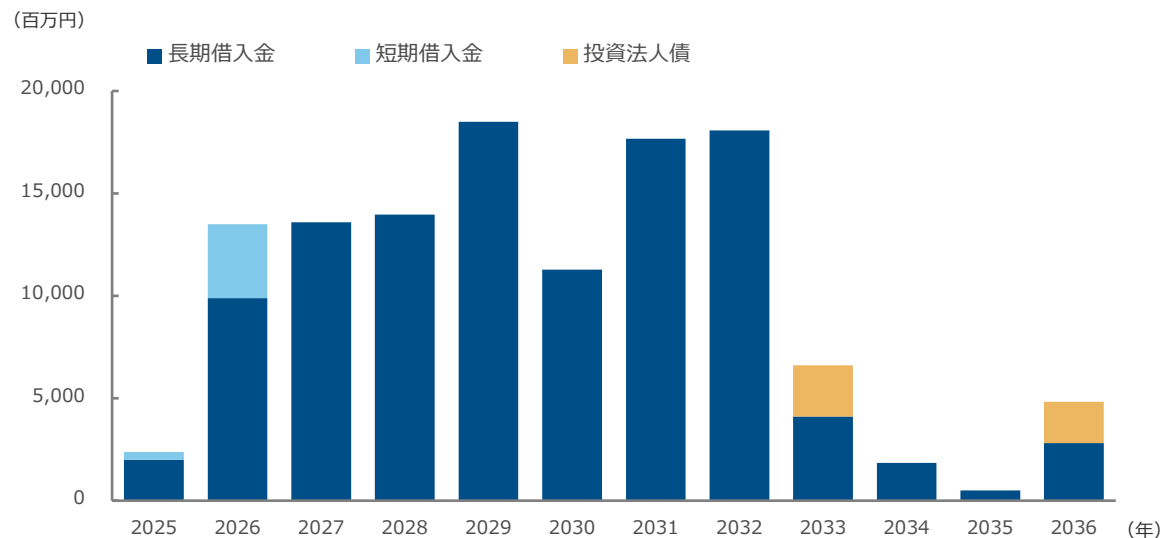
長期発行体格付（JCR）

AA（安定的）

LTV45%まで引き上げた場合の
取得余力

120 億円程度

有利子負債の返済期限の分散状況



財務方針

固定/変動比率

固定比率 85%以上を目標

- 金利上昇局面であり、一部を短期の変動金利で調達し、コストコントロールを図る

平均調達年数

5～6 年を目標

- ALMや調達コストを意識

LTV水準

45%を当面の上限（簿価ベース）

- インプライド・キャップレートや取得物件の利回りを意識し、規律を持った成長の継続に活用

注：総資産及び鑑定評価額は、2025年8月31日現在の数値を使用して算出しています。

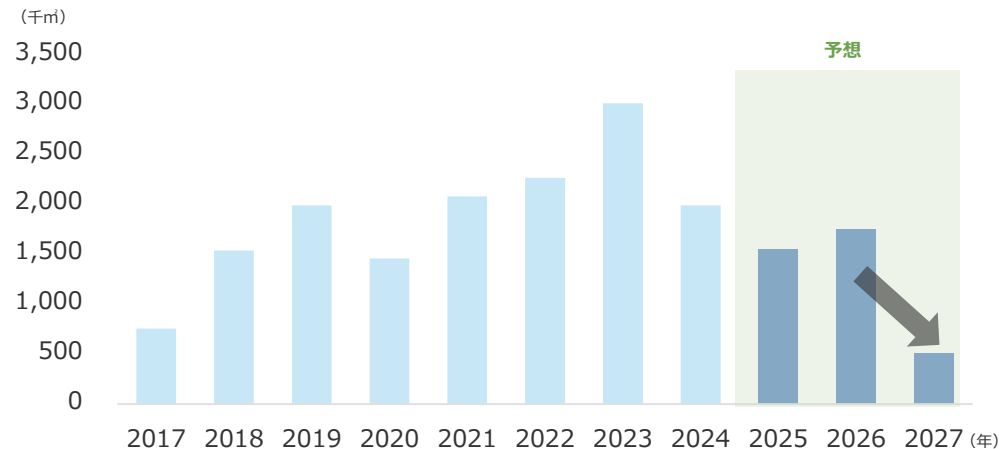


物流マーケット概況

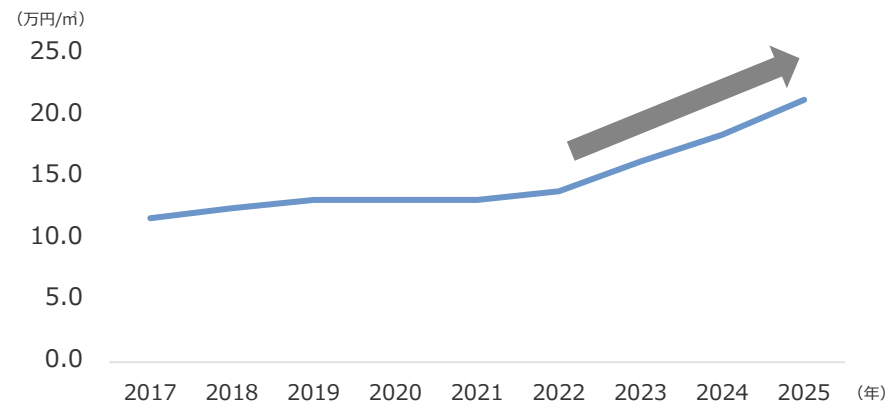


物流施設賃貸市場（供給・ストック）

将来の供給見込（首都圏LMT）

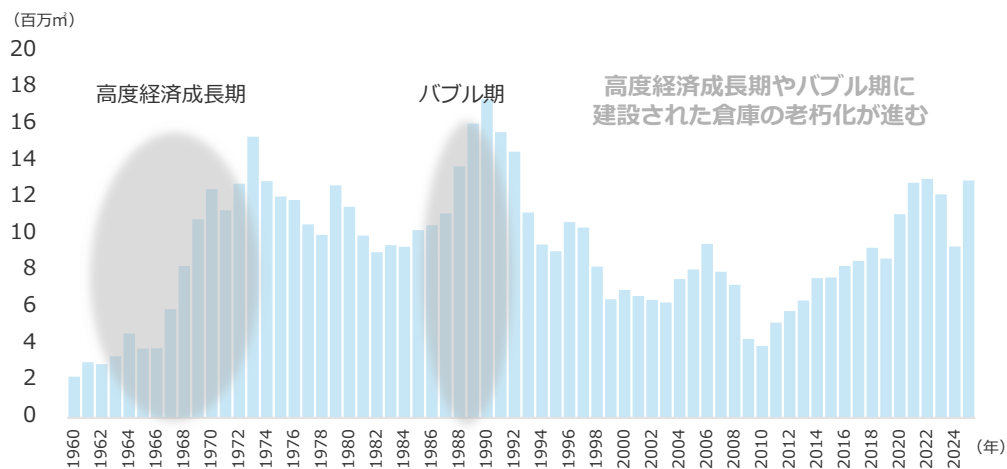


中大型物流施設の工事費単価（全国）

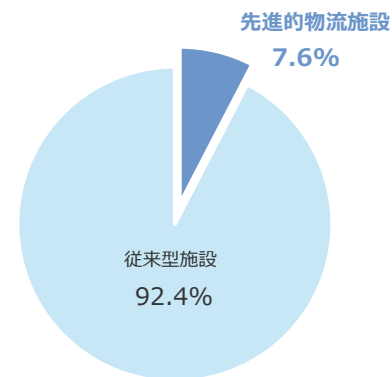


建築費高騰等を背景に
将来の供給は減少
見込み

倉庫の新規着工面積の推移



先進的物流施設の割合（全国）

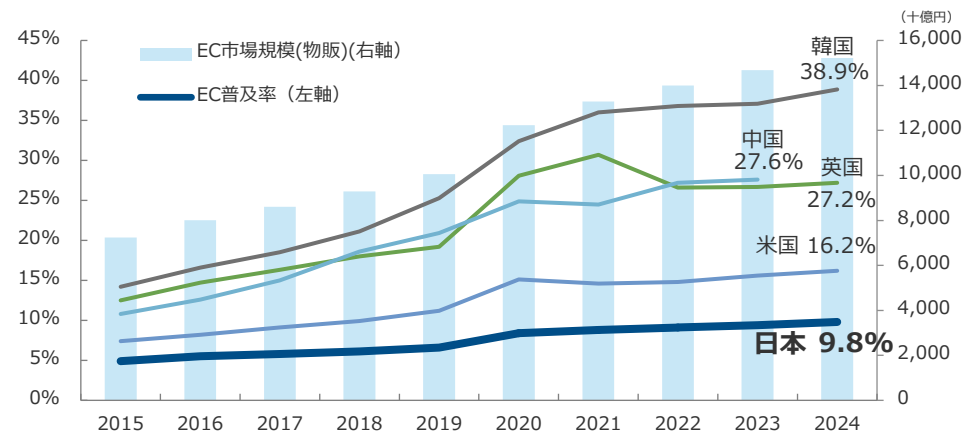


先進的物流施設の割合
は依然低水準であり、
希少性が高い



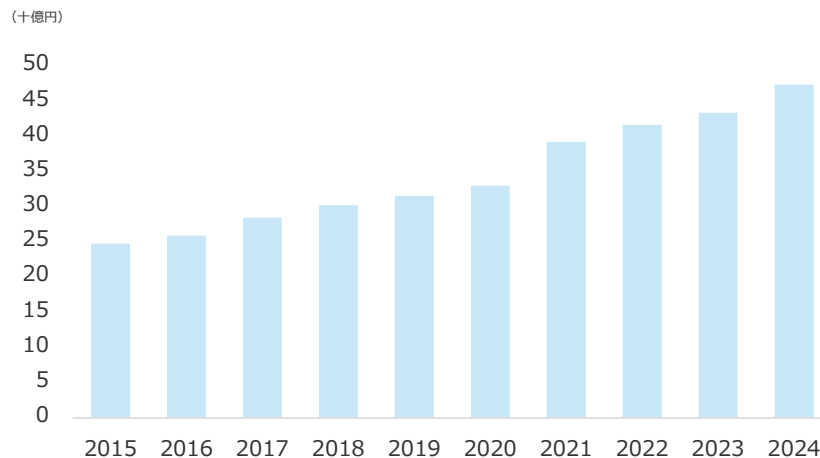
