

 三菱地所物流リート投資法人

2025年 2月期 (第17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

2025年4月17日

目次

1. 投資主価値向上に向けた成長目標の設定	P.2
2. 運用ハイライト、決算概要及び業績予想	P.9
3. ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略	P.13
4. サステナビリティへの取り組み	P.22
5. 物流マーケット概況	P.24
6. Appendix	P.29

新 運用責任者ご挨拶

これまで通り「3本の柱」に忠実に、規律をもった成長を継続し、スポンサーと資産運用会社の強みを最大限に生かしたハイブリッド成長戦略で、不確実性が高い環境下においても更なる成長と投資主価値向上の実現を目指して参ります。

三菱地所投資顧問株式会社

物流リート部長

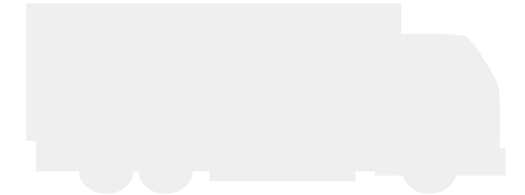
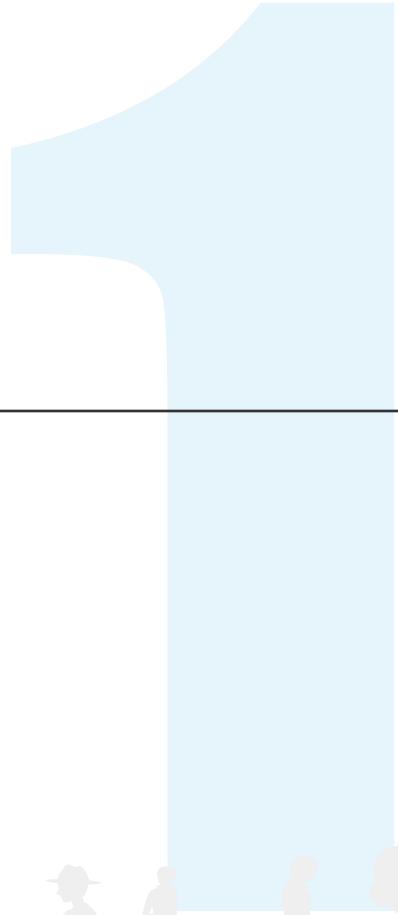
横田 拓哉

金融機関や不動産会社での経験を経て、2008年に三菱地所投資顧問に入社。様々なアセットタイプの運用経験を積み、2018年からは総合型私募リートの執行役員を歴任。

リーマンショックやコロナ禍のようなボラティリティが高い市況における豊富な不動産運用経験及び、リート運用に関する豊富な実績を兼備



投資主価値向上に向けた成長目標の設定



投資主価値向上に向けた成長目標の設定

中長期的な目標

投資主価値向上 = DPUの成長 + NAVPUの成長

中長期的な目標達成を実現しつつ、足元の外部環境を踏まえ、
実現可能かつ効果的と思われる短期の目標を設定

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
(4.4~4.6%)



現状認識と目指す姿（短期の目標設定の背景）

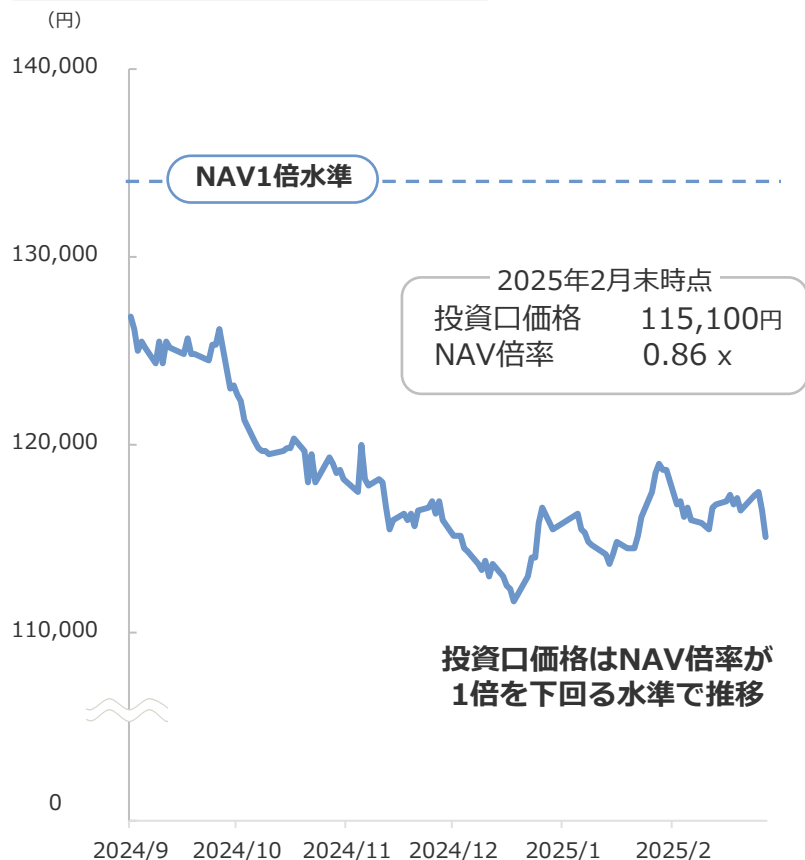
現状認識

株主資本コストが上昇し、NAV倍率が1倍となる投資口価格において十分な分配金水準を達成できていない状況

目指す姿

投資口価格の回復に向けて、NAV倍率が1倍となる投資口価格において株主資本コストを上回る分配金水準を目指す

本投資法人の投資価格推移



現状認識

株主資本コスト（要求分配金利回り）の上昇により、投資口価格がNAV倍率1倍となる水準において株主資本コストを上回るリターンを創出できていない

【株主資本コストの上昇要因】

- ・金利上昇によるリスクフリーレートの上昇
- ・軟調な投資口価格によるインプライド・キャップレートの上昇、それに伴う物件取得機会の減少
- ・金利負担の増加懸念等による期待成長率の低下

巡航分配金利回り

（投資口価格 = NAV倍率1倍水準にて算出）

巡航分配金(年換算)
5,480円
投資口価格
(NAV倍率1倍水準)
137,183円

= 4.0 % ≤

想定株主資本コスト

（過去の分配金利回りとCAPMより推定）

4.4～4.6 %

目指す姿

資本効率を意識した施策で分配金水準を引き上げ、NAV倍率が1倍となる投資口価格において、株主資本コストを上回る分配金水準を目指す

（巡航）分配金利回り

≥

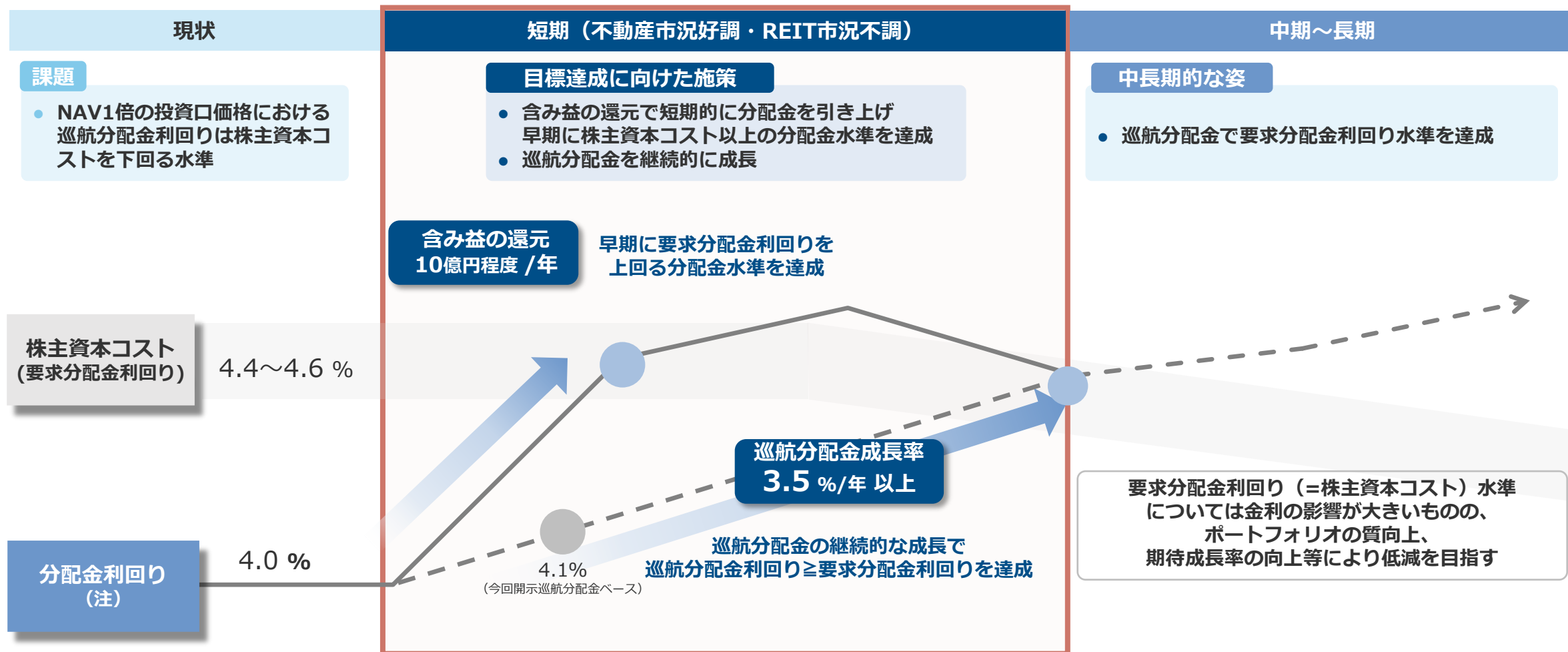
想定株主資本コスト



短期の成長目標達成イメージ

含み益の還元と巡航分配金の成長を通じて株主資本コストを上回る分配金水準を達成し、バリュエーションの改善を目指す

分配金利回り（投資口価格＝NAV倍率1倍水準を想定）のイメージ



（注）分配金利回りは、巡航分配金と2025年2月末時点の1口当たりNAVを基に、NAV倍率1倍時の投資口価格水準で算出した分配金利回り。短期、中期～長期における各数値はイメージ



外部環境を考慮した短期の成長目標の設定

～巡航分配金成長率～

巡航分配金成長率目標の設定

3.5 %/年 以上

設定背景

- 巡航ベースのNAV1倍時の分配金利回り向上
- ポートフォリオの収益力向上による外部環境の不確実性への耐性を強化し中長期的な観点で成長を継続
- インフレを上回る成長率の達成
- 期待成長率の向上による株主資本コスト低減

内部成長



ハイブリッド型 内部成長の継続

- レントギャップを活かした賃料増額改定の継続
- 期中の賃料改定条項（CPI条項等）の導入
- MJIA独自施策による収入増や費用減への取組み

財務



安定性を意識した デットコントロール

- 取得余力の活用
- 変動金利や借入期間短縮を一部活用しデットコストのコントロール

外部成長



規律を持った 物件取得や入替戦略

- インプライド・キャップレートを意識し規律をもった外部成長の継続
- 効果的な資産入替によるポートフォリオの質・成長性の向上

資本効率



資本効率の向上と キャッシュ マネジメント

- 売却資金等、手元資金の活用方法の検討（外部環境を考慮し、外部成長、自己投資口取得やSPC出資等から選択）
- ブリッジSPCへの出資等による高収益資産への投資
- 投資口価格の水準に応じて自己投資口取得の検討



