

 三菱地所物流リート投資法人

2024年2月期（第15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

2024年4月15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	5
3. ESGへの取組み	14
4. 物流マーケット概況	16
5. Appendix	21



MJロジパーク一宮 1

# 1

## 運用ハイライト、決算概要及び業績予想



# 2023年10月以降の運用ハイライト

## 決算サマリー (第15期)

- 第15期取得資産の利益貢献及び堅調な内部成長により**11期連続の増収・増益・増配及び上場来一貫したNOI成長を実現**

NOI	6,359百万円	前期比 +5.2%
DPU	8,083円	前期比 +3.2%

## ハイブリッド型外部成長 戦略的な資産入替

- 中長期的な収益力向上に向けて、戦略的な資産入替を実施。将来の修繕費増等が見込まれる物件を売却。売却資金を活用し、**相対的に高い安定性・収益性が期待できるMJIAソーシング物件を取得。規律を持った成長を継続**
- 好機を捉えた物件売却により含み益を顕在化、**16期及び17期の2期に亘る売却益の投資主還元を実施し、過去最高の分配金を実現見込み**
- 売却資金の残額は外部環境等に応じて成長投資や投資主還元を活用予定

### 償却後鑑定NOI利回り

<新規取得>	
MJ口ジパークー宮1	3.8%
<売却>	
MJ口ジパーク仙台1	3.2%

### 築年数

新規取得資産	1.5年
入替後ポートフォリオ	7.6年

### 売却益

第16期	1,392百万円
	一口当たり 2,766円
第17期	1,361百万円
	一口当たり 2,704円

## ハイブリッド型内部成長

- 高稼働率を維持し、**13期連続の賃料の増額改定を実現見込み。安定性と成長性を両立**
- グリーンリース契約の締結等のMJIA独自施策による**内部成長の継続**

### 平均賃料改定変動率 (注)

第15期 (実績)	5.4%
第16期 (契約済分)	6.0%

### 期中平均稼働率

99.9%

## ESG

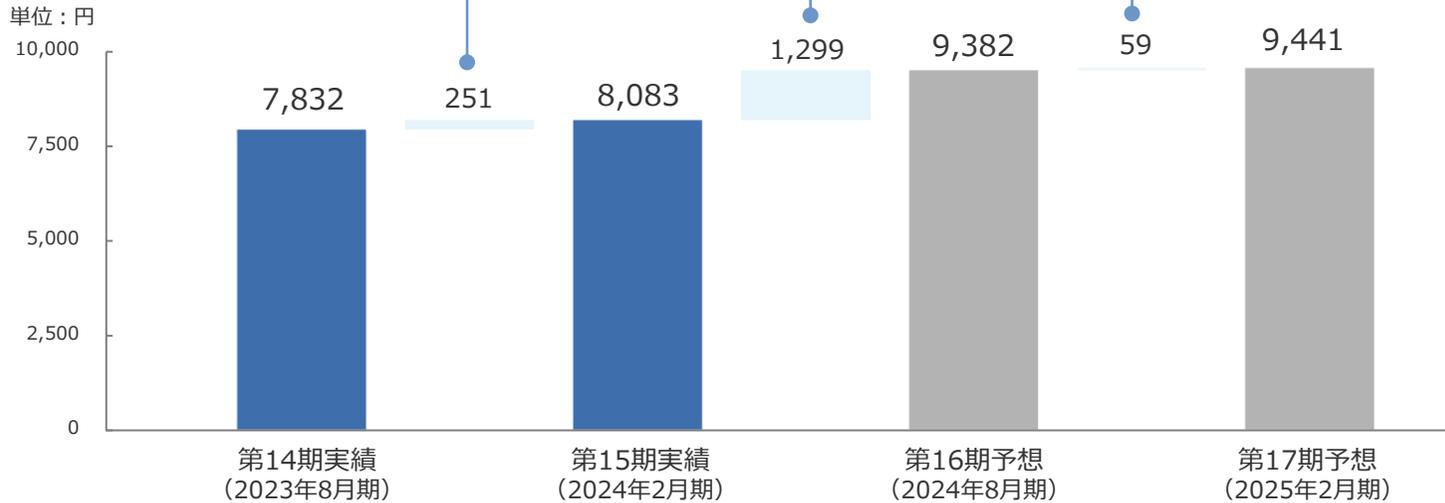
- CDP気候変動プログラムに初参加し最高評価「**Aリスト**」企業に認定 (2024年2月)
- TCFD定量分析の実施 (2024年3月)

注：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（短期契約は除きます）。第16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。

# 1口当たり分配金の実績と予想

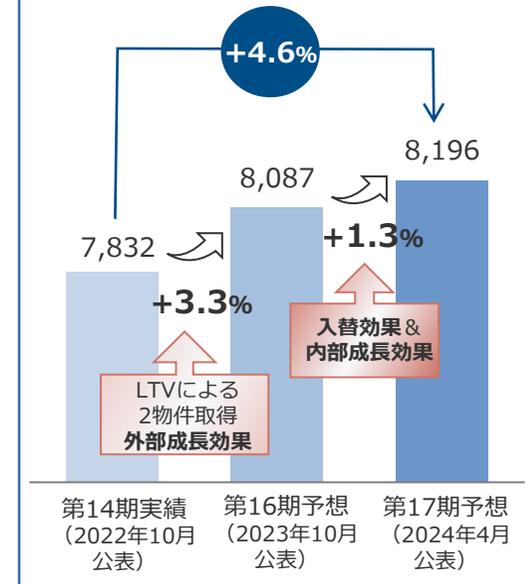
第15期は第15期取得物件の収益寄与や既存物件の内部成長を主因として前期比+251円の8,083円で着地  
 第16期及び第17期は、売却益の還元を背景とする大幅増配を想定。そのため利益超過分配は温存。  
 内部成長の継続や資産入替効果等により、第17期の巡航分配金は8,087円から8,196円に着実に成長。

15期取得物件の収益寄与	+435	仙台1売却益の計上	+2,766	仙台1売却益の一部剥落	-61
既存物件内部成長	+106	入替による賃貸事業損益減	-41	入替による賃貸事業損益増	+92
リーシング費用減	+81	15期取得物件通期寄与	+73	既存物件内部成長	+26
減価償却費増	-88	既存物件内部成長	+23	既存物件の一時的減収 (ダウンタイム想定等)	-216
一般管理費増	-69	リーシング費用増	-188	リーシング費用減	+152
営業外費用増	-46	公租公課増 (15期取得物件の固国税費用化、 既存物件の評価額増)	-86	修繕費増	-8
利益超過分配の減少	-171	既存物件その他賃貸事業 費用増	-58	既存物件その他賃貸事業 費用増	-14
		一般管理費増	-356	一般管理費減	+28
		営業外費用増	-133	営業外費用減	+60
		利益超過分配の非実施	-696		



## 1口当たり予想巡航分配金

投資口価格が軟調に推移する状況が継続する中でも、増資に頼らない成長を継続し、巡航分配金は着実に成長



# 2

## ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略



# 外部環境に対する認識と成長戦略

## 物流不動産 売買市場

### ■ 不動産価格は高水準が継続

- ・ 金利上昇がみられるものの  
売買CAPレートは引き続き  
低位で推移



## 物流不動産 賃貸市場

### ■ 新規供給減少見通し・需給改善期待

- ・ 建築費高騰を背景に、2023年をピークに  
将来の供給は減少見込み。EC等の需要は  
引き続き高水準であり、空室率の低下と  
賃料の上昇が期待される



## ファイナンス

### ■ 金利動向への対応

- ・ 日銀の金融政策変更が実施されたことで  
一時的な金利上昇懸念はあるものの、先  
行き不透明感は一定程度払拭
- ・ 米国を中心とする諸外国の早期  
利下げ観測の後退



## 外部成長戦略

- ハイブリッド戦略にて良質なパイプラインを積み上げ、ブリッジを活用しつつ好機を捉えた物件取得を推進
- 好機を捉えた物件売却も含む、継続的なポートフォリオの質向上



## 内部成長戦略

- レントギャップを活用した、インフレ率を上回る契約更改時賃料上方改定の継続
- LED改修工事や自家消費型太陽光パネルの設置検討等MJIA独自取組みによる内部成長の更なる積み上げ



## 財務戦略

- 固定金利比率は85%以上を目安とし、一部に変動金利を組み合わせ、安定性を維持しつつ金利水準に即したコストコントロールを図る
- 売却資金による手元資金の確保
- 資本コストを意識した資金調達を継続



# 資産入替について

## 入替の概要

### 売却 MJロジパーク仙台1



取得価格	7,388百万円
鑑定評価額	7,850百万円
売却価格	10,000百万円
所在地	宮城県多賀城市
売却(予定)日	①2024年4月10日 (準共有持分51%) ②2024年9月3日 (準共有持分49%)



### 取得 MJロジパーク一宮1



取得予定価格	5,851百万円
鑑定評価額	6,790百万円
所在地	愛知県一宮市
取得予定日	2024年8月1日

## 入替による効果



### 収益性向上

築年数が経過し、将来の修繕費等の増加が見込まれる物件を売却、築年数が浅く高い安定性・収益性が見込まれる物件を鑑定評価額対比▲14%で取得

	売却物件		取得物件	
償却後鑑定NOI利回り	3.2%	<	<b>3.8%</b>	<b>+0.6%</b>
築年数	14.9年	>	<b>1.5年</b>	<b>▲13.4年</b>



### 売却益還元

好機を捉えた物件売却の実行により、鑑定評価額を27%上回る価格で売却。継続的な投資主価値向上を志向し、2期に亘る売却益の投資主還元

#### <売却スケジュール>

51%持分譲渡済  
売却益：1,392百万円

49%持分譲渡予定  
売却益：1,361百万円

2024年4月

第16期

第17期

2024年9月



### 手元資金の確保

売却資金により手元資金を確保。マーケット環境や資本コストを考慮し活用方法を検討

資産入替後の  
手元資金概算 **30億円**  
+  
LTV45%までの  
借入余力 **250億円**

- 物件取得による外部成長
- NOI向上のための設備投資
- 自己投資口取得
- 借入金返済

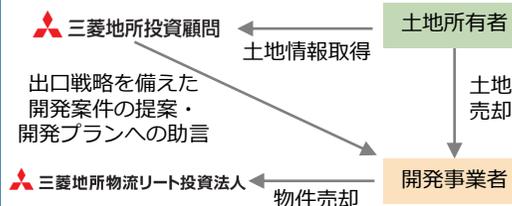
# MJロジパーク一宮1

- 名古屋市内への近接性に加え、複数の高速道路・幹線道路が利用可能な交通の要衝に位置し、広域圏にアクセスが可能な立地



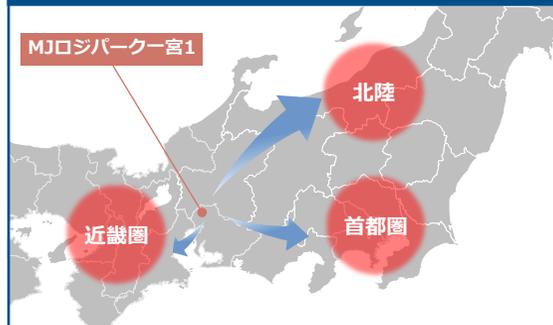
## 同一パートナーとの継続的 リレーションによる物件取得の実現

2022年10月の公募増資においても物件を取得



- 本資産運用会社にて土地情報を取得
- デベロッパーにはMJロジパーク船橋2及びMJロジパーク印西1と同一の小田急不動産株式会社をアレンジ

## 広域配送に優れた 主要道路の結節点に立地



- 複数の広域道路網の結節点に立地し、首都圏・近畿圏・北陸等を繋ぐ中継拠点としても優れた立地条件

取得予定価格	5,851百万円
鑑定評価額	6,790百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
所在地	愛知県一宮市
建築時期	2022年8月
延床面積	26,922.21m <sup>2</sup>
敷地面積	13,234.63m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント	東武運輸株式会社



