

証券コード：3481

三菱地所物流リート投資法人
2018年2月期（第3期）
決算説明会資料

2018年4月18日

資産運用会社 三菱地所投資顧問株式会社

<https://mel-reit.co.jp/>



1.	2018年2月期（第3期）決算概要	4
2.	今後の成長への取り組み	7
3.	物流マーケットの概況	19
4.	Appendix	23



■ 2017年9月14日、8物件708億円で上場

IPOサマリー

資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社（MJIA）
スポンサー	三菱地所株式会社（MEC）
発行決議日	2017年8月7日
上場日	2017年9月14日
オフアリング口数	206,000口
発行済投資口数	214,000口
発行価格	260,000円
払込金額総額	51,685百万円
ポートフォリオ	8物件 / 708億円

市場の反応

三菱地所物流リート投資法人（3481）：スポンサーに全幅の信頼（株式会社キャピタル・アイ Capital Eye 一部抜粋）

一般リテールと機関投資家の配分比率は7対3。当初は75対25だったが、需要状況を鑑みて機関投資家のポジションを増やした。
需要倍率は前者が約9倍、後者が約12倍、全体で約10倍だった。

物件の開発をスタートさせたのは2012年と後発組だが、「三菱地所が本気を出してこれから物流施設を手掛けるからこそ、伸びしろがあるとの期待が持たれた」。

三菱地所という後ろ盾や、自社開発物件への期待感、「パイプラインの状況から今後の成長イメージがしっかり描けるとの意見が聞かれた」



「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

市場環境の変化や景気循環の中において、局面に応じて両社の強み・特長を使い分け、時に融合させながら、着実な資産規模の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します

スポンサー



開発・運営

投資・運用

資産運用会社



概要

- 東京・丸の内地区で120年以上にわたりまちづくりを推進
- 総合デベロッパーとして多岐にわたる事業を通じて社会に貢献
- 物流施設事業を成長事業領域の一つとして推進

サポート

- 最新型物流施設の開発・運営を通じたスポンサーパイプライン物件の継続的な供給
- リーシングにおける三菱地所グループのノウハウ・顧客ネットワークの活用

概要

- 日本の不動産証券化の黎明期であった2001年に設立
- 日本最大級の私募REITをはじめとする様々なファンドの組成・運用実績
- 多様なアセットタイプの投資・運用実績

サポート

- 高い目利き力による独自の物件ソーシング力
- ブリッジファンド等、多様な事業スキームによる柔軟な取得戦略
- 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力

投資方針

アセットタイプ別投資比率（取得価格ベース）

物流施設

80%以上

その他（注）

20%以下

地域別投資比率（取得価格ベース）

首都圏

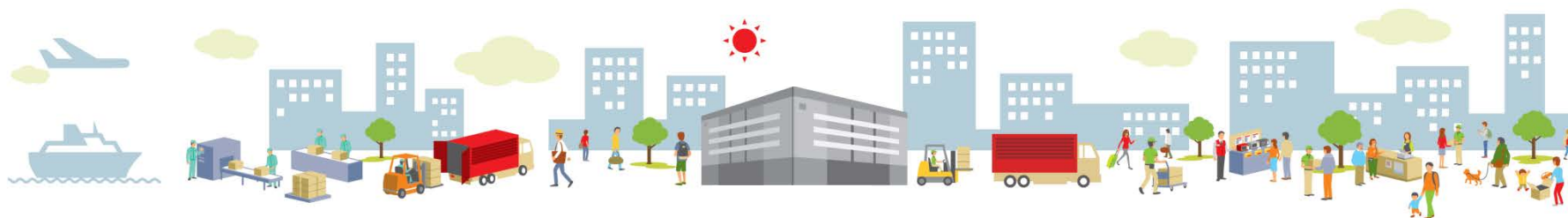
50%以上

その他エリア

50%以下

注：「その他」とは、物流施設に関連し又は親和性のある不動産（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産）をいいます

