

証券コード：3481



 三菱地所物流リート投資法人

2026年 2月期 (第19期)

決算説明会資料

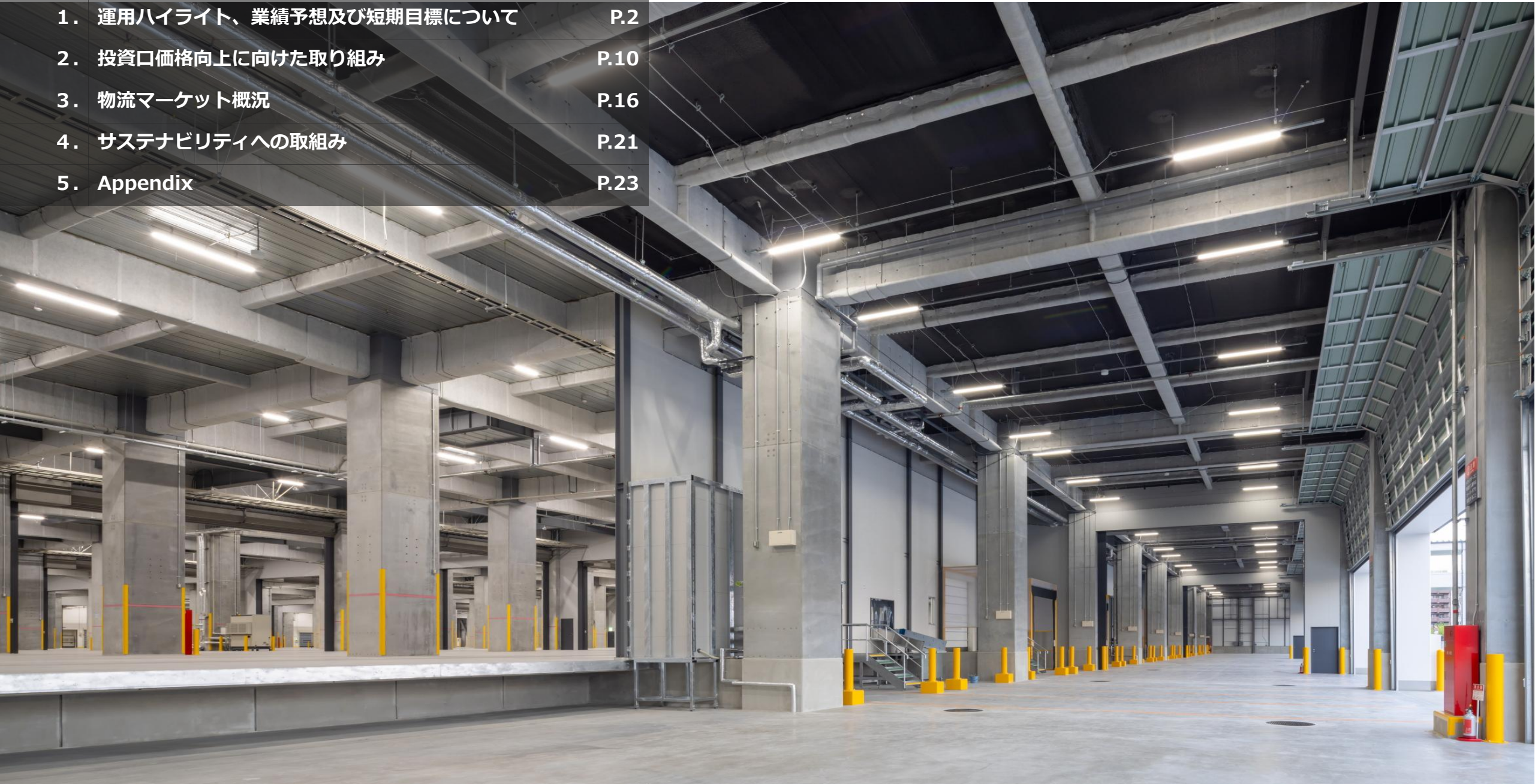
資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

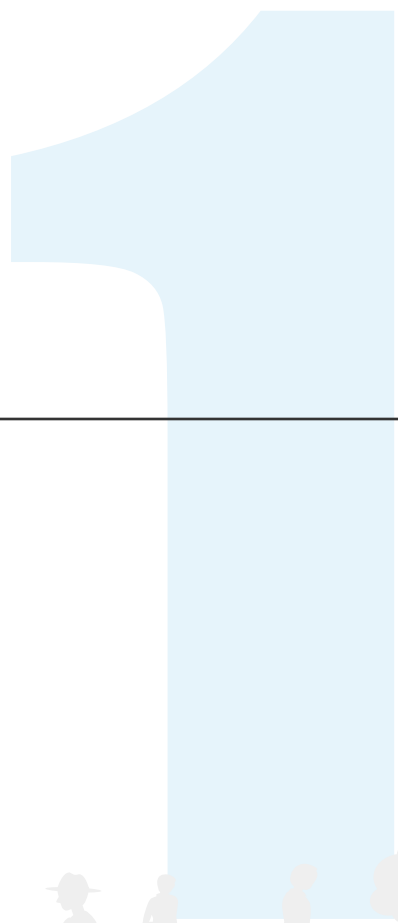
2026年4月16日

目次

| | |
|---------------------------|------|
| 1. 運用ハイライト、業績予想及び短期目標について | P.2 |
| 2. 投資口価格向上に向けた取り組み | P.10 |
| 3. 物流マーケット概況 | P.16 |
| 4. サステナビリティへの取り組み | P.21 |
| 5. Appendix | P.23 |



運用ハイライト、業績予想及び短期目標について



2025年10月以降の運用ハイライト

決算

- ・19期DPUは営業費用の減少等により予想を上回って着地
- ・継続鑑定評価の上昇により、一口当たりNAVは向上

| | | |
|-----------|------------------|------------|
| 第19期実績DPU | 2,835 円 | (予想比+3円) |
| 第19期NAVPU | 142,190 円 | (前期比+1.8%) |

成長目標

- ・売却益還元目標：2026年3月に2物件を売却
- ・分配金成長目標：環境変化を踏まえ、目標の変更及び施策を追加

| | |
|--------------------------|---------------|
| 想定売却益合計 | 6.7 億円 |
| (MJロジパーク加須1及びMJロジパーク加須2) | |

内部成長

- ・第19期も引き続き力強い内部成長を実現
- ・電力契約の見直しや戦略的CAPEX等による独自施策の推進

| | |
|------------------------------------|---------------|
| 第19期平均賃料改定変動率 | +6.8 % |
| 太陽光パネル設置 平均想定 NOI利回り (戦略的CAPEX) | 12.4 % |

外部成長

- ・ブリッジSPC (MRB1) において2物件を追加取得
- ・新規パイプライン確保、ブリッジでの価格調整の進捗

| | |
|-------------|----------------|
| ブリッジSPC運用総額 | 798 億円 |
| MELによる出資総額 | 19.2 億円 |

財務

- ・金利環境を踏まえ、固定比率や調達年数を柔軟に運営
- ・LTVの上限の見直し (時価LTV 40%)

| | |
|---------|---------------|
| 期末簿価LTV | 42.6 % |
| 期末時価LTV | 35.3 % |



1口当たり分配金の実績と予想

第19期は第18期取得物件の通期寄与や内部成長等により増配

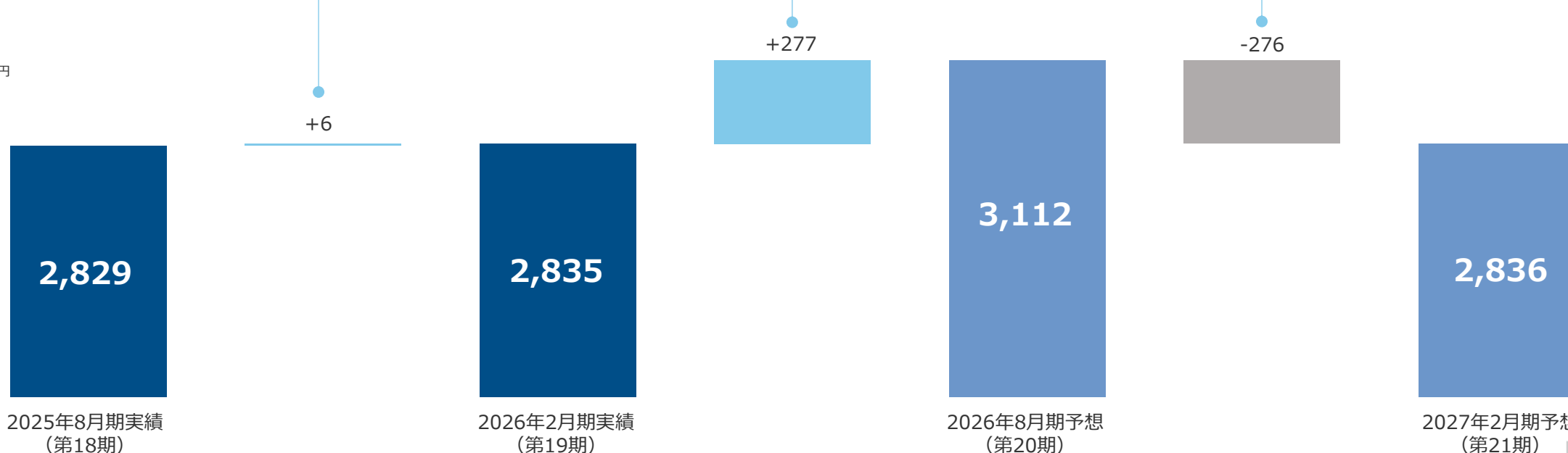
第20期は売却益の還元により大幅に増配。第21期は売却益剥落や既存物件の稼働の影響等を受けるものの売却益の計上がない第19期と同等水準を維持

| | |
|-------------|-----|
| 第18期取得資産 | +65 |
| 既存物件の内部成長 | +24 |
| FR・稼働の変動 | -2 |
| リーシングコストの減少 | +11 |
| その他の営業収支の変動 | -31 |
| 営業外損益の変動 | -30 |
| 利益超過分配の減少 | -30 |

| | |
|------------------------|------|
| MJLP加須1、MJLP加須2の売却益の計上 | +452 |
| 既存物件の内部成長 | +14 |
| 売却物件の賃貸収入剥落 | -45 |
| FR・稼働の変動 | -45 |
| その他の営業収支の変動 | -114 |
| 営業外損益の変動 | -31 |
| 利益超過分配の増加 | +48 |

| | |
|-------------|------|
| 売却益の剥落 | -452 |
| TK出資配当金の増加 | +21 |
| 既存物件の内部成長 | +4 |
| FR・稼働の変動 | -45 |
| 売却物件の賃貸収入剥落 | -8 |
| その他営業収支の変動 | +141 |
| 営業外損益の変動 | -32 |
| 利益超過分配の増加 | +94 |