物流施設賃貸市場（需要）

EC市場規模及びEC普及率の推移



出所：2023年までのEC市場規模の実績値は経済産業省「電子商取引実態調査」、2024年の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「国土交通月例経済」等をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計。各国EC化率・EC市場規模は各国統計庁の公式統計より三井住友トラスト基礎研究所作成、2024年の日本のEC化率は三井住友トラスト基礎研究所推計。
(注) 各国のデータ出所は、米国：U.S. Census Bureau、英国：Office of National Statistics、中国：国家统计局、韓国：統計庁。

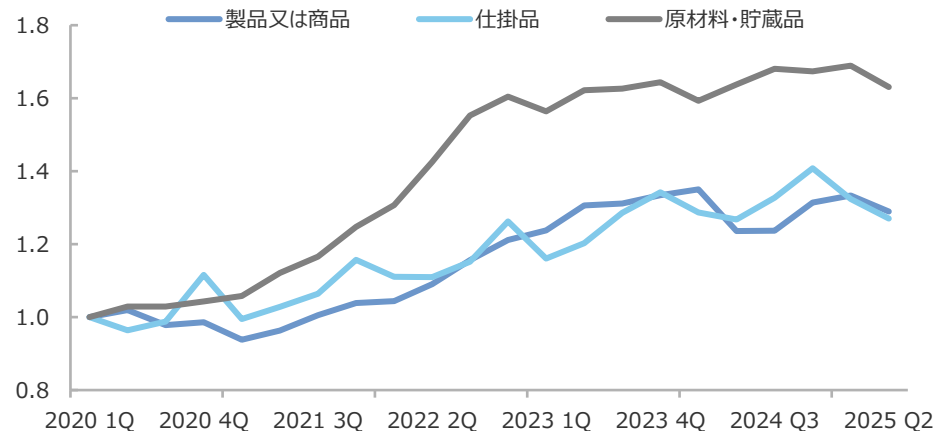
3PL市場規模の推移



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2025年9月号」

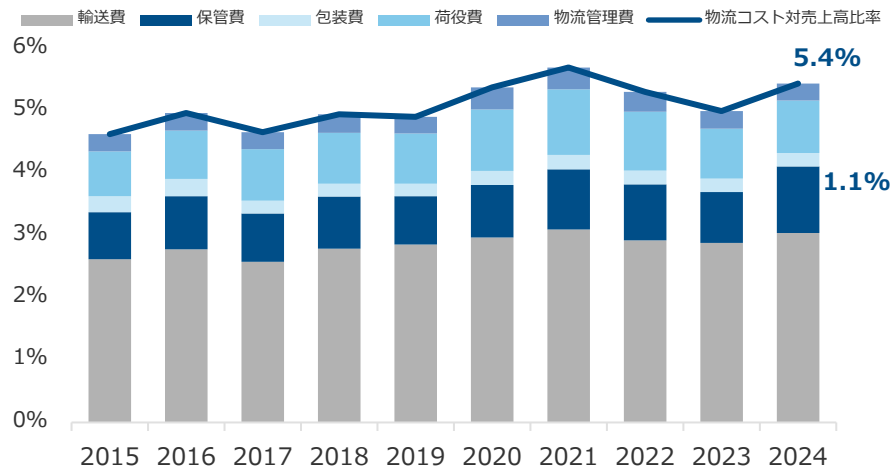
EC市場、3PL市場は
拡大傾向が継続

企業の在庫推移



出所：財務省 法人企業統計調査（令和7年4月～6月期）を基に本資産運用会社にて作成。2020 1Qの水準を基準に指数化。

物流コスト売上高比率

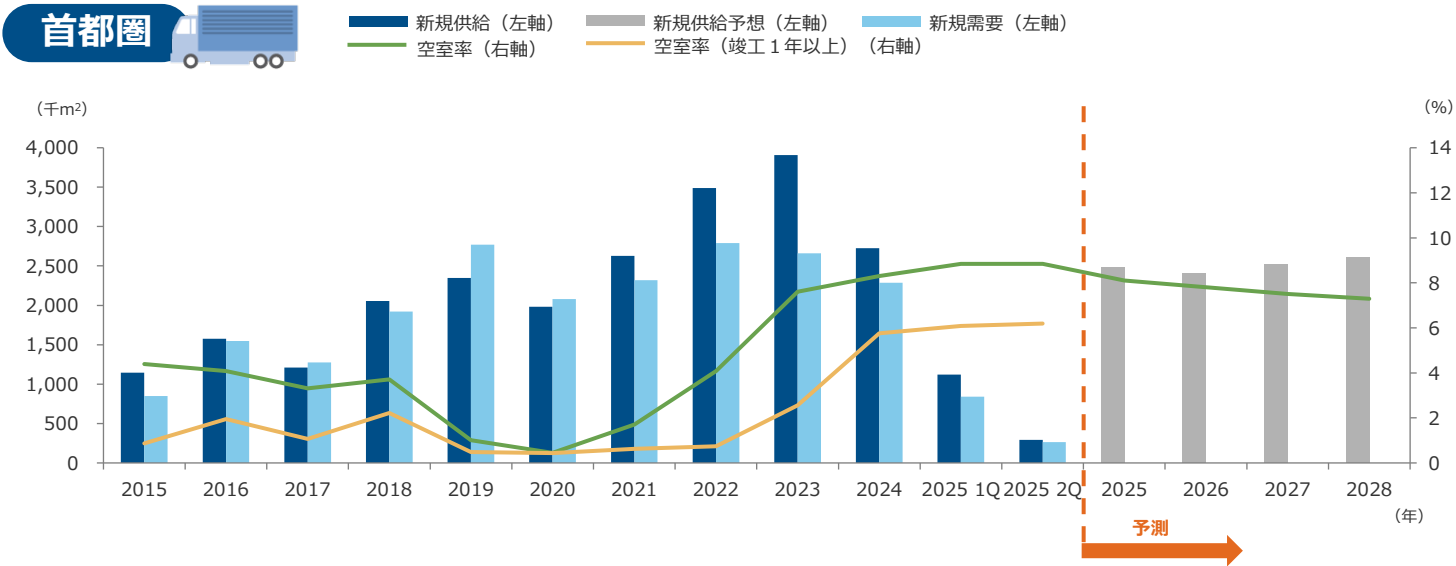


出所：（公社）日本ロジスティクスシステム協会「物流コスト調査報告書」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