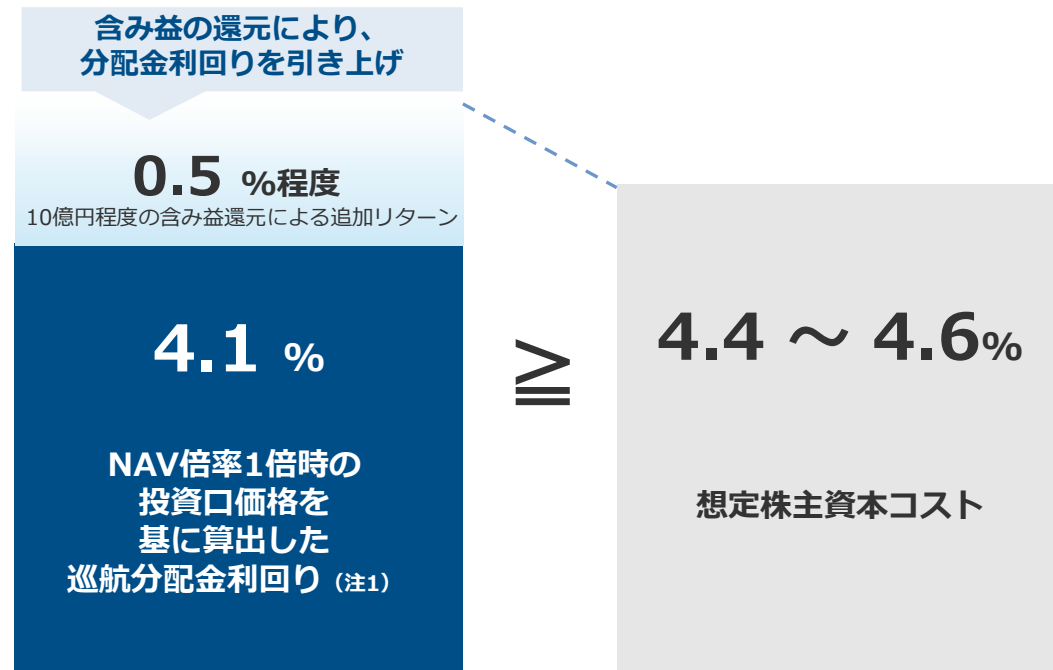
外部環境を考慮した短期の成長目標の設定～含み益還元によるリターンの創出～

10億円程度 / 年 の含み益還元
による一時的な追加リターンの創出

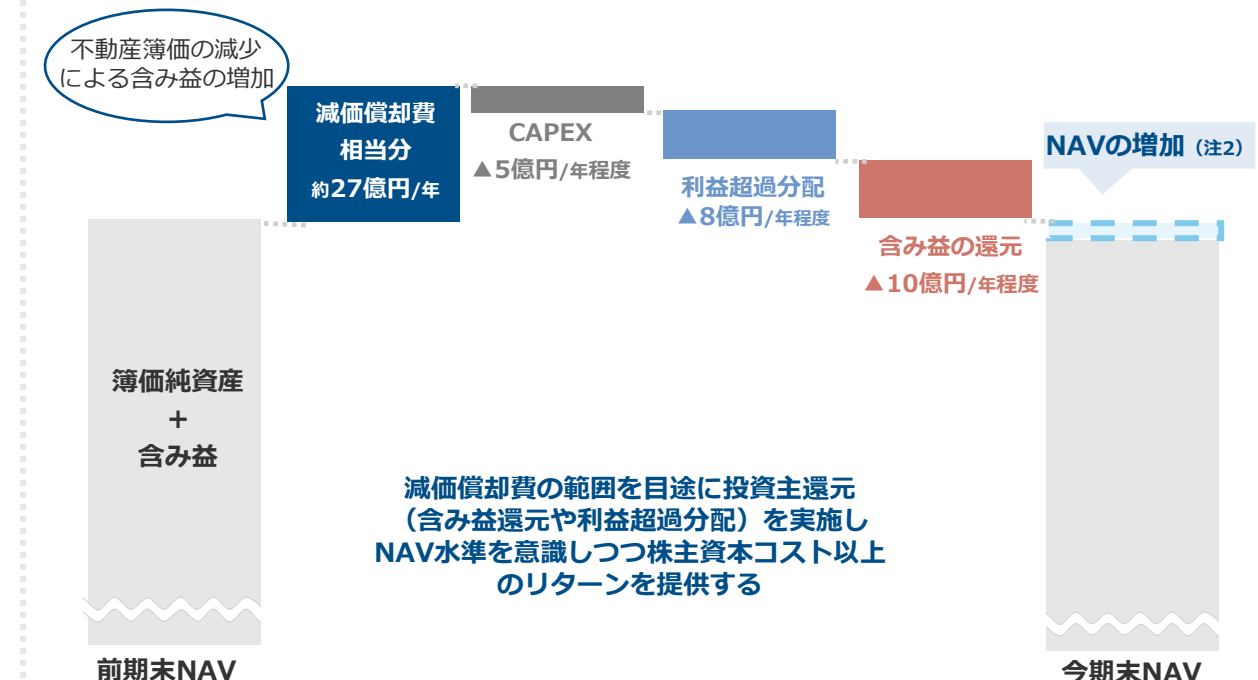
設定背景

- NAV1倍時の投資口価格での**投資主の要求利回りを満たす水準のリターンを確保**
- 好調な不動産売買市場環境を活かし、**売却益の還元を実施**
- **含み益の還元とNAVの継続的な成長を両立**することによる中長期的な投資主価値最大化を目指す

含み益の還元による要求分配金利回り水準の達成



NAV水準を意識した投資主還元の実施



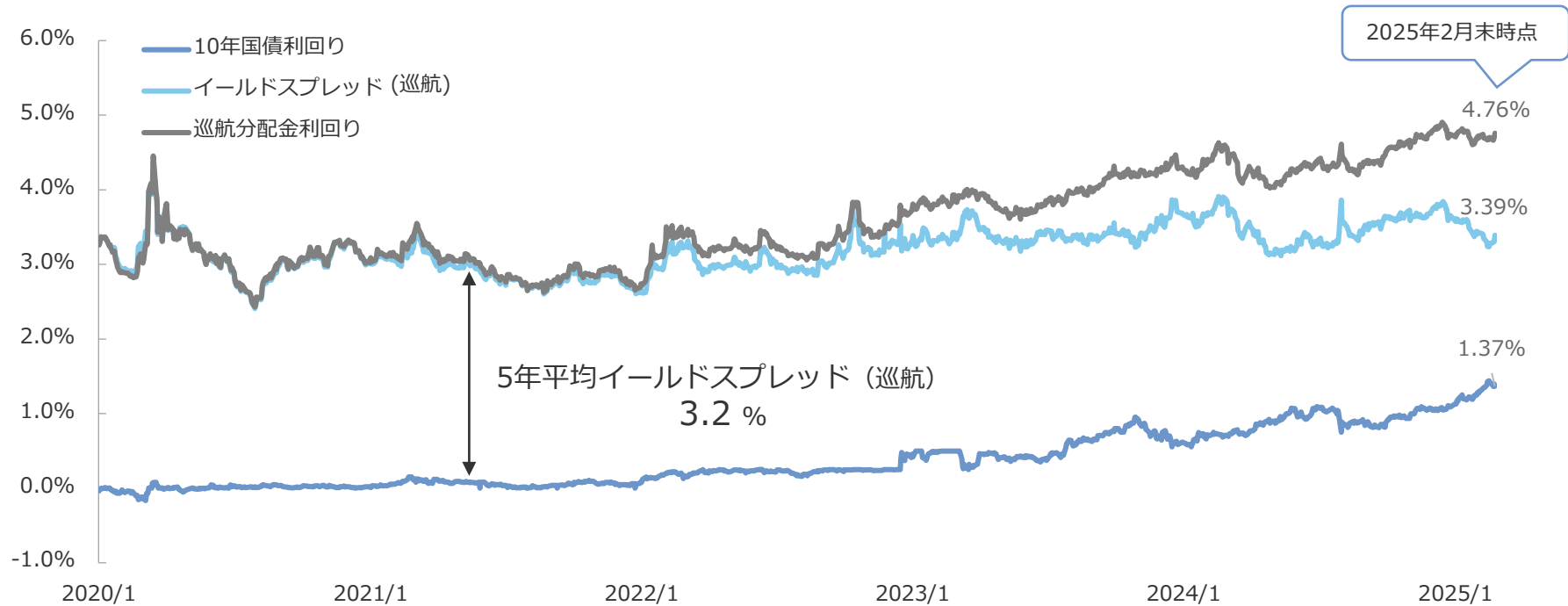
(注1) NAV1倍時の株価水準を基に算出した分配金利回りは、今回開示した予想巡航分配金と2025年2月末時点の1口当たりNAVを基に計算しています。

(注2) 鑑定評価額が前期末時点と増減がないと仮定しています



外部環境を考慮した短期の成長目標の設定 ～株主資本コストの考え方～

■ 過去平均インカムゲインによる推定



過去5年平均巡航
イールドスプレッド

3.2 %

+

10年国債金利
(2025年2月末時点)

1.4 %

■ CAPMによる推定

REITは比較的業績が安定したビジネスモデルであり、対TOPIXのβは相対的に低いため、
事業会社と比較してCAPMで算出した資本コストは低水準

10年国債金利
(2025年2月末時点)

1.4 %

+

β

0.50 程度

×

マーケット
リスクプレミアム

6 % 程度

推定株主資本コスト

4.4 ~ 4.6 %

(注) βはTOPIXに対する過去5年の日次修正βを、マーケットリスクプレミアムはヒストリカル法におけるTOPIXの数値を使用。



2

運用ハイライト、決算概要及び業績予想



2024年10月以降の運用ハイライト

目標達成に向けた各種取組みの実行

資本効率



ブリッジSPCの組成 及び出資

パイプライン物件を活用し、追加物件取得型のブリッジSPCを組成。
本投資法人も匿名組合持分へのセイムボート出資を実施。

相対的に高い配当収益を享受し資本効率性の向上を実現しつつ、
将来の外部成長機会を確保

資本効率



財務

自己投資口取得 の実施

割安な投資口価格が継続する中、資本効率を高めることを企図し、
手元資金を活用して自己投資口取得を実施

外部成長



財務

ロジクロス 大阪交野の取得

低いLTVを活用してスポンサー開発の3温度帯に対応したBTS型
冷凍冷蔵倉庫の取得

資本効率



ラサールロジポート投資法人 との流動化スキーム構築に 向けた協定書の締結

準共有持分を共有する物件を相互に流動化。含み益を還元すると共に
売却先SPCへの出資を行うことで期中収益も享受することを検討

ブリッジSPC 概要

当初出資額	528 百万円
(最大追加出資可能額)	(20億円)
予定運用期間	4 年
想定利益配当利回り	6.0 %

自己投資口取得 概要

取得総額 (上限)	30 億円
取得投資口数 (上限)	30,000 口

ロジクロス大阪交野

取得価格	7,941 百万円
鑑定評価額	8,530 百万円
鑑定NOI利回り	4.4 %



三菱地所物流リート投資法人

2025年2月期決算ハイライト

第17期 決算実績

1口当たり分配金 (注1)

9,521 円

対予想：80円増
(分割考慮後：3,173円)

NOI

6,300 百万円

1口当たりNAV (注1)

411,551 円

対前期比：2.3%増
(分割考慮後：137,183円)

内部成長

期中平均稼働率

99.1 %

平均賃料変動改定率(注2)

4.0 % / 第17期

6.8 % / 第18期

鑑定評価額/含み益

3,167 億円/
516 億円

財務状況 (注3)

有利子負債総額

121,819 百万円

LTV

42.0 % / **35.4** %

簿価ベース / 時価ベース

平均調達金利

0.70 %

注1：分割考慮後の数値は2025年3月1日に実施した投資口分割（分割比率1:3）を考慮し、小数点以下を切り捨てた値を記載しています。

注2：期中に賃貸借契約の満了を迎えた又は迎える区画のうち、契約締結が完了した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）

注3：2025年4月21日時点



1口当たり分配金の実績と予想

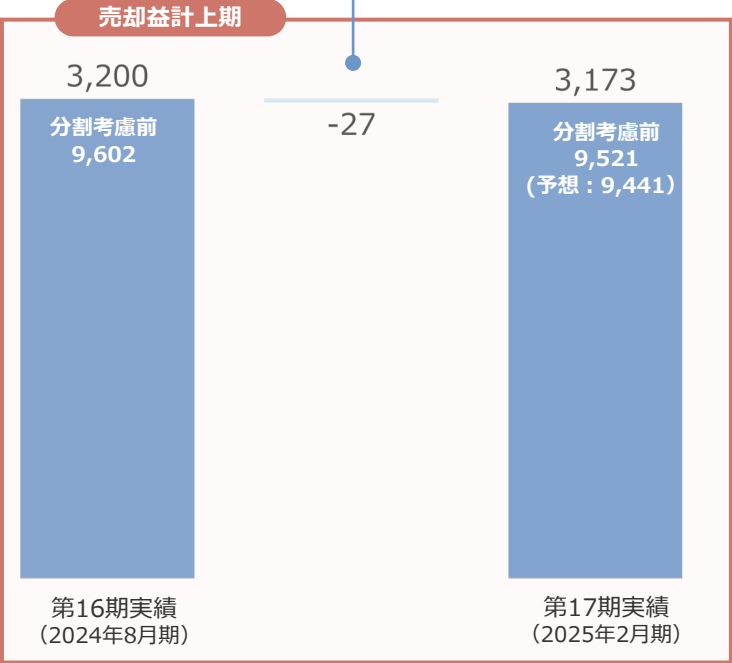
第17期は売却益の一部剥落や一時的な減収があったものの、入替効果や内部成長により予想を上回って着地
第18期以降は売却益が剥落するものの、外部成長や着実な内部成長を主因に成長を継続

仙台1売却益の一部剥落	-19
物件入替による収益増	+23
既存物件の空室等による一時的な減収	-60
既存物件の内部成長	+19
物件入替に伴う賃貸事業費用減等による営業費用の減少	+18
営業外損益の変動	-6

仙台1売却益の剥落	-904
新規取得物件の収益寄与・通期寄与等 外部成長による収益増	+110
既存物件の内部成長	+13
既存物件の一時的減収の解消	+56
一般管理費減等による営業費用の減少	+93
営業外損益の変動	-53
利益超過分配の実施	+277

第18期取得物件等の通期寄与等の外部成長効果	+44
既存物件の内部成長	+16
第18期取得物件の費用増、既存物件の修繕費増等による営業費用の増加	-22
営業外損益の変動	-25

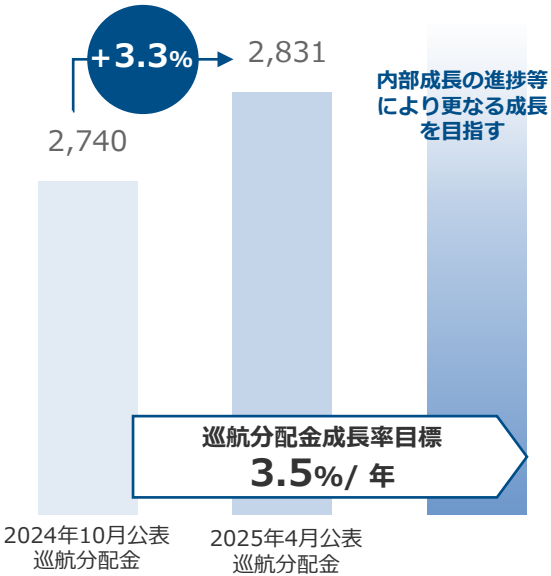
単位：円



1口当たり予想巡航分配金

既存物件の堅調な**内部成長**、
新規物件取得による**外部成長**や
自己投資口取得の実施等の各種施策の実行
により、前回（2024年10月）開示対比
3.3%の成長を見込む