単位：円

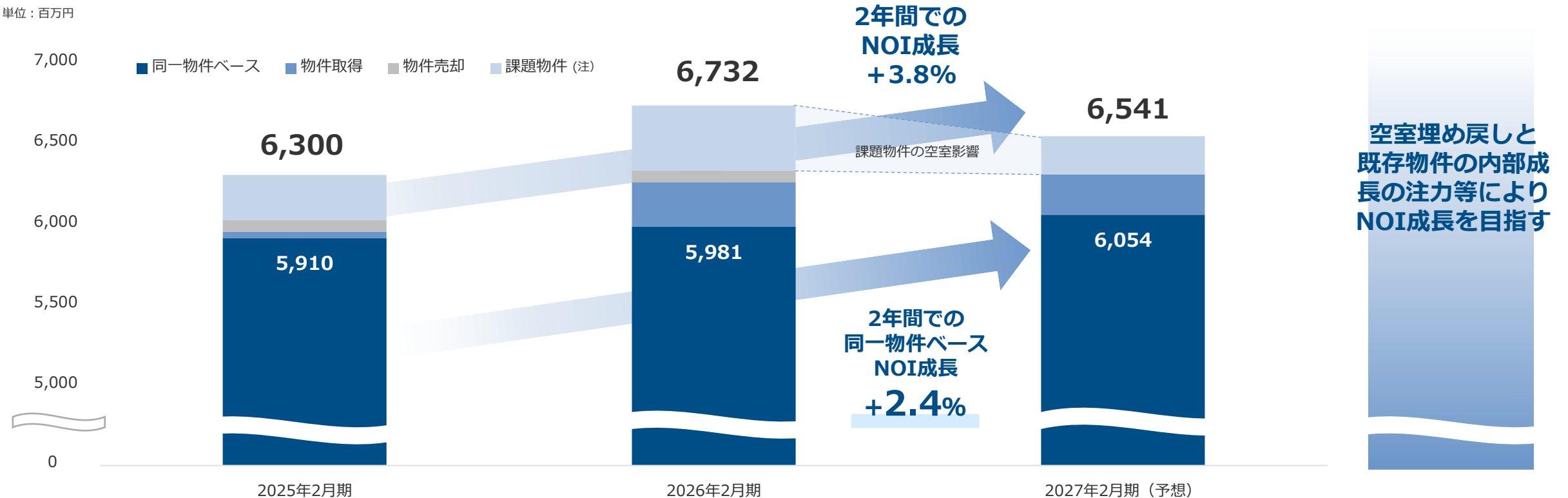


NOIの実績と予想

2027年2月期の予想NOIは、2年間で+3.8%の成長を、課題物件を除く同一物件ベースのNOIは2.4%の成長を見込む
 2027年2月期は空室発生の影響により一時的にNOIが減少するものの、埋め戻し、内部成長及び外部成長の両輪でNOI成長を目指す

2025年2月期から2027年2月期までの実績及び予想NOIの推移

単位：百万円



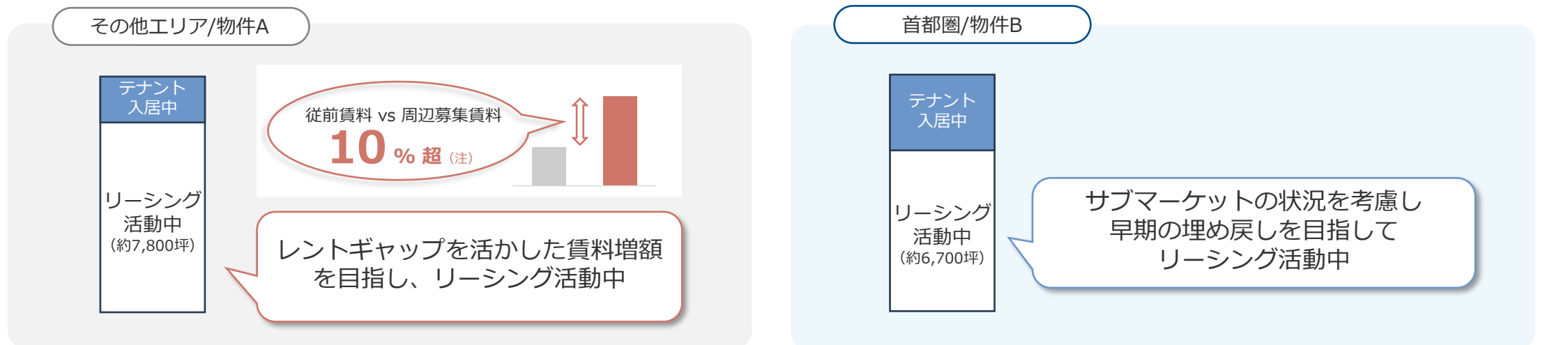
| | | | |
|------------|--------|--------|--------|
| (想定) 期末稼働率 | 99.7 % | 99.9 % | 98.0 % |
|------------|--------|--------|--------|

(注) 業績に一定の影響を与える空室が発生する見込みがある、P6に記載された2物件を指します。

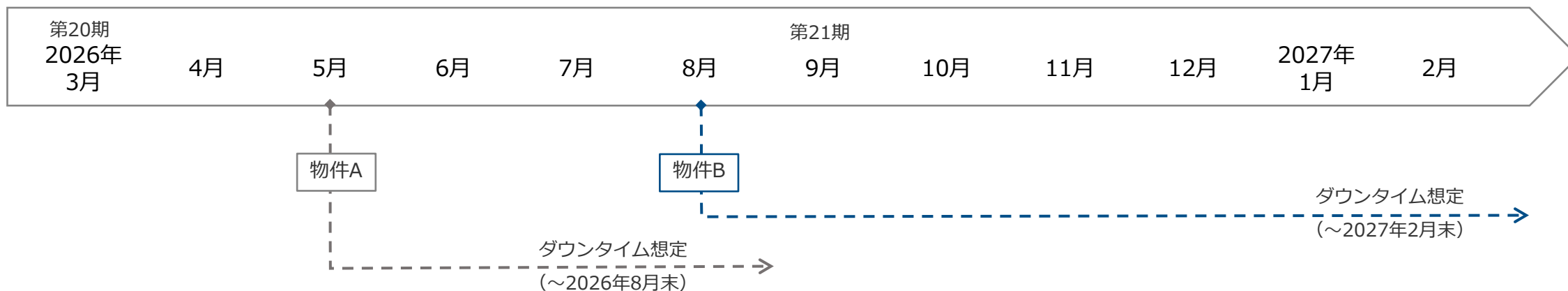


テナント退去の影響

2026年8月期（第20期）及び2027年2月期（第21期）にかけてテナントの退去が発生
サブマーケットの状況に応じたリーシング戦略を採り、早期の埋め戻しを目指す



想定ダウンタイム




(注) 従前賃料は当該物件の2026年2月期末賃料を、周辺募集賃料は所在エリア内の募集賃料事例等を勘案し、それぞれの賃料の差を記載しています。




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

≥

株主資本コスト を目指す



分配金成長目標の見直し

外部・内部環境の変化に合わせ、短期の分配金成長目標を変更。達成に向けた施策も新たに追加

当初目標（2年程度）

巡航分配金成長率
3.5%/年 以上

- 既存物件での退去発生による一時的なNOIの減少
- 金利コストの上昇による巡航分配金水準の減少

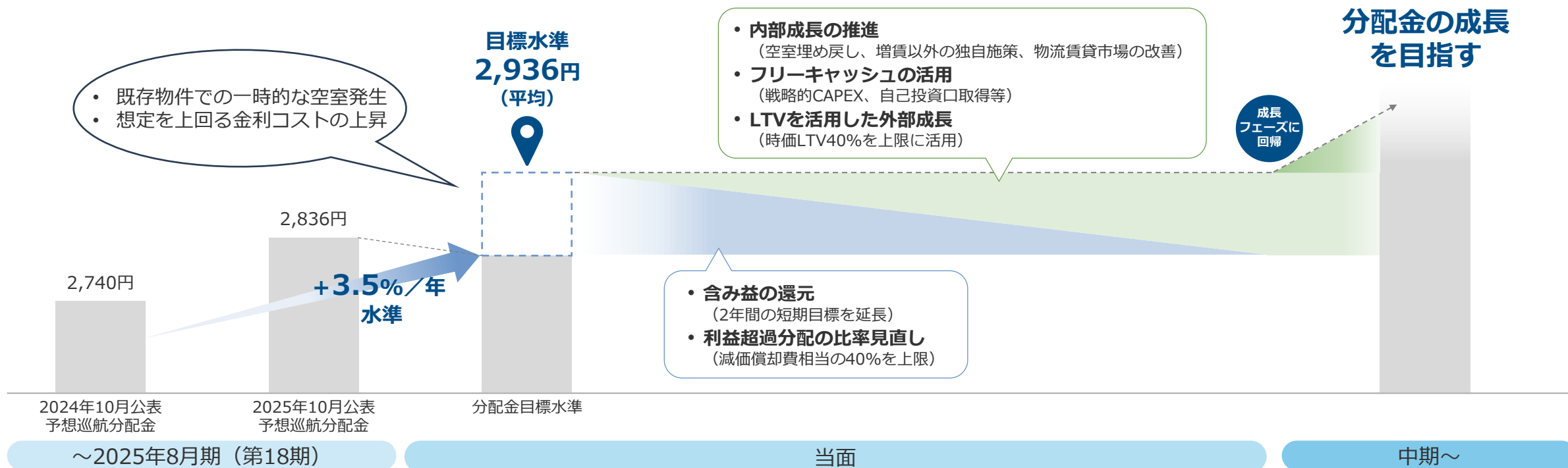
変更後目標：分配金目標値 2,936円（平均）

設定の趣旨

- ✓ 当初目標達成時のリターン水準の維持
- ✓ 環境の変化があっても目標達成を可能にするための施策を追加

将来目標

環境の変化に応じて
設定



売却益還元の実施

第20期に2物件を売却し、含み益を還元予定。売却簿価相当分の手元資金は投資主価値向上に資する施策に充当予定



短期目標

10億円程度/年の含み益の還元

MJロジパーク加須1



| | |
|-------|-----------|
| 取得価格 | 1,272百万円 |
| 延床面積 | 7,602.06㎡ |
| 築年数 | 19.9年 |
| 売却価格 | 1,680百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,620百万円 |

MJロジパーク加須2



| | |
|-------|-----------|
| 取得価格 | 1,637百万円 |
| 延床面積 | 7,349.18㎡ |
| 築年数 | 27.2年 |
| 売却価格 | 1,840百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,810百万円 |

(注)

売却理由

- ・ 築年数経過による今後の修繕費増加懸念
- ・ ポートフォリオ構築方針（延床面積10,000㎡）からすると小規模
- ・ 今後の内部成長余地が限定的

(注) 築年数及び鑑定評価額は2026年2月末時点の数値を記載しています。



2026年3月末に2物件の売却を実施
約6.7億円を2026年8月期に還元予定

売却益
約6.7億円

手元資金
(簿価相当分)

約27億円

投資主価値向上に
最も資する施策に
充当予定

2026年8月期に全額還元予定

物件取得

ブリッジ組入れ物件合計 **8物件 353千㎡**
取得時想定NOI利回り **平均 4%台中盤程度**

資本政策

- ・ 自己投資口取得
- ・ 借入金返済



2

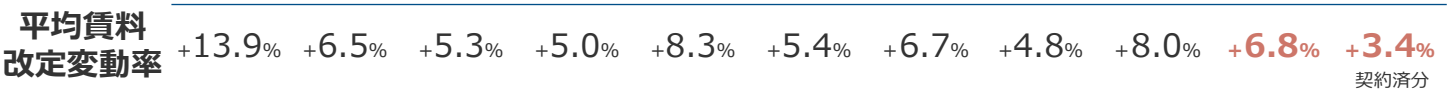
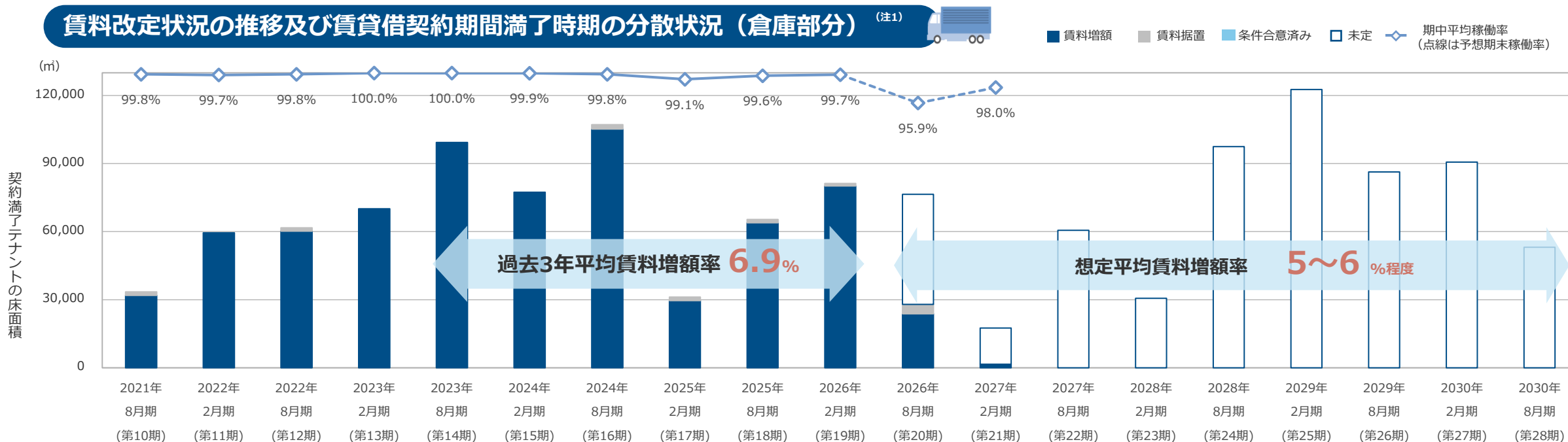
投資口価格向上に向けた取り組み