企業の在庫は高水準で
推移し、売上対比の
物流コストは5%程度



物流マーケット概況：エリア別の需給動向

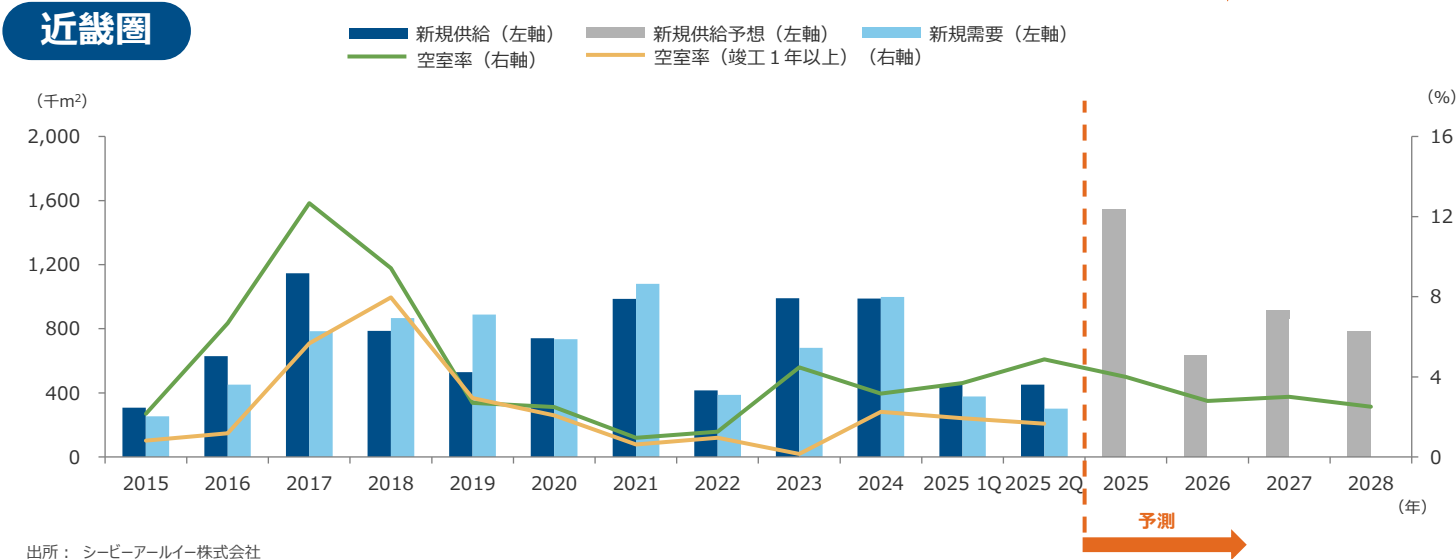


<2025年Q2>

空室率 8.8% (前期比±0.0%)

空室率 (竣工1年以上) 6.2% (前期比+0.1%) ▲

● 2025年Q2は、東京ベイエリアや国道16号エリアなどでは空室消化が進んだものの、圏央道エリアなどで空室が複数発生し、全体の空室率は横ばいとなった。



<2025年Q2>

空室率 4.9% (前期比+1.2%) ▲

空室率 (竣工1年以上) 1.7% (前期比-0.2%) ▼

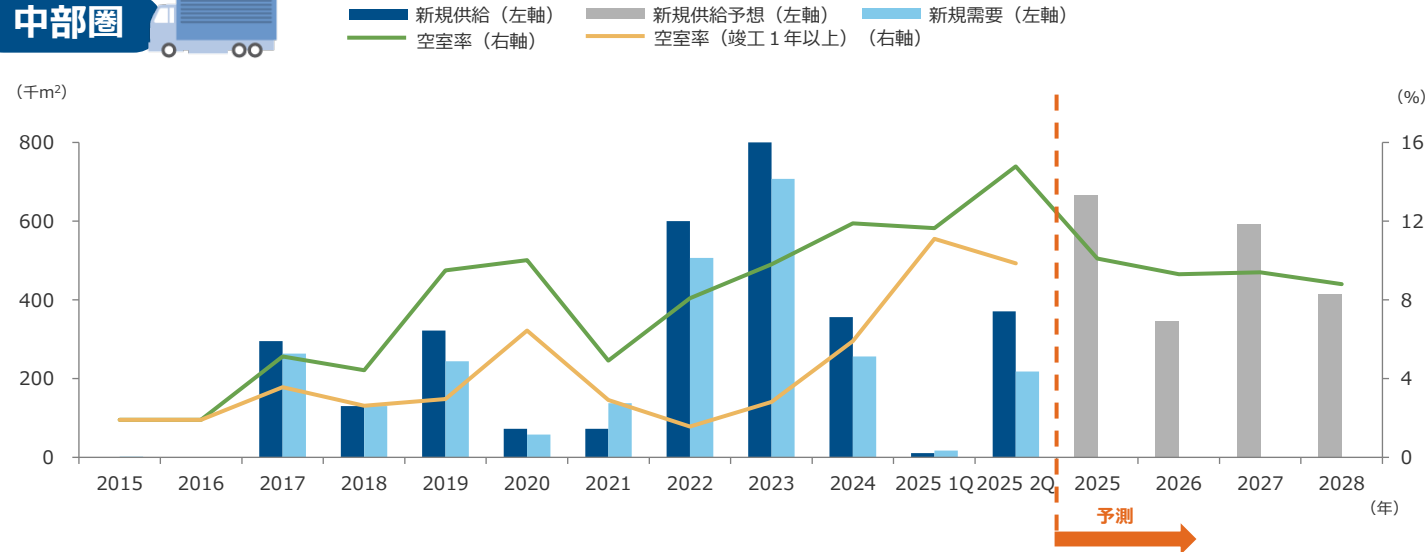
● 2025年Q2は新規供給が非常に多かった影響で、前期比で上昇した。一方、高水準の需要も発生し空室率は低下傾向となる見通し。

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、「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：エリア別の需給動向

中部圏

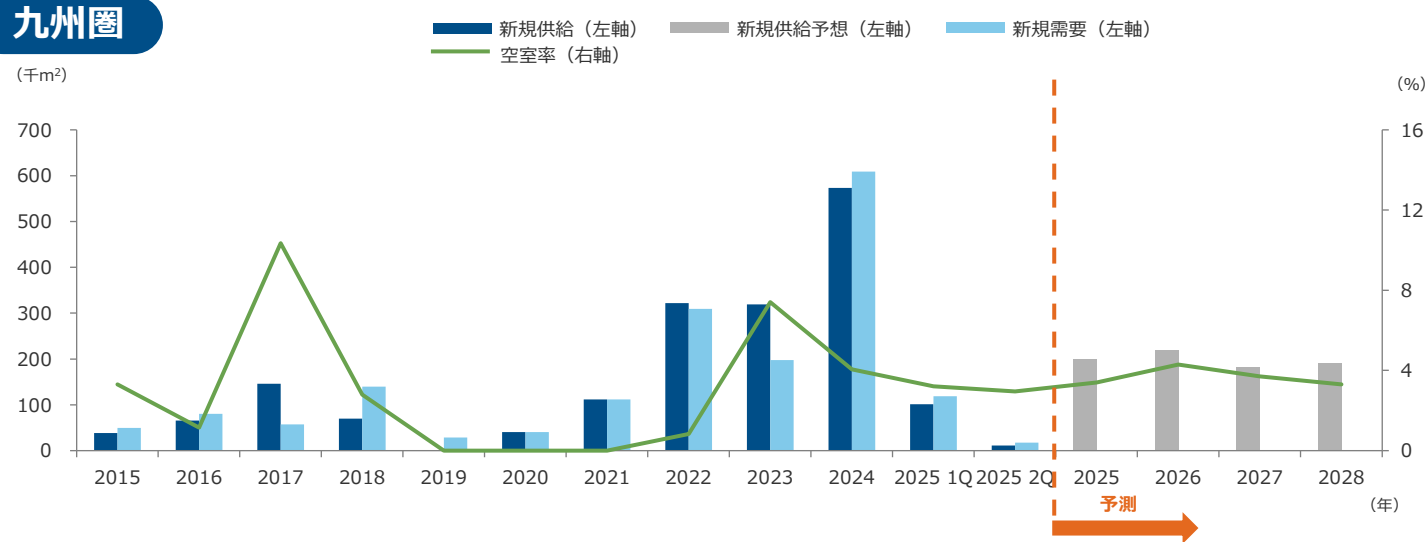


<2025年Q2>

空室率	14.8%	(前期比+3.2%)	▲
空室率 (竣工1年以上)	9.9%	(前期比-1.2%)	▼

● 2025年Q2は新規供給が多く、空室率は上昇した。一般消費財に加えて製造業でもニーズが出てきており、空室率は今期をピークに低下することが見込まれる。

九州圏



<2025年Q2>

空室率	3.0%	(前期比-0.2%)	▼
-----	------	------------	---

● 2025年Q2は新規供給が限定的であり、既存物件では空室消化が進んだ。2025年下期以降に新規供給が予定され、空室率が上昇する可能性はあるものの、低位で推移する見込み。

出所：シービーアールイー株式会社

注1：本図において、「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



4

サステナビリティへの取り組み



サステナビリティへの取組み (Topics)

サステナビリティリンクローンの金利引き下げ

- 2025年7月31日に、GHG排出量、エネルギー消費量及びGRESBリアルエステイト評価におけるSPTsを達成し、**サステナビリティ・リンク・ローンの適用スプレッドの引き下げを実現**

対象の借入金額合計

12,000 百万円

年間の金利負担軽減金額

130 万円

TNFD 提言に基づく自然関連情報開示

- 生物多様性を重要課題と認識し、2025年6月に「**TNFD提言に基づく自然関連情報開示**」を実施。
- 詳細は、TNFDレポート（詳細版・要約版）をご参照ください。

詳細版

TNFD提言に基づく
自然関連情報開示
2025年6月



三菱地所物流リート投資法人

要約版



TNFD Adopters
に登録

TNFD提言に基づく
情報開示の採用企業として
TNFD Adoptersに登録

GRESBリアルエステイト評価

- 2025年度のGRESBリアルエステイト評価において、**6年連続最高位**の 5 Stars の評価を取得
- アジア地域・上場セクターにおける物流・産業施設用途の**セクターリーダー**に選出