内部成長の進捗やその他施策の実行により
3.5%以上の成長目標達成を目指す



(注) 2025年4月公表の巡航分配金は第19期予想の分配金から一時的な収支の影響を除き、算出しています。

ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略



目標達成に向けた取組み ①ブリッジSPCの組成と出資

2025年3月に、新たに追加取得型ブリッジSPCを組成。本投資法人によるセムボート出資も実施

- 追加取得型スキームを採用することで**目先1年分のパイプラインの受け入れ枠**を確保（追加取得枠**約600億円**）
- ブリッジ手段の多様化を実現するとともに、ブリッジ期間の長期化へも対応（取得時期・取得価格の調整機能は維持）
- **想定利益配当利回り6.0%**の本ブリッジSPCへのセムボート出資を通して、**資本効率の向上**も企図

ブリッジSPC 概要	
SPC名称	MRB1合同会社
運用期間	運用開始： 2025年3月28日 追加取得期間：2026年3月31日 予定満了時期：2029年3月28日(4年)
運用総額 (当初/上限)	21,756百万円 / 最大800億円
当初組入資産	ロジクロス蓮田・ロジクロス春日部
MEL出資額 / 比率	当初出資528百万円/ 16.7% 最大20億円まで追加出資可能
想定リターン (注1)	利益配当利回り：6.0%
出口戦略	MELは組入れ資産の取得に関する優先交渉権を確保

注1：利益配当利回りは、2025年3月から2029年2月までの想定値の年平均を記載しています。ロジクロス蓮田及びロジクロス春日部を除く物件の追加取得、追加出資及び追加の借入等は織り込んでいません。

■ 高収益資産への資金割当

	収益寄与額	DPU
当初出資額	+12百万円/期	+0.3%
最大額(20億円)まで追加出資した場合（注2）	+48百万円/期	+1.1%

■ ブリッジ機能の強化

	ブリッジSPC (追加取得型)	ブリッジSPC (物件特定型)	第三者ブリッジ
物件の追加取得	○	×	×
MELによる出資	○	○	×
ブリッジ期間	○(4～5年)	○(4～5年)	△(2～3年)
取得価格の調整(簿価下げ)	○	○	○
取得時期の調整	○	○	○

注2：ブリッジSPCの取得枠をすべて使い切った場合の想定値であり、本投資法人における本匿名組合出資持ち分取得又は保有にかかる間接コスト等を織り込んでいません。



目標達成に向けた取組み ②資本政策 (自己投資口取得)

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 (上限)

30 億円

(時価総額対比 1.7%) (注1)

取得口数 (上限)

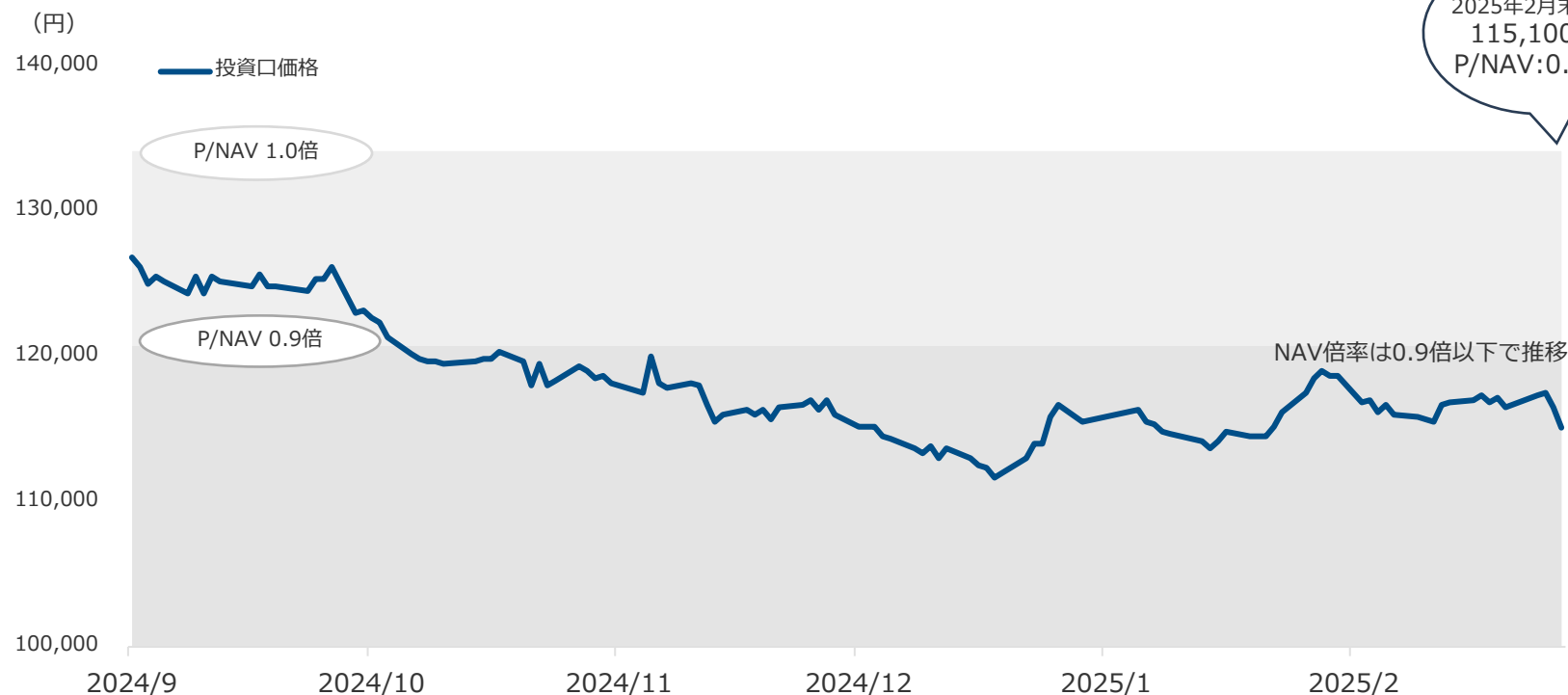
30,000 口

(発行済投資口数対比2.0%)

取得期間 (予定)

2025年4月18日 ~
2025年7月31日

投資口価格の推移



効果の試算値 (注2)

DPU

+1.8 %

NAVPU

+0.3 %

(注1) 2025年3月末時点の時価総額を基に算出しています。

(注2) 第18期の予想分配金及び第17期末NAVを用いて、2025年3月末時点の投資口価格にて取得金額上限まで自己投資口を買付し、取得した全てを第18期中に消却した場合における第18期の予想分配金及び期末NAVに与える影響を試算した値です。



目標達成に向けた取組み ②資本政策 (投資口分割・IR)

投資家層の拡大のため、投資口分割及び様々な情報発信を積極的に実施

■ 投資家層の拡大及び流動性の向上を企図し、投資口分割の実施

分割比率	投資口価格の変化	効力発生日
1 対 3	2025年2月28日終値ベース 345,300 円 → 115,100 円	2025年3月1日

■ 個人投資家向けIRの積極的な実施

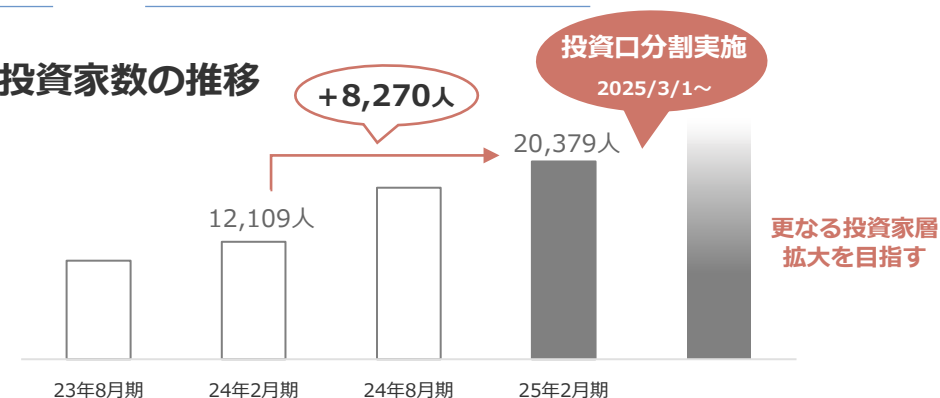
個人投資家向けイベント参加件数

2024年 資産運用Expo等 6件

2025年 IRカンファレンス2025 1件
その他イベントにも参加予定



■ 個人投資家数の推移



■ 決算説明会書き起こしサービスの導入

- ・個人投資家への認知度向上及び、国内外機関投資家への新たな情報発信手段として、決算説明会書き起こしサービスを導入。
- ・書き起こし記事については決算説明会の数日後にホームページに掲載予定。

■ ホームページリニューアルの実施

- ・コンテンツの充実・情報発信力の向上等を図り、2025年4月に本投資法人のホームページリニューアルを実施
- ・個人投資家用のページも新設し、更なる投資家層拡大を目指す



目標達成に向けた取組み ③ロジクロス大阪交野の取得

- インターチェンジ至近で大阪都心・京都都心の2大消費地をカバーできる希少性の高い立地
- 冷凍・冷蔵・常温の3温度帯に対応した地上4階建てのBTS型物流施設

スポンサー開発

BTS

ブリッジ

BELS



インプライド・キャップレートを意識した物件取得

第17期平均			ロジクロス大阪交野	
インプライド・キャップレート			鑑定NOI利回り	予想NOI利回り
4.6 %			4.4 %	4.5 %
償却後インプライド・キャップレート			償却後鑑定NOI利回り	償却後予想NOI利回り
3.6 %			3.7 %	3.7 %

築浅・好立地の物件をインプライドキャップレートと同水準で取得し、中長期的な投資主価値向上を目指す

物件特性

- 床荷重1.5t/m²、有効天井高5.5m、柱スパン10.8m以上とレイアウト自由度の高い設計で汎用性を確保
- 29台接車可能なトラックバースを2方面に備え、40ftセミトレーラーにも対応
- 一部バースでは断熱性に優れたエアーシェルターを導入し、荷物を外気にさらさずに荷積み・荷降ろしが可能



冷蔵倉庫内

取得予定価格	7,941百万円
鑑定評価額	8,530百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	大阪府交野市
建築時期	2022年10月
延床面積	19,212.69㎡
敷地面積	10,194.96㎡
テナント数	1



立地特性

第二京阪道路「交野南 IC」から約1 km

第二京阪道路「寝屋川北 IC」から約800m

国道1号バイパス至近

JR学研都市線「星田」駅 から徒歩8分

関西主要都市へのアクセスが良好な好立地

30分圏内で大阪府の内陸エリアの中心に、大阪都心を含む大阪市内にも到達可能。カバー人口は約500万人。

60分圏内では大阪市、京都市、神戸市に到達可能で関西圏の主たる消費地を概ねカバー可能。また、関西二大港湾や伊丹空港といった主要物流インフラにも到達可能な大阪内陸の物流適地。

運転時間30分

運転時間60分

目標達成に向けた取組み ④LLRとの協働流動化スキームの組成検討

ラサルロジポート投資法人と共同保有する物件の流動化及び出資に関し、協定書を締結



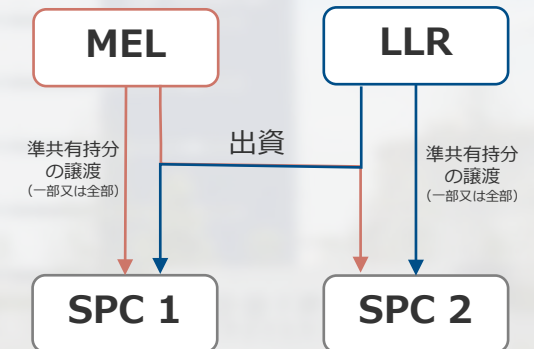
協定書の合意事項

- ✓ 本投資法人とラサルロジポート投資法人で準共有持分を共同で保有する物件の全部又は一部における流動化を双方実施することを検討

- ✓ 流動化したSPCに対して出資を行うことを検討すること

期待される効果

- ✓ 含み益の還元による投資主還元の実現
- ✓ 売却資金の活用（インプライドキャップレート、投資口価格等を総合的に勘案して用途を検討）
- ✓ 出資期間の配当収入を享受



(注) 公表時点において、両投資法人が取引を決定した事実はなく、取引が行われる保証及び義務を負うものではありません。



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 830千㎡、うち竣工済 11物件・延床面積 628千㎡
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				
			～2025年2月期	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			
取得予定資産 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				
NEW (仮称)MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)	CRE	6千㎡ (注2)					
合計		830千㎡	584千㎡	628千㎡	649千㎡	784千㎡	830千㎡