## 立地特性

名古屋高速16号一宮線  
「一宮中入口」から  
約2.5km

東海北陸自動車道  
「一宮木曾川 IC」から  
約3km 強

名神高速道路  
「一宮 IC」から約6km

一宮市コミュニティバス  
「中保健センターバス停」  
から約130m

## 物件特性



高床式トラックバス



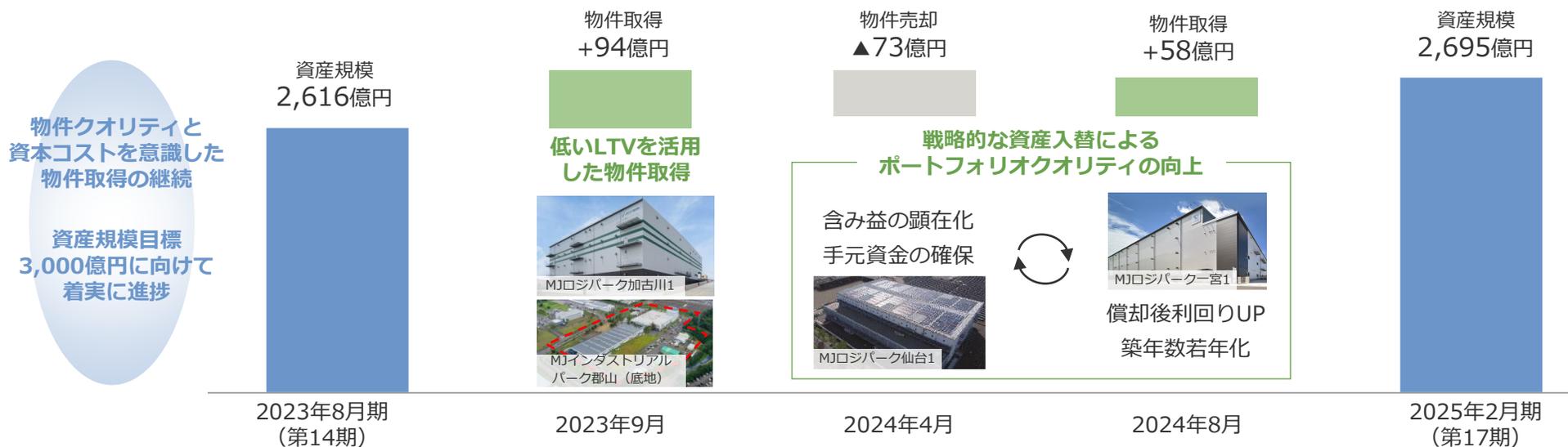
大型の鏡を設置した女性用トイレ

- 地上4階建、ボックス型物流施設
- 倉庫エリアには垂直搬送機4基、荷物用エレベーター2基を設置したほか、22台の高床式のトラックバスを備え、効率的なオペレーションが可能
- 約60m<sup>2</sup>のテナント専用休憩室や、大型の鏡を設置した女性用トイレを各階に備え、快適な労働環境を提供
- 周辺は居住者が多いことから雇用確保に優位



# 成長に向けた継続的な取組み

- 投資口価格が軟調な環境下でも低LTVの活用や戦略的なポートフォリオ入替により継続的に外部成長を実現。資産規模目標3,000億円達成に向けて着実に進捗
- 資本コストを意識した物件取得の継続により分配金成長を実現



	第14期末	2物件 平均 (2物件取得後 16期予想)	売却物件	取得物件	入替後 平均
巡航分配金	7,832円	8,087円	—	—	8,196円
鑑定NOI利回り	4.7%	4.7%	4.9%	4.9%	4.7%
償却後鑑定NOI利回り	3.7%	3.8%	3.2%	3.8%	3.7%
平均築年数	7.7年	1.1年	14.9年	1.5年	7.6年
LTV	38.0%	—	—	—	40.0%

注：第14期末及び2物件合計/平均については2023年8月末時点、売却物件、取得物件及び入替後合計/平均は2024年2月末時点の実績及び想定を記載しています。



# 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 799千㎡、うち竣工済 11物件・延床面積 608千㎡の  
パイプライン物件により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



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



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				
			～2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期	2026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 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 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	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				
ロジクロス大阪住之江		43千㎡	開発		2025年3月 竣工予定		
(仮称)ロジクロス三郷		125千㎡		着工・開発予定		2026年 竣工予定	
(仮称)大阪市大正区平尾冷凍冷蔵物流計画		21千㎡		着工・開発予定		2026年春 竣工予定	
(仮称)MJロジパーク愛西 1	PDP 稼働率 100%	9千㎡	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				
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 稼働率 100%	24千㎡	2023年 竣工済				
(仮称)MJロジパーク豊中 1	PDP 稼働率 100%	8千㎡	2024年 竣工済				
合計		799千㎡	608千㎡	608千㎡	608千㎡	652千㎡	799千㎡



ロジクロス蓮田



ロジクロス座間



ロジクロス大阪住之江



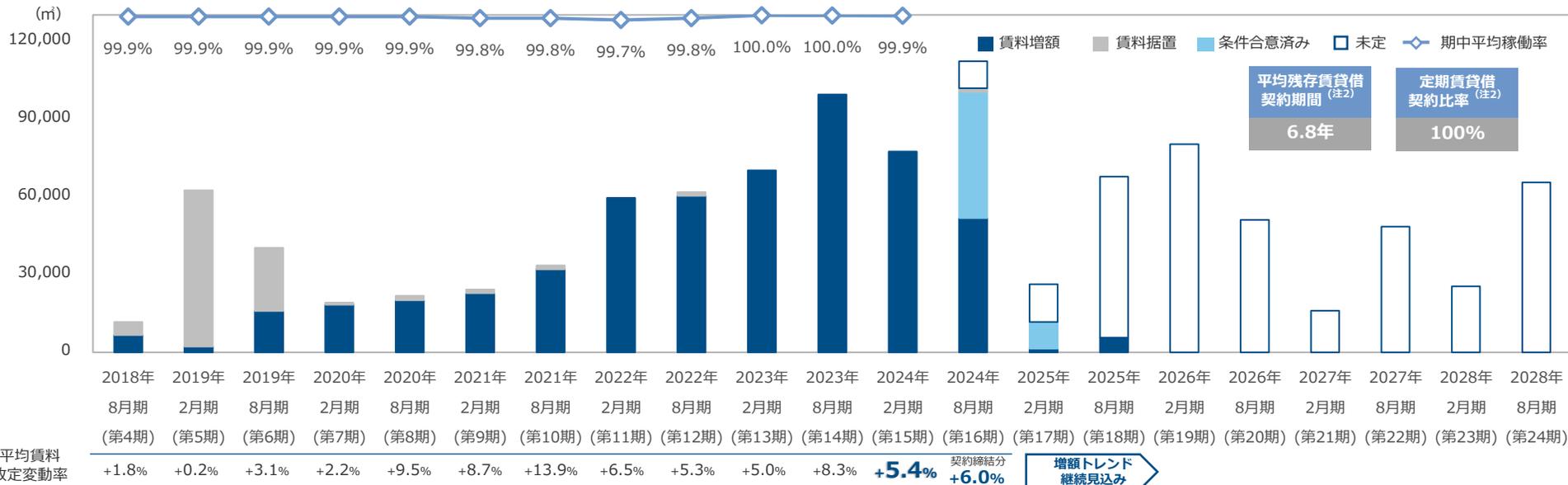
(仮称) MJロジパーク豊中1

注：2024年4月15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。

# 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）<sup>(注1)</sup>

2024年8月期（第16期）まで13期連続での賃料増額改定を実現見込み。第17期も増額トレンドが継続する見し



## MJIA独自施策による内部成長の取組み

### グリーンリース契約（LED化）の新規締結による内部成長実現例

照明器具のLED改修を本投資法人の費用負担により実施し、テナントからLED化によるコスト低減額の一部を収受



ROI 約 **20%**  
賃料 約+**3** 百万円/期

## 賃料増額による分配金寄与

賃料増額による分配金寄与割合は過去3年間 年1%以上を達成<sup>(注3)</sup>



注1：2024年3月1日現在、但し将来の契約満了テナントの床面積からは売却（予定）資産を除いています。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（短期契約を除く）。第16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2：2024年2月29日現在。

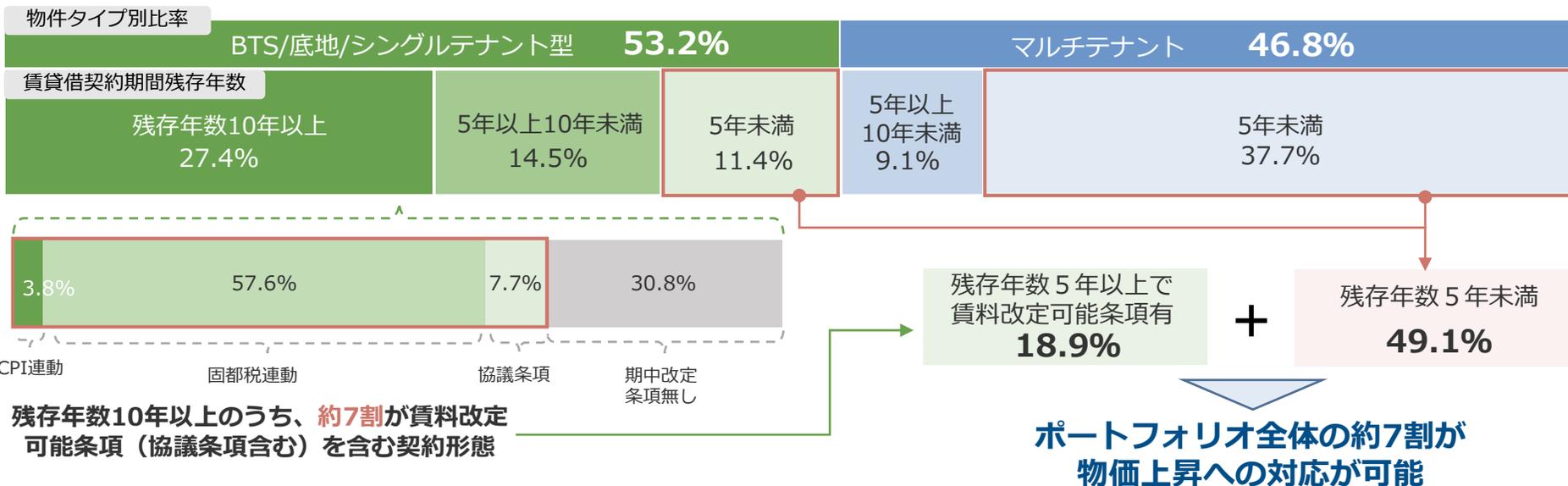
注3：（当該期に契約更改を迎えた各テナントの月額賃料増減額（倉庫部分）の6か月分÷当該期末発行済投資口総数）÷当該期の1口当たり分配金により算出してあり、ダウンタイム及びフリーレント等は加味していません。

# インフレ耐性と長期安定性を備えたポートフォリオ

## 契約タイプ別の基本方針



ポートフォリオ構成（賃貸面積ベース）



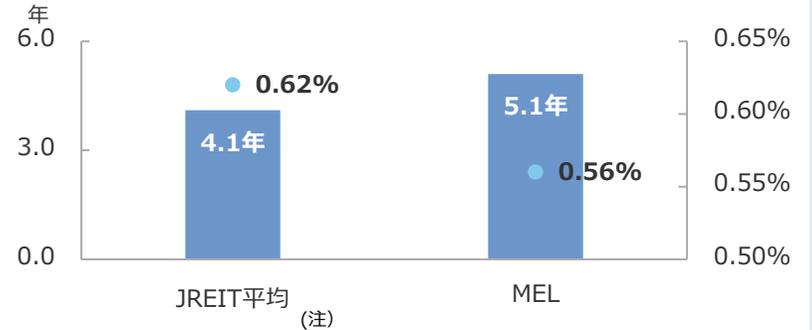
注：2024年2月29日現在。

## 財務ハイライト (2024年 2月29日時点)

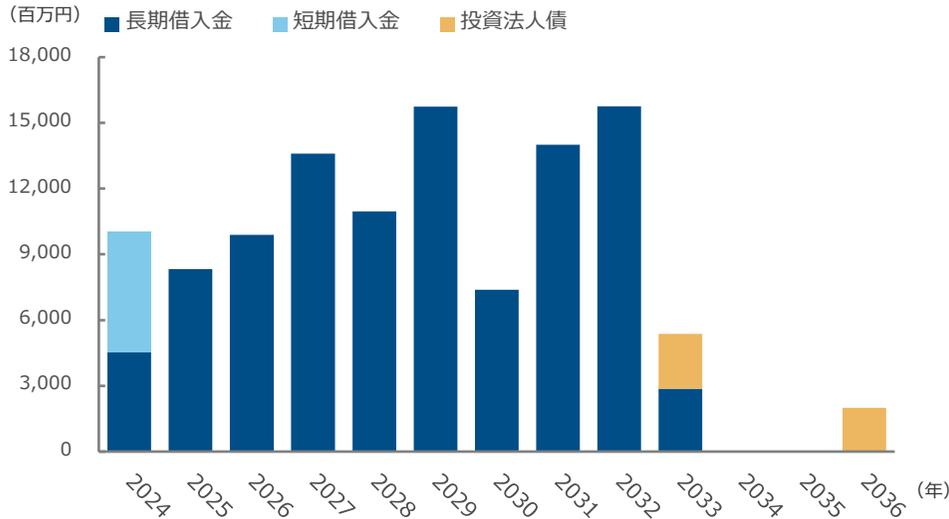
有利子負債総額 <b>113,049</b> 百万円	LTV <b>40.2%</b>
長期負債比率 <b>95.1 %</b>	固定金利比率 <b>91.5 %</b>
平均残存負債年数 (全有利子負債/長期有利子負債のみ) <b>5.1 年/5.3 年</b>	平均調達金利 (全有利子負債/長期有利子負債のみ) <b>0.56 %/0.58 %</b>
LTV 45%まで 引き上げた場合の取得余力 <b>250</b> 億円程度	長期発行体格付 (JCR) <b>AA (安定的)</b>