本資産運用会社における生物多様性への取組み

- TNFD提言の理念に賛同し「**TNFD Forum**」へ参画。
- 国内においても「**生物多様性のための30by30アライアンス**」に参画し、情報収集体制を強化。



その他の最新情報は、「サステナビリティレポート2025（2025年10月発行）」（[こちらをクリック](#)）をご参照ください。



Appendix



2025年8月期 (第18期) 実績

運用状況 (百万円)	第17期実績 (A)	第18期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第18期予想
営業収益	9,108	8,041	① -1,067	8,011
不動産賃貸事業収入 (売却益除く)	7,742	8,029	+287	8,006
不動産売却益	1,365	-	-1,365	-
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,442	1,392	-49	1,418
うち、修繕費	95	66	-29	91
NOI	6,300	6,637	+336	6,588
減価償却費	1,367	1,393	+26	1,394
一般管理費	1,165	1,035	-129	1,020
営業利益	5,133	4,218	② -915	4,178
営業外損益	-339	-410	-71	-419
経常利益	4,794	3,807	③ -986	3,758
当期純利益	4,793	3,806	-987	3,757
1口当たり分配金 (円) (分割後)				
1口当たり分配金	3,173	2,829	-344	2,764
うち、1口当たり利益分配金	3,173	2,563	-610	2,487
うち、1口当たり利益超過分配金	-	266	+266	277
減価償却費に対する利益超過分配率	-	28.4%	+28.4%	30%
発行済投資口数	1,510,455口	1,485,011口	-25,444口	1,510,455口
各種指標				
資本的支出 (百万円)	187	280	+92	335
1口当たりAFFO (円)	3,054	3,317	+263	3,193
AFFOペイアウトレシオ	103.9%	85.3%	-18.6%	86.6%
LTV	40.1%	42.7%	+2.6%	42.0%
1口当たりNAV (円)	137,183	139,652	+2,469	-

第17期実績と第18期実績

差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	・ MJLP仙台1売却益の剥落	-1,365百万円
	・ 第17期取得資産、第18期取得資産 (匿名組合出資含む) による収入増加	+176百万円
	・ 既存物件の内部成長及び空室の解消による賃料収入増加	+99百万円
②	・ 営業収益の減少 (上記①)	-1,067百万円
	・ 営業費用の減少	+151百万円
	リーシングフィーの減少	+16百万円
	修繕費の減少	+29百万円
	固都税の増加	-30百万円
	その他の賃貸事業費用の増減	+7百万円
	一般管理費の減少	+129百万円
③	・ 営業利益の減少 (上記②)	-915百万円
	・ 営業外損益の変動	-71百万円
	受取利息の増加	+5百万円
	支払利息の増加	-73百万円

第18期取得資産

ロジクロス大阪交野



MJインダストリアルパーク神戸西



2026年2月期（第19期）及び2026年8月期（第20期）業績予想

運用状況（百万円）	第18期実績 （A）	第19期予想 （B）	差異 （B）－（A）	参考 第20期予想
営業収益	8,041	8,137	① +96	8,191
不動産賃貸事業収入（売却益除く）	8,029	8,115	+85	8,176
不動産売却益	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用（減価償却費除く）	1,392	1,456	+63	1,453
うち修繕費	66	94	+28	98
NOI	6,637	6,658	+21	6,722
減価償却費	1,393	1,411	+17	1,423
一般管理費	1,035	1,020	-15	1,040
営業利益	4,218	4,249	② +30	① 4,274
営業外損益	-410	-466	-55	-489
経常利益	3,807	3,783	③ -24	3,784
当期純利益	3,806	3,782	-24	3,783
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	2,829	2,832	+3	2,835
うち、1口当たり利益分配金	2,563	2,547	-16	2,548
うち、1口当たり利益超過分配金	266	285	+19	287
減価償却費に対する利益超過分配率	28.4%	30%	+1.6%	30%
発行済投資口数	1,485,011口	1,485,011口	±0口	1,485,011口
各種指標（注）				
資本的支出（百万円）	280	311	+31	530
1口当たりAFFO（円）	3,317	3,295	-22	3,153
AFFOペイアウトレシオ	85.3%	86.0%	+0.7%	89.9%
LTV	42.7%	42.6%	-0.1%	42.7%

第18期実績と第19期予想

差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	・第18期取得資産（匿名組合出資含む）の収入増加	+90百万円
	・既存物件の内部成長及びFR・空室の変動による賃料収入増加	+32百万円
	・その他収入の減少（水道光熱費等）	-26百万円
②	・営業収益の増加（左記①）	+96百万円
	・営業費用の増加	-65百万円
	リーシングフィーの増加	-38百万円
	修繕費の増加	-28百万円
	その他の営業費用の増減（一般管理費等）	-1百万円
③	・営業利益の増加（左記②）	+30百万円
	・営業外損益の変動	-55百万円
	支払利息の増加	-53百万円

第19期予想と第20期予想

差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	・既存物件の内部成長及びFR・空室の変動による賃料収入増加	+54百万円
	・固都税効果の剥落やリーシングフィー及び一般管理費の増減を主因とする営業費用の変動	-29百万円
	・支払利息の増加等による営業外損益の変動	-22百万円

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

37 物件/
2,806 億円

スポンサー開発物件/
MJIAソーシング物件

65.9%/
34.1%

期中平均稼働率

99.6 %

平均鑑定NOI利回り

4.8%

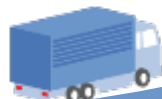
期末LTV

42.7 %

長期発行体格付
(JCR)

AA
(安定的)

スポンサー



開発・運営

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

投資・運用



本資産運用会社



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：2025年8月31日現在



「三本の柱」による運用方針



中長期的な投資主価値の向上



投資家との利益の一致

- 三菱地所からのサポート及びセイムボート出資の実施
- 各種ESG施策・ファイナンスの推進
- 主要インデックスへの組み入れ



実施・達成済みの取組み

公募増資、LTVの活用や
資産入替による市場環境を
見極めた継続的な成長

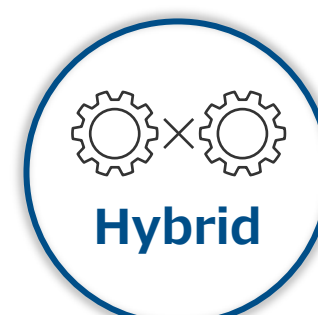
投資口価格完全連動報酬
の導入



規律を持った成長

- 資本コストを意識した物件取得、自己投資口取得の検討
- 市場環境を鑑みた機動的な資金調達
- ブリッジ活用による柔軟な取得戦略

三菱地所および
MJIAにおける
投資口累積投資制度の導入



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双方による物件の供給)
- ハイブリッド型内部成長
(三菱地所のリーシング力及びMJIAの運用力の活用)
- PDPやCRE等、多様なソーシング手法の活用