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。第20期は退去影響があるものの、ポートフォリオ全体ではレントギャップを有していること、物流賃貸マーケットの好転期待もあることから、賃料増額トレンドは継続する見通し

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)



賃料増額による分配金寄与割合（過去3年間）^(注3)



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) |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 6.6年 | 4.3年 | 100% |

注1：2026年3月1日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く。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20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2：2026年2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く。「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、賃料増額以外の内部成長施策を推進
今後も戦略的CAPEXの実行等を通じた内部成長戦略を継続する方針

収入増加に向けた取組み

戦略的CAPEXによる太陽光パネルの設置

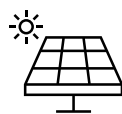
CAPEXにより、複数物件で太陽光パネルを設置予定



第21期中に2物件稼働予定

(MJロジパーク大阪1、
MJロジパーク加古川1)

2027年2月以降も
追加案件を複数
検討中



想定NOI利回り

平均 **12.4 %**

想定NOI

約 **36 百万円/年**

費用削減に向けた取組み

電力契約の見直し

保有物件の電力契約の切り替えにより
5物件で水光熱費のコストアップへの
抑制に対応



建物固定資産税評価の見直し

保有1物件の固定資産税評価の見直し
による税額減少と還付金の收受



税額減少効果

約 **▲120 万円/年**

還付金一時収入

約 **240 万円**



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 948千㎡、うち竣工済 12物件・延床面積 767千㎡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



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 | | | |
|----------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2026年2月期 | 2026年8月期 | 2027年2月期～ | 2027年8月期～ |
| ロジクロス蓮田 | リースアップ済 78千㎡ | 2021年竣工済 | ブリッジSPC組入れ済 | | |
| ロジクロス春日部 | リースアップ済 38千㎡ | 2021年竣工済 | ブリッジSPC組入れ済 | | |
| ロジクロス船橋 | リースアップ済 23千㎡ | 2021年竣工済 | ブリッジSPC組入れ済 | | |
| ロジクロス座間小松原 | リースアップ済 44千㎡ | 2022年竣工済 | ブリッジ組入れ済 | | |
| ロジクロス座間 | リースアップ済 178千㎡ | 2023年竣工済 | | | |
| ロジクロス相模原 | 170千㎡ | 2023年竣工済 | | | |
| ロジクロス名古屋みなと | リースアップ済 124千㎡ | 2024年竣工済 | ブリッジSPC組入れ済 | | |
| 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㎡ | 2026年竣工済 | | | |
| 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 リースアップ済 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 リースアップ済 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 リースアップ済 8千㎡ | 2023年竣工済 | ブリッジ組入れ済 | | |
| 合計 | 948千㎡ | 767千㎡ | 902千㎡ | 948千㎡ | 948千㎡ |



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：2026年4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。



ブリッジSPCの活用及びLLRとの協働スキームの進捗

追加取得型ブリッジSPCにおいて、2物件の追加取得を実施し、運用総額は上限である800億円まで積上げが完了
過去から第三者ブリッジも活用しており、パイプライン物件では価格調整が順調に進捗

追加取得型ブリッジSPC (MRB1) について

2026年3月末までに2物件の追加取得を実施



概要

2025年3月に運用開始した、追加取得型ブリッジSPC

| | | | |
|--------|--------------------|---|-------------------------|
| 運用総額 | 79,872百万円 | / | 上限80,000百万円 |
| MEL出資額 | 1,928百万円 | / | 上限2,000百万円 |
| 組入資産 | ロジクロス蓮田 ロジクロス船橋 | ・ | ロジクロス春日部 ロジクロス名古屋みなと |
| 予定満了時期 | 2029年3月28日（4年間） | | |
| 出口戦略 | MELは組入資産の優先交渉権を確保 | | |

運用状況

- 組入資産は稼働率100%で運用しており、損益利回り約5%で運用
- DPUへは1%程度寄与

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

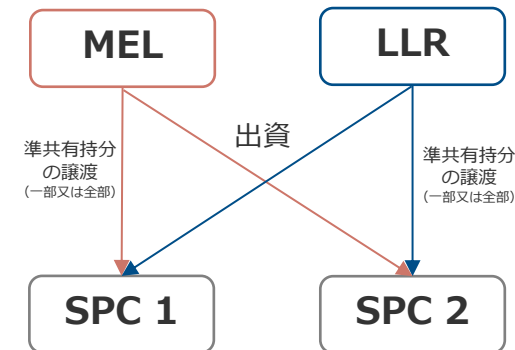
ブリッジ組入れ物件合計：8物件 353千㎡

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（2026年3月23日時点）

有利子負債総額

122,349 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）

4.1 年／**4.2** 年

固定金利比率

88.1 %

平均調達金利

（全有利子負債／長期有利子負債のみ）

0.81 %／**0.81** %

長期負債比率

99.0 %

LTV（注）

（簿価ベース／鑑定価格ベース）

42.6%／**35.3** %

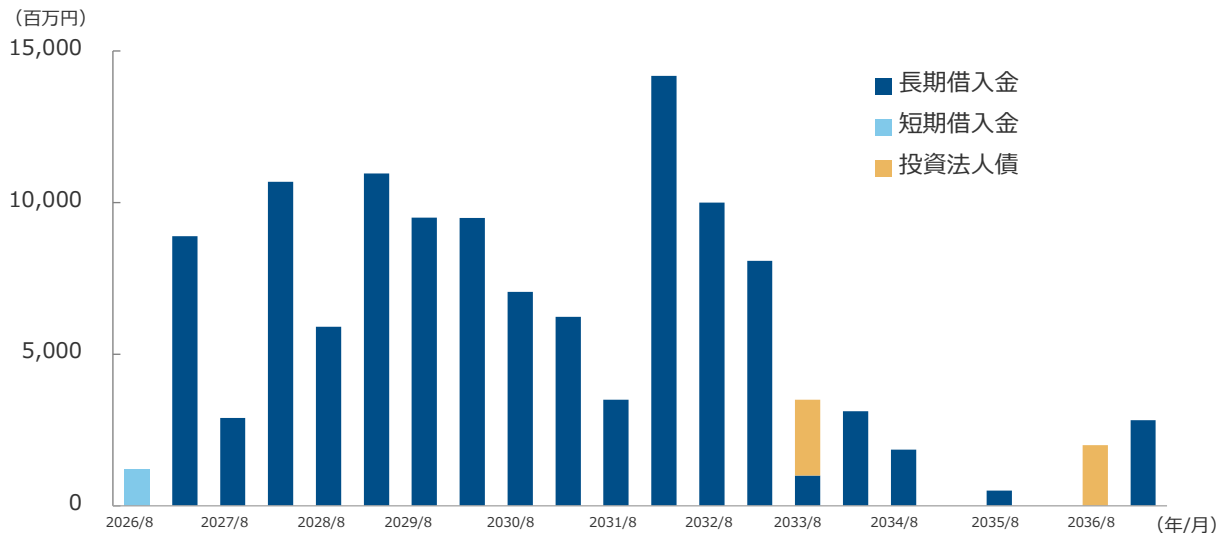
長期発行体格付（JCR）

AA（安定的）

時価LTV40%まで引き上げた
場合の取得余力

280 億円程度

有利子負債の返済期限の分散状況



注：総資産及び鑑定評価額は、2026年2月28日現在の数値を使用して算出しています。

財務方針

金利環境に合った柔軟な財務運営を実施し、
コストと安定性のバランスを図る

従来の長期固定での調達方針から、より柔軟な調達方針へ。政策金利や借入基準金利の動向を考慮しながら、短期の固定金利や変動金利も組み合わせ、コストコントロールを図る。

固定/変動比率

マーケットを考慮し
柔軟に運用

平均調達年数

2～5年を目途

LTV水準

時価ベース 40%
を当面の上限

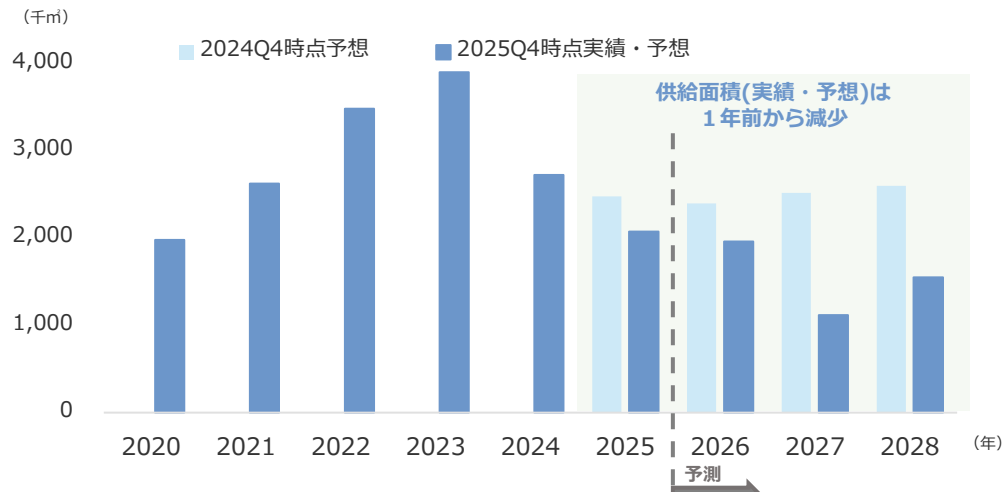


物流マーケット概況



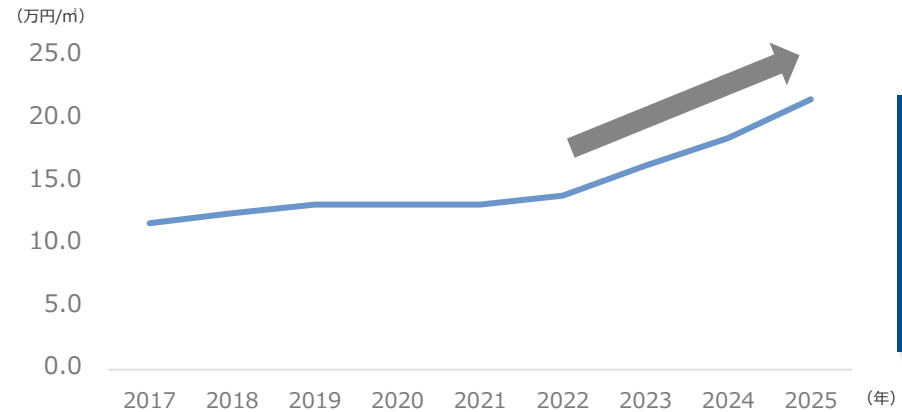
物流施設賃貸市場（供給・ストック）

新規（予想）供給面積の変化（首都圏）



出所：シービーアールイー株式会社 2025年Q4及び2024年Q4時点
 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。