## スポンサーの信用力を活かし、安定的かつ健全性の高い財務運営

残存年数・調達金利ともに他銘柄比で優位なデット調達



## 有利子負債の返済期限の分散状況



注：2024年2月末時点の開示資料を基に本資産運用会社で作成。

## サステナビリティ・リンク・ローンによる スプレッドインセンティブの付与

2022年に実行したサステナビリティ・リンク・ローンにおいて、早期に複数のSPTsを達成した結果、**スプレッドインセンティブ**が付与。金利コスト低減を実現

SPTs	結果
Co2排出原単位の30%削減 (2017年度基準)	<b>達成</b>
グリーンビルディング認証取得割合100%	未達成
エネルギー消費原単位を15%削減 (2017年度基準)	<b>達成</b>
GRESBリアルエステイト評価4Stars獲得の継続	<b>達成</b>

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



# 3

## ESGへの取組み



# ESGへの取組み (Topics)

## 外部認証・外部評価の取得



- 2023年にCDP気候変動プログラムに初参加し、最高評価の**Aリスト企業に認定**



- GRESBリアルエステイト評価において、4年連続最高位の**5 Starsの取得**



(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。

- 2023年8月に、MSCI ESG格付が**BBB → A に向上**

## TCFD定量分析の実施



- サステナビリティ情報開示拡充に関する要請の高まりを受け、2021年に実施した気候変動リスクに関する定性分析から更に高度化させ、の定量分析を実施しました（本資料のP35-37をご参照ください）。
- 実施した分析の詳細については、本投資法人のESG特設サイトをご参照ください。  
URL : <https://mel-reit.co.jp/ja/esg/environment/climate.html>

## サステナビリティ方針の改正

<主な改正ポイント>

2050年度GHGネットゼロに達成向け、気候変動への対応方針を強化

自然・生物多様性への配慮に対する要請の高まりから、同項目を新設

新たな企業価値の創出を目指し  
役職員への取り組みを「多様な人材の活躍」に変更

- 本資産運用会社のサステナビリティ方針について、ESG課題への責任ある対応を明確化するため、2024年1月に改正しました。
- 本資産運用会社のサステナビリティ方針はこちら  
URL : <https://mel-reit.co.jp/ja/esg/sustainability/policy.html>



# 4

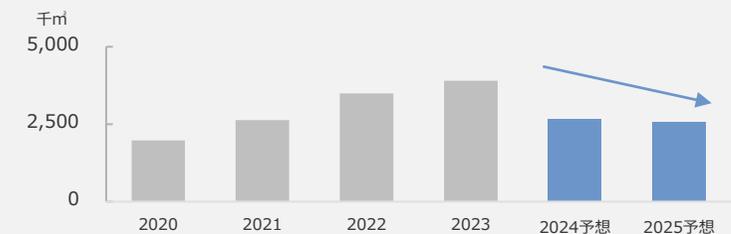
## 物流マーケット概況



# 需給環境の好転が見込まれる物流施設賃貸市場

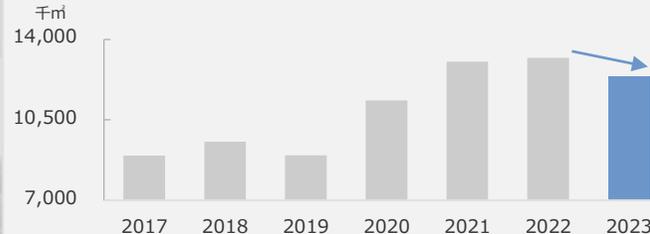
## 将来の新規供給の減少

将来の供給見込（首都圏）



出所：シービーアールイー株式会社

着工統計



出所：国土交通省「建設着工統計調査」

建築費高騰等を背景に将来の供給は減少見込み

## 先進的物流施設の希少性

倉庫の新規着工面積の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
 注1) 調査対象は全国における自社施設および賃貸施設のSRC造+RC造+S造の延床面積5,000㎡以上の施設。  
 注2) 1979年以前の中大型と小型の比率は推計。2023年は2023年11月時点のデータにて推計。

先進的物流施設の割合（全国）

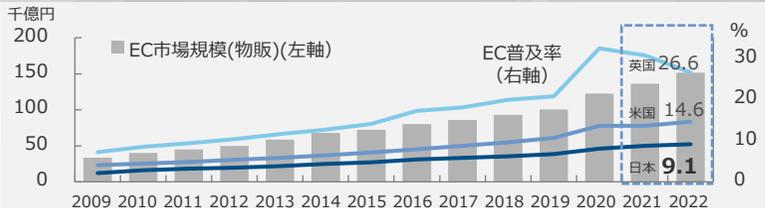


出所：シービーアールイー株式会社 2023年Q4時点

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

## ECをはじめとする堅調な需要

EC市場規模及びEC普及率の推移



出所：経済産業省（日本）「令和4年度デジタル取引環境整備事業（電子商取引に関する市場調査）」（2023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

企業の在庫推移

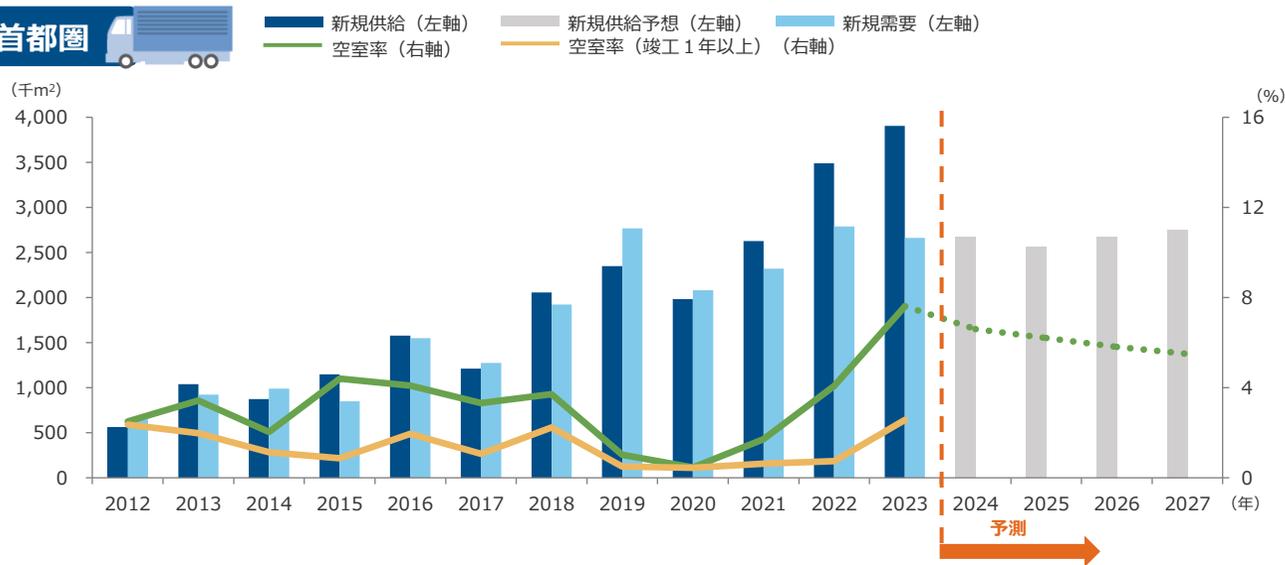


出所：財務省 法人企業統計調査（令和5年4月～6月期）を基に本資産運用会社にて作成。2020 1Qの水準を基準に指数化

EC市場の拡大、製造業の需要拡大により需要は引き続き堅調

# 物流マーケット概況：エリア別の需給動向

## 首都圏

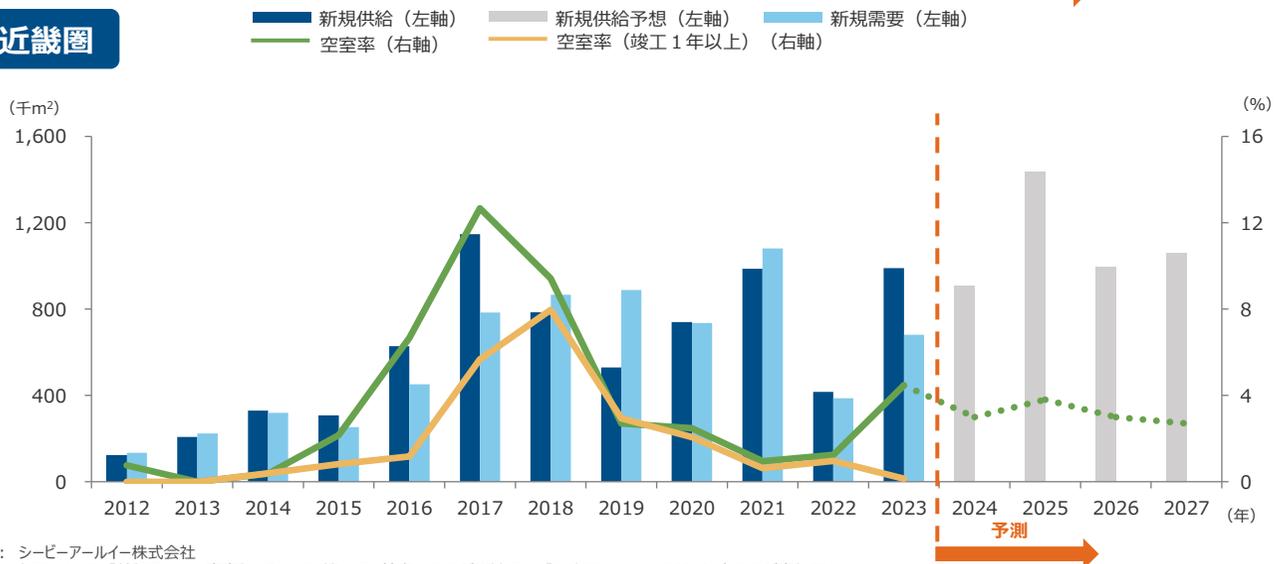


### <2023年Q4>

空室率	7.6%	(前期比+0.4%) ▲
空室率 (竣工1年以上)	2.6%	(前期比±0.0%) —

●2023年は過去最大の供給で空室率は7.6%まで上昇。特に圏央道周辺を中心に空室消化に時間がかかっているが、2024年以降の供給は減少に転ずる見通しで需給環境は落ち着く見込み。

## 近畿圏



### <2023年Q4>

空室率	4.5%	(前期比+1.4%) ▲
空室率 (竣工1年以上)	0.1%	(前期比-1.4%) ▼

●2023年は周辺部や新興エリアで大型の供給が多く空室率は上昇したものの、竣工1年以上では0.1%とほぼ満室状態。2024年以降も一定の供給が見込まれるが、2024年の内定率は8割程度と高水準であり、今後の空室率は低下していく見通し。

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㎡以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません

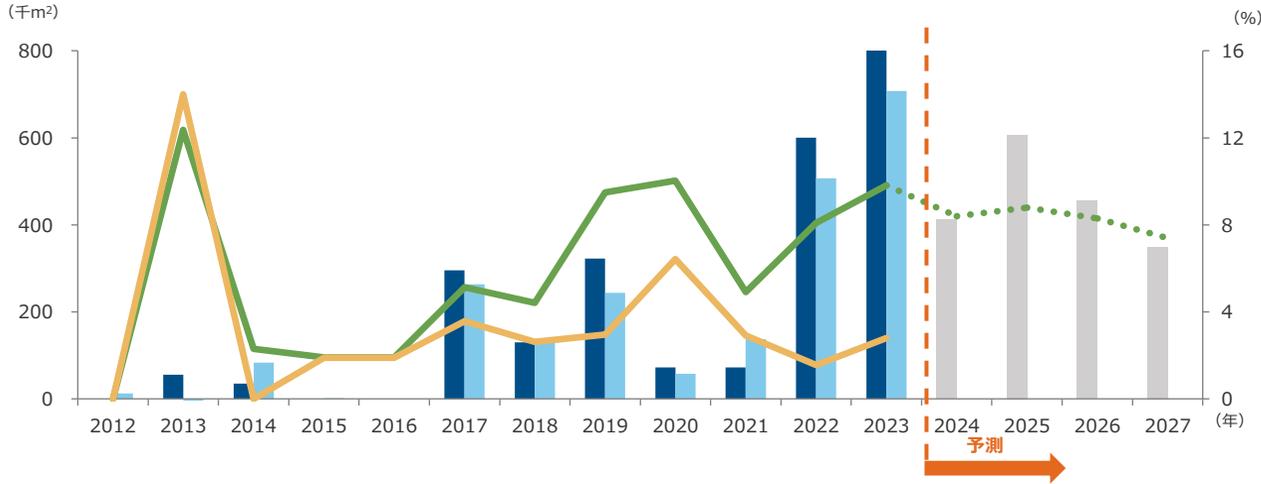


# 物流マーケット概況：エリア別の需給動向

## 中部圏



■ 新規供給 (左軸) ■ 新規供給予想 (左軸) ■ 新規需要 (左軸)  
 ● 空室率 (右軸) ● 空室率 (竣工1年以上) (右軸)



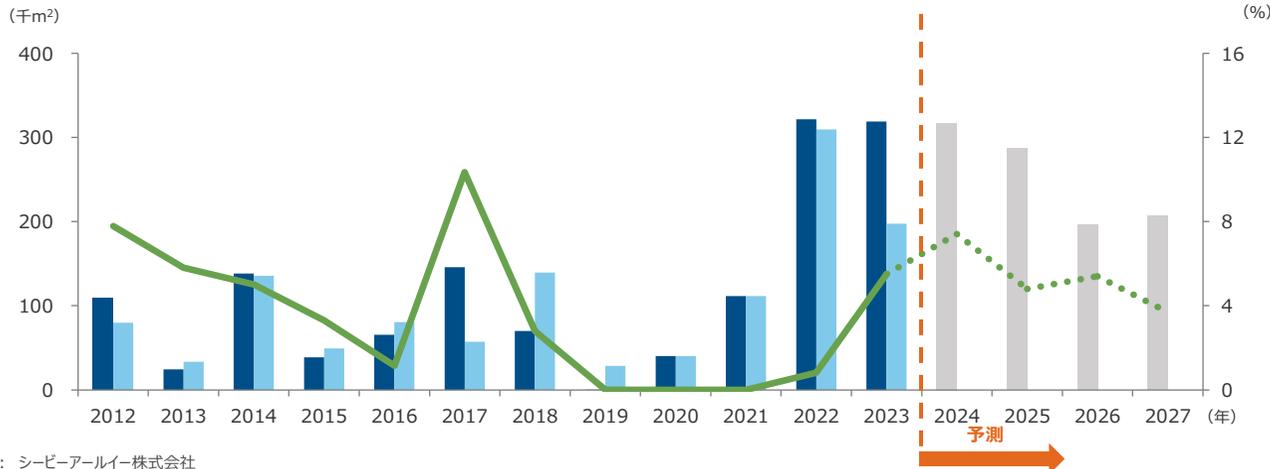
### <2023年Q4>

空室率	9.8%	(前期比+1.6%)	▲
空室率 (竣工1年以上)	2.8%	(前期比- 4.7%)	▼

● 2023年は大型物件の竣工が複数あり、過去最大の供給となったが、需要は過去最大で自動車等製造業のニーズが大きく、今後も拡張ニーズが見込まれている。2024年以降は供給が減少することから徐々に空室率は低下を見込む。

## 九州圏

■ 新規供給 (左軸) ■ 新規供給予想 (左軸) ■ 新規需要 (左軸)  
 ● 空室率 (右軸)



### <2023年Q4>

空室率	7.4%	(前期比+1.9%)	▲
-----	------	------------	---

● 2023年は大型竣工物件が空室を残したことで空室率が上昇したが、需要は調査開始以来2番目の高水準で堅調。2024年の供給予定物件では内定率が6割超の見込みで、今後の空室率は低下に転じる見通し。

出所：シービーアールイー株式会社

注1：本図において、「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

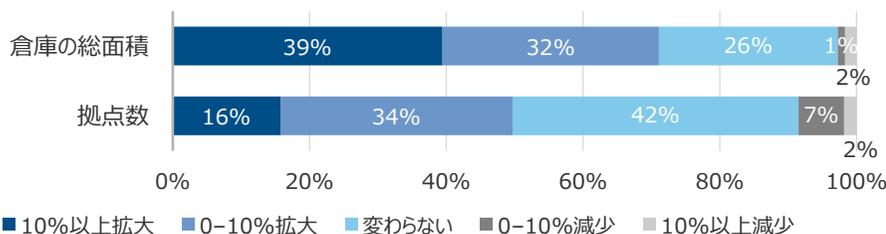
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

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㎡以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません



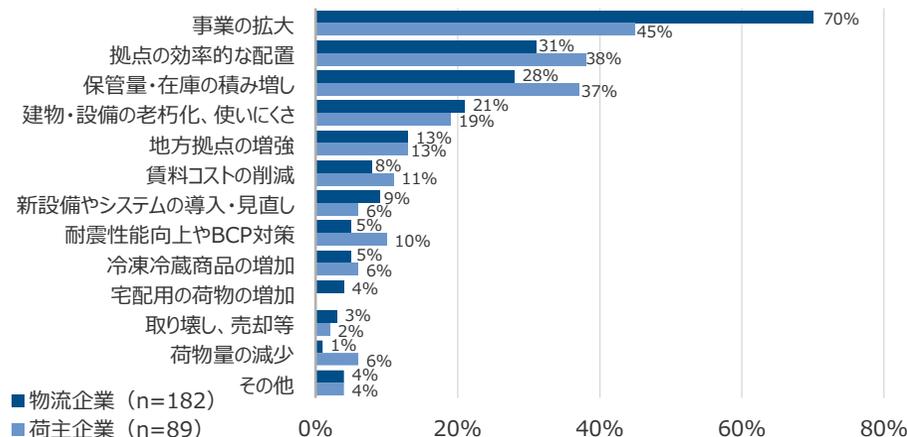
# 物流施設のテナント動向

## 物流テナントの今後3年間の拡張計画



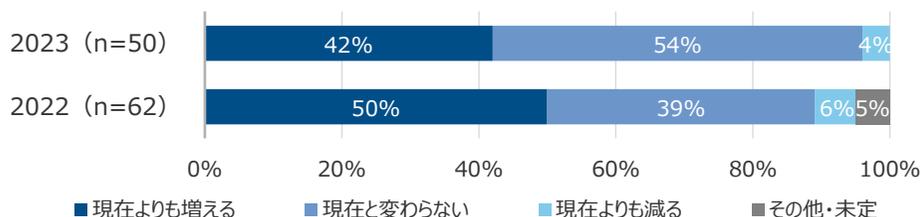
出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」（2023年6月）

## 物流拠点計画の理由（3つまで選択可）



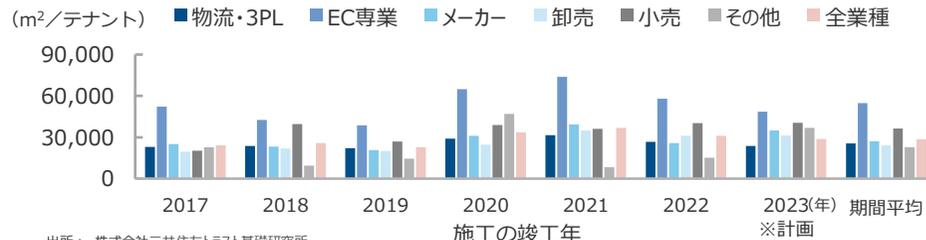
出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」（2023年6月）

## 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：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」（2023年6月）

## 業種別テナント当たり施設利用面積の動向



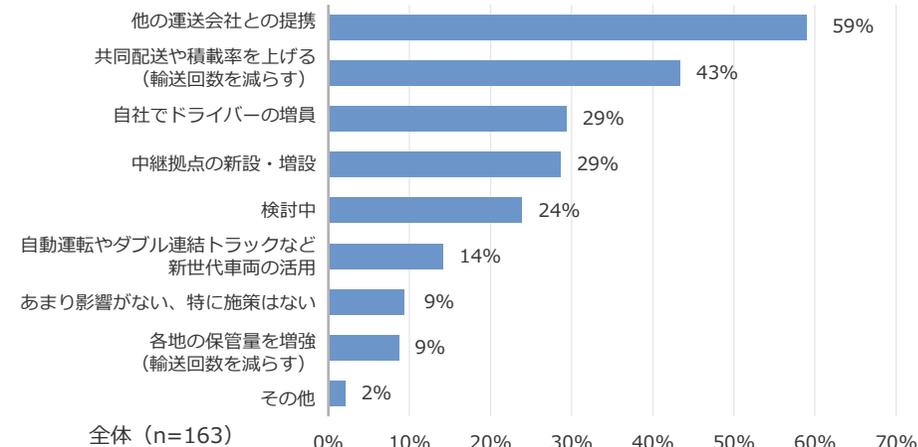
出所：株式会社三井住友トラスト基礎研究所

注1：2023年11月末時点。2023年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

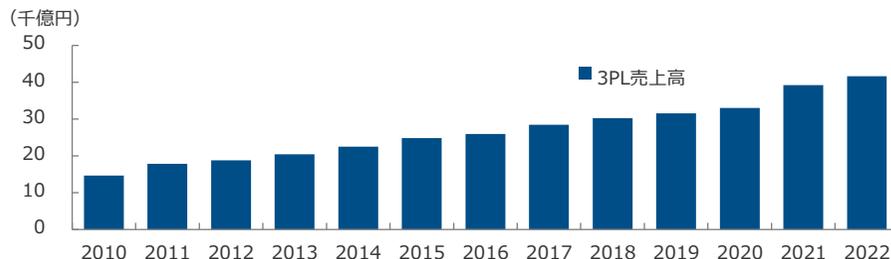
注3：テナントデータは竣工時点のものではなく現時点のものであるため、一部テナントは竣工時から入れ替わっていることもあります

## 「2024年問題」への対策（複数回答可）



出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」（2023年6月）

## 3PL市場規模



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2023年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

注：各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません



# 5

## Appendix



# 2024年2月期 (第15期) 実績

運用状況 (百万円)	第14期実績 (A)	第15期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第15期予想
営業収益	7,510	7,746	① +235	7,783
不動産賃貸事業収入	7,510	7,746	+235	7,783
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,465	1,386	-78	1,542
NOI	6,045	6,359	+313	6,241
減価償却費	1,317	1,361	+44	1,366
一般管理費	927	962	+34	954
営業利益	3,800	4,034	② +234	3,919
営業外損益	-292	-314	-22	-318
経常利益	3,507	3,719	③ +212	3,600
当期純利益	3,506	3,718	+212	3,599
<b>1口当たり分配金 (円)</b>				
1口当たり分配金	7,832	8,083	+251	7,963
うち、1口当たり利益分配金	6,965	7,387	+422	7,149
うち、1口当たり利益超過分配金	867	696	-171	814
(減価償却費に対する利益超過分配率)	33.2%	25.8%	-7.4%	30.0%
発行済投資口数	503,485口	503,485口	±0口	503,485口
<b>各種指標</b>				
1口当たりFFO (円)	9,581	10,091	+510	9,863
1口当たりAFFO (円)	9,032	8,821	-211	8,553
AFFOペイアウトレシオ	86.7%	91.6%	+4.9%	93.1%
LTV	38.0%	40.2%	+2.2%	40.3%
1口当たりNAV (円)	395,815	397,624	+1,809	-