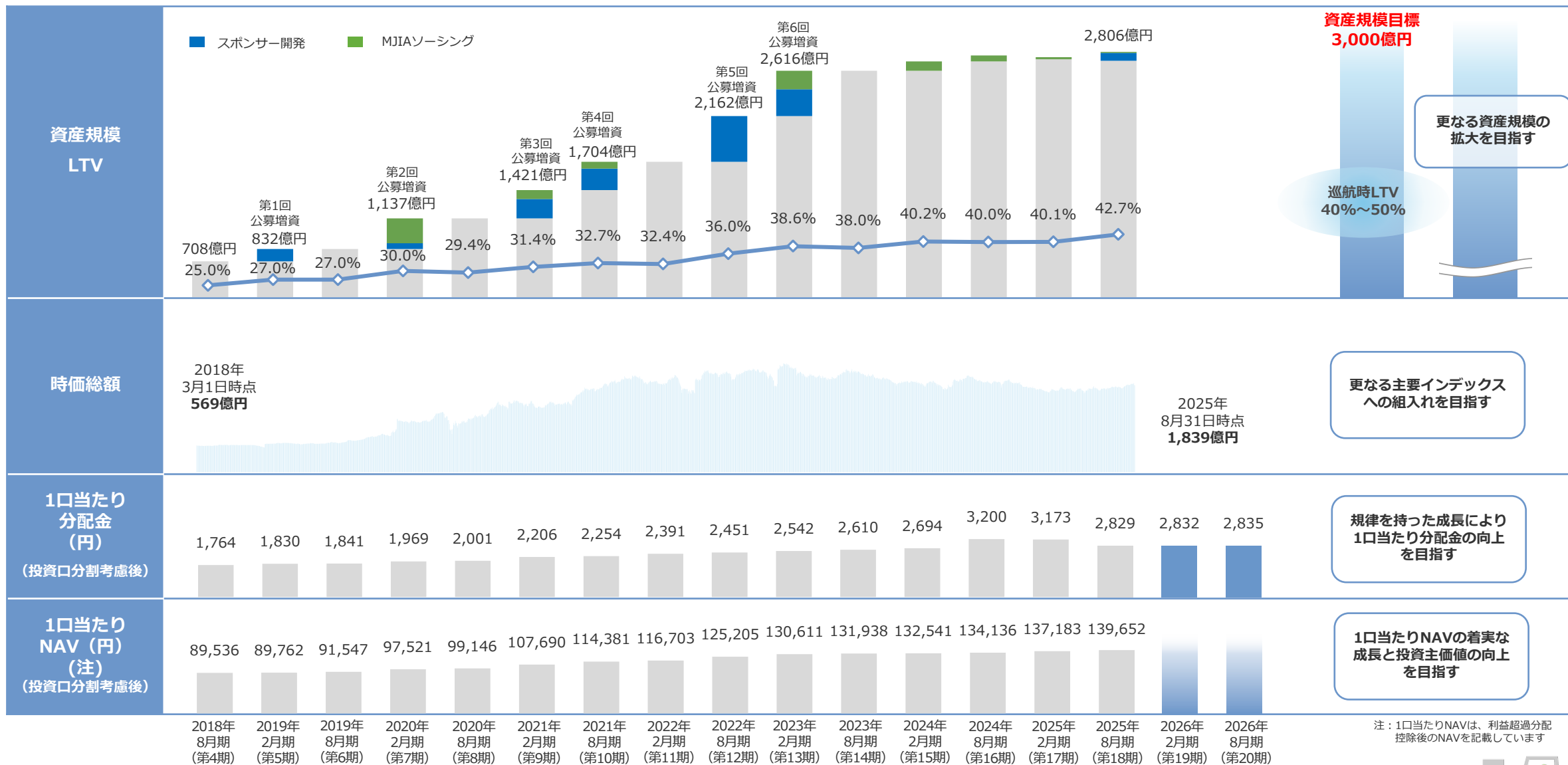
GRESB
リアルエステイト評価
6年連続最高位の
5 Starsを取得

ESGの外部認証・評価の
継続的な取得



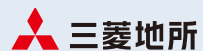
中長期の成長戦略

資産規模目標及び主要財務数値の推移



ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略

スポンサー開発 (1,848億円 / 65.9%)



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

平均鑑定NOI利回り
4.6%

スポンサー単独開発



三菱地所グループのリージョンを活用し、土地情報を取得



行政・関係者との調整や複数地権者の土地集約など

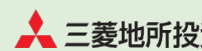
難易度の高い開発も三菱地所グループの高度な開発能力を活用し実現

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

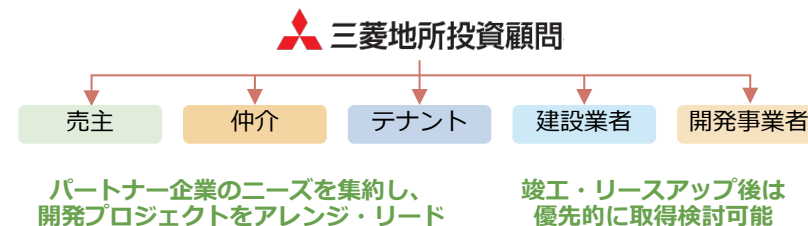
MJIAソーシング (957億円 / 34.1%)



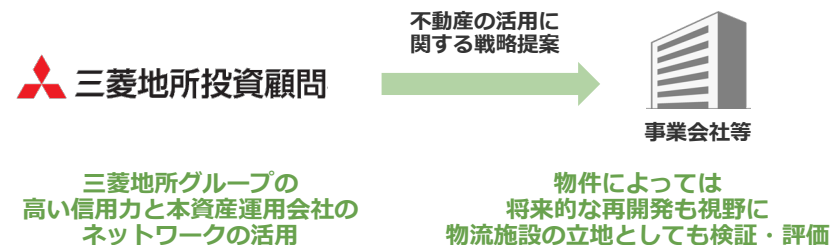
本資産運用会社の様々な工夫が凝らされた取得戦略を活用し、好条件での取得を実現

平均鑑定NOI利回り
5.2%

PDP (Partnership Development Program)

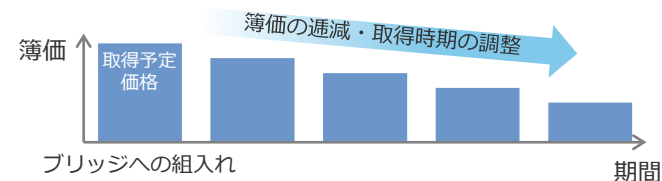


CRE (Corporate Real Estate)



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逓減効果に伴う取得価格の調整も可能



注：2025年8月31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

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 - 期中レポート等業務等のサポート
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

取得資産でのMJIAの強み



MJロジパーク愛西1

- 他物件のテナントである3PL企業とのリレーションを活かした案件
- 出口機能を提供することで優先交渉権を獲得し開発に着手

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ロジパーク一宮1

- MJIAとリレーションの強いゼネコンより土地情報入手
- 以前から複数の取引がある開発事業者を招聘、建物プラン・開発収支を助言
- 出口機能を提供することで優先交渉権を獲得し開発に着手

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

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

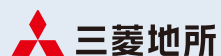


ハイブリッド型内部成長を実現する内部成長戦略

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



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



本投資法人保有物件のテナントリレーションを一元管理することで、リーシング情報を効果的・効率的に蓄積し、活用

TRS業務委託



賃貸借契約

物流事業者

物流業務委託契約

荷主

法人顧客
リレーション

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



東京流通センター（TRC）との連携

- 2016年より三菱地所の連結子会社。本投資法人のポートフォリオにおいても、PM受託を推進

MJIA

賃料改定以外の独自施策による内部成長の実現



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

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等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）

建物固定資産評価の見直し

ロジクロス厚木 他

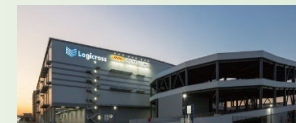


- 保有物件の建物固定資産評価額の見直しを実施。評価額に差異が認められた物件について行政と交渉し減額を実現
- また、過去分の一括還付により、一時収入を獲得

TRCによるテナントの誘致事例

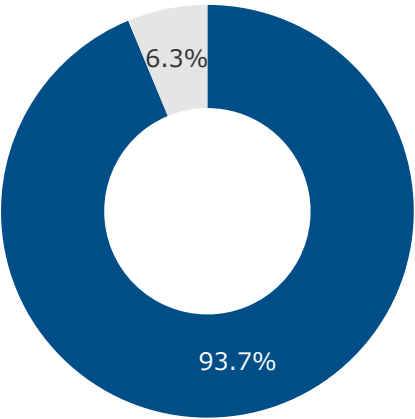
ロジクロス名古屋笠寺

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



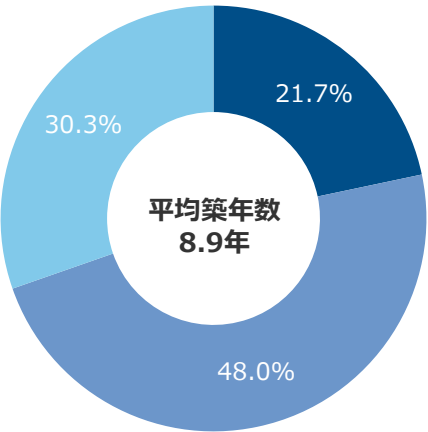
ポートフォリオの分散状況

物流施設 / その他
(取得価格ベース)



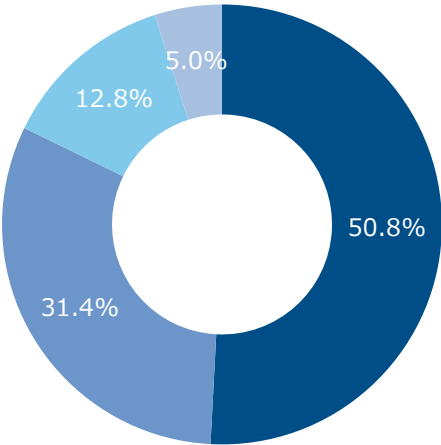
■ 物流施設
■ その他

ポートフォリオの築年数
(取得価格ベース)



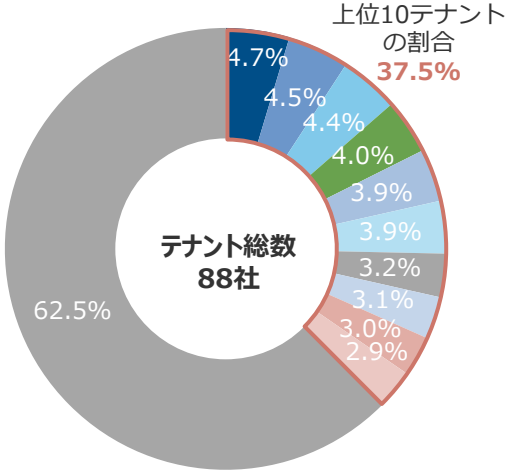
■ 5年以内
■ 5年超10年以内
■ 10年超

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
(底地除く賃貸面積ベース)