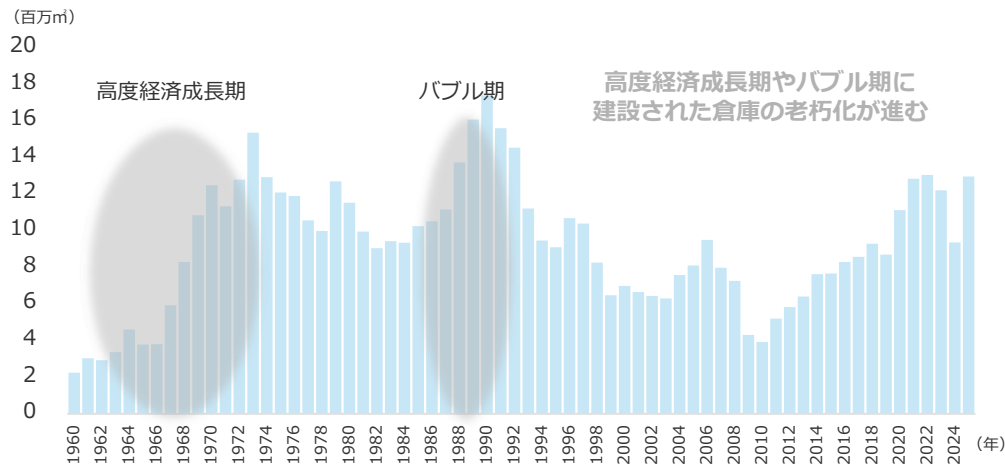
中大型物流施設の工事費単価（全国）



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。

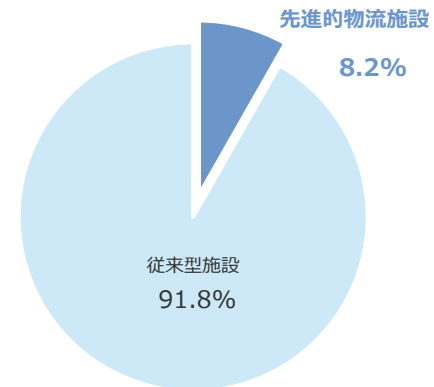
建築費高騰等を背景に
 将来の供給は減少
 見込み

倉庫の新規着工面積の推移



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造の施設

先進的物流施設の割合（全国）



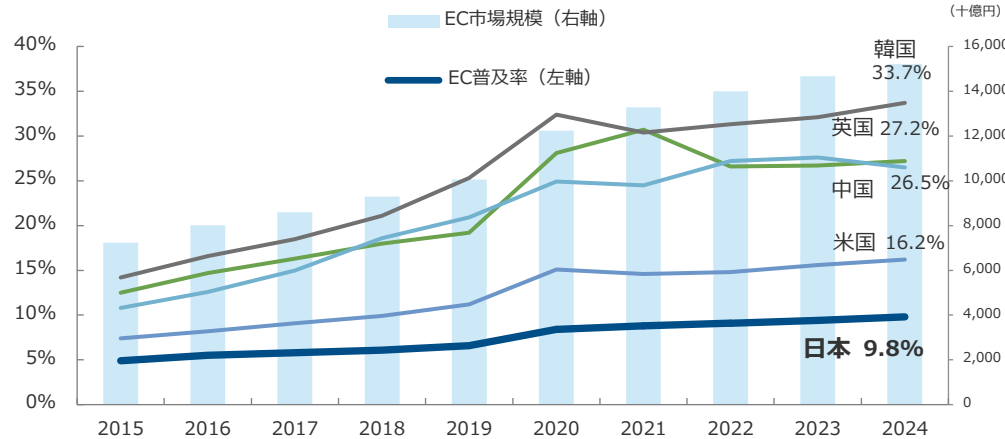
出所：シービーアールイー株式会社 2025年Q4時点

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



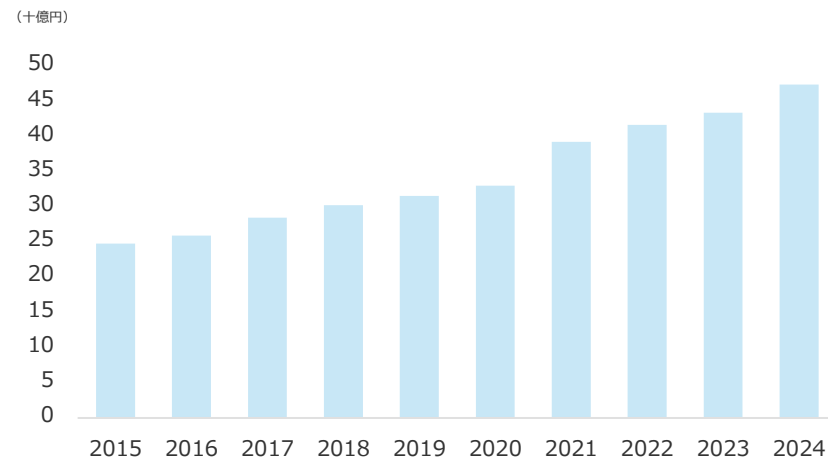
物流施設賃貸市場（需要）

EC市場規模及びEC普及率の推移



出所： EC 市場規模の実績値は経済産業省「電子商取引実態調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計。EC普及率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。
 (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。

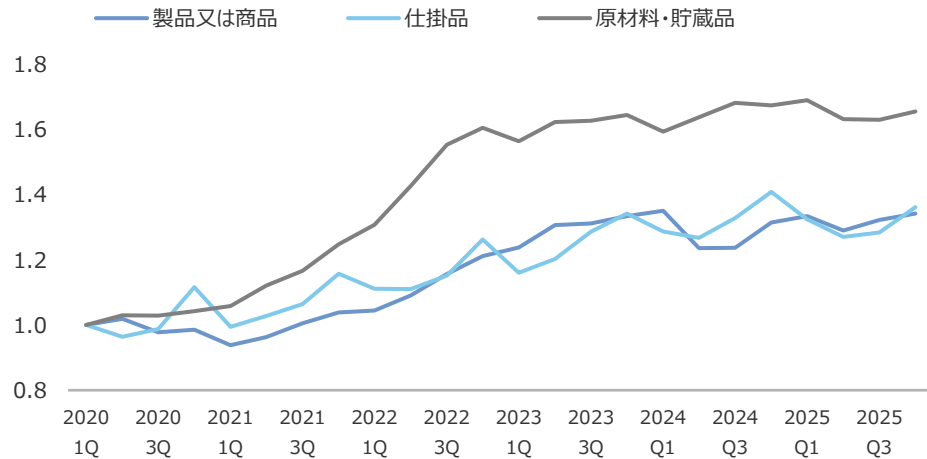
3PL市場規模の推移



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2025年9月号」

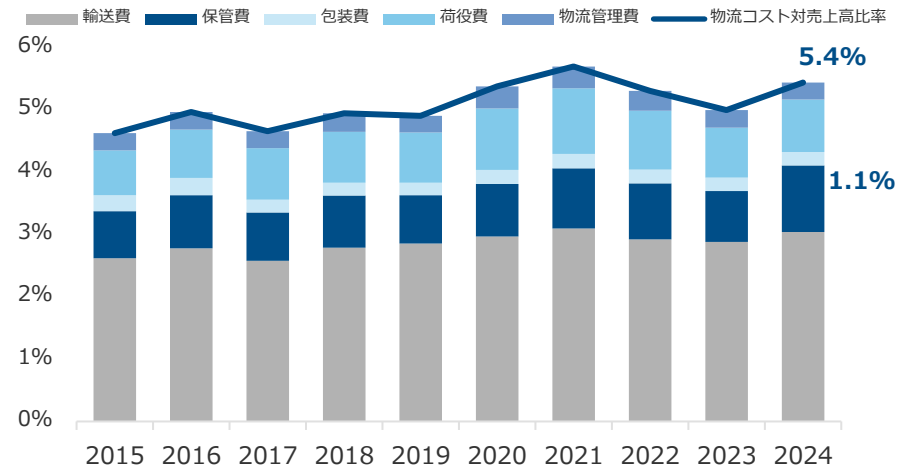
**EC市場、3PL市場は
拡大傾向が継続**

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

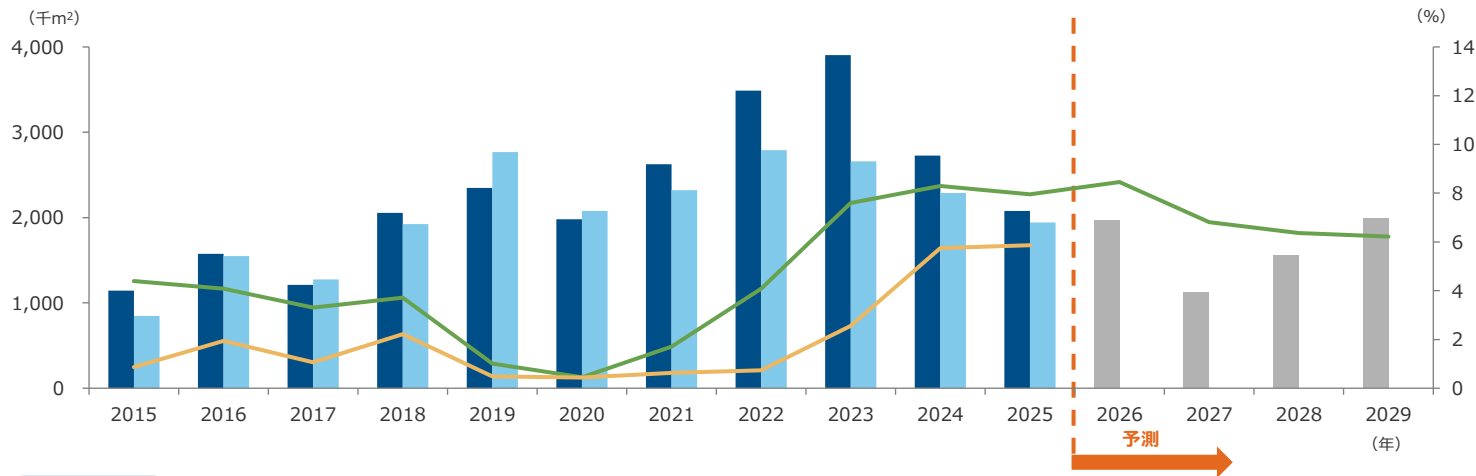
**企業の在庫は高水準で
推移し、売上対比の
物流コストは5%程度**



物流マーケット概況：エリア別の需給動向

首都圏

■ 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)



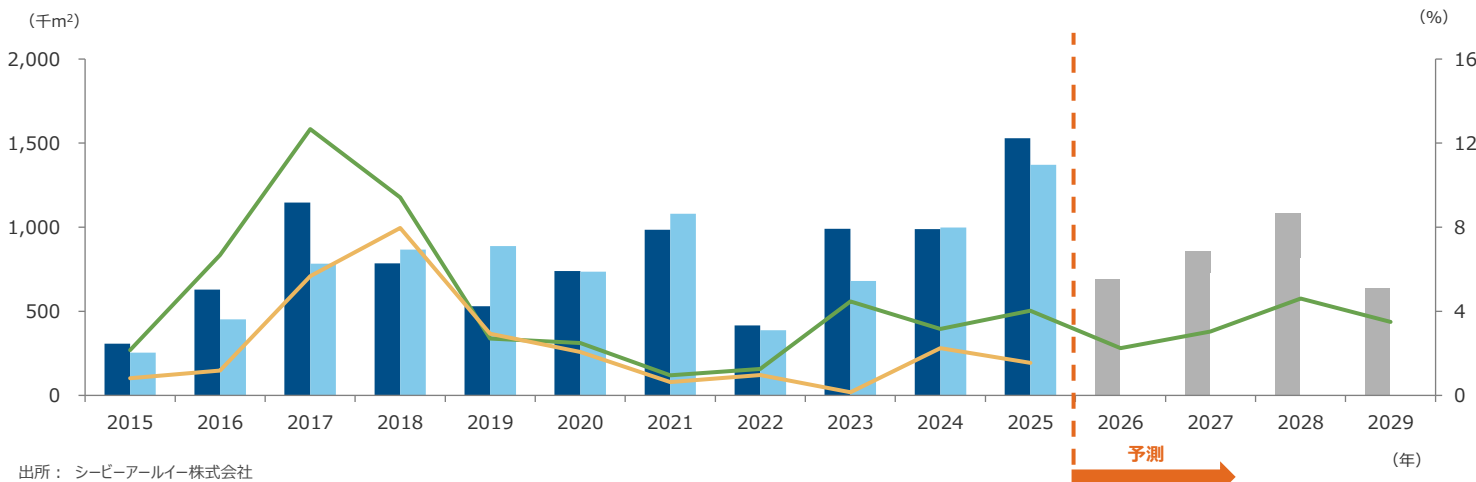
<2025年Q4>

| | | |
|--------------|------|--------------|
| 空室率 | 8.0% | (前期比±0.0%) |
| 空室率 (竣工1年以上) | 5.9% | (前期比+0.2%) ▲ |