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

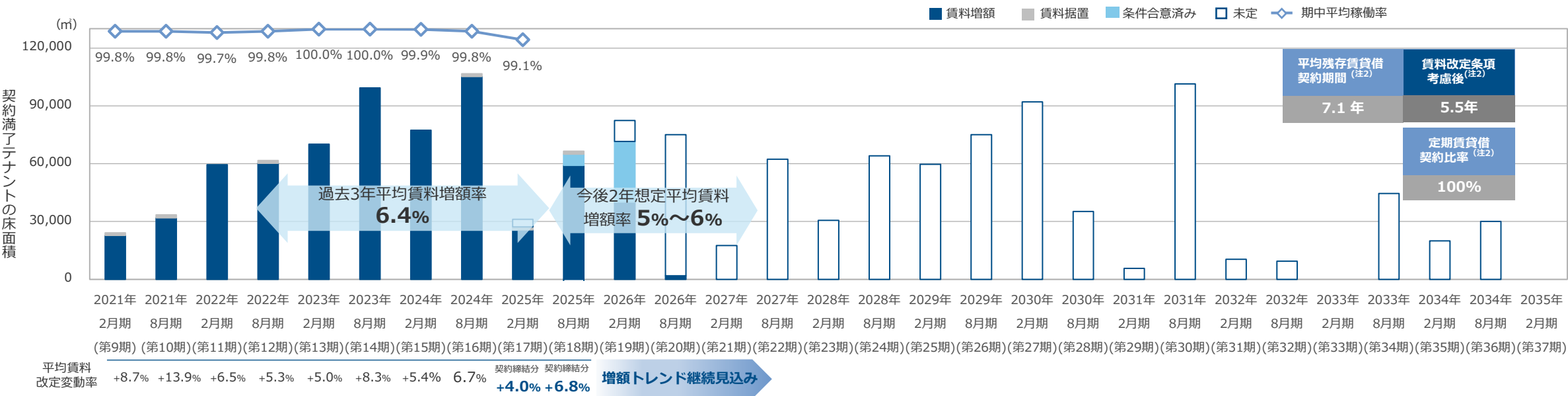
注1：2025年4月17日現在。三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件は青色で、MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件については緑色でハイライトしています。延床面積及び物件数は取得予定資産を除いた数値を記載しています。
注2：底地案件のため、敷地面積を記載しています



内部成長戦略

賃料改定状況の推移及び賃貸借契約期間満了時期の分散状況（倉庫部分）^{（注1）}

2025年8月期（第18期）まで15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



賃料改定以外の内部成長の取組み

建物固定資産税見直しによる一時収入受領・国都税減額

保有物件の建物固定資産評価の見直しを実施し、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る一時収入を獲得

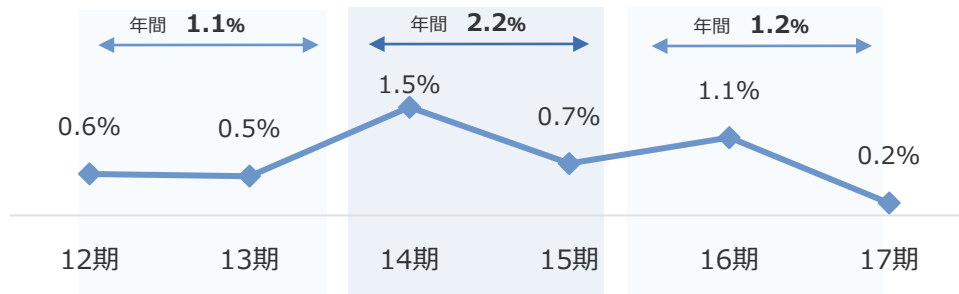


一括還付による一時収入 **+270 万円（第17期）**

減額による費用減効果 **△230 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^{（注3）}



注1：2025年3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18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2月28日現在。但し2025年4月21日取得物件を含む。「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。

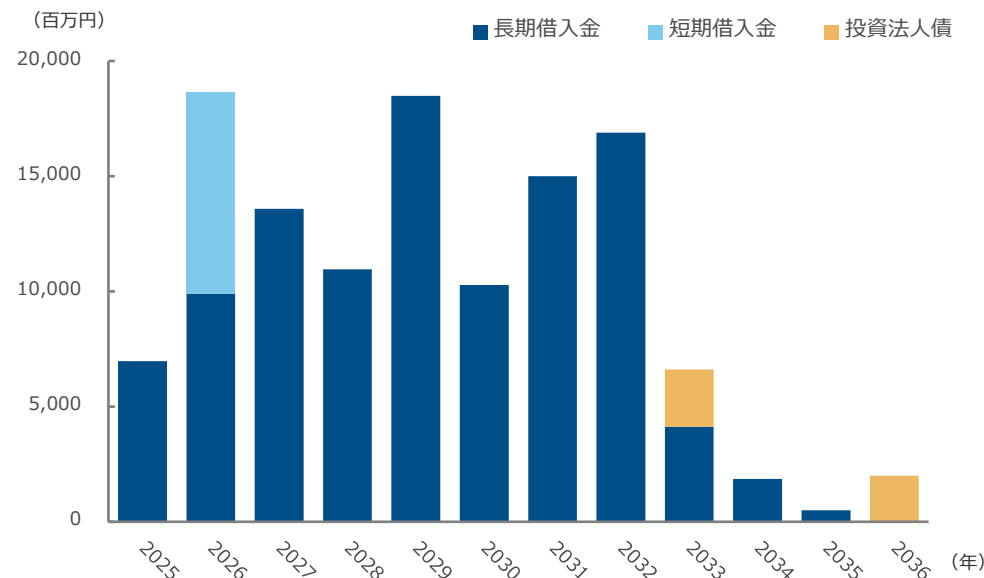
注3：（当該期に契約更改を迎えた各テナントの月額賃料増減額（倉庫部分）の6か月分÷当該期末発行済投資口総数）÷当該期の1口当たり分配金により算出しており、ダウンタイム及びフリーレント等は加味していません。



財務ハイライト（2025年4月21日時点）

有利子負債総額	固定金利比率	長期負債比率	長期発行体格付（JCR）
121,819 百万円	86.6 %	92.8 %	AA（安定的）
平均残存負債年数 （全有利子負債／長期有利子負債のみ）	平均調達金利 （全有利子負債／長期有利子負債のみ）	LTV（注） （簿価ベース／鑑定価格ベース）	LTV45%まで引き上げた場合の 取得余力
4.4 年／4.6 年	0.70 %／0.69 %	42.0%／35.4 %	150 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2025年2月末時点のものに2025年4月21日取得資産を加味したものを記載しています

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



4

サステナビリティへの取組み



サステナビリティへの取組み (Topics)

外部評価の取得

- CDP気候変動「Aリスト」(最高評価) 認定の選定

2024年のCDP気候変動プログラムに回答を提出し、2年連続で最高評価の「Aリスト」企業に選定



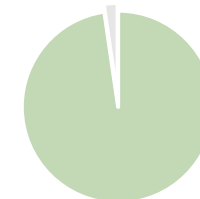
環境認証の取得

- 2025年2月にMJロジパーク一宮1の環境認証を取得。
ポートフォリオの環境認証取得割合(延床面積ベース)は**97.7%**

不動産Sランク MJロジパーク一宮1



環境認証取得割合
97.7 %
(延床面積ベース)



2025年4月17日時点

インターナル・カーボンプライシング (ICP) 制度の導入

- MELの保有物件における省エネルギー化及び脱炭素化の推進を目的として、省エネ工事によるCO2排出削減に伴う経済的インセンティブを試算するICPを導入
- 今後の省エネ改修工事(空調更新・LED化等)において、工事の実施により削減が見込まれるCO2排出量を把握できる場合、以下の内部炭素価格を適用した換算額を工事実施判断の参考とします。

内部炭素価格

20,000円 / t-CO2

対象案件

CO2排出量削減を伴う省エネ改修工事
(空調更新・LED化等)