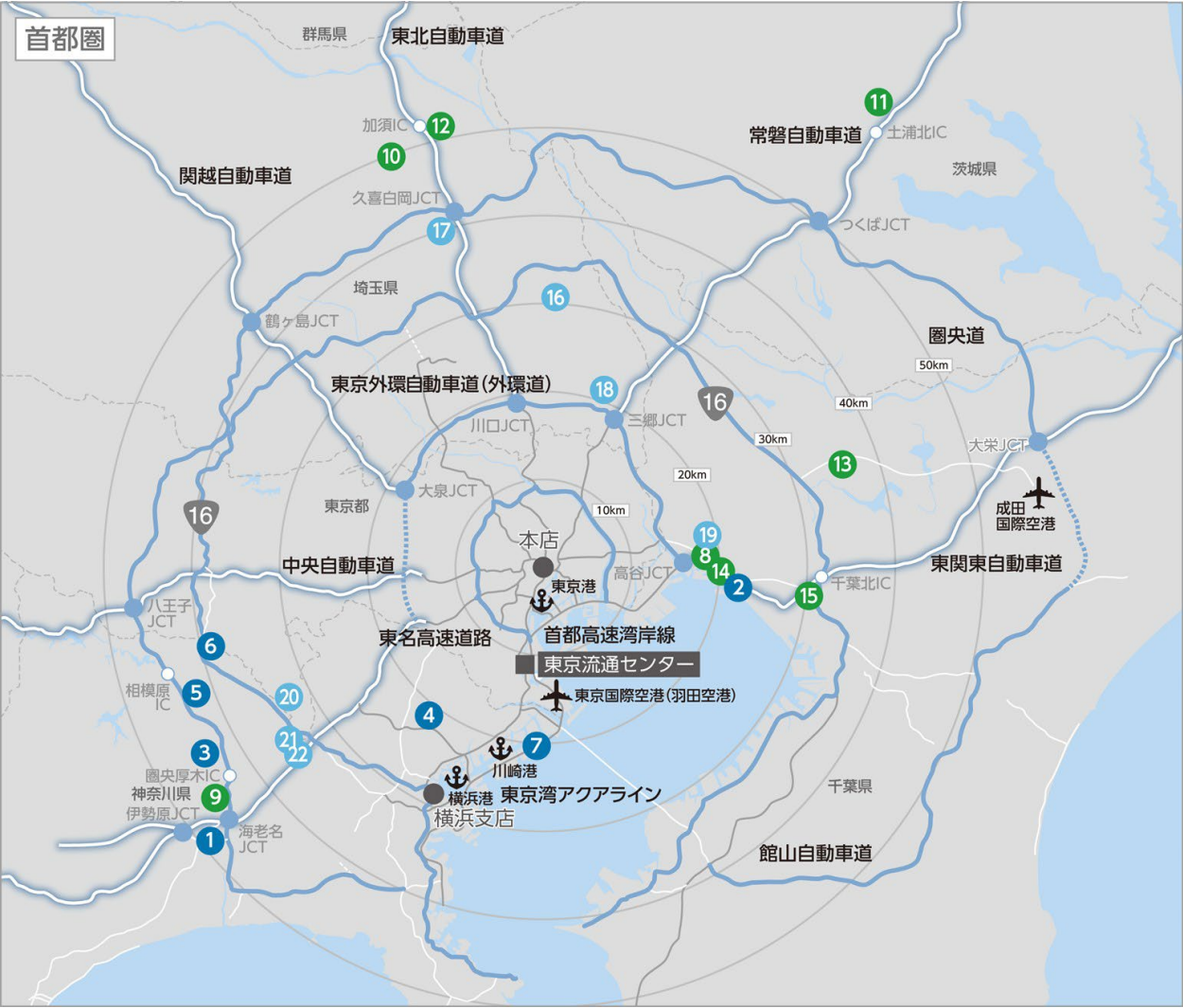


■ 非開示
■ 三井倉庫ロジスティクス株式会社
■ 株式会社ロンコ・ジャパン
■ 日本通運株式会社
■ 株式会社日本リアリスト
■ 山九株式会社
■ 非開示
■ キムラユニティー株式会社
■ 株式会社三鷹倉庫
■ コーナン商事株式会社
■ その他

注 : 2025年8月31日現在



ポートフォリオマップ



● 期末保有資産 (スポンサー開発)

● 期末保有資産 (MJIAソーシング)

● 三菱地所本店・支店所在地

● 優先交渉権付与予定物件 (スポンサー開発)

● 優先交渉権付与予定物件 (MJIAソーシング)

○ 18期取得資産

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	ロジクロス春日部
17	ロジクロス蓮田
18	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



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	MJロジパーク一宮1
26	MJロジパーク愛西1
27	(仮称) MJロジパーク岡崎1
28	ロジクロス名古屋みなと

近畿圏

29	ロジクロス神戸三田
30	ロジクロス大阪
31	ロジポート大阪大正
32	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟
33	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟
34	MJロジパーク大阪1
35	MJロジパーク西宮1
36	MJロジパーク高槻1
37	MJロジパーク東大阪1
38	MJインダストリアルパーク堺 (底地)
39	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)
40	MJインダストリアルパーク川西 (底地)
41	MJロジパーク加古川1
42	ロジクロス大阪交野
43	ロジクロス大阪住之江
44	(仮称) MJロジパーク大東1
45	ロジクロス大阪大正
46	(仮称) MJロジパーク豊中1
47	ロジクロス大阪大正Ⅱ
48	MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)

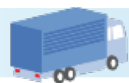
その他

49	ロジクロス福岡久山
50	MJロジパーク福岡1
51	MJインダストリアルパーク郡山 (底地)

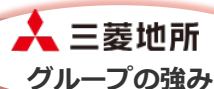


三菱地所グループの物流施設事業の特色

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



用地取得・開発



運営管理

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

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



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発揮

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

ロジクロス蓮田



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

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

ロジポート川崎ベイ



ロジクロス神戸三田



日本初、高速道路 IC 直結 「次世代基幹物流施設」開発計画 (注)



京都府城陽市
次世代物流施設
完成予想イメージ



宮城県仙台市
次世代物流施設
完成予想イメージ



神奈川県横浜市
次世代物流施設
完成予想イメージ

- 2022年2月に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。2024年6月には宮城県仙台市において、2025年8月には神奈川県横浜市において計画を公表。
- **自動運転トラック**が建物内まで運行できる他、**ダブル連結トラック**も受け入れ可能な予定
- 自動運転分野において三菱地所は「株式会社T2」と2023年6月に資本提携

物流施設事業の強み

- 豊富な物流施設運営経験を持つTRCと協働した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組み

TRCとの協働



- 2016年に三菱地所が連結子会社化
- 足許のPM受託面積は150万m²を達成

物流ソリューションへの取組み

- 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

<三菱地所とT2の次世代物流施設対談動画>



↑こちらをクリック

注：三菱地所のプレスリリース等を基に作成。



主要なKPI・目標の進捗状況

2030年の目標達成に向けて

●主要なKPI・目標

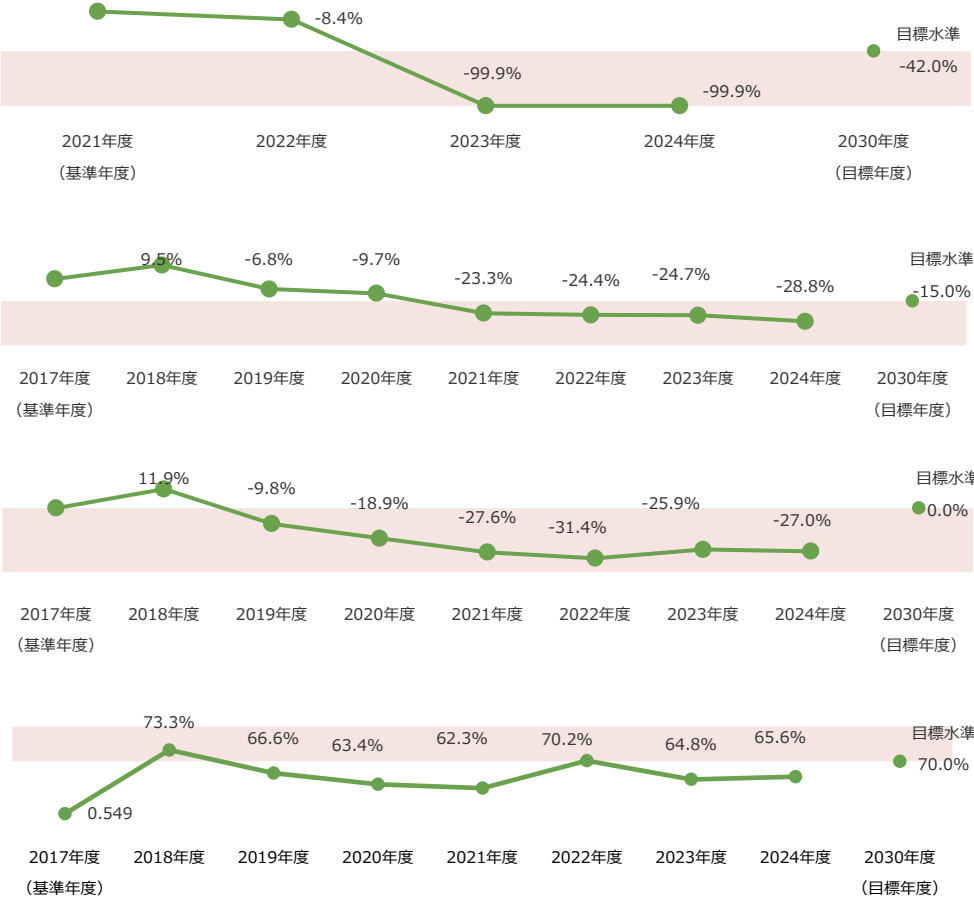
GHG総排出量
(Scope1+2)
42%削減

エネルギー消費原単位
15%削減

水使用原単位
増加させない

廃棄物リサイクル率
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
- 再生エネルギー由来電力の調達・非化石証書の活用
- 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：SBT認定を基準とし、総量目標に統一するため、従来KPIとしていた「GHG排出原単位」に関する目標を削除。