## 第14期実績と第15期実績 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	第15期取得資産の賃料収入の寄与等	+219百万円
	・ 既存物件に係る賃料収入等の増加	+54百万円
	・ 水道光熱収入の減少	-35百万円
	・ その他収入の減少	-3百万円

②	営業収益の増加 (上記①)	+235百万円
	・ 営業費用の増加	-0.7百万円
	リーシング費用の減少	+40百万円
	水道光熱費の減少	+32百万円
	修繕費の減少	+2百万円
	減価償却費の増加	-44百万円
	その他賃貸事業費用の減少	+3百万円
	一般管理費の増加	-34百万円

③	営業利益の増加 (上記②)	+234百万円
	・ 営業外損益の変動	-22百万円
	支払利息の増加	-32百万円
	投資法人債利息の増加	-8百万円
	投資法人債発行費用剥落	+17百万円

第15期取得資産 取得価格合計94億円



# 2024年8月期（第16期）及び2025年2月期（第17期）業績予想

運用状況（百万円）	第15期実績 (A)	第16期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第17期予想
営業収益	7,746	9,125	① +1,379	9,004
不動産賃貸事業収入 (売却益除く)	7,746	7,732	-13	7,642
不動産売却益	-	1,392	+1,392	1,361
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,386	1,509	+122	1,411
NOI	6,359	6,223	-135	6,231
減価償却費	1,361	1,365	+3	1,358
一般管理費	962	1,142	+179	1,127
営業利益	4,034	5,108	② +1,073	① 5,107
営業外損益	-314	-383	-68	-352
経常利益	3,719	4,725	③ +1,005	4,754
当期純利益	3,718	4,724	+1,005	4,753
<b>1口当たり分配金（円）</b>				
1口当たり分配金	8,083	9,382	+1,299	9,441
うち、1口当たり利益分配金	7,387	9,382	+1,995	9,441
うち、1口当たり利益超過分配金	696	-	-696	-
(減価償却費に対する分配率)	25.8%	-	-25.8%	-
発行済投資口数	503,485口	503,485口	±0口	503,485口
<b>各種指標</b>				
1口当たりFFO（円）	10,091	9,329	-762	9,433
1口当たりAFFO（円）	8,821	9,099	+278	9,177
AFFOペイアウトレシオ	91.6%	103.1%	+11.5%	102.9%
LTV	40.2%	40.1%	-0.1%	40.0%

## 第15期実績と第16期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	MJLP仙台1売却益の計上	+1,392百万円
	入替による賃料収入の減少	-61百万円
	第15期取得資産通期寄与等による既存物件の賃貸事業収入の増加	+48百万円
②	営業収益の増加（左記①）	+1,379百万円
	営業費用の増加	-305百万円
	リーシングフィーの増加	-95百万円
	入替による賃貸事業費用の減少	+40百万円
	第15期取得物件の固定資産税等の発生等による公租公課の増加	-43百万円
	減価償却費の増加	-23百万円
	上記以外の既存物件賃貸事業費用増加	-5百万円
	一般管理費の増加	-179百万円
③	営業利益の増加（左記②）	+1,073百万円
	営業外損益の変動	-68百万円
	予備費含む支払利息の増加	-26百万円
	その他営業外費用の増加	-40百万円

## 第16期予想と第17期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	既存テナントダウンタイム想定等を主因とした営業収益の減少	-121百万円
	リーシングフィー減少や入替による費用の減少等による営業費用の減少	+119百万円



# 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

34物件/  
2,710億円

スポンサー開発物件/  
MJIAソーシング物件

65.3%/  
34.7%

期中平均稼働率

99.9%

平均鑑定NOI利回り

4.7%

期末LTV

40.2%

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

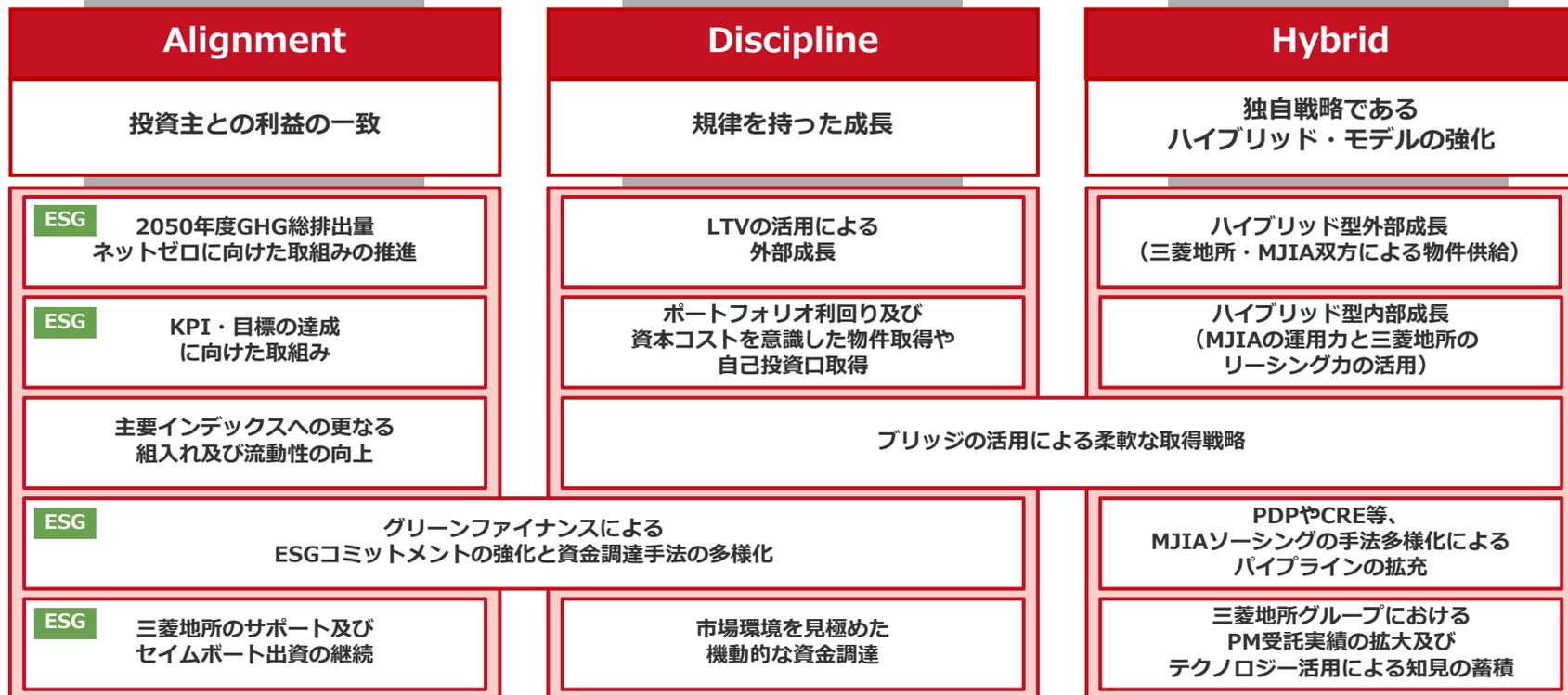
豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力を生かした独自ノウハウの活用により**賃料改定以外における収益増/費用減**を実現

注：2024年2月29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



過去からの継続事項と今後の取組み

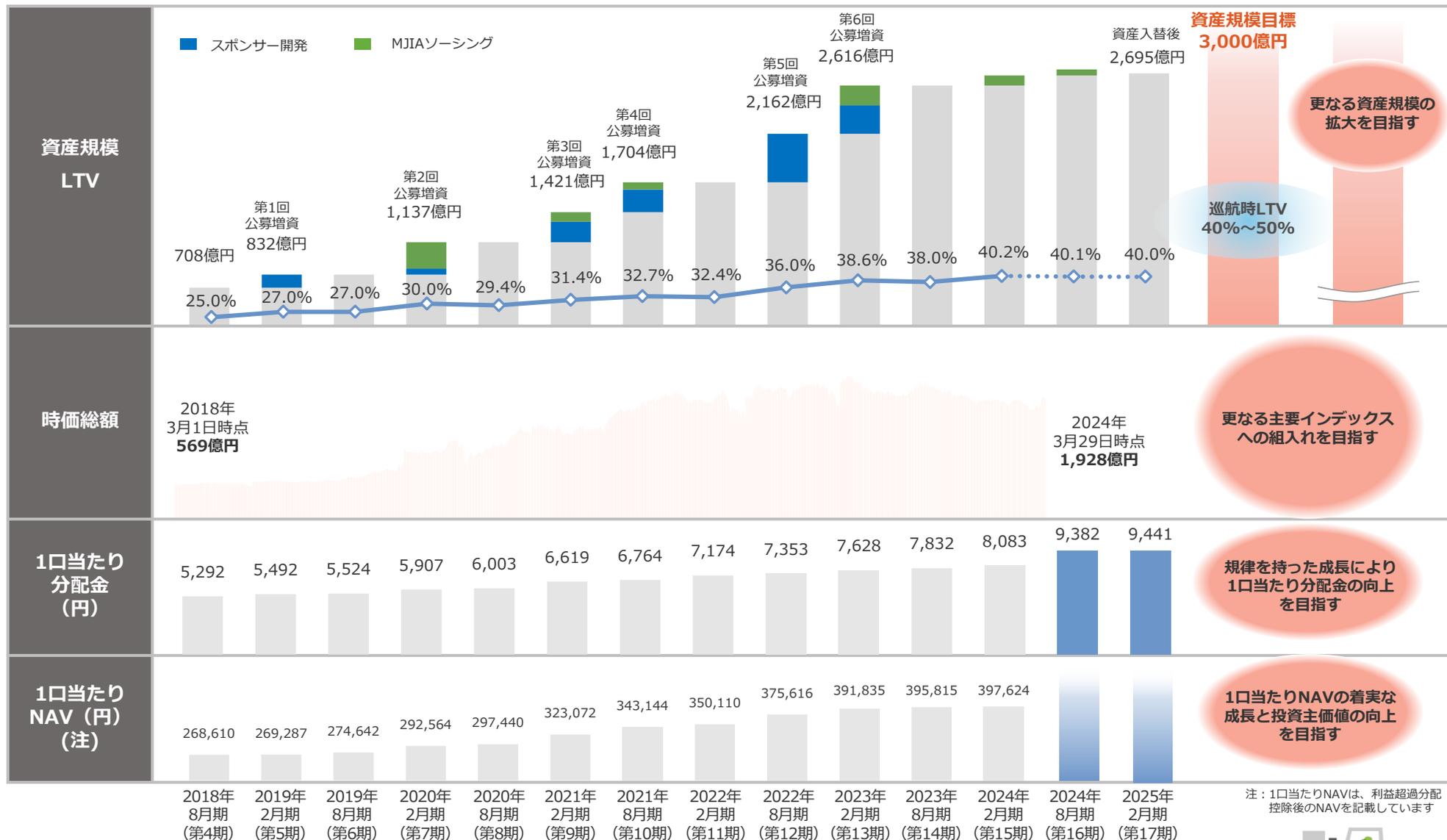
実施・達成  
済みの取組み

- ✓ 「三本の柱」を体現した公募増資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リアルエステイト評価において4年連続で最高位の5 Starsを取得（2023年10月、2022年10月、2021年10月、2020年11月）
- ESG ✓ TCFD定量分析の実施、CDP気候変動プログラム「Aリスト」企業の認定、GHG削減目標のSBTi認定の取得、気候移行計画の策定（2024年3月、2024年2月、2023年6月、2023年4月、2021年12月）
- ESG ✓ スポンサー及び本資産運用会社の役員及び全正社員を対象とした、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）



# 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 (1,768億円 / 65.3%)



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  
**4.5%**

### スポンサー単独開発



三菱地所グループの  
リレーションを活用し、  
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

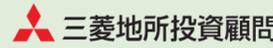
難易度の高い開発も  
三菱地所グループの  
高度な開発能力を活用し実現

### 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

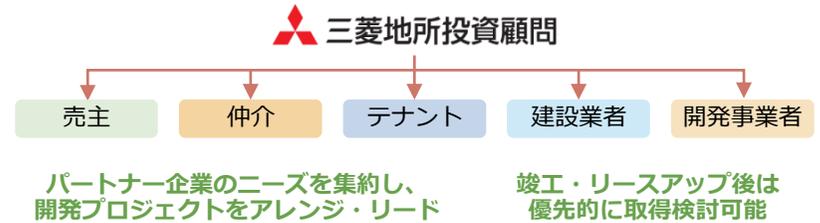
## MJIAソーシング (941億円 / 34.7%)