適用方法

省エネ改修工事において、内部炭素価格を適用した経済的なインセンティブを工事実施判断の参考とする

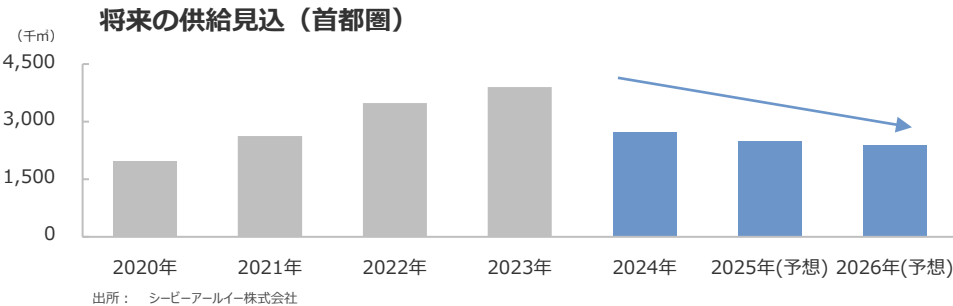


物流マーケット概況

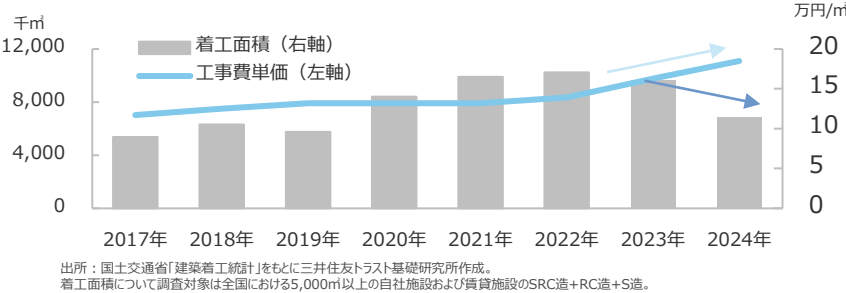


需給環境の好転が見込まれる物流施設賃貸市場

将来の新規供給の減少



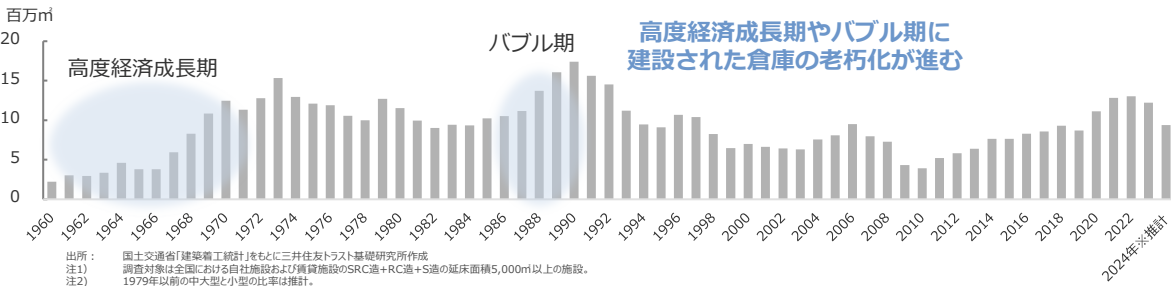
中大型物流施設の着工面積及び工事費単価（全国）



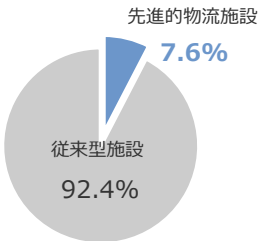
建築費高騰等を背景に
将来の供給は減少
見込み

先進的物流施設の希少性

倉庫の新規着工面積の推移



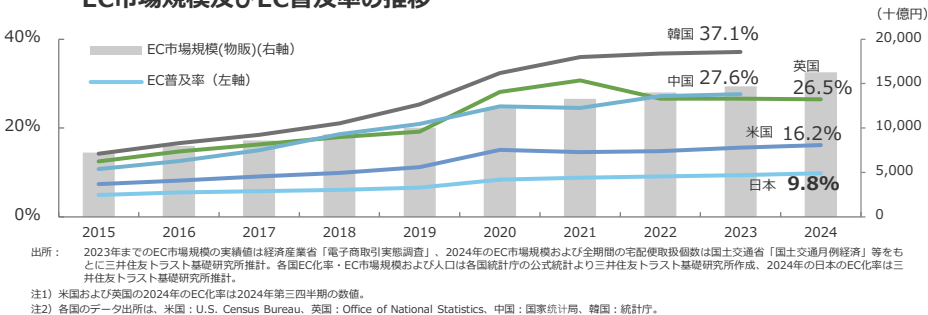
先進的物流施設の割合（全国）



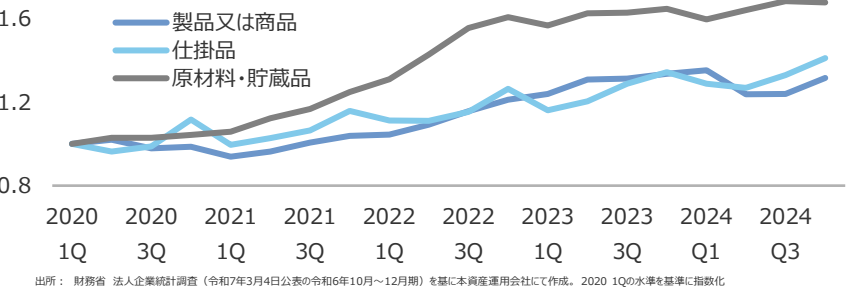
先進的物流施設の割合
は依然低水準であり、
希少性が高い

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



企業の在庫推移

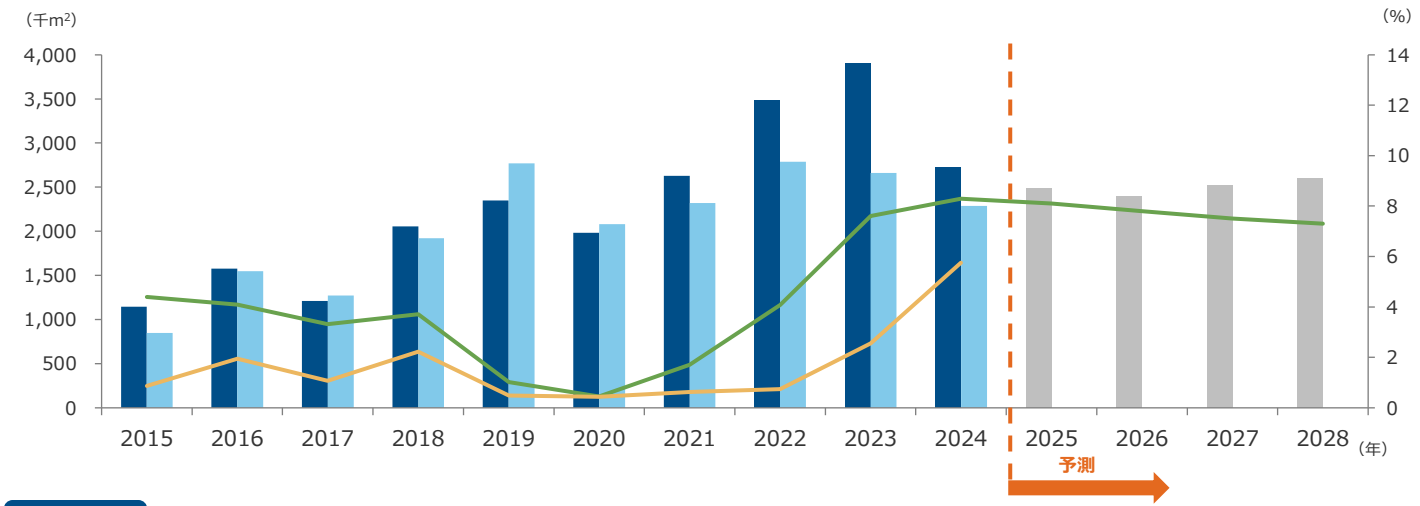


EC市場の拡大、製造業
の需要拡大により需要
は引き続き堅調



物流マーケット概況：エリア別の需給動向

首都圏

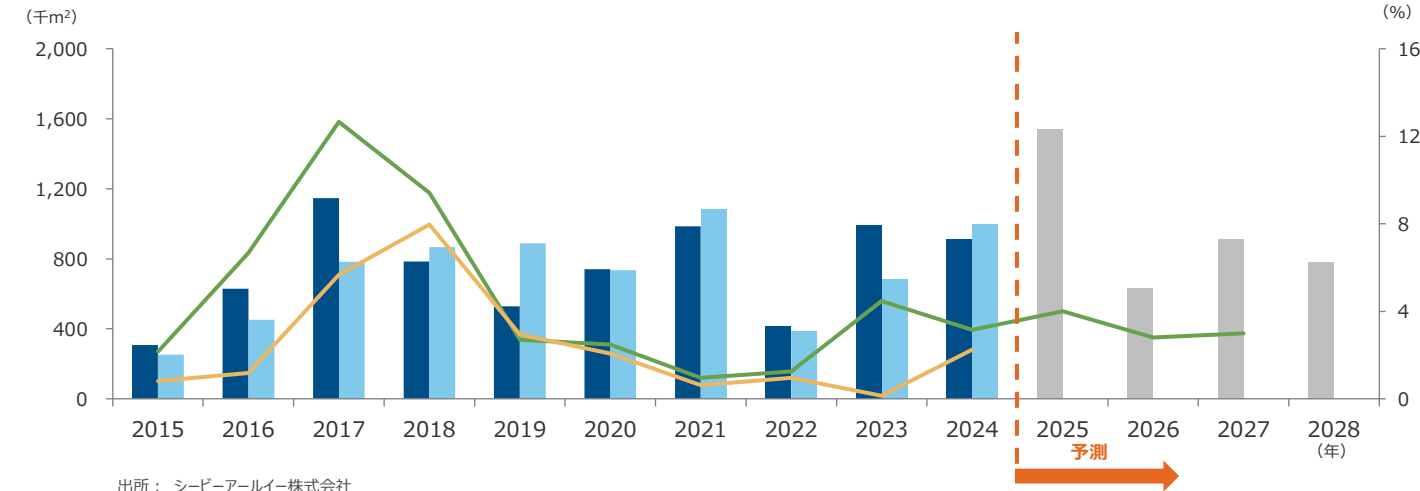


<2024年Q4>

空室率	8.3%	(前期比+0.0%)
空室率（竣工1年以上）	5.8%	(前期比+0.6%) ▲

●2024年Q4の新規需要は引き続き堅調な水準で2024年通年でみても新規需要は2年連続で旺盛な水準だった。竣工1年以上の空室率は上昇しており、神奈川県の一部のエリアで大型の空室が発生したことが空室率を押し上げている。

近畿圏



<2024年Q4>

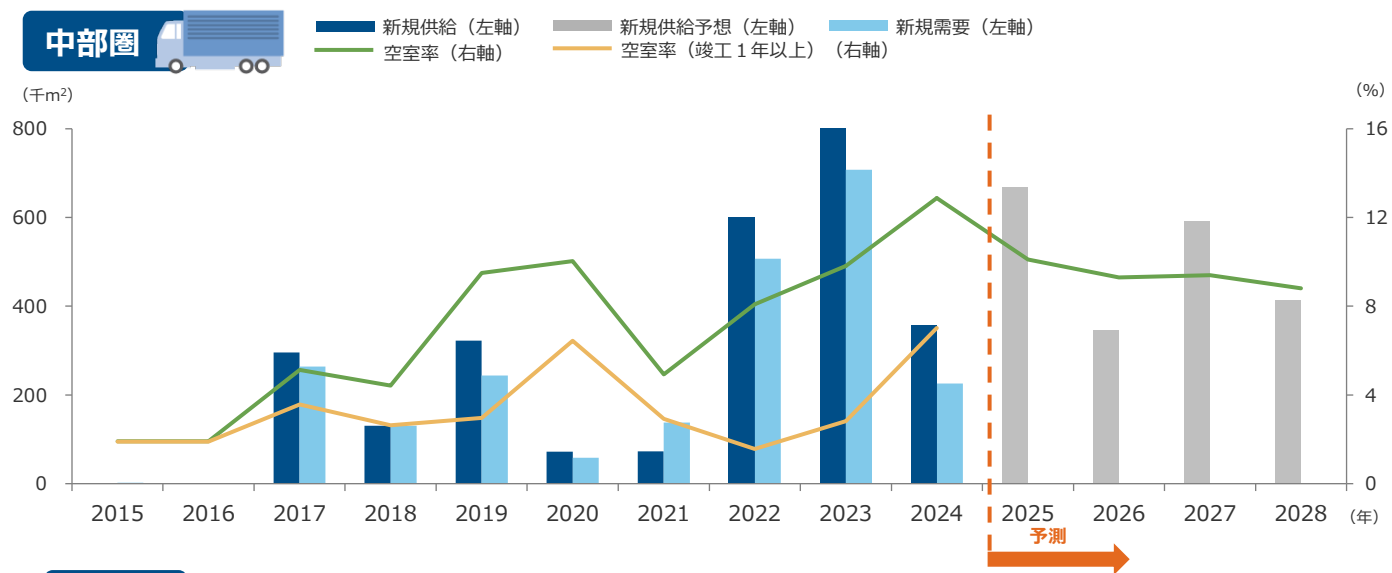
空室率	3.2%	(前期比-0.1%) ▼
空室率（竣工1年以上）	2.2%	(前期比+0.5%) ▲

●2024年Q4の新規供給は少なく、複数の既存物件で空室が消化された結果、空室率は低下。2025年の新規供給は過去最大となるが内定率は高水準のため、空室率は低位で推移する見込み。

出所：シーピーアール株式会社
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



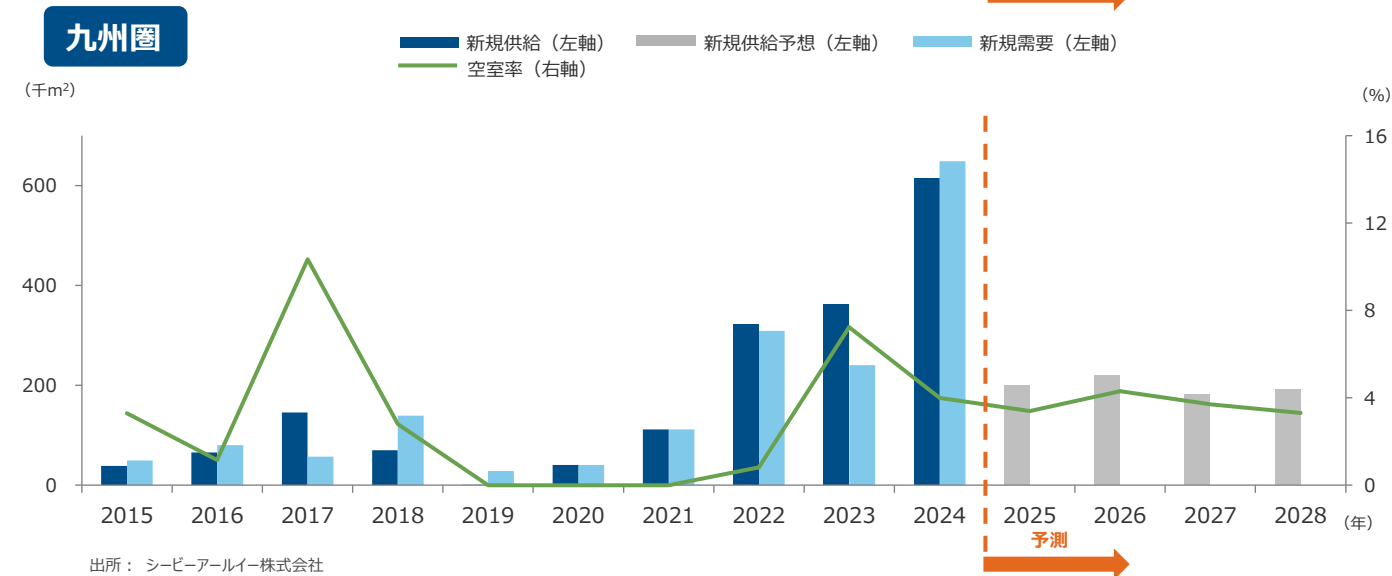
物流マーケット概況：エリア別の需給動向



<2024年Q4>

空室率	12.9%	(前期比+0.1%) ▲
空室率 (竣工1年以上)	7.0%	(前期比+0.4%) ▲

- 2024年Q4は新規供給が少なく、既存の複数物件で空室が消化され、空室率が低下した。2025年は供給量が多い見込みだが、県内広範に分散されており、プレリーシングも進捗していることから空室率が大きく上昇することはない見込み。



<2024年Q4>

空室率	4.0%	(前期比-0.9%) ▼
-----	------	--------------

- 2024年Q4は新規供給が複数あったものの需要が上回り、空室率は低下。2024年通年の新規需要は、2013年の調査以来過去最大となった。今後の新規供給は、過去3年比6割程度に減少するため、空室率は低下する見込み。

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

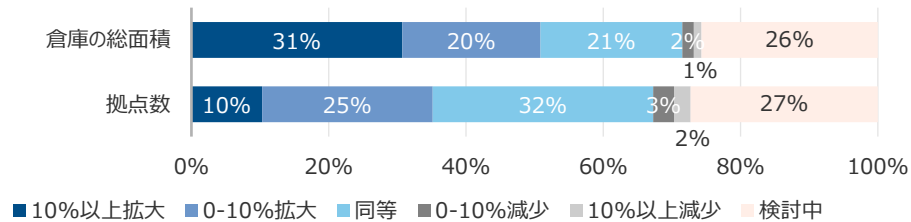
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