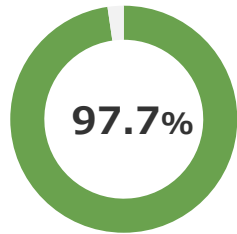


サステナビリティへの取り組み①

Environment

環境認証取得割合（延床面積ベース）の推移

- 2030年度までに環境認証取得割合を100%まで向上させることを目指す



2025年10月16日時点

保有物件における環境への取り組み



太陽光パネルの設置



断熱サンドイッチ
パネルの採用



人感センサー付
LED照明の導入



公共緑地の設置

Social

保有物件におけるチャージスポットの設置

- 保有物件で働く方々の満足度向上を企図して、休憩室にスマートフォン充電のシェアリングサービスを設置
- 災害時には無償でスマートフォンの充電が可能であり、BCP対策としても有効



資産運用会社の従業員への取り組み

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

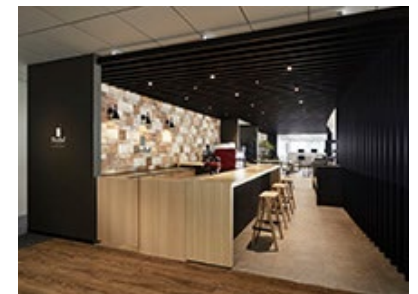
- DEI推進に関する目標設定

有給休暇取得率 90%以上

女性管理職比率 30%以上（2030年度までに）

育児休暇取得率 100%（2030年度までに）

- オフィススペースの整備
- ワーケーションの実施
- 産前産後休暇制度（有給）の導入
- フレックスタイム制の導入
- 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
- 定期的な従業員満足度調査を実施



サステナビリティへの取り組み②

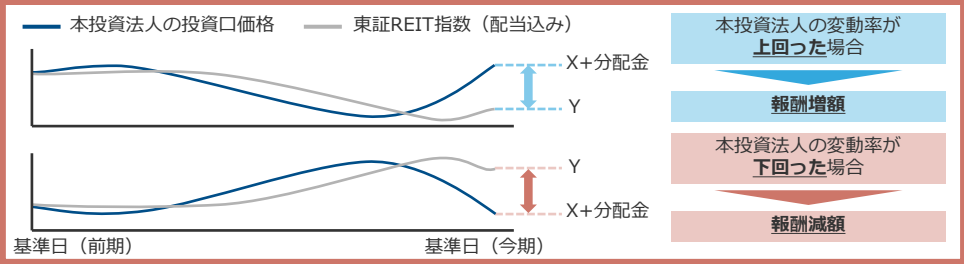
Governance

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」 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

J-REIT初の事例



三菱地所による継続的なセイムボート出資 (2025年8月末時点)

保有口数／出資比率

61,550口／ 約4.15%

本投資法人の役員の構成

- ガバナンス体制の更なる強化を企図し、2023年5月に監督役員1名を増員
- 人数構成 4名 (執行役員1名、監督役員3名) (男性3名、女性1名)

第8回投資主総会

- 2025年5月開催の本投資法人の投資主総会について、議案の賛成状況は以下の通りです。

	議案	賛成率	決議結果
第1号議案	規約一部変更の件	99.9%	可決
第2号議案	執行役員1名選任の件	90.3%	可決
第3号議案	補欠執行役員2名選任の件 候補者①	90.4%	可決
	補欠執行役員2名選任の件 候補者②	90.4%	可決
第4号議案	監督役員3名選任の件 候補者①	99.8%	可決
	監督役員3名選任の件 候補者②	94.1%	可決
	監督役員3名選任の件 候補者③	99.8%	可決



主な外部評価・イニシアティブ

三菱地所物流リート投資法人

CDP気候変動「Aリスト」認定の選定



2年連続で最高評価である「Aリスト」企業に選定
また、サプライヤーエンゲージメント評価においても「サプライヤーエンゲージメント・リーダーボード」に選出

MSCI ESG格付



(注)

GRESBリアルエステイト評価



エコアクション21



SBTi認定



SBTi（ネットゼロ）認定を取得

三菱地所投資顧問株式会社

責任投資原則（PRI）への署名

Signatory of:



TCFD提言への賛同



TNFDフォーラムへの参加



その他のイニシアティブへの賛同



注：本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。



ポートフォリオ一覧①

	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 (m ²)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
スポンサー 開発物件	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	8,270	6.2	34,878.55	2.1	100.0	10.9	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,550	4.5	29,895.80	3.0	100.0	8.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,450	5.1	12,844.35	1.4	100.0	8.2	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,500	4.3	35,629.46	3.5	100.0	6.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	18,400	5.1	62,289.08	5.1	95.2	6.6	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,500	4.2	39,132.05	4.2	100.0	7.4	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,700	4.4	34,119.84	3.5	100.0	6.1	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	8,250	4.1	16,371.24	2.8	100.0	6.2	マルチ
	ロジクロス大阪交野	大阪府交野市	7,941	8,540	4.4	20,777.87	2.8	100.0	2.8	BTS
	ロジポート相模原（準共有持分49%）	神奈川県相模原市	21,364	25,300	4.8	88,609.64	7.6	99.5	12.0	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	23,490	4.9	58,487.96	6.5	98.0	10.6	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	12,187	4.6	40,081.56	3.7	99.8	7.5	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	41,715	4.2	117,762.91	12.8	99.8	6.3	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	16,000	4.2	45,983.59	5.4	100.0	4.3	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	4,130	4.3	14,012.95	1.4	100.0	4.3	マルチ
MJ IA ソー シング	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	7,040	7.3	18,232.07	1.9	100.0	35.7	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,740	5.0	28,002.44	2.4	100.0	12.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,620	5.7	7,678.10	0.5	100.0	19.4	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	9,140	6.3	39,082.95	2.2	100.0	17.9	マルチ

注：2025年 8月31日現在。



ポートフォリオ一覧②

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 (m ²)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
MJ IA ソー シング	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	8,350	6.3	38,609.86	2.2	100.0	17.9	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,590	5.3	15,485.00	1.1	100.0	10.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,450	5.7	13,777.07	0.9	100.0	34.4	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	15,300	4.7	57,866.98	4.9	100.0	8.6	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,800	5.0	7,349.18	0.6	100.0	26.7	BTS
	MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	5,180	5.0	20,980.63	1.6	100.0	4.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,570	4.8	20,897.84	2.0	100.0	4.3	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	2,040	5.3	10,185.04	0.6	100.0	34.3	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	6,550	5.3	19,219.10	1.7	100.0	3.5	マルチ
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	7,423	7,780	4.6	32,258.13	2.6	100.0	3.1	マルチ
	MJロジパーク一宮1	愛知県一宮市	5,851	6,810	4.9	26,963.93	2.1	100.0	3.0	マルチ
	MJロジパーク愛西1	愛知県愛西市	2,047	2,630	5.5	9,413.40	0.7	100.0	3.5	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	2.0	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	5,740	5.1	31,743.99	1.8	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	2,010	4.4	14,986.64	0.6	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	2,630	4.4	9,353.48	0.8	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク郡山（底地）	福島県郡山市	2,000	2,340	5.0	80,925.09	0.7	100.0	-	底地
NEW	MJインダストリアルパーク神戸西（底地）	兵庫県神戸市	1,088	1,290	4.7	6,022.82	0.4	100.0	-	底地
合計 / 平均			280,623	328,362	4.8	1,247,387.30	100.0	99.6	8.9	-