● 2025年Q4は、既存物件において複数の大型の成約がみられたものの、新規供給物件の稼働率が低く、全体の空室率は横ばいとなった。

近畿圏

■ 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)



<2025年Q4>

| | | |
|--------------|------|---------------|
| 空室率 | 4.0% | (前期比-0.2%) ▼ |
| 空室率 (竣工1年以上) | 1.5% | (前期比 +0.1%) ▲ |

● 2025年Q4の新規供給は大型施設1棟で、旺盛な需要により、満床で竣工。物流企業やEC関連企業の需要が強く、2025年通年では調査開始以来（2007年）過去最大の需要だった。

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

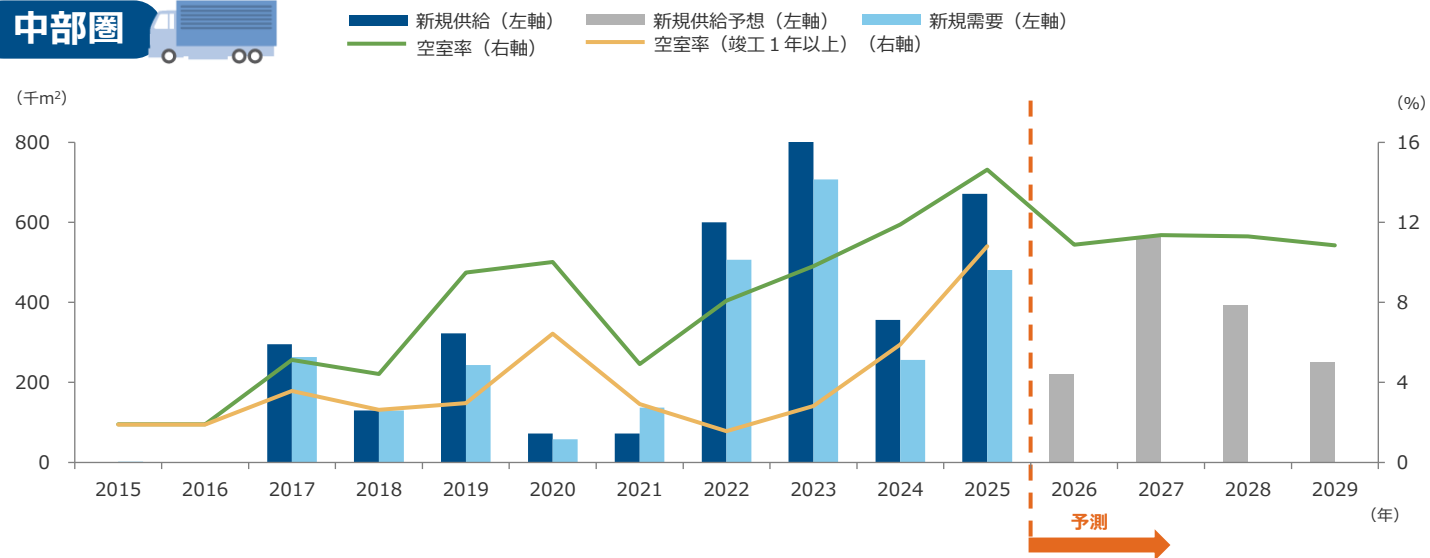
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸物流施設の賃貸可能面積合計をい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

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

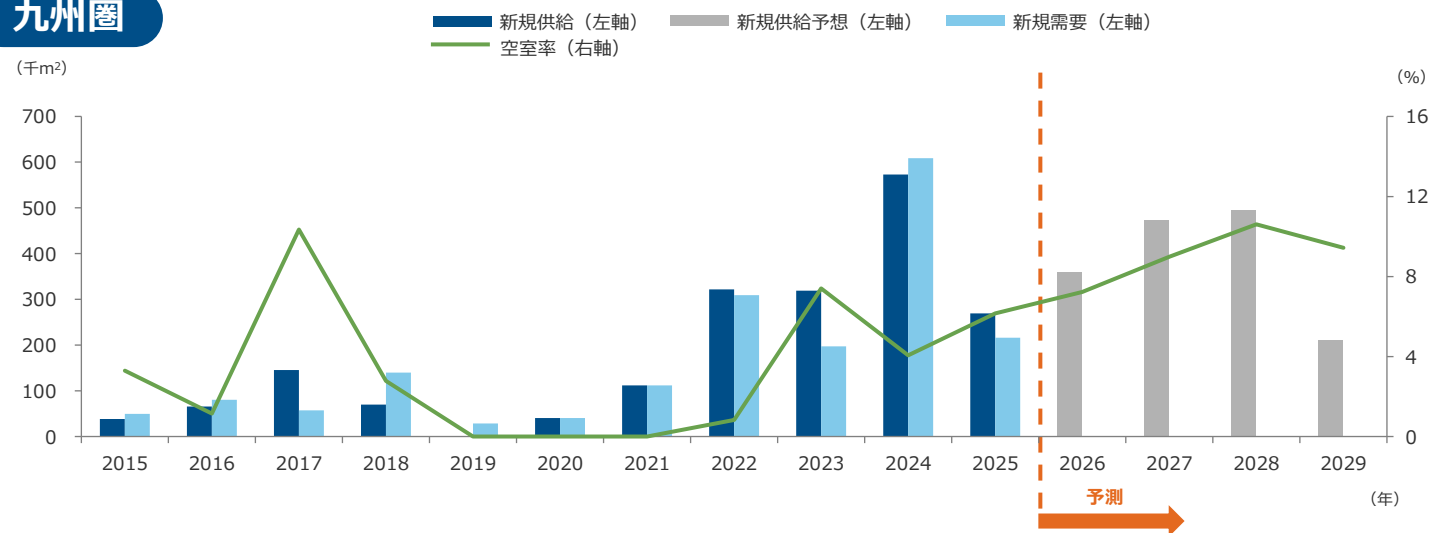


<2025年Q4>

| | | | |
|--------------|-------|------------|---|
| 空室率 | 14.6% | (前期比-0.7%) | ▼ |
| 空室率 (竣工1年以上) | 10.8% | (前期比±0.0%) | |

● 2025年Q4は既存物件での空室消化も進み、製造業、日用品等の幅広い業種からの旺盛な需要で空室率は前期から低下した。2026年は供給が少なく、空室率は低下する見通し。

九州圏



<2025年Q4>

| | | | |
|-----|------|------------|---|
| 空室率 | 6.2% | (前期比-1.7%) | ▼ |
|-----|------|------------|---|

● 2025年Q4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ため、空室率が前期比で低下した。2026年以降も鳥栖エリアを中心に供給が続く。

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



4

サステナビリティの取組み



サステナビリティへの取組み (Topics)

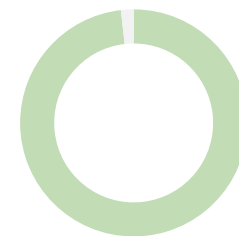
CDP気候変動分野

- CDPが実施する2025年の評価に回答を提出し、気候変動分野において**3年連続で最高評価**の「Aリスト」企業に選定



環境認証の取得

- 2026年2月にMJロジパーク土浦1及びMJロジパーク愛西1の環境認証を取得



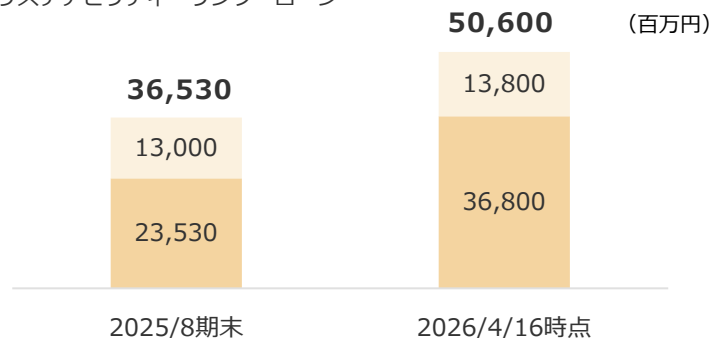
環境認証取得割合
98.2 %
(延床面積ベース)

2026年4月16日時点

グリーンファイナンスの推進

- 2025年8月期以降、**計14,070百万円**のESGローンを調達
- グリーン適格資産に基づき残高が増加

■ グリーンローン
■ サステナビリティ・リンク・ローン



サステナビリティレポートの開示

- 2025年10月にサステナビリティレポートを発行



Appendix



2026年2月期 (第19期) 実績

| 運用状況 (百万円) | 第18期実績 (A) | 第19期実績 (B) | 差異 (B) - (A) | 第19期予想 |
|---------------------|------------|------------|--------------|------------|
| 営業収益 | 8,041 | 8,153 | ① 112 | 8,137 |
| 不動産賃貸事業収入 (売却益除く) | 8,029 | 8,124 | 94 | 8,115 |
| 不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く) | 1,392 | 1,391 | -1 | 1,456 |
| うち、修繕費 | 66 | 90 | 24 | 94 |
| NOI | 6,637 | 6,732 | 95 | 6,658 |
| 減価償却費 | 1,393 | 1,411 | 17 | 1,411 |
| 一般管理費 | 1,035 | 1,031 | -4 | 1,020 |
| 営業利益 | 4,218 | 4,317 | ② 99 | 4,249 |
| 営業外損益 | -410 | -456 | -45 | -466 |
| 経常利益 | 3,807 | 3,861 | 53 | 3,783 |
| 当期純利益 | 3,806 | 3,860 | ③ 54 | 3,782 |
| 1口当たり分配金 (円) | | | | |
| 1口当たり分配金 | 2,829 | 2,835 | 6 | 2,832 |
| うち、1口当たり利益分配金 | 2,563 | 2,600 | 37 | 2,547 |
| うち、1口当たり利益超過分配金 | 266 | 235 | -31 | 285 |
| 減価償却費に対する利益超過分配率 | 28.4% | 24.8% | -3.6% | 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 | | | | |
| 資本的支出 (百万円) | 280 | 291 | +11 | 311 |
| 1口当たりAFFO (円) | 3,317 | 3,358 | +41 | 3,295 |
| AFFOペイアウトレシオ | 85.3% | 84.4% | -0.9% | 86.0% |
| LTV | 42.7% | 42.6% | -0.1% | 42.6% |
| 1口当たりNAV (円) | 139,652 | 142,190 | +2,538 | - |

第18期実績と第19期実績 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

| | | |
|---|----------------------|--------|
| ① | ・第18期取得資産による収入増加 | +75百万円 |
| | ・匿名組合出資による収入増加 | +18百万円 |
| | ・既存物件の賃料増額等による賃料収入増加 | +33百万円 |
| | ・水光熱関連収入の減少 | -21百万円 |

| | | |
|---|----------------|---------|
| ② | ・営業収益の増加 (上記①) | +112百万円 |
| | ・営業費用の増加 | -12百万円 |
| | 修繕費の増加 | -24百万円 |
| | 減価償却費の増加 | -17百万円 |
| | リーシングフィーの減少 | +16百万円 |
| | 水光熱関連費用の減少 | +15百万円 |
| | その他の賃貸事業費用の増減 | -6百万円 |
| | 一般管理費の減少 | +4百万円 |

| | | |
|---|----------------|--------|
| ③ | ・営業利益の増加 (上記②) | +99百万円 |
| | ・営業外損益の変動 | -45百万円 |
| | 受取利息の増加 | +1百万円 |
| | 支払利息の増加 | -46百万円 |