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



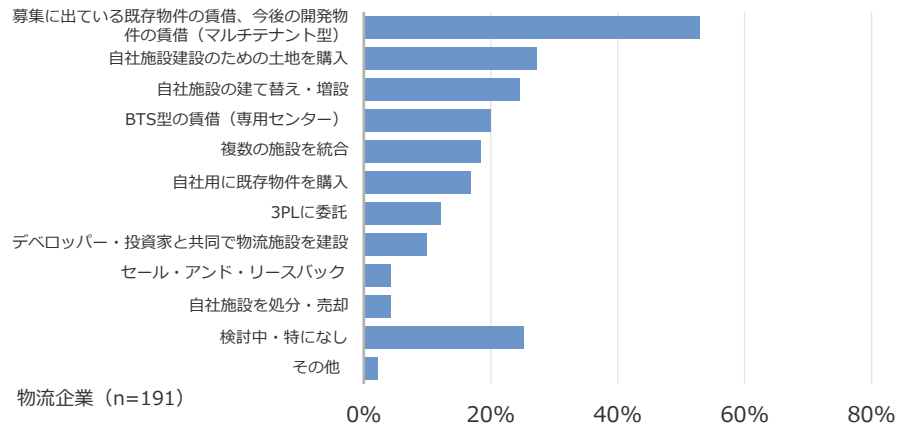
物流施設のテナント動向

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2024」（2024年6月）

今後3年間の物流計画の方法（3つまで選択可）

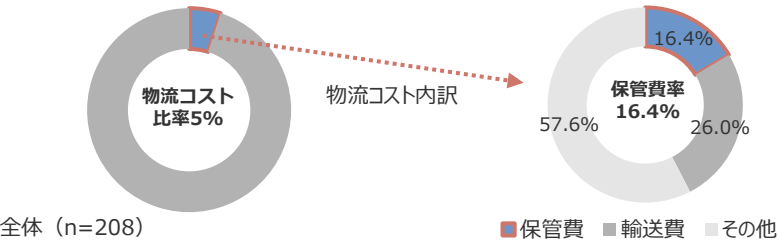


出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2024」（2024年6月）

売上高物流コスト比率

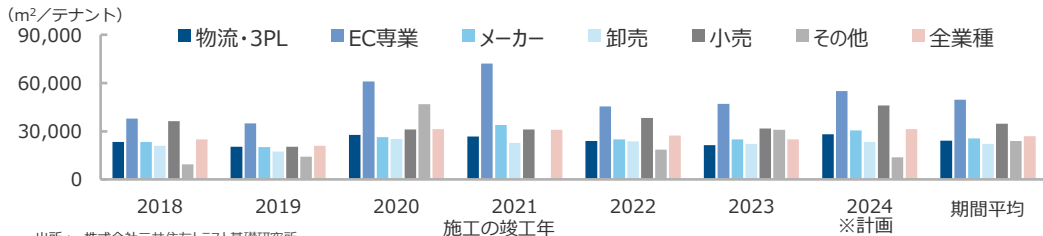
物流コストの物流機能別構成比

事業者の売り上げに対する倉庫賃料の割合は1%未満



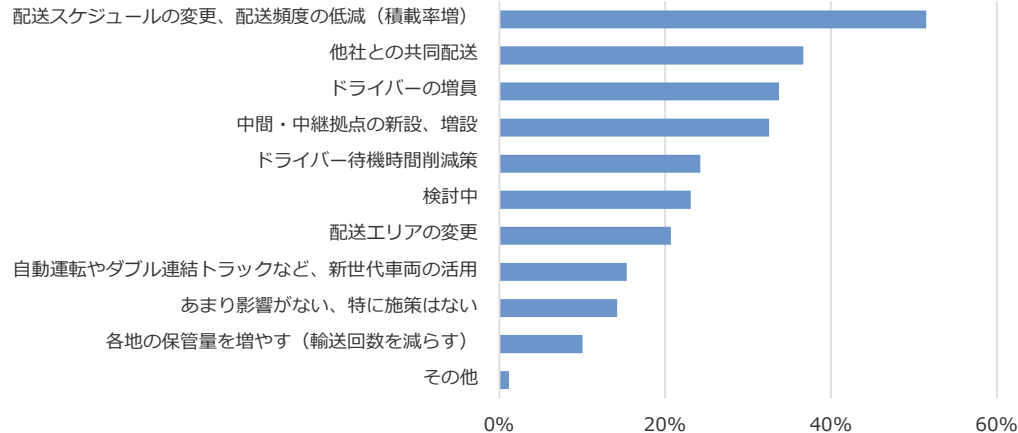
出所：日本ロジスティクスシステム協会「2023年度 物流コスト調査報告書【概要版】」

業種別1テナント当たり施設利用面積の動向



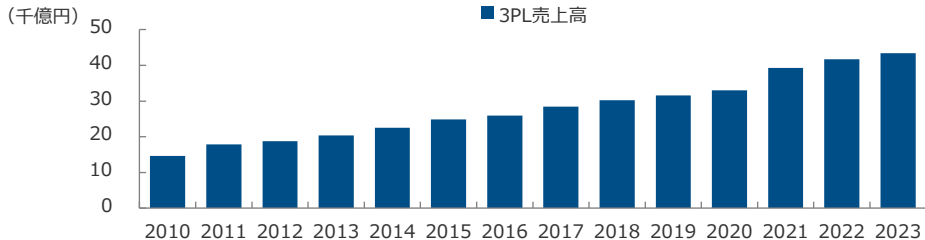
出所：株式会社三井住友トラスト基礎研究所
注1：2024年11月末時点。2024年は調査時点におけるテナント公表済の計画値を集計
注2：テナント入居情報は公表情報および現地確認情報によって得られたものであり、全てが網羅されているわけではありません。利用面積はあくまで参考値です
注3：テナントデータは竣工時点のものではなく現時点のものであるため、一部テナントは竣工時から入れ替わっていることもあります

「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2024」（2024年6月）

3PL市場規模



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2024年9月号」



Appendix



2025年2月期 (第17期) 実績

運用状況 (百万円)	第16期実績 (A)	第17期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第17期予想
営業収益	9,168	9,108	① -59	9,103
不動産賃貸事業収入 (売却益除く)	7,773	7,742	-30	7,736
不動産売却益	1,395	1,365	-29	1,366
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,441	1,442	+1	1,456
うち、修繕費	120	95	-24	137
NOI	6,332	6,300	-31	6,280
減価償却費	1,365	1,367	+1	1,368
一般管理費	1,196	1,165	-31	1,173
営業利益	5,165	5,133	② -31	5,105
営業外損益	-329	-339	-9	-350
経常利益	4,835	4,794	③ -41	4,754
当期純利益	4,834	4,793	-41	4,753
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	9,602	9,521	-81	9,441
うち、1口当たり利益分配金	9,602	9,521	-81	9,441
うち、1口当たり利益超過分配金	-	-	-	-
減価償却費に対する利益超過分配率	-	-	-	-
発行済投資口数	503,485口	503,485口	±0口	503,485口
各種指標				
資本的支出 (百万円)	124	187	62	247
1口当たりAFFO (円)	9,308	9,163	-145	8,965
AFFOペイアウトレシオ	103.2%	103.9%	+0.7%	105.3%
LTV	40.0%	40.1%	+0.1%	40.1%
1口当たりNAV (円)	402,410	411,551	+9,141	-

第16期実績と第17期実績

差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	・ MJLP仙台1売却益の一部剥落	-29百万円
	・ 物件入替による賃料収入等の増加 (売却資産の収益剥落、第16期取得資産通期寄与、第17期取得資産の収益寄与)	+35百万円
	・ 既存物件の一時的減収	-90百万円
	・ 既存物件の賃料増額等による賃貸収入の増加	+30百万円
②	・ 営業収益の減少 (上記①)	-59百万円
	・ 営業費用の減少	+28百万円
	リーシングフィーの増加	-24百万円
	修繕費の減少	+24百万円
	その他の賃貸事業費用増加	-3百万円
	一般管理費の減少	+31百万円
③	・ 営業利益の減少 (上記②)	-31百万円
	・ 営業外損益の変動	-9百万円
	受取利息の増加	+5百万円
	支払利息の増加	-17百万円

第17期取得資産 取得価格20億円

MJロジパーク愛西1



2025年8月期 (第18期) 及び2026年2月期 (第19期) 業績予想

運用状況 (百万円)	第17期実績 (A)	第18期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第19期予想
営業収益	9,108	8,011	① -1,096	8,099
不動産賃貸事業収入 (売却益除く)	7,742	8,006	+264	8,084
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	1,418	-23	1,417
うち修繕費	95	91	-4	99
NOI	6,300	6,588	+288	6,667
減価償却費	1,367	1,394	+27	1,413
一般管理費	1,165	1,020	-144	1,036
営業利益	5,133	4,178	② -955	① 4,232
営業外損益	-339	-419	-80	-458
経常利益	4,794	3,758	③ -1,035	3,774
当期純利益	4,793	3,757	-1,035	3,773
1口当たり分配金 (円) (注)				
1口当たり分配金	3,173	2,764	-409	2,777
うち、1口当たり利益分配金	3,173	2,487	-686	2,497
うち、1口当たり利益超過分配金	-	277	+277	280
減価償却費に対する利益超過分配率	-%	30%	+30%	30%
発行済投資口数	1,510,455口	1,510,455口	±0口	1,510,455口
各種指標 (注)				
資本的支出 (百万円)	187	335	+147	286
1口当たりAFFO (円)	3,054	3,193	+139	3,247
AFFOペイアウトレシオ	103.9%	86.6%	-17.4%	85.6%
LTV	40.1%	42.0%	+1.9%	41.8%

第17期実績と第18期予想

差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	・ MJLP仙台1売却益の剥落	-1,365百万円
	・ 外部成長 (第18期取得資産、第17期取得資産の 通期寄与等) による賃料収入増加	+166百万円
	・ 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	+105百万円
②	・ 営業収益の減少 (左記①)	-1,096百万円
	・ 営業費用の減少	+141百万円
	第18期取得物件の賃貸事業費用増加	-24百万円
	第16期・第17期取得物件の固都税効果剥落等 による租税公課の増加	-27百万円
	その他の賃貸事業費用の減少	+48百万円
	一般管理費の減少	+144百万円
③	・ 営業利益の減少 (左記②)	-955百万円
	・ 営業外損益の変動	-80百万円
	支払利息の増加	-76百万円

第18期予想と第19期予想

差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	・ 第18期取得資産の通期寄与等	+66百万円
	・ 内部成長等による賃料事業収入の増加	+32百万円
	・ 減価償却費の増加や一般管理費の増加等を主因 とする営業費用の増加	-33百万円
	・ 支払利息の増加等による営業外損益の変動	-38百万円

注：1口当たりの各数値及び発行済投資口数は2025年3月1日に実施した投資口分割（分割比率1:3）を考慮した数値を記載しています

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

36物件/
2,795億円

スポンサー開発物件/
MJIAソーシング物件

66.1%/
33.9%

期中平均稼働率

99.1 %

平均鑑定NOI利回り

4.8%

期末LTV

40.1 %

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2月28日現在。但し2025年4月21日付取得物件を含む。



「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

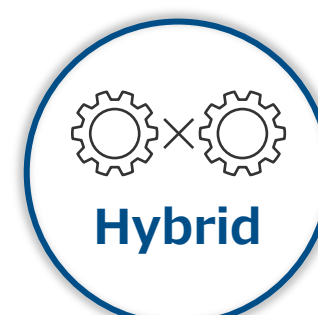
投資口価格完全連動報酬
の導入



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

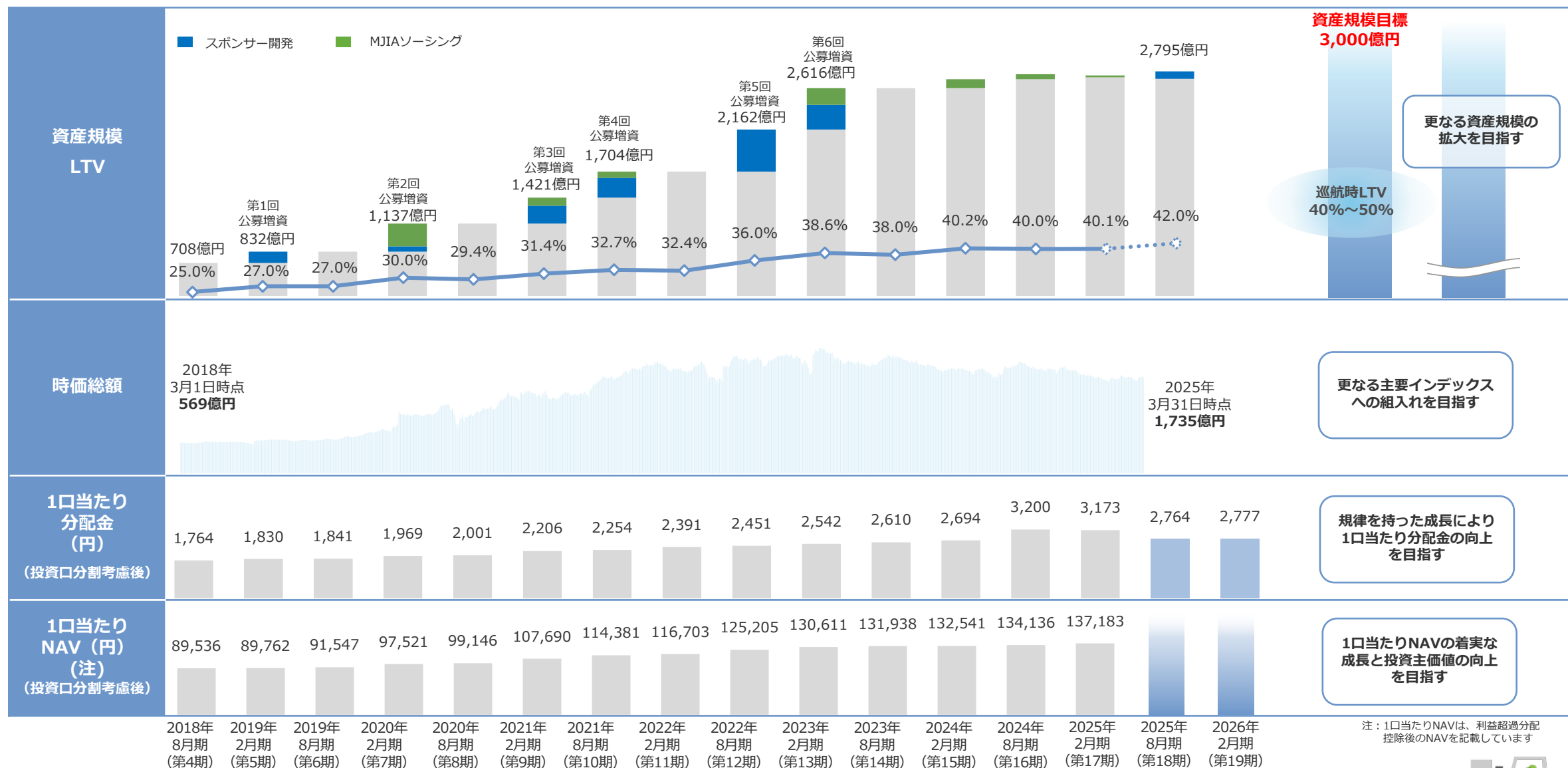
GRESB
リアルエステイト評価
5年連続最高位の
5 Starsを取得

ESGの外部認証・評価の
継続的な取得



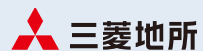
中長期の成長戦略

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 / 66.1%)