不動産 対応 証券	MRB1合同会社 匿名出資持分（ロジクロス蓮田、ロジクロス春日部）	528
	合計	528

注：2025年 8月31日現在。



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18期末 帳簿価額	第18期末 (2025年8月期末) (注2)		第17期末 (2025年2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	5,179	8,270	4.2	8,290	4.2	-20	±0	3,090
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,090	9,550	3.9	9,550	3.9	±0	±0	1,459
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,735	4,450	4.3	4,450	4.3	±0	±0	714
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,396	10,500	3.9	10,400	4.0	+100	-0.1	1,103
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	13,956	18,400	3.9	18,300	4.0	+100	-0.1	4,443
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,576	12,500	3.9	12,600	3.9	-100	±0	923
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,691	10,700	3.9	10,700	3.9	±0	±0	1,008
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,775	8,250	3.8	8,240	3.8	+10	±0	474
ロジクロス大阪交野	2025年4月	7,941	8,052	8,540	4.0	-	-	-	-	487
ロジポート相模原（準共有持分49%）	2017年9月	21,364	19,925	25,300	4.0	25,300	4.0	±0	±0	5,374
ロジポート橋本（準共有持分45%）	2017年9月	18,200	17,066	23,490	3.7	21,960	3.8	+1,530	-0.1	6,423
ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）	2019年10月	10,484	10,097	12,187	3.8	12,225	3.8	-38	±0	2,089
ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）	2022年3月	36,000	35,218	41,715	3.6	41,715	3.6	±0	±0	6,496
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持45%）	2022年10月	15,150	14,935	16,000	3.9	16,100	3.9	-100	±0	1,064
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持45%）	2022年10月	3,900	3,856	4,130	4.0	4,130	4.0	±0	±0	273
MJロジパーク船橋 1	2016年9月	5,400	5,586	7,040	5.2	7,040	5.2	±0	±0	1,453
MJロジパーク厚木 1	2017年9月	6,653	6,221	7,740	4.0	7,740	4.0	±0	±0	1,518
MJロジパーク加須 1	2017年9月	1,272	1,163	1,620	4.3	1,620	4.3	±0	±0	456
MJロジパーク大阪 1	2017年9月	6,090	5,819	9,140	4.0	9,130	4.0	+10	±0	3,320

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2：2025年 8月31日現在
注3：2025年 2月28日現在



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18期末 帳簿価額	第18期末 (2025年8月期末) (注2)		第17期末 (2025年2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ロジパーク福岡 1	2017年9月	6,130	5,616	8,350	4.3	8,110	4.3	+240	±0	2,733
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,018	3,590	4.5	3,590	4.5	±0	±0	571
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,515	2,450	4.6	2,450	4.6	±0	±0	-65
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,071	15,300	4.1	15,300	4.1	±0	±0	2,228
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,646	1,800	4.1	1,790	4.2	+10	-0.1	153
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,234	5,180	4.1	5,180	4.1	±0	±0	945
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,413	6,570	3.9	6,560	3.9	+10	±0	1,156
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,698	2,040	4.2	2,040	4.2	±0	±0	341
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,816	6,550	3.8	6,540	3.8	+10	±0	1,733
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	7,590	7,780	4.3	7,770	4.3	+10	±0	189
MJロジパーク一宮1	2024年8月	5,851	5,867	6,810	4.1	6,800	4.1	+10	±0	942
MJロジパーク愛西1	2024年10月	2,047	2,126	2,630	4.0	2,620	4.0	+10	±0	503
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	5,740	4.0	5,740	4.0	±0	±0	537
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	2,010	4.3	2,000	4.3	+10	±0	95
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	2,630	3.9	±0	±0	408
MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	2023年9月	2,000	2,090	2,340	4.5	2,340	4.5	±0	±0	249
MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)	2025年7月	1,088	1,102	1,290	3.8	-	-	-	-	187
合計		280,623	273,157	328,362	-	316,730	-	-	-	55,204

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2：2025年 8月31日現在。
注3：2025年 2月28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	8,041,085
賃貸事業収入	7,666,988
その他賃貸事業収入	362,993
匿名組合分配金	11,104
営業費用	3,822,823
賃貸事業費用	2,786,840
資産運用報酬	772,313
資産保管手数料	2,403
一般事務委託手数料	34,480
役員報酬	3,600
支払手数料	167,425
その他営業費用	55,759
営業利益	4,218,262
営業外収益	13,605
受取利息	13,280
未払分配金除斥益	324
営業外費用	424,374
支払利息	396,533
投資法人債利息	18,473
融資関連費用	6,368
その他営業外費用	2,999
経常利益	3,807,493
当期純利益	3,806,445
当期末処分利益	3,806,613

貸借対照表

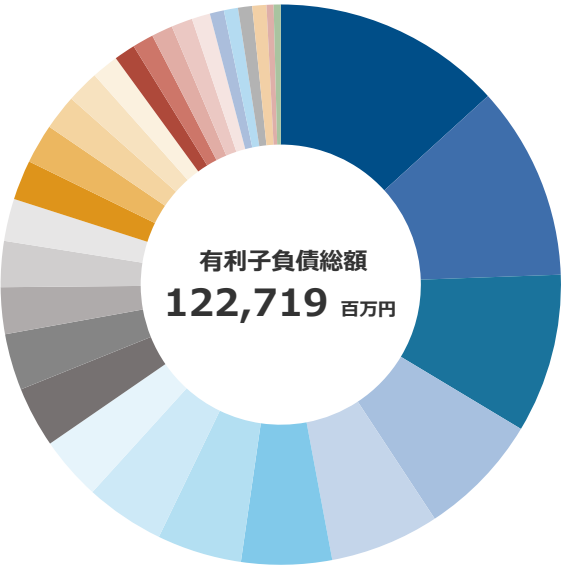
(単位：千円)

科目	実績
流動資産	13,872,122
現金及び預金	4,425,053
信託現金及び信託預金	9,067,312
未収消費税	256,187
その他の流動資産	123,569
固定資産	273,724,305
有形固定資産	273,157,921
無形固定資産	7,777
投資その他の資産	558,607
資産合計	287,596,428
流動負債	20,508,487
営業未払金	295,900
短期借入金	9,670,000
1年内返済予定の長期借入金	7,970,000
未払費用	1,089,377
前受金	1,434,594
その他流動負債	48,615
固定負債	110,706,022
投資法人債	4,500,000
長期借入金	100,579,000
信託預り敷金及び保証金	5,627,022
負債合計	131,214,510
投資主資本合計	156,381,917
出資総額（純額）	152,575,304
剰余金	3,806,613
純資産合計	156,381,917
負債純資産合計	287,596,428



調達先の分散状況

取引金融機関数
29行



	残高（百万円）	比率
三菱UFJ銀行	16,255	13.2%
みずほ銀行	13,730	11.2%
三井住友銀行	11,260	9.2%
農林中央金庫	8,750	7.1%
SBI新生銀行	7,750	6.3%
信金中央金庫	6,406	5.2%
りそな銀行	6,000	4.9%
福岡銀行	5,607	4.6%
投資法人債	4,500	3.7%
大和ネクスト銀行	4,300	3.5%
山口銀行	4,000	3.3%
千葉銀行	3,300	2.7%
全信組連	3,250	2.6%
山形銀行	3,000	2.4%
三菱UFJ信託銀行	2,820	2.3%
第四北越銀行	2,800	2.3%
日本政策投資銀行	2,491	2.0%
関西みらい銀行	2,300	1.9%
七十七銀行	1,900	1.5%
山梨中央銀行	1,500	1.2%
西日本シティ銀行	1,500	1.2%
京葉銀行	1,500	1.2%
岩手銀行	1,500	1.2%
群馬銀行	1,300	1.1%
八十二銀行	1,000	0.8%
日本生命	1,000	0.8%
福井銀行	1,000	0.8%
常陽銀行	1,000	0.8%
三井住友信託銀行	500	0.4%
中国銀行	500	0.4%
合計	122,719	100%

注：2025年10月9日現在



投資主の状況

所有者別投資口数の割合（注1）

2025年2月28日現在 投資口数503,485口

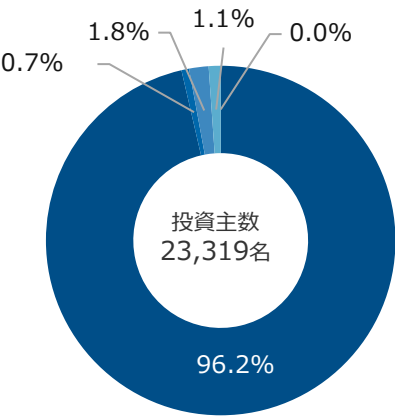


2025年8月31日現在 投資口数1,485,011口



■ 個人・その他 ■ 金融機関 ■ その他国内法人 ■ 外国法人等 ■ 証券会社等

所有者別投資主数の割合（注2）



- 個人・その他 : 22,433名
- 金融機関 : 170名
- その他国内法人 : 421名
- 外国法人等 : 273名
- 証券会社等 : 22名

注1： 2025年8月31日及び2025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： 2025年8月31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3： 2025年8月31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3）

	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	309,128	20.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	214,508	14.44
野村信託銀行株式会社（投信口）	72,893	4.90
三菱地所株式会社	61,650	4.15
東京センチュリー株式会社	35,817	2.41
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,170	1.62
J P モルガン証券株式会社	23,316	1.57
STATE STREET BANK AND TRUST CO MPANY 505001	21,741	1.46
J P MORGAN CHASE BANK 385781	20,405	1.37
STATE STREET BANK AND TRUST CO MPANY 505103	16,912	1.13
合計	800,540	53.90

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 4.15 %



MEMO

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。