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  
**5.1%**

### PDP (Partnership Development Program)

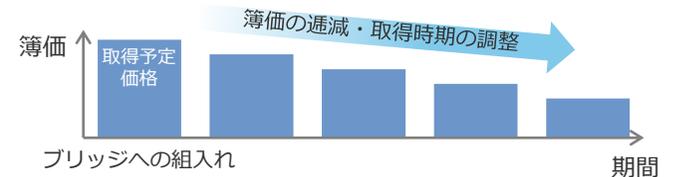


### CRE (Corporate Real Estate)



## 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遞減効果に伴う取得価格の調整も可能



注：2024年2月29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
<b>ソーシング</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<b>プランニング</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の物流施設の市場環境の分析</li> <li>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</li> <li>概算費用と開発収支の検討</li> </ul>
<b>土地取得</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>案件ごとのリターン特性に応じてホルダーを探索</li> <li>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</li> </ul>
<b>開発推進</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設会社の選定・工事請負契約締結のサポート</li> <li>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</li> <li>プロジェクト全体の進捗管理</li> <li>竣工検査・各種点検への参加</li> </ul>
<b>リーシング</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>募集条件の決定・賃貸借契約締結におけるサポート</li> </ul>
<b>運営管理</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PM・BMの選定サポート</li> <li>期中レポート業務等のサポート</li> </ul>
<b>出口戦略</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>出口機能を提供することで開発への安心感を醸成</li> </ul>

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

## 取得資産でのMJIAの強み



### MJロジパークー宮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<sup>(注)</sup>

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<sup>(注)</sup>

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<sup>(注)</sup>

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

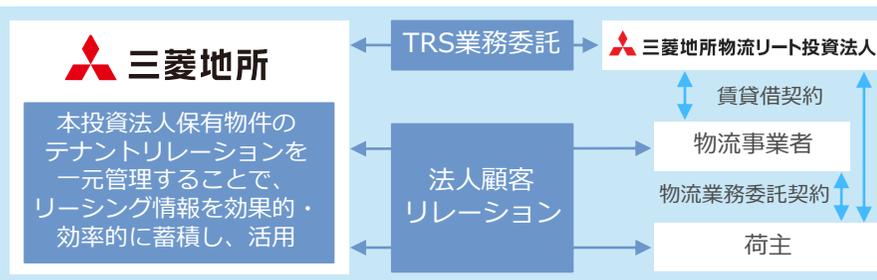
### スポンサー

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

**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+820万円/期

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）

#### 土地・建物固定資産評価の見直し

累積額約△220万円/期  
(一括還付を除く)

ロジクロス厚木 他



- 保有物件の土地・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
- 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

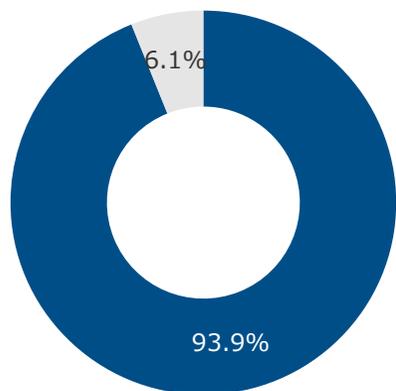
ロジクロス名古屋笠寺

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



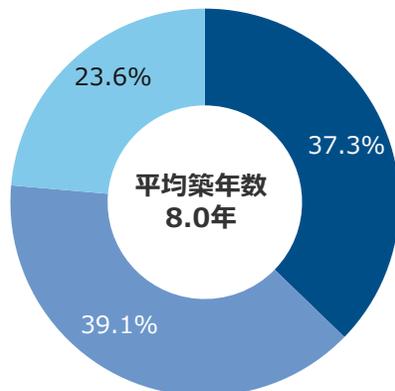
# ポートフォリオの分散状況

物流施設 / その他  
(取得価格ベース)



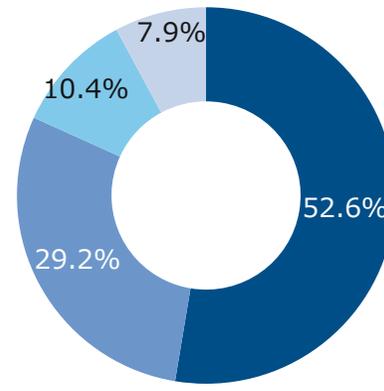
- 物流施設
- その他

ポートフォリオの築年数  
(取得価格ベース)



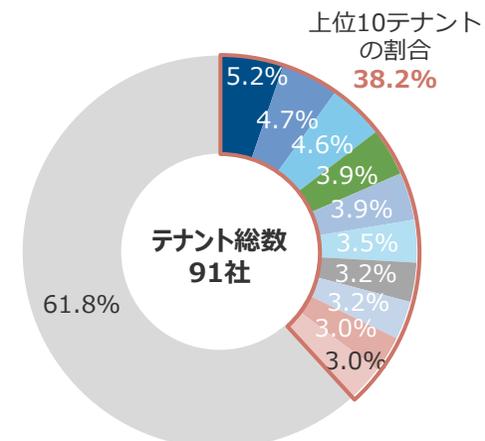
- 5年以内
- 5年超10年以内
- 10年超

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)



- 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
- 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：2024年2月29日現在。



# ポートフォリオの概要

## スポンサー開発物件

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%）



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）



## MJIAソーシング物件

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



MJロジパーク加古川1



MJインダストリアルパーク千葉北（底地）



MJインダストリアルパーク川西（底地）



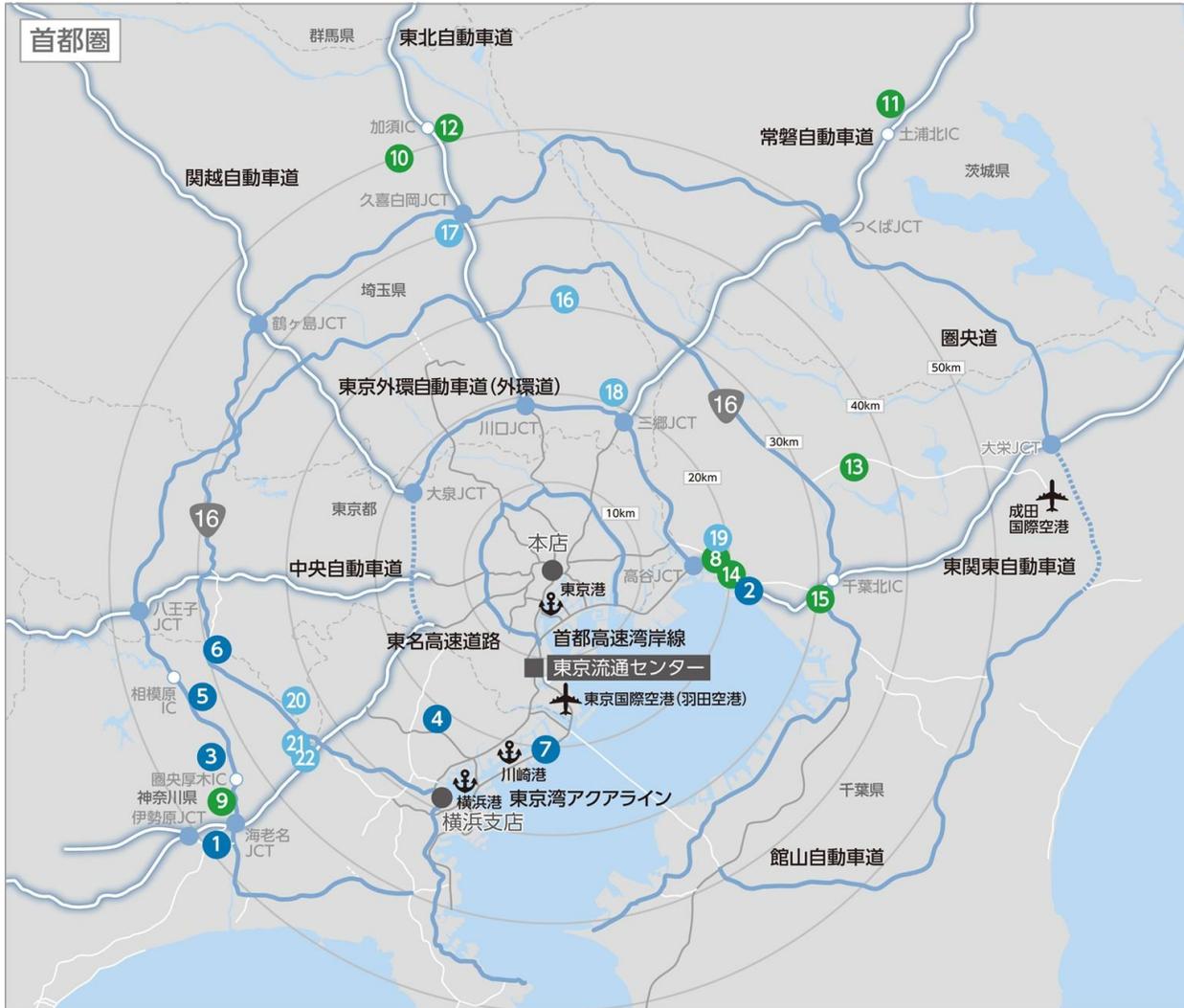
MJインダストリアルパーク郡山（底地）



注：2024年2月29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)
- 取得予定資産

## 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	(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



## 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	(仮称) MJロジパーク愛西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	MJロジパーク加古川1
41	ロジクロス大阪交野
42	ロジクロス大阪住之江
43	(仮称) MJロジパーク大東1
44	(仮称) 大阪市大正区平尾冷凍冷蔵物流計画
45	(仮称) MJロジパーク豊中1

## その他

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

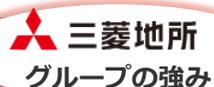


# 三菱地所グループの物流施設事業の特色

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

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



## 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m<sup>2</sup>を達成

### TRCによるPM受託実績の推移



### 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

## 日本初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画



次世代物流施設 完成予想イメージ

- 京都府城陽市において、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直結の専用ランプウェイを設けることで、完全自動運転トラック等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
- 三菱地所は自動運転技術を活用した物流システム構築を目指す株式会社 T2と資本業務提携を行うことで合意。レベル4自動運転トラックを活用した基幹物流施設の整備等、新サービスの共同開発を進める予定