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

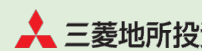
難易度の高い開発も三菱地所グループの高度な開発能力を活用し実現

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

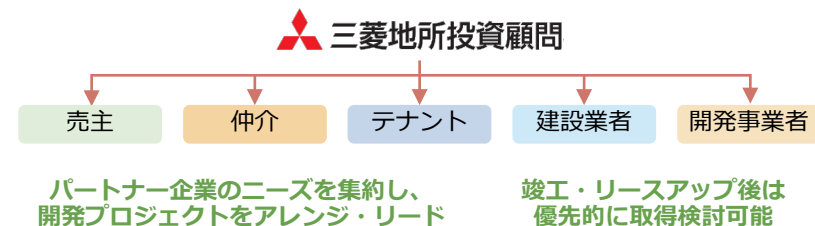
MJIAソーシング (947億円 / 33.9%)



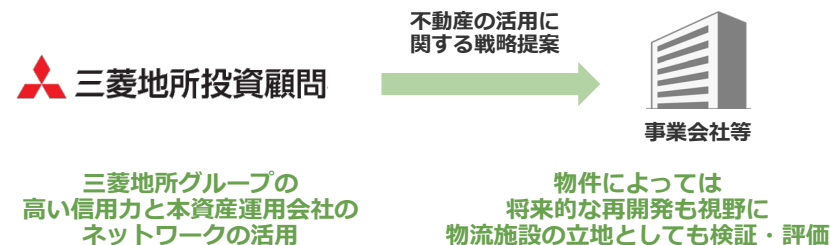
本資産運用会社の様々な工夫が凝らされた取得戦略を活用し、好条件での取得を実現

平均鑑定NOI利回り
5.2%

PDP (Partnership Development Program)

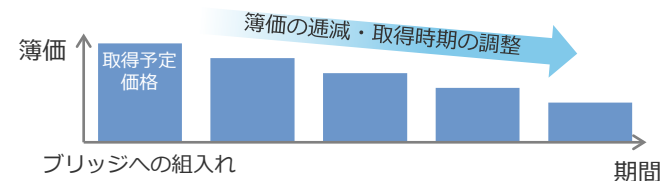


CRE (Corporate Real Estate)



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2月28日現在。但し2025年4月21日取得物件を含む。



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

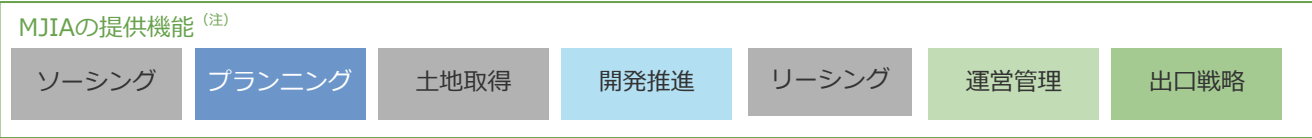
一般的な開発プロセス	MJIAの寄与
ソーシング	幅広い仲介会社との強固なリレーション及び相対・クローズドな案件へのアクセス力を背景とした多岐にわたる物件情報の収集
プランニング	- 周辺の物流施設の市場環境の分析 - テナントニーズや敷地、周辺環境を踏まえた最適な建物プラン・スペック選定のサポート - 概算費用と開発収支の検討
土地取得	- 案件ごとのリターン特性に応じてホルダーを探索 - 最適なパートナーを招聘する企画力及び強固なリレーション
開発推進	- 建設会社の選定・工事請負契約締結のサポート - 現場定例等への参加・プラン変更等に対する助言を適宜実施 - プロジェクト全体の進捗管理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

取得資産でのMJIAの強み



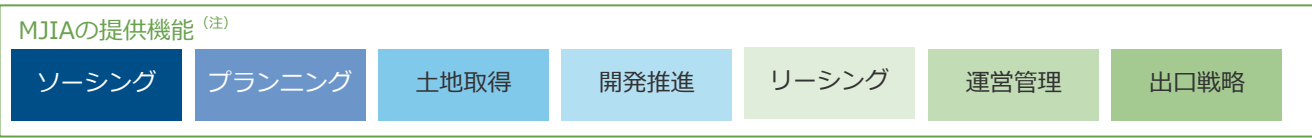
MJロジパーク愛西1

- 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



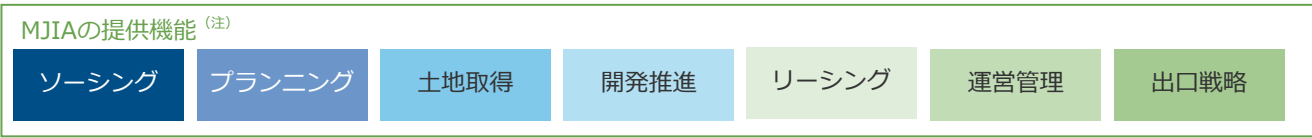
MJロジパーク一宮1

- 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



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



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

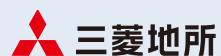


ハイブリッド型内部成長を実現する内部成長戦略

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



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

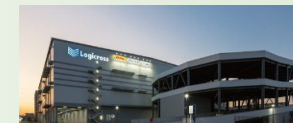
東京流通センター（TRC）との連携

- 2016年より三菱地所の連結子会社。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

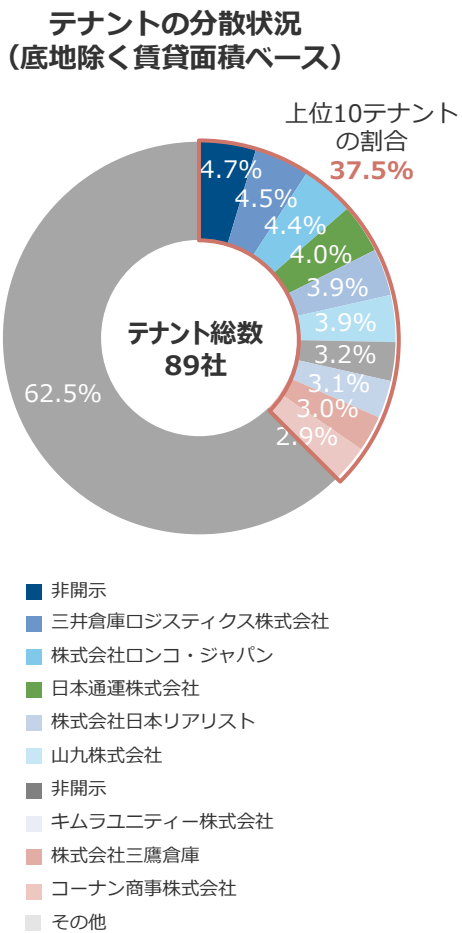
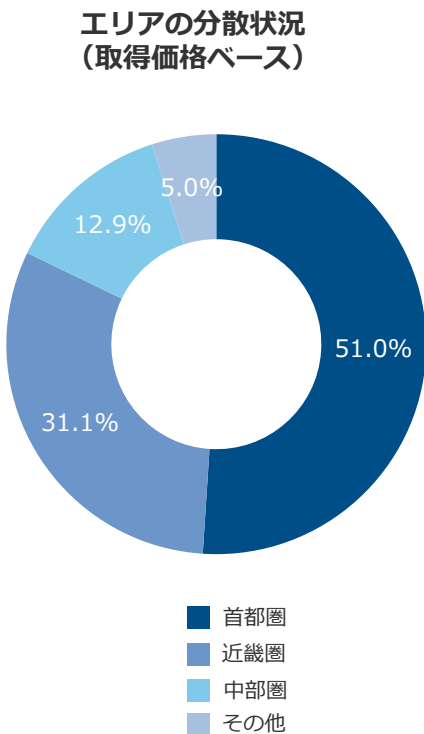
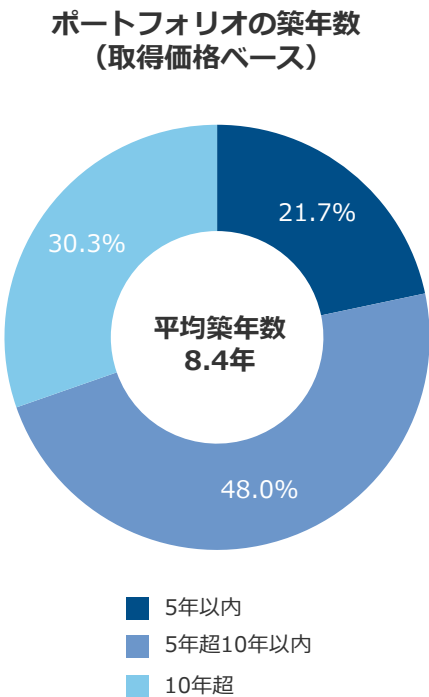
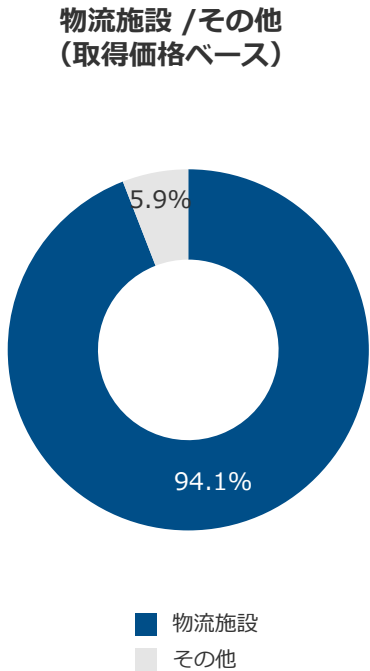
TRCによるテナントの誘致事例

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



注：2025年2月28日現在。ただし2025年4月21日取得物件を含む



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	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

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	ロジクロス大阪大正
45	(仮称) MJロジパーク豊中1
46	ロジクロス大阪大正Ⅱ
47	(仮称) MJインダストリアルパーク神戸西

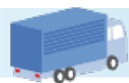
その他

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

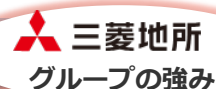


三菱地所グループの物流施設事業の特色

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

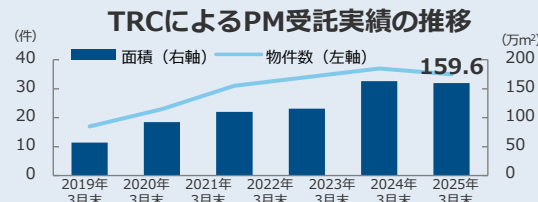


物流施設事業の強み

- 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

日本初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画

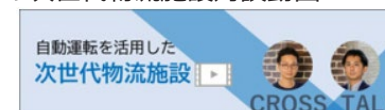


宮城県仙台市
次世代物流施設
完成予想イメージ

京都府城陽市
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、東北圏における開発計画始動を公表。将来的には関東圏とネットワークを構築予定
- **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

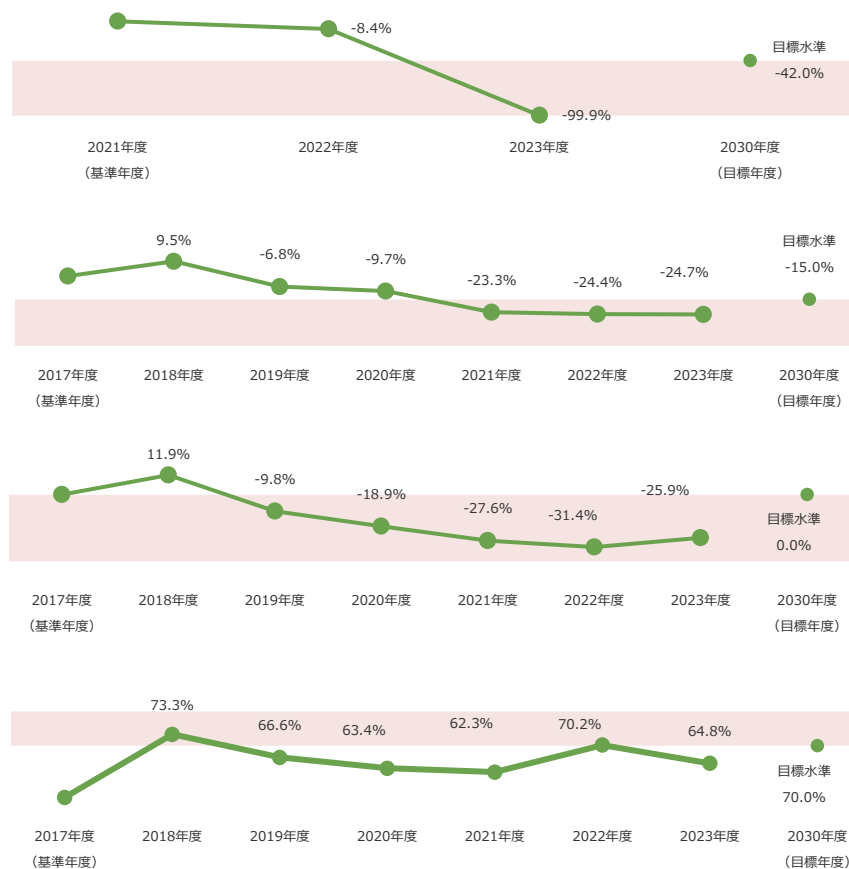
GHG総排出量
(Scope1+2)
42%削減

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・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。

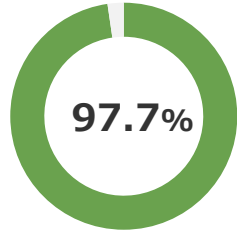


サステナビリティへの取り組み①

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4月17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