2026年8月期 (第20期) 及び2027年2月期 (第21期) 業績予想

| 運用状況 (百万円) | 第19期実績 (A) | 第20期予想 (B) | 差異 (B) - (A) | 参考 第21期予想 |
|---------------------|------------|------------|--------------|------------|
| 営業収益 | 8,153 | 8,718 | ① +565 | 8,004 |
| 不動産賃貸事業収入(売却益除く) | 8,124 | 8,016 | -107 | 7,941 |
| 不動産売却益 | - | 671 | +671 | - |
| 不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く) | 1,391 | 1,491 | +100 | 1,399 |
| うち修繕費 | 90 | 90 | +0 | 80 |
| NOI | 6,732 | 6,524 | -207 | 6,541 |
| 減価償却費 | 1,411 | 1,404 | -6 | 1,404 |
| 一般管理費 | 1,031 | 1,116 | +84 | 996 |
| 営業利益 | 4,317 | 4,705 | ② +388 | ① 4,203 |
| 営業外損益 | -456 | -503 | -47 | -552 |
| 経常利益 | 3,861 | 4,202 | ③ +341 | 3,651 |
| 当期純利益 | 3,860 | 4,201 | +340 | 3,650 |
| 1口当たり分配金 (円) | | | | |
| 1口当たり分配金 | 2,835 | 3,112 | +277 | 2,836 |
| うち、1口当たり利益分配金 | 2,600 | 2,829 | +229 | 2,458 |
| うち、1口当たり利益超過分配金 | 235 | 283 | +48 | 378 |
| 減価償却費に対する利益超過分配率 | 24.8% | 30% | +5.2% | 40% |
| 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) | 291 | 204 | -87 | 509 |
| 1口当たりAFFO (円) | 3,358 | 3,189 | -169 | 3,064 |
| AFFOペイアウトレシオ | 84.4% | 97.6% | +13.2% | 92.6% |
| LTV | 42.6% | 42.3% | -0.3% | 42.2% |

第19期実績と第20期予想 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

| ① | | |
|---------------------------|--|---------|
| ・ MJLP加須1及びMJLP加須2の売却益の計上 | | +671百万円 |
| ・ 既存物件の内部成長による賃料収入増加 | | +21百万円 |
| ・ 売却物件の賃料収入の剥落 | | -68百万円 |
| ・ FR・稼働の増減による賃料収入の変動 | | -67百万円 |

| ② | | |
|----------------------------|--|---------|
| ・ 営業収益の増加 (左記①) | | +565百万円 |
| ・ 営業費用の増加 | | -177百万円 |
| リーシングフィーの増加 | | -63百万円 |
| 公租公課の増加 (第18期取得資産固都税効果剥落等) | | -19百万円 |
| その他の営業費用の増減 (一般管理費等) | | -94百万円 |

| ③ | | |
|-----------------|--|---------|
| ・ 営業利益の増加 (左記②) | | +388百万円 |
| ・ 営業外損益の変動 | | -47百万円 |
| 支払利息の増加 | | -53百万円 |

第20期予想と第21期予想 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

| ① | | |
|-------------------------------------|--|---------|
| ・ 売却益の剥落や稼働の増減等による営業収益の減少 | | -714百万円 |
| ・ リーシングフィーの減少や一般管理費の減少を主因とする営業費用の変動 | | +212百万円 |
| ・ 支払利息の増加等による営業外損益の変動 | | -48百万円 |

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

35物件/
2,777億円

スポンサー開発物件/
MJIAソーシング物件

66.6%/
33.4%

期中平均稼働率

99.7%

平均鑑定NOI利回り

4.8%

期末LTV

42.6%

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：2026年2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く。



「三本の柱」による運用方針



中長期的な投資主価値の向上



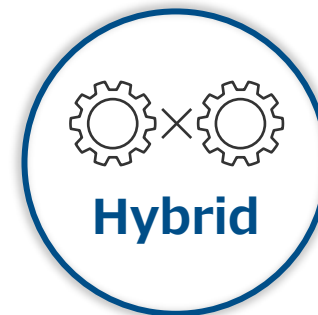
投資家との利益の一致

- 三菱地所からのサポート及びセイムポート出資の実施
- 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



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



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



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

三菱地所およびMJIAにおける投資口累積投資制度の導入

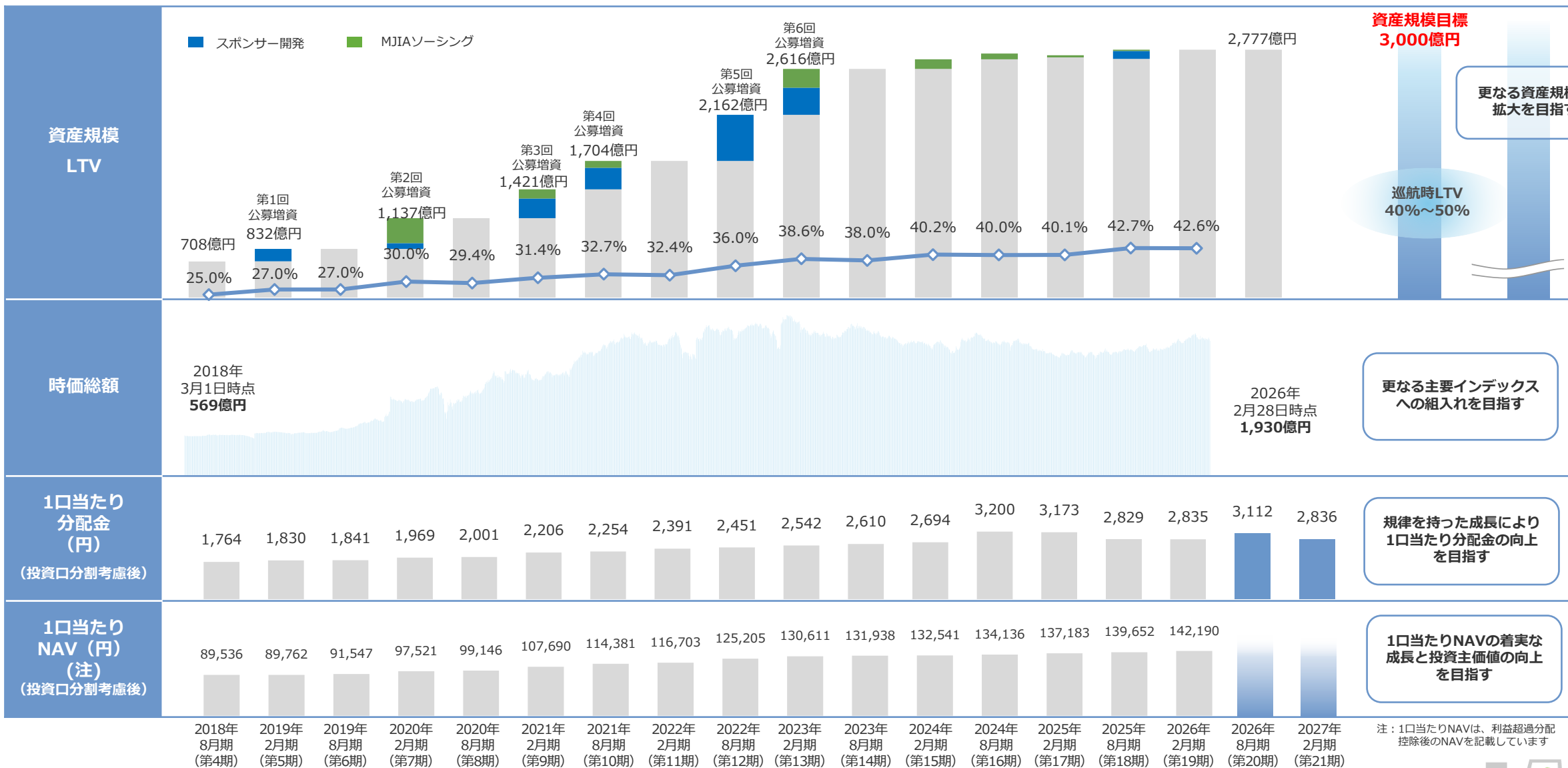
GRESB
リアルエステイト評価
6年連続最高位の
5 Starsを取得

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 / 66.6%)

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

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

総合会社 外資系ファンド 三菱地所 不動産会社 その他

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 (928億円 / 33.4%)

三菱地所投資顧問 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)

三菱地所投資顧問

- 売主: パートナー企業のニーズを集約し、開発プロジェクトをアレンジ・リード
- 仲介
- テナント
- 建設業者: 竣工・リースアップ後は優先的に取得検討可能
- 開発事業者

CRE (Corporate Real Estate)

三菱地所投資顧問

不動産の活用に関する戦略提案

三菱地所グループの高い信用力と本資産運用会社のネットワークの活用

事業会社等

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

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

簿価

取得予定価格

簿価の遞減・取得時期の調整

ブリッジへの組入れ

期間

注：2026年2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く。



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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |

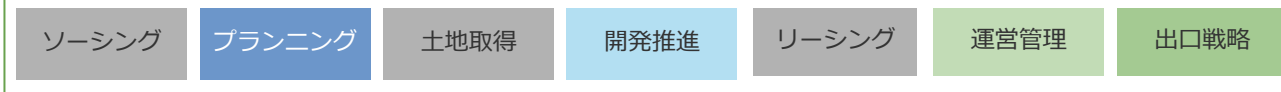
取得資産でのMJIAの強み



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当該事業者にて開発に着手

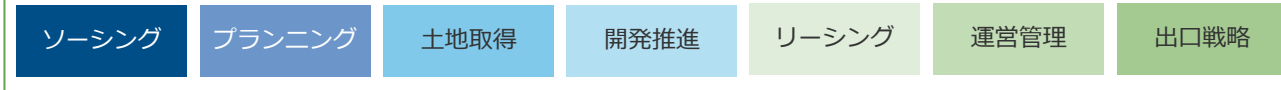
MJIAの提供機能 (注)



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当該事業者にて開発に着手

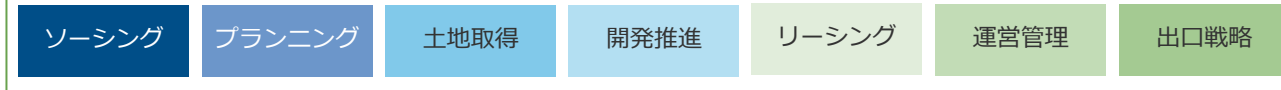
MJIAの提供機能 (注)



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)



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

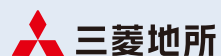


ハイブリッド型内部成長を実現する内部成長戦略

三菱地所物流リート投資法人

スポンサー

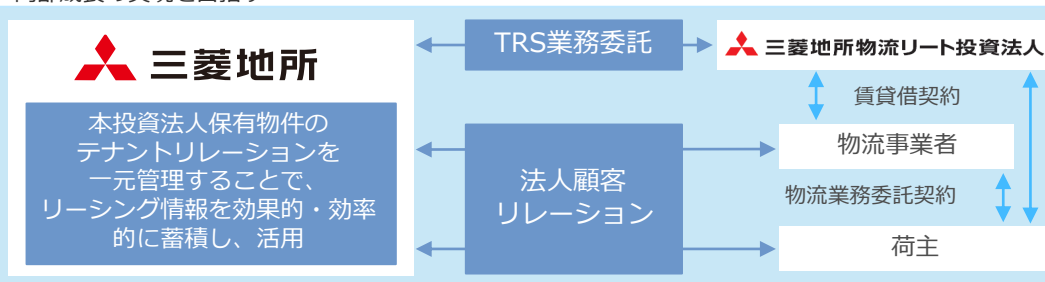
三菱地所グループの運用ノウハウ、顧客ネットワークの活用



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



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

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。

TRCによるテナントの誘致事例

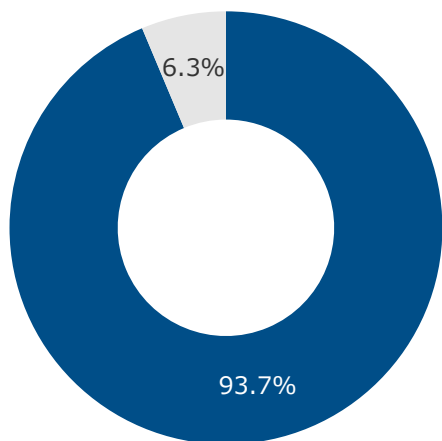
ロジクロス名古屋笠寺

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



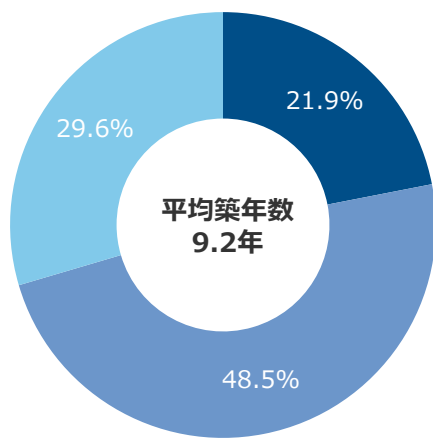
ポートフォリオの分散状況

物流施設 / その他
(取得価格ベース)