三菱地所とT2の次世代物流施設対談動画



<https://www.youtube.com/watch?v=PRJQgAbLuPc>

# TCFD定量分析（1.5℃シナリオ）2030年時点

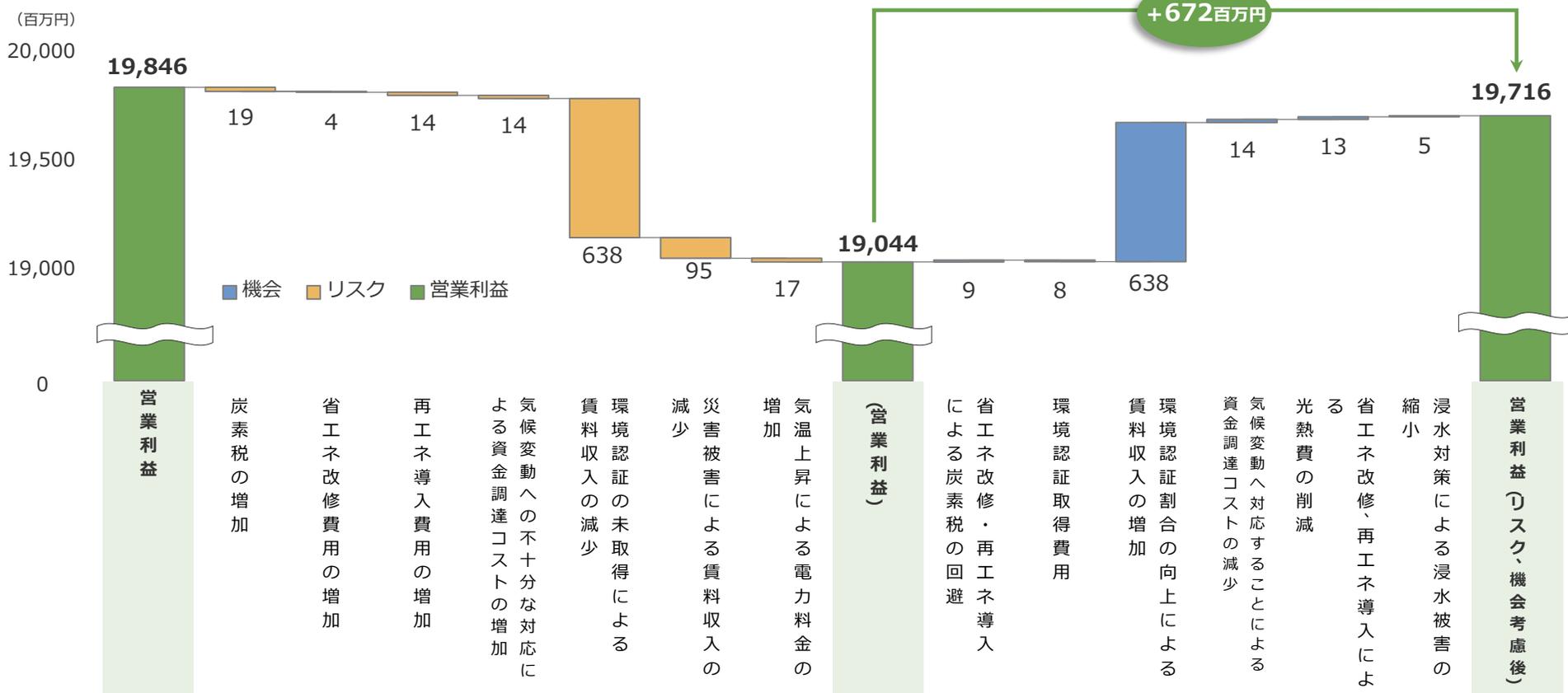
移行リスクが増大。ポートフォリオでの環境認証の有無が賃料収入の増減に大きく影響するが、対策を講じることによって営業利益の減少を抑制。

## 主な財務要因

- 移行リスク  
環境認証の未取得による賃料収入の減少 ▲638百万円
- 物理的リスク  
災害被害による賃料収入の減少等： ▲95百万円

## 対策

- 環境認証の取得割合の維持・向上
- LED化、空調更新等の省エネルギー施策の実施
- 太陽光発電設備設置等による再エネ比率の向上
- KPI目標の達成



# TCFD定量分析（4℃シナリオ） 2030年時点

物理的リスクが増大。風水害による物件既存や賃料収入の減少等が見込まれるものの、レジリエンスの高いポートフォリオの構築により、営業利益は微減と想定。

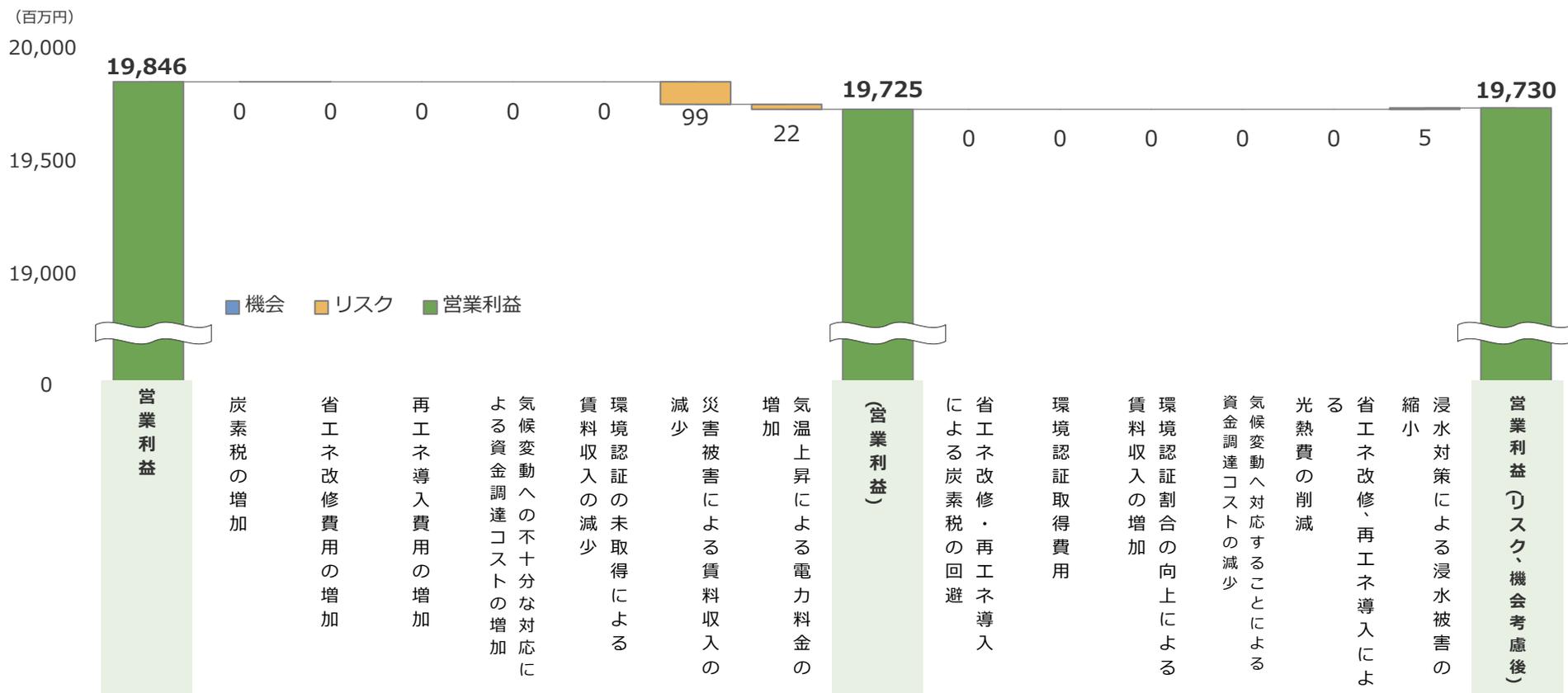
## 主な財務要因

●移行リスク  
財務的影響軽微

●物理的リスク  
災害被害による賃料収入の減少等：▲99百万円

## 対策

●浸水対策による浸水被害の縮小



# TCFD定量分析詳細

分類	関連	区分	財務的影響	財務的影響の度合い(百万円)				
				1.5℃		4℃		
				中期	長期	中期	長期	
移行リスク	政策と法	炭素税の導入による課税の強化	リスク	炭素税の増加	▲19	▲48	0	0
			機会	省エネ改修・再エネ導入による炭素税の回避	9	44	0	0
			リスク	省エネ改修費用の増加	▲4	▲37	0	0
	テクノロジー	不動産における省エネ基準の強化及び省エネ・再エネ技術の普及	リスク	再エネ導入費用の増加	▲14	▲22	0	0
			機会	省エネ改修、再エネ導入による光熱費の削減	13	31	0	0
	市場	気候変動に対応していない市場参加者の調達条件の変化	リスク	気候変動への不十分な対応による資金調達コストの増加	▲14	▲45	0	0
			機会	気候変動へ対応することによる資金調達コストの減少	14	45	0	0
		リスク	環境認証の未取得による賃料収入の減少	▲638	▲3,460	0	0	
		機会	テナントからのグリーンビルディングへの需要拡大	638	3,460	0	0	
		リスク	環境認証の取得費用	▲8	▲14	0	0	
物理的リスク	急性	台風、集中豪雨、洪水の増加	リスク	被災による賃貸収入の減少及び修繕コストの増加	▲95	▲99	▲99	▲137
			機会	浸水対策による被害の縮小	5	5	5	7
	慢性	異常気象による空調需要の増加	リスク	気温上昇による電力料金の増加	▲17	▲54	▲22	▲107

(注) 「中期」とは2030年時点、「長期」とは2050年時点をいいます。

# 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

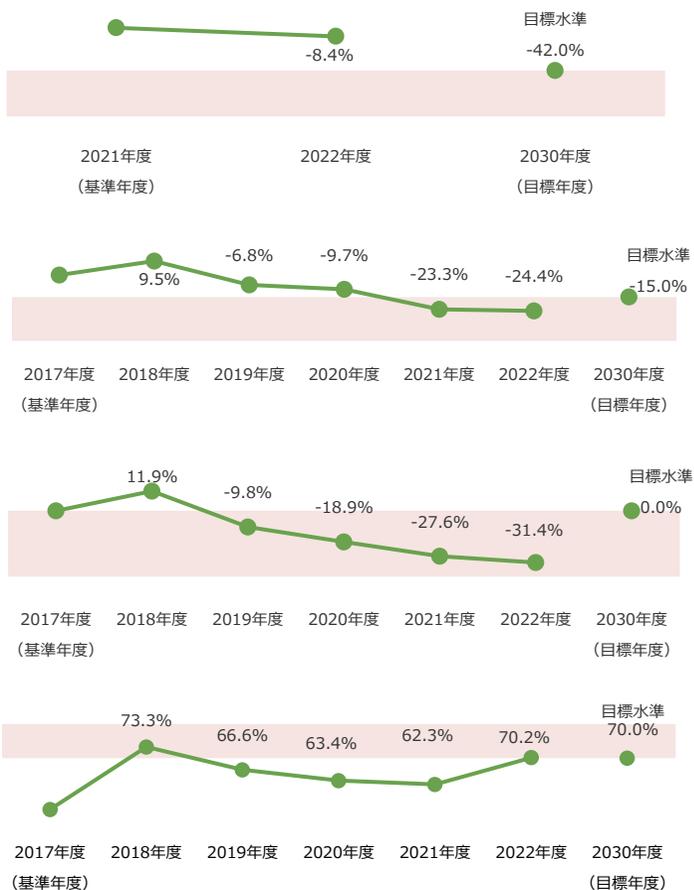
GHG総排出量  
(Scope1+2)  
42%削減

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

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。



# ESGへの取組み①

## Environment

### ポートフォリオのグリーン化率の推移

- 2030年度までにグリーンビルディング認証物件割合を100%まで向上させることを目指す



2023年2月期末現在



2024年2月期末現在

### 保有物件における環境への取組み



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

### アップサイクル※への取組み

- 廃棄間近の災害備蓄食品を使用して作るクラフトビール「Loop Marunouchi」のプロジェクト（株式会社Beer the First 及び三菱地所主催）に本資産運用会社が参加。本資産運用会社はカロリーメイト180個を寄付し約900本を作成。

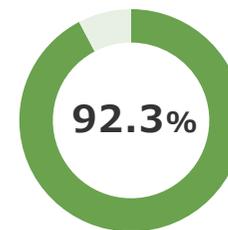


※本来捨てられるはずの廃棄物に、新たな価値を付加することで、別の新品へとアップグレードして生まれ変わらせる取り組み

### テナント向け満足度調査

- テナント満足度の向上のため、定期的にテナント向け満足度調査を実施。
- 要望を踏まえた工事等も実施。  
＜過去の取り組み事例＞  
AED設置、休憩室の改装等

＜2023年度テナント満足度調査結果＞  
満足・やや満足と回答したテナント割合



### BCP対策に関する取組み

- 防災協力事業所への登録及び津波避難ビルへの指定
- 免震構造（ロジポート相模原）



# ESGへの取組み②

## Social

### 資産運用会社の従業員への取組み

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
- ワークーションの実施



- 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

## Governance

### 本投資法人の役員の構成

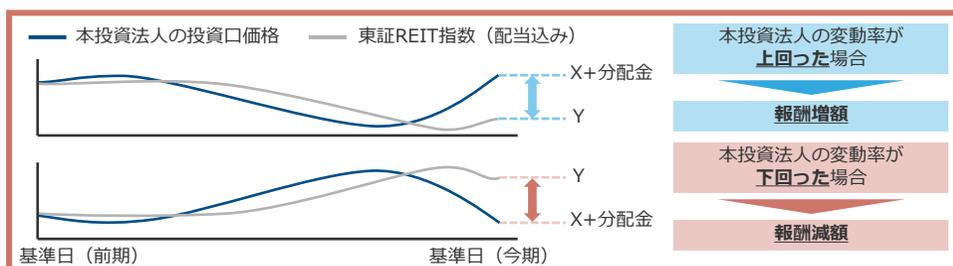
- ガバナンス体制の更なる強化を企図し、2023年5月に監督役員1名を増員
- 人数構成 4名（執行役員1名、監督役員3名）（男性3名、女性1名）