Rinne BARアップサイクル体験イベントへの参加

- サーキュラーエコノミーに関する体験型研修として、端材や不用品を用いたものづくり体験イベントを実施



資産運用会社オフィスにおけるフードロス削減BOXの設置

- フードロス削減を目的とした無人販売機を設置し、パッケージ変更・賞味期限間近などの理由で流通が難しくなった商品を割引価格で購入できるサービスを導入。導入を通して、フードロス・CO2削減に寄与するとともに、従業員満足度向上も期待。

資産運用会社従業員の研修制度改正

- 従業員の自律的なキャリア形成を支援し、スキルアップ・知識の向上の機会を提供するため、資産運用会社従業員の研修制度に自己啓発枠を新設。

研修例) マネジメントスクール、語学スクール、資格取得、セミナー受講等



サステナビリティへの取り組み②

Social

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

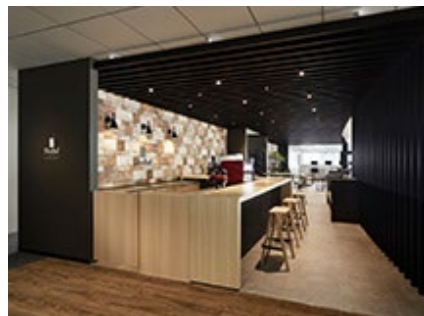
- DEI推進に関する目標設定

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

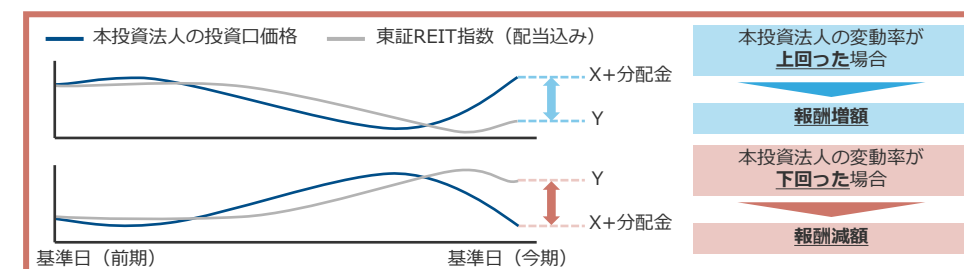
- ガバナンス体制の更なる強化を企図し、2023年5月に監督役員1名を増員
- 人数構成 4名（執行役員1名、監督役員3名）（男性3名、女性1名）

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） 「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（2025年2月末時点）

保有口数／出資比率

20,550口／約4.1%



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



2023年に初めて回答を提出し、2年連続で最高評価である「Aリスト」企業に選定

MSCI ESG格付

MSCI
ESG RATINGS



(注)

GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★★ 2024

エコアクション21



SBTi認定



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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:



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

その他のイニシアティブへの賛同



気候変動イニシアティブへの参加



21世紀金融行動原則への署名



三菱地所グループとして国連グローバル・コンパクトに参加

(注) 本投資法人のMSCI指数への組み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 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	8,290	6.2	34,878.55	2.1	100.0	10.4	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	8.0	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	7.7	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,400	4.3	35,629.46	3.5	100.0	6.4	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	18,300	5.1	62,289.08	5.2	95.2	6.1	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	4.2	100.0	6.9	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	5.6	マルチ
	NEW ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	8,240	4.1	16,371.24	2.8	100.0	5.7	マルチ
	ロジクロス大阪交野（注2）	大阪府交野市	7,941	8,530	4.4	20,777.87	2.8	100.0	2.3	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	25,300	4.8	88,609.64	7.6	99.5	11.5	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	21,960	4.7	58,487.96	6.5	100.0	10.1	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	4.6	40,081.56	3.8	99.8	7.0	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	41,715	4.2	117,762.91	12.9	99.7	5.8	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	16,100	4.2	45,983.59	5.4	100.0	3.7	マルチ
MJIA ソーシング	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	3.8	マルチ
	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	35.2	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	2.4	100.0	11.6	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	18.9	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	9,130	6.3	39,082.95	2.2	100.0	17.4	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	8,110	6.1	38,143.21	2.2	100.0	17.4	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	10.3	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	33.9	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	8.1	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,790	5.0	7,349.18	0.6	100.0	26.2	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	3.6	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,560	4.8	20,897.84	2.0	100.0	3.8	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	33.8	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	6,540	5.3	19,219.10	1.7	100.0	3.0	マルチ
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	7,423	7,770	4.6	32,258.13	2.7	100.0	2.6	マルチ
	MJロジパーク一宮1	愛知県一宮市	5,851	6,800	4.9	26,963.93	2.1	100.0	2.5	マルチ
	MJロジパーク愛西1	愛知県愛西市	2,047	2,620	5.5	9,413.40	0.7	100.0	3.0	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	5,780	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	2,000	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
合計 / 平均			279,535	325,260	4.8	1,240,897.83	100.0	99.7	8.4	-

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1：2025年 2月28日現在。ただし、2025年4月21日取得物件を含む。
注2：鑑定評価額は、2025年2月1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17期末 帳簿価額	第17期末 (2025年2月期末) (注2)		第16期末 (2024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	5,218	8,290	4.2	8,020	4.2	+270	±0	3,071
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,125	9,550	3.9	9,550	3.9	±0	±0	1,424
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,752	4,450	4.3	4,440	4.3	+10	±0	697
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,446	10,400	4.0	10,400	4.0	±0	±0	953
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	14,030	18,300	4.0	18,200	4.0	+100	±0	4,269
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,613	12,600	3.9	12,600	3.9	±0	±0	986
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,736	10,700	3.9	10,700	3.9	±0	±0	963
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,797	8,240	3.8	8,210	3.8	+30	±0	442
ロジポート相模原 (準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,044	25,300	4.0	24,700	4.0	+600	±0	5,255
ロジポート橋本 (準共有持分45%)	2017年9月	18,200	17,130	21,960	3.8	21,870	3.8	+90	±0	4,829
ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)	2019年10月	10,484	10,145	12,225	3.8	12,300	3.8	-75	±0	2,079
ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	2022年3月	36,000	35,373	41,715	3.6	41,625	3.6	+90	±0	6,341
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	15,006	16,100	3.9	15,700	4.0	+400	-0.1	1,093
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	3,873	4,130	4.0	4,020	4.1	+110	-0.1	256
MJロジパーク船橋 1	2016年9月	5,400	5,611	7,040	5.2	7,040	5.2	±0	±0	1,428
MJロジパーク厚木 1	2017年9月	6,653	6,253	7,740	4.0	7,740	4.0	±0	±0	1,486
MJロジパーク加須 1	2017年9月	1,272	1,173	1,620	4.3	1,620	4.3	±0	±0	446
MJロジパーク大阪 1	2017年9月	6,090	5,749	9,130	4.0	8,120	4.1	+1,010	-0.1	3,380

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 2月28日現在

注3：2024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17期末 帳簿価額	第17期末 (2025年2月期末) (注2)		第16期末 (2024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	5,635	8,110	4.3	7,640	4.3	+470	±0	2,474
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,031	3,590	4.5	3,590	4.5	±0	±0	558
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,529	2,450	4.6	2,440	4.6	+10	±0	-79
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,144	15,300	4.1	15,000	4.2	+300	-0.1	2,155
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,646	1,790	4.2	1,790	4.2	±0	±0	143
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,266	5,180	4.1	5,150	4.1	+30	±0	913
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,441	6,560	3.9	6,550	3.9	+10	±0	1,118
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,711	2,040	4.2	2,040	4.2	±0	±0	328
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,839	6,540	3.8	6,530	3.8	+10	±0	1,700
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	7,632	7,770	4.3	7,770	4.3	±0	±0	137
MJロジパーク一宮1	2024年8月	5,851	5,898	6,800	4.1	6,800	4.1	±0	±0	901
MJロジパーク愛西1	2024年10月	2,047	2,138	2,620	4.0	2,610	4.0	+10	±0	481
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	5,730	4.0	+10	±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	2,000	4.3	2,000	4.3	±0	±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		271,593	265,095	316,730	-	313,245	-	-	-	51,634

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 2月28日現在。
注3：2024年 8月31日現在。但し、MJロジパーク愛西1は2024年9月1日時点



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	9,108,304
賃貸事業収入	7,401,860
その他賃貸事業収入	340,821
不動産等売却益	1,365,623
営業費用	3,974,724
賃貸事業費用	2,809,671
資産運用報酬	907,469
資産保管手数料	2,335
一般事務委託手数料	26,221
役員報酬	3,600
支払手数料	151,443
その他営業費用	73,982
営業利益	5,133,579
営業外収益	8,366
受取利息	7,955
未払分配金除斥益	410
営業外費用	347,541
支払利息	323,807
投資法人債利息	17,964
融資関連費用	5,768
経常利益	4,794,404
当期純利益	4,793,572
当期末処分利益	4,793,848

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	16,968,639
現金及び預金	7,240,009
信託現金及び信託預金	9,638,741
その他の流動資産	89,887
固定資産	265,158,470
有形固定資産	265,095,147
無形固定資産	241
投資その他の資産	63,081
資産合計	282,127,109
流動負債	17,044,132
営業未払金	270,448
短期借入金	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	8,320,000
未払費用	1,216,618
未払消費税等	342,087
前受金	1,373,135
その他流動負債	21,843
固定負債	104,713,911
投資法人債	4,500,000
長期借入金	94,729,000
信託預り敷金及び保証金	5,484,911
負債合計	121,758,043
投資主資本合計	160,369,065
出資総額（純額）	155,575,217
剰余金	4,793,848
純資産合計	160,369,065
負債純資産合計	282,127,109



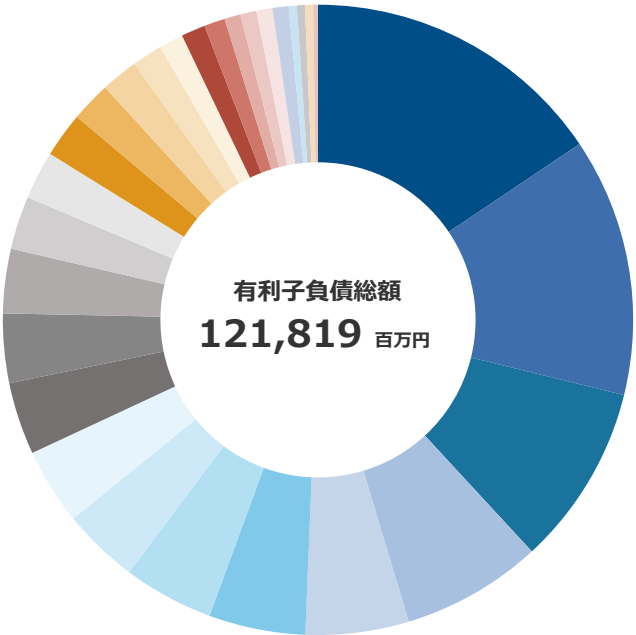
財務関連データ

調達先の分散状況



取引金融機関数

28行



	残高（百万円）	比率
三菱UFJ銀行	18,875	15.5%
みずほ銀行	16,730	13.7%
三井住友銀行	11,260	9.2%
農林中央金庫	8,750	7.2%
信金中央金庫	6,406	5.3%
りそな銀行	6,000	4.9%
福岡銀行	5,607	4.6%
SBI新生銀行	4,750	3.9%
全信組連	4,750	3.9%
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%
山形銀行	3,000	2.5%
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	1.6%
山梨中央銀行	1,500	1.2%
西日本シティ銀行	1,500	1.2%
群馬銀行	1,300	1.1%
八十二銀行	1,000	0.8%
日本生命保険	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%
京葉銀行	500	0.4%
中国銀行	500	0.4%
富山銀行	300	0.2%
合計	121,819	100%

注：2025年4月21日現在



投資主の状況

所有者別投資口数の割合（注1）

2024年8月31日現在 投資口数503,485口

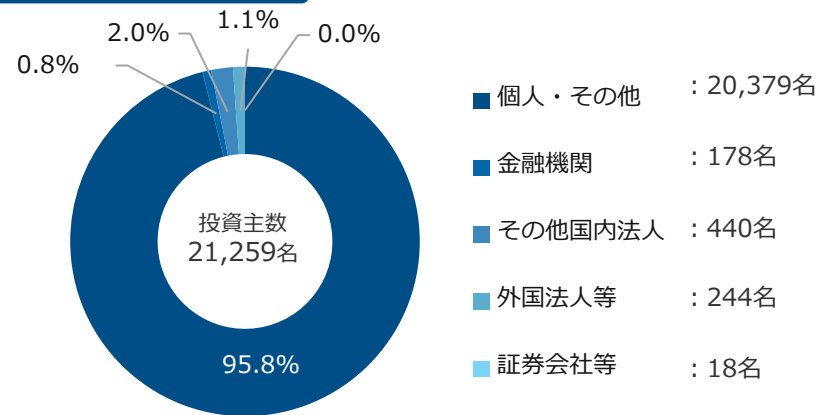


2025年2月28日現在 投資口数503,485口



■ 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）



注1： 2025年2月28日及び2024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： 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3： 2025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）	103,489	20.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	70,644	14.03
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,432	4.65
三菱地所株式会社	20,550	4.08
東京センチュリー株式会社	11,939	2.37
J P モルガン証券株式会社	10,211	2.02
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,952	1.57
THE NOMURA TRUST AND BANKING C O., LTD. AS THE TRUSTEE OF REP URCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	7,000	1.39
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	5,893	1.17
STATE STREET BANK AND TRUST CO MPANY 505103	4,767	0.94
合計	265,877	52.80

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%



MEMO

MEMO

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。