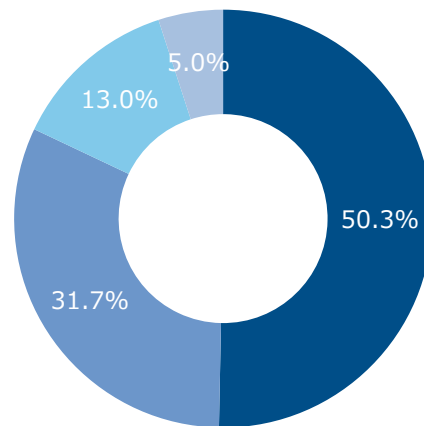
- 物流施設
- その他

ポートフォリオの築年数
(取得価格ベース)



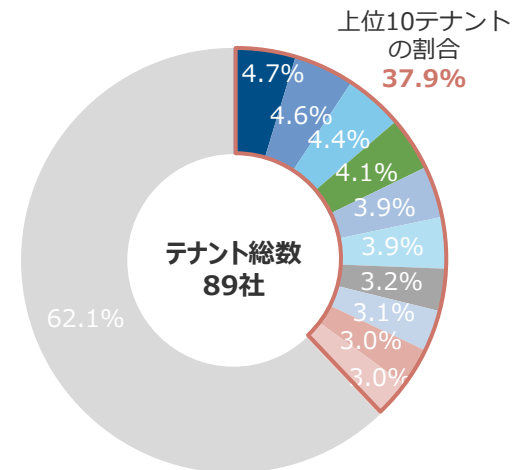
- 5年以内
- 5年超10年以内
- 10年超

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：2026年2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く。



ポートフォリオマップ



- 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)
- 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ロジパーク土浦1 |
| 11 | MJロジパーク印西1 |
| 12 | MJロジパーク船橋2 |
| 13 | MJインダストリアルパーク千葉北(底地) |
| 14 | ロジクロス春日部 |
| 15 | ロジクロス蓮田 |
| 16 | ロジクロス三郷 |
| 17 | ロジクロス船橋 |
| 18 | ロジクロス相模原 |
| 19 | ロジクロス座間 |
| 20 | ロジクロス座間小松原 |



ポートフォリオマップ



中部圏

| | |
|----|-----------------|
| 21 | ロジクロス名古屋笠寺 |
| 22 | MJロジパーク春日井1 |
| 23 | MJロジパーク一宮1 |
| 24 | MJロジパーク愛西1 |
| 25 | (仮称) MJロジパーク岡崎1 |
| 26 | ロジクロス名古屋みなと |

近畿圏

| | |
|----|-----------------------|
| 27 | ロジクロス神戸三田 |
| 28 | ロジクロス大阪 |
| 29 | ロジポート大阪大正 |
| 30 | ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟 |
| 31 | ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟 |
| 32 | MJロジパーク大阪1 |
| 33 | MJロジパーク西宮1 |
| 34 | MJロジパーク高槻1 |
| 35 | MJロジパーク東大阪1 |
| 36 | MJインダストリアルパーク堺 (底地) |
| 37 | MJインダストリアルパーク神戸 (底地) |
| 38 | MJインダストリアルパーク川西 (底地) |
| 39 | MJロジパーク加古川1 |
| 40 | ロジクロス大阪交野 |
| 41 | ロジクロス大阪住之江 |
| 42 | (仮称) MJロジパーク大東1 |
| 43 | ロジクロス大阪大正 |
| 44 | (仮称) MJロジパーク豊中1 |
| 45 | ロジクロス大阪大正II |
| 46 | MJインダストリアルパーク神戸西 (底地) |

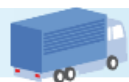
その他

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

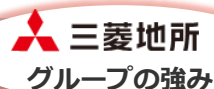


三菱地所グループの物流施設事業の特色

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

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

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



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130万m²

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

注：三菱地所のプレスリリース等を基に作成。

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、2025年8月には神奈川県横浜市、2025年11月には愛知県日進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

<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



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

再エネ由来電力の調達・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。

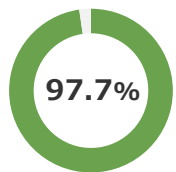


サステナビリティへの取り組み①

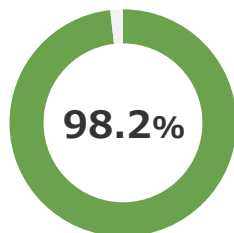
Environment

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8月期末時点



2026年4月16日時点

省エネルギーへの取り組み

- エネルギー効率改善や省エネルギー設備導入等によるGHG排出削減を目指す



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

再生可能エネルギーの活用

- 太陽光発電システムの設置検討、導入を推進



ロジクロス福岡久山



ロジクロス名古屋笠寺

その他の環境への取り組み

- 運用不動産における環境への配慮と環境負荷の低減を実践



公共緑地の設置



雨センサー付きの
灌水装置



サステナビリティへの取組み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

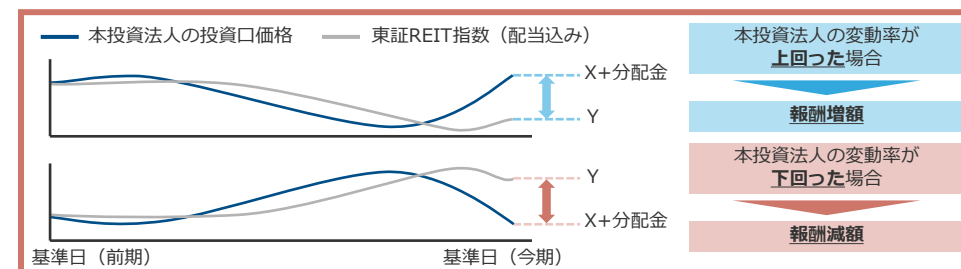
Governance

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ポート出資 (2026年2月末時点)

保有口数/出資比率

61,550口/ 約4.15%



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

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
また、物流・産業施設セクター（上場）において、グローバル・セクターリーダー及びアジア・セクターリーダーに選出

CDP気候変動分野



3年連続で最高評価である「Aリスト」企業に選定

MSCI ESG格付



(注)

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 | 8,350 | 6.2 | 34,878.55 | 2.1 | 100.0 | 11.4 | マルチ |
| | ロジクロス厚木 | 神奈川県厚木市 | 8,440 | 9,580 | 4.5 | 29,895.80 | 3.0 | 100.0 | 9.0 | マルチ |
| | ロジクロス神戸三田 | 兵庫県神戸市 | 3,900 | 4,470 | 5.1 | 12,844.35 | 1.4 | 100.0 | 8.7 | BTS |
| | ロジクロス大阪 | 大阪府大阪市 | 9,743 | 10,700 | 4.4 | 35,629.46 | 3.5 | 100.0 | 7.4 | マルチ |
| | ロジクロス名古屋笠寺 | 愛知県名古屋市中区 | 14,424 | 18,400 | 5.1 | 62,289.08 | 5.2 | 100.0 | 7.1 | 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 | 4.3 | 100.0 | 7.9 | マルチ |
| | ロジクロス厚木Ⅱ | 神奈川県厚木市 | 9,838 | 10,600 | 4.4 | 34,119.84 | 3.5 | 100.0 | 6.6 | マルチ |
| | ロジクロス横浜港北 | 神奈川県横浜市 | 7,821 | 8,270 | 4.1 | 16,371.24 | 2.8 | 100.0 | 6.7 | マルチ |
| | ロジクロス大阪交野 | 大阪府交野市 | 7,941 | 8,550 | 4.4 | 20,777.87 | 2.9 | 100.0 | 3.3 | 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 | 25,600 | 4.9 | 88,609.42 | 7.7 | 99.6 | 12.5 | 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 | 24,345 | 4.9 | 58,487.42 | 6.6 | 99.9 | 11.1 | 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 | 12,225 | 4.5 | 40,081.20 | 3.8 | 99.8 | 8.0 | 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 | 41,760 | 4.2 | 117,762.10 | 13.0 | 99.8 | 6.8 | 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 | 16,000 | 4.2 | 45,983.59 | 5.5 | 100.0 | 4.7 | 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 | 4,130 | 4.3 | 14,012.94 | 1.4 | 100.0 | 4.8 | マルチ | |
| MJIA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 | 36.2 | マルチ |
| | MJロジパーク厚木1 | 神奈川県厚木市 | 6,653 | 7,750 | 5.0 | 28,002.44 | 2.4 | 100.0 | 12.6 | マルチ |
| | MJロジパーク大阪1 | 大阪府大阪市 | 6,090 | 9,540 | 6.4 | 39,082.95 | 2.2 | 100.0 | 18.4 | マルチ |
| | MJロジパーク福岡1 | 福岡県糟屋郡宇美町 | 6,130 | 8,560 | 6.3 | 38,610.34 | 2.2 | 100.0 | 18.4 | マルチ |

注：2026年2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く。



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 | |
|-----------------------|-----------------------|---------------|----------------|------------------|-----------------------------|-------------|------------|------------|-----------|-----|
| MJIA ソー シング | 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 | 11.3 | 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 | 34.9 | BTS |
| | MJロジパーク春日井1 | 愛知県春日井市 | 13,670 | 15,800 | 4.8 | 57,866.98 | 4.9 | 100.0 | 9.1 | マルチ |
| | MJロジパーク印西1 | 千葉県印西市 | 4,353 | 5,200 | 5.0 | 20,980.63 | 1.6 | 100.0 | 4.6 | マルチ |
| | MJロジパーク高槻1 | 大阪府高槻市 | 5,500 | 6,590 | 4.8 | 20,897.84 | 2.0 | 100.0 | 4.8 | マルチ |
| | MJロジパーク東大阪1 | 大阪府東大阪市 | 1,687 | 2,080 | 5.3 | 10,185.04 | 0.6 | 100.0 | 34.8 | BTS |
| | MJロジパーク船橋2 | 千葉県船橋市 | 4,880 | 6,590 | 5.3 | 19,219.10 | 1.8 | 100.0 | 4.0 | マルチ |
| | MJロジパーク加古川1 | 兵庫県加古川市 | 7,423 | 7,960 | 4.8 | 32,258.13 | 2.7 | 100.0 | 3.6 | マルチ |
| | MJロジパーク一宮1 | 愛知県一宮市 | 5,851 | 6,820 | 4.9 | 26,963.93 | 2.1 | 100.0 | 3.5 | マルチ |
| | MJロジパーク愛西1 | 愛知県愛西市 | 2,047 | 2,650 | 5.5 | 9,413.40 | 0.7 | 100.0 | 4.0 | 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 | 5,810 | 3.9 | 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 | 5,750 | 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 | 2,030 | 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 |
| 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 | | 277,713 | 327,950 | 4.8 | 1,232,358.56 | 100.0 | 99.9 | 9.2 | - | |

| | | |
|-----------------|--|-------|
| 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、 ロジクロス船橋、ロジクロス名古屋みなと) | 1,928 |
| | 合計 | 1,928 |

注：2026年2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除き、2026年3月30日付で取得した資産を含む。