### 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)
	<b>「投資口価格連動運用報酬」</b> 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ポート出資

保有口数/出資比率

20,550口/約4.1%



# 主な各種イニシアティブ・外部評価

## 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



2023年に初めて回答を提出し、最高評価である「Aリスト」企業に選定

CLIMATE

### MSCI ESG格付

MSCI  
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

(注)

### GRESBリアルエステイト評価



G R E S B

★★★★★ 2023

### エコアクション21



エコアクション21  
認証番号 0013540

### SBTi認定



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

SBTi (ニアターム目標)  
の認定を取得

## 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:



6つのESGの課題に関する原則を実現させることを目指した国際的な投資家ネットワーク

### TCFDへの賛同



金融安定理事会 (FSB) により、設立された、気候関連財務情報開示タスクフォース

### JCIへの賛同



### UNGCへの参加



三菱地所グループとして  
UNGCに参加

(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

	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 <sup>2</sup> )	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	8,020	6.0	34,878.55	2.1	100.0	9.4	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,520	4.5	29,895.80	3.1	100.0	7.0	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	6.7	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,400	4.3	35,629.46	3.6	100.0	5.4	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	17,700	5.0	62,289.08	5.3	100.0	5.1	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,600	4.2	39,132.05	4.4	100.0	5.9	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,600	4.4	34,580.85	3.6	100.0	4.6	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	8,150	4.1	16,371.24	2.9	100.0	4.7	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	24,600	4.7	88,609.64	7.9	99.5	10.5	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	21,735	4.6	58,487.96	6.7	100.0	9.1	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	12,262	4.6	40,081.56	3.9	99.8	6.0	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	41,625	4.2	117,762.91	13.3	99.8	4.8	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	15,700	4.2	45,983.59	5.6	100.0	2.7	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	4,020	4.3	14,012.95	1.4	100.0	2.8	マルチ
M J I A ソ ー シ ン グ	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	7,060	7.3	18,232.07	2.0	100.0	34.2	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	2.5	100.0	10.6	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	17.9	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	8,110	5.8	39,082.95	2.2	100.0	16.4	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	7,550	5.7	38,143.21	2.3	100.0	16.4	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,640	5.3	15,485.00	1.2	100.0	9.3	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,750	5.7	13,777.07	0.9	100.0	32.9	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	15,200	4.8	57,866.98	5.0	100.0	7.1	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,780	5.0	7,349.18	0.6	100.0	25.2	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,850	4.9	39,098.87	2.7	100.0	14.9	マルチ
	MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	5,150	5.0	20,980.63	1.6	100.0	2.6	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,520	4.8	20,897.84	2.0	100.0	2.8	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	2,050	5.3	10,185.04	0.6	100.0	32.8	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	6,530	5.3	19,219.10	1.8	100.0	2.0	マルチ
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	7,423	7,740	4.6	32,258.13	2.7	100.0	1.6	マルチ
	MJインダストリアルパーク堺 (底地)	堺市堺区	5,600	5,780	3.8	87,476.71	2.1	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	5,720	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	2,000	4.4	14,986.64	0.7	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	
小計 / 平均			271,082	311,142	4.7	1,223,302.51	100.0	99.9	8.0	-

注：2024年 2月29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15期末 帳簿価額	第15期末 (2024年2月期末) (注2)		第14期末 (2023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	5,302	8,020	4.2	7,880	4.3	+140	-0.1	2,717
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,182	9,520	3.9	9,550	3.9	-30	±0	1,337
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,779	4,450	4.3	4,450	4.3	±0	±0	670
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,548	10,400	4.0	10,300	4.0	+100	±0	851
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	14,181	17,700	4.0	17,800	4.0	-100	±0	3,518
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,714	12,600	3.9	12,600	3.9	±0	±0	885
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,816	10,600	3.9	10,800	3.9	-200	±0	783
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,850	8,150	3.8	8,160	3.8	-10	±0	299
ロジポート相模原（準共有持分49%）	2017年9月	21,364	20,232	24,600	4.0	24,500	4.0	+100	±0	4,367
ロジポート橋本（準共有持分45%）	2017年9月	18,200	17,301	21,735	3.8	21,735	3.8	±0	±0	4,433
ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）	2019年10月	10,484	10,233	12,262	3.8	12,225	3.8	+37	±0	2,028
ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）	2022年3月	36,000	35,679	41,625	3.6	41,625	3.6	±0	±0	5,945
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	15,147	15,700	4.0	15,700	4.0	±0	±0	552
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	3,906	4,020	4.1	4,030	4.1	-10	±0	113
MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,682	7,060	5.2	7,060	5.2	±0	±0	1,377
MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,312	7,740	4.0	7,750	4.0	-10	±0	1,427
MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,194	1,620	4.3	1,620	4.3	±0	±0	425
MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,835	8,110	4.1	8,140	4.1	-30	±0	2,274

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2：2024年 2月29日現在

注3：2023年 8月31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15期末 帳簿価額	第15期末 (2024年2月期末) (注2)		第14期末 (2023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ロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,694	7,550	4.3	7,380	4.4	+170	-0.1	1,855
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,056	3,640	4.5	3,650	4.5	-10	±0	583
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,530	2,750	4.6	2,740	4.6	+10	±0	219
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,279	15,200	4.2	15,200	4.2	±0	±0	1,920
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,661	1,780	4.2	1,780	4.2	±0	±0	118
MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,131	7,850	4.4	7,670	4.5	+180	-0.1	718
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,329	5,150	4.1	5,160	4.1	-10	±0	820
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,498	6,520	3.9	6,540	3.9	-20	±0	1,021
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,736	2,050	4.2	2,050	4.2	±0	±0	313
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,885	6,530	3.8	6,550	3.8	-20	±0	1,644
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	7,716	7,740	4.3	7,750	4.3	-10	±0	23
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	2,000	4.3	1,980	4.3	+20	±0	85
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
合計		271,082	266,519	311,142	-	310,845	-	-	-	44,622

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2：2024年 2月29日現在。

注3：2023年 8月31日現在。ただしMJロジパーク加古川1及びMJインダストリアルパーク郡山 (底地) については2023年7月1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	7,746,036
賃貸事業収入	7,404,991
その他賃貸事業収入	341,045
営業費用	3,711,337
賃貸事業費用	2,748,735
資産運用報酬	725,357
資産保管手数料	2,274
一般事務委託手数料	22,974
役員報酬	3,600
支払手数料	151,227
その他営業費用	57,168
営業利益	4,034,699
営業外収益	1,427
受取利息	64
未払分配金除斥益	423
補助金収入	940
営業外費用	316,387
支払利息	291,601
投資法人債利息	18,101
融資関連費用	6,684
経常利益	3,719,740
当期純利益	3,718,979
当期末処分利益	3,719,319

## 貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	14,393,719
現金及び預金	4,328,182
信託現金及び信託預金	9,679,179
未収消費税等	293,726
その他の流動資産	92,631
固定資産	266,610,245
有形固定資産	266,519,993
無形固定資産	341
投資その他の資産	89,910
資産合計	281,003,965
流動負債	12,962,703
営業未払金	508,051
短期借入金	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	4,550,000
未払費用	1,011,896
前受金	1,379,019
その他流動負債	13,736
固定負債	108,396,299
投資法人債	4,500,000
長期借入金	98,499,000
信託預り敷金及び保証金	5,397,299
負債合計	121,359,003
投資主資本合計	159,644,961
出資総額（純額）	155,925,642
剰余金	3,719,319
純資産合計	159,644,961
負債純資産合計	281,003,965

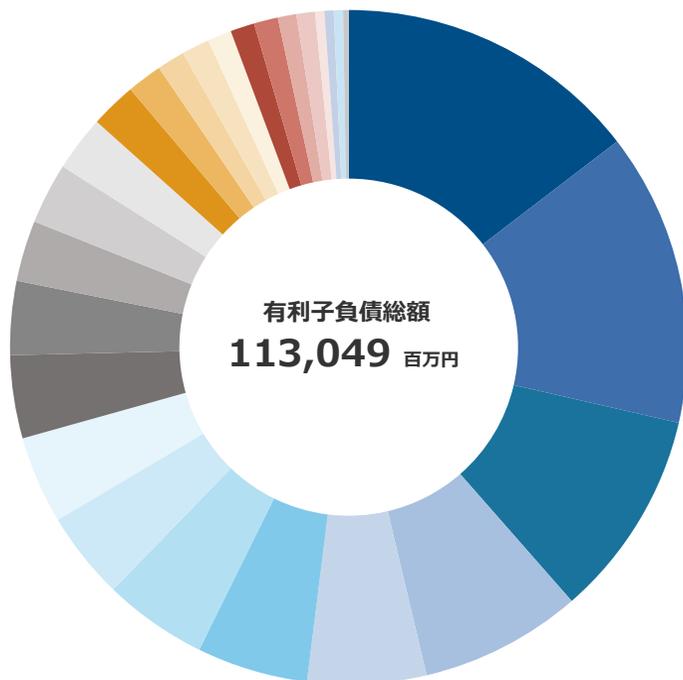
# 財務関連データ

## 調達先の分散状況



取引金融機関数

26 行



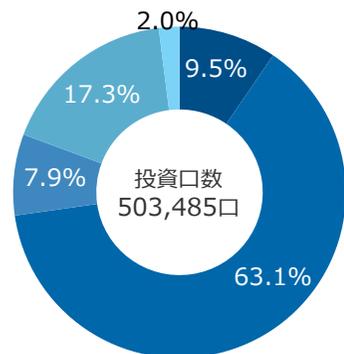
	残高 (百万円)	比率
みずほ銀行	16,460	14.6%
三菱UFJ銀行	15,875	14.0%
三井住友銀行	11,260	10.0%
農林中央金庫	8,750	7.7%
信金中央金庫	6,406	5.7%
りそな銀行	6,000	5.3%
福岡銀行	5,607	5.0%
SBI新生銀行	4,750	4.2%
全信組連	4,750	4.2%
投資法人債	4,500	4.0%
山口銀行	4,000	3.5%
千葉銀行	3,300	2.9%
大和ネクスト銀行	3,300	2.9%
山形銀行	3,000	2.7%
日本政策投資銀行	2,491	2.2%
七十七銀行	1,900	1.7%
山梨中央銀行	1,500	1.3%
西日本シティ銀行	1,500	1.3%
群馬銀行	1,300	1.1%
関西みらい銀行	1,300	1.1%
第四北越銀行	1,300	1.1%
八十二銀行	1,000	0.9%
日本生命保険	1,000	0.9%
三井住友信託銀行	500	0.4%
京葉銀行	500	0.4%
中国銀行	500	0.4%
富山銀行	300	0.3%
合計	113,049	100%

注：2024年2月29日現在



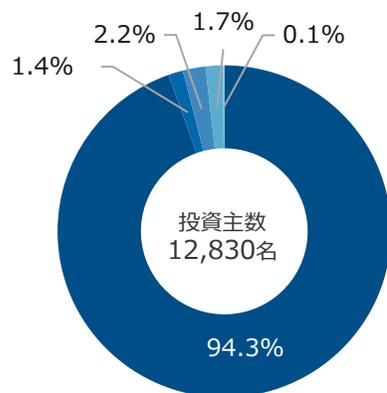
# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合 (注1)



■ 個人・その他	: 47,920口
■ 金融機関	: 317,964口
■ その他国内法人	: 39,784口
■ 外国法人等	: 87,553口
■ 証券会社等	: 10,264口

## 所有者別投資主数の割合 (注1)



■ 個人・その他	: 12,109名
■ 金融機関	: 183名
■ その他国内法人	: 295名
■ 外国法人等	: 222名
■ 証券会社等	: 21名

## 主な投資主 (注2)

	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	117,949	23.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	80,202	15.92
野村信託銀行株式会社 (投信口)	23,600	4.68
三菱地所株式会社	20,550	4.08
東京センチュリー株式会社	11,073	2.19
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,261	1.64
全国信用協同組合連合会	6,520	1.29
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	6,200	1.23
J P MORGAN CHASE BANK 385781	6,126	1.21
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,180	1.02
合計	285,661	56.73

## 三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資

三菱地所による  
本投資法人への出資

約4.1%

注1: 2024年2月29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: 2024年2月29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。









# 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。