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19期末 帳簿価額 | 第19期末 (2026年2月期末) (注2) | | 第18期末 (2025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 | 5,137 | 8,350 | 4.1 | 8,270 | 4.2 | +80 | -0.1 | 3,212 |
| ロジクロス厚木 | 2018年9月 | 8,440 | 8,065 | 9,580 | 3.9 | 9,550 | 3.9 | +30 | ±0 | 1,514 |
| ロジクロス神戸三田 | 2018年9月 | 3,900 | 3,719 | 4,470 | 4.3 | 4,450 | 4.3 | +20 | ±0 | 750 |
| ロジクロス大阪 | 2020年9月 | 9,743 | 9,351 | 10,700 | 3.9 | 10,500 | 3.9 | +200 | ±0 | 1,348 |
| ロジクロス名古屋笠寺 | 2020年9月 | 14,424 | 13,884 | 18,400 | 3.9 | 18,400 | 3.9 | ±0 | ±0 | 4,515 |
| ロジクロス習志野 | 2021年3月 | 11,851 | 11,523 | 12,500 | 3.9 | 12,500 | 3.9 | ±0 | ±0 | 976 |
| ロジクロス厚木Ⅱ | 2022年3月 | 9,838 | 9,641 | 10,600 | 3.9 | 10,700 | 3.9 | -100 | ±0 | 958 |
| ロジクロス横浜港北 | 2022年10月 | 7,821 | 7,748 | 8,270 | 3.8 | 8,250 | 3.8 | +20 | ±0 | 521 |
| ロジクロス大阪交野 | 2025年4月 | 7,941 | 8,022 | 8,550 | 4.0 | 8,540 | 4.0 | +10 | ±0 | 527 |
| ロジポート相模原 (準共有持分49%) | 2017年9月 | 21,364 | 19,870 | 25,600 | 4.0 | 25,300 | 4.0 | +300 | ±0 | 5,729 |
| ロジポート橋本 (準共有持分45%) | 2017年9月 | 18,200 | 17,011 | 24,345 | 3.6 | 23,490 | 3.7 | +855 | -0.1 | 7,333 |
| ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%) | 2019年10月 | 10,484 | 10,048 | 12,225 | 3.8 | 12,187 | 3.8 | +38 | ±0 | 2,176 |
| ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%) | 2022年3月 | 36,000 | 35,065 | 41,760 | 3.6 | 41,715 | 3.6 | +45 | ±0 | 6,694 |
| 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 | 14,864 | 16,000 | 3.9 | 16,000 | 3.9 | ±0 | ±0 | 1,135 |
| 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 | 3,838 | 4,130 | 4.0 | 4,130 | 4.0 | ±0 | ±0 | 291 |
| MJロジパーク船橋1 | 2016年9月 | 5,400 | 5,547 | 7,040 | 5.2 | 7,040 | 5.2 | ±0 | ±0 | 1,492 |
| MJロジパーク厚木1 | 2017年9月 | 6,653 | 6,189 | 7,750 | 4.0 | 7,740 | 4.0 | +10 | ±0 | 1,560 |
| MJロジパーク大阪1 | 2017年9月 | 6,090 | 5,879 | 9,540 | 3.9 | 9,140 | 4.0 | +400 | -0.1 | 3,660 |

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2：2026年 2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く

注3：2025年 8月31日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く



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19期末 帳簿価額 | 第19期末 (2026年2月期末) (注2) | | 第18期末 (2025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 | 5,585 | 8,560 | 4.2 | 8,350 | 4.3 | +210 | -0.1 | 2,974 |
| MJロジパーク土浦1 | 2019年9月 | 3,133 | 3,005 | 3,590 | 4.5 | 3,590 | 4.5 | ±0 | ±0 | 584 |
| MJロジパーク西宮1 | 2019年10月 | 2,483 | 2,501 | 2,450 | 4.6 | 2,450 | 4.6 | ±0 | ±0 | -51 |
| MJロジパーク春日井1 | 2019年10月 | 13,670 | 12,999 | 15,800 | 4.0 | 15,300 | 4.1 | +500 | -0.1 | 2,800 |
| MJロジパーク印西1 | 2022年10月 | 4,353 | 4,202 | 5,200 | 4.1 | 5,180 | 4.1 | +20 | ±0 | 997 |
| MJロジパーク高槻1 | 2022年10月 | 5,500 | 5,385 | 6,590 | 3.9 | 6,570 | 3.9 | +20 | ±0 | 1,204 |
| MJロジパーク東大阪1 | 2022年10月 | 1,687 | 1,685 | 2,080 | 4.1 | 2,040 | 4.2 | +40 | -0.1 | 394 |
| MJロジパーク船橋2 | 2022年12月 | 4,880 | 4,792 | 6,590 | 3.8 | 6,550 | 3.8 | +40 | ±0 | 1,797 |
| MJロジパーク加古川1 | 2023年9月 | 7,423 | 7,549 | 7,960 | 4.3 | 7,780 | 4.3 | +180 | ±0 | 410 |
| MJロジパーク一宮1 | 2024年8月 | 5,851 | 5,836 | 6,820 | 4.1 | 6,810 | 4.1 | +10 | ±0 | 983 |
| MJロジパーク愛西1 | 2024年10月 | 2,047 | 2,113 | 2,650 | 4.0 | 2,630 | 4.0 | +20 | ±0 | 536 |
| MJインダストリアルパーク堺 (底地) | 2019年10月 | 5,600 | 5,666 | 5,810 | 3.7 | 5,780 | 3.7 | +30 | ±0 | 143 |
| MJインダストリアルパーク神戸 (底地) | 2021年3月 | 4,970 | 5,202 | 5,750 | 4.0 | 5,740 | 4.0 | +10 | ±0 | 547 |
| 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 | 2,030 | 4.3 | 2,010 | 4.3 | +20 | ±0 | 115 |
| 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 | 1,290 | 3.8 | ±0 | ±0 | 187 |
| 合計 | | 277,713 | 269,264 | 327,950 | - | 324,942 | - | - | - | 58,685 |

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2：2026年 2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く

注3：2025年 8月31日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く



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 | 8,153,190 |
| 賃貸事業収入 | 7,779,000 |
| その他賃貸事業収入 | 345,051 |
| 匿名組合分配金 | 29,138 |
| 営業費用 | 3,835,329 |
| 賃貸事業費用 | 2,803,528 |
| 資産運用報酬 | 780,665 |
| 資産保管手数料 | 2,470 |
| 一般事務委託手数料 | 31,826 |
| 役員報酬 | 3,600 |
| 支払手数料 | 160,852 |
| その他営業費用 | 52,387 |
| 営業利益 | 4,317,860 |
| 営業外収益 | 15,561 |
| 受取利息 | 14,440 |
| 還付加算金 | 732 |
| 未払分配金除斥益 | 388 |
| 営業外費用 | 472,226 |
| 支払利息 | 442,587 |
| 投資法人債利息 | 18,026 |
| 融資関連費用 | 11,612 |
| 経常利益 | 3,861,195 |
| 当期純利益 | 3,860,538 |
| 当期末処分利益 | 3,861,068 |

貸借対照表

(単位：千円)

| 科目 | 実績 |
|---------------|-------------|
| 流動資産 | 14,737,032 |
| 現金及び預金 | 5,221,468 |
| 信託現金及び信託預金 | 9,409,363 |
| 営業未収金 | 66,321 |
| その他の流動資産 | 39,878 |
| 固定資産 | 272,785,992 |
| 有形固定資産 | 272,057,071 |
| 無形固定資産 | 6,899 |
| 投資その他の資産 | 722,021 |
| 資産合計 | 287,523,024 |
| 流動負債 | 16,847,953 |
| 営業未払金 | 344,661 |
| 短期借入金 | 3,600,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 9,890,000 |
| 未払費用 | 1,104,497 |
| 前受金 | 1,446,562 |
| その他流動負債 | 462,231 |
| 固定負債 | 114,633,710 |
| 投資法人債 | 4,500,000 |
| 長期借入金 | 104,359,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 5,774,710 |
| 負債合計 | 131,481,663 |
| 投資主資本合計 | 156,041,360 |
| 出資総額（純額） | 152,180,291 |
| 剰余金 | 3,861,068 |
| 純資産合計 | 156,041,360 |
| 負債純資産合計 | 287,523,024 |

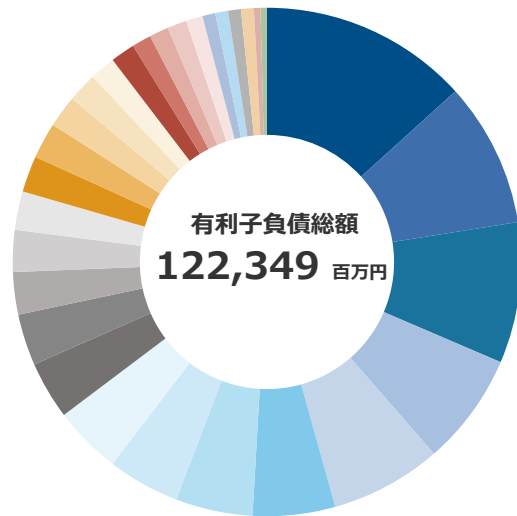


財務関連データ

調達先の分散状況

取引金融機関数

29行



注：2026年3月23日現在

| | 残高（百万円） | 比率 |
|-------------|---------|-------|
| ■ 三菱UFJ銀行 | 16,255 | 13.3% |
| ■ 三井住友銀行 | 11,260 | 9.2% |
| ■ みずほ銀行 | 10,960 | 9.0% |
| ■ 農林中央金庫 | 8,750 | 7.2% |
| ■ SBI新生銀行 | 8,650 | 7.1% |
| ■ 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% |
| ■ 大和ネクスト銀行 | 5,300 | 4.3% |
| ■ 投資法人債 | 4,500 | 3.7% |
| ■ 山口銀行 | 4,000 | 3.3% |
| ■ 千葉銀行 | 3,300 | 2.7% |
| ■ 全信組連 | 3,250 | 2.7% |
| ■ 山形銀行 | 3,000 | 2.5% |
| ■ 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% |
| ■ 京葉銀行 | 2,000 | 1.6% |
| ■ 七十七銀行 | 1,900 | 1.6% |
| ■ 山梨中央銀行 | 1,500 | 1.2% |
| ■ 西日本シティ銀行 | 1,500 | 1.2% |
| ■ 岩手銀行 | 1,500 | 1.2% |
| ■ 群馬銀行 | 1,300 | 1.1% |
| ■ 八十二長野銀行 | 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 | 122,349 | 100% |



投資主の状況

所有者別投資口数の割合 (注1)

2025年8月31日現在 投資口数1,485,011口

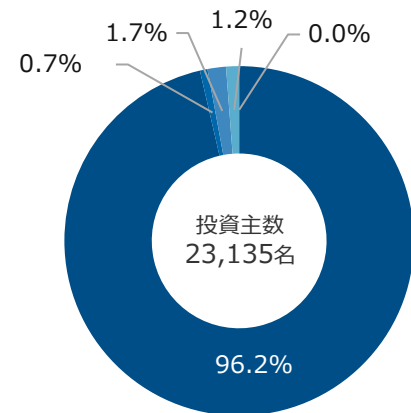


2026年2月28日現在 投資口数1,485,011口



■ 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 : 22,262名
 ■ 金融機関 : 163名
 ■ その他国内法人 : 408名
 ■ 外国法人等 : 279名
 ■ 証券会社等 : 23名

注1: 2026年2月28日及び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2: 2026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3: 2026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3)

| | 投資口数 (口) | 比率 (%) |
|---|----------|--------|
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) | 352,333 | 23.72 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 229,850 | 15.47 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 75,395 | 5.07 |
| 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 |
| J P モルガン証券株式会社 | 21,821 | 1.46 |
| J P MORGAN CHASE BANK 385781 | 20,405 | 1.37 |
| STATE STREET BANK AND TRUST CO MPANY 505001 | 19,107 | 1.28 |
| STATE STREET BANK AND TRUST CO MPANY 505103 | 15,219 | 1.02 |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口4) | 13,113 | 0.88 |
| 合計 | 844,710 | 56.88 |

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 4.15 %



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。



人を、想う力。
街を、想う力。

—— 私たち三菱地所グループは、チャレンジを続けます。