1. 2018年2月期（第3期） 決算概要



2018年2月期（第3期）実績

運用状況（百万円）	2017年10月13日発表 第3期予想（A）	第3期実績 （B）	差異 （B）－（A）
営業収益	2,018	2,042	23
不動産賃貸事業収入	2,018	2,042	23
不動産賃貸事業費用 （減価償却費除く）	197	219	21
NOI	1,821	1,822	1
減価償却費	404	403	－1
不動産賃貸事業損益	1,416	1,419	3
一般管理費等	177	175	－1
営業利益	1,238	1,243	5
経常利益	1,031	1,074	42
当期純利益	1,030	1,073	43
1口当たり分配金（円）			
1口当たり分配金	5,381	5,580	199
うち、1口当たり利益分配金	4,814	5,015	201
うち、1口当たり利益超過分配金	567	565	－2
発行済投資口数	214,000口	214,000口	0口
各種指標（円）			
LTV（％）	27.6％	27.5％	－0.1％
1口当たりNAV	－	266,775	－
投資口価格（第3期末時点）	－	269,300	－
P／NAV（倍）	－	1.01	－
期末稼働率（％）	98.5％	99.5％	1.0％

差異の主要因

《営業収益》（＋23百万円）

- ・水光熱費収入の増加（＋12百万円）
- ・稼働率向上による賃料収入の増加（＋10百万円）

《営業費用》（＋18百万円）

- ・水光熱費費用の増加（＋9百万円）
- ・リーシング関連費用の増加（＋8百万円）

《営業外損益》（＋37百万円）

- ・投資口交付費の減少（－26百万円）
- ・支払利息の減少（－10百万円）

2018年8月期（第4期）及び2019年2月期（第5期）業績予想 三菱地所物流リート投資法人

運用状況（百万円）	第3期実績 (A)	第4期予想 (B)	差異 (B) - (A)	(参考) 第5期予想
営業収益	2,042	2,171	128	2,136
不動産賃貸事業収入	2,042	2,171	128	2,136
不動産賃貸事業費用 （減価償却費除く）	219	417	197	428
NOI	1,822	1,754	-68	1,708
減価償却費	403	432	29	434
不動産賃貸事業損益	1,419	1,321	-98	1,273
一般管理費等	175	268	92	257
営業利益	1,243	1,052	-191	1,008
経常利益	1,074	994	-79	950
当期純利益	1,073	993	-79	949
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	5,580	5,249	-331	5,249
うち、1口当たり利益分配金	5,015	4,643	-372	4,438
うち、1口当たり利益超過分配金	565	606	41	811
発行済投資口数	214,000口	214,000口	0口	214,000口
各種指標（円）				
LTV（%）	27.5%	25.1%	-2.4%	25.2%
1口当たりNAV	266,775	-	-	-
投資口価格（第3期末時点）	269,300	-	-	-
P/NAV（倍）	1.01	-	-	-
期末稼働率（%）	99.5%	99.9%	0.4%	99.9%

差異の主要因

《営業収益》（+128百万円）

- ・ 通期寄与による賃料収入の増加（+114百万円）

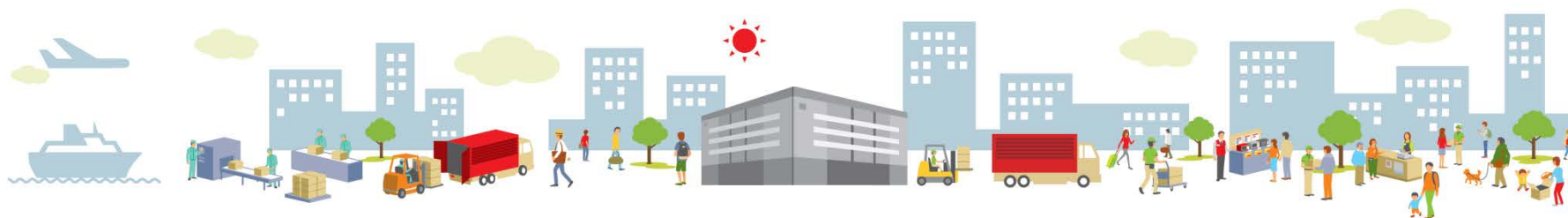
《営業費用》（+319百万円）

- ・ 固都税費用化による公租公課の増加（+178百万円）
- ・ 一般管理費の増加（+92百万円）

《営業外損益》（+111百万円）

- ・ 投資口交付費の減少（-117百万円）

2. 今後の成長への取り組み



ポートフォリオ一覧（2018年2月末日時点）

取得ルート	保有資産	所在地	取得価格 (百万円)	延床面積 (㎡)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
スポンサー 開発		ロジクロス福岡久山	5,770	36,082	5.2	100.0	3.3	マルチ
	ファンド運用	ロジポート相模原（準共有持分49%）	21,364	200,252 (98,123)	4.7	98.1	4.5	マルチ
	ファンド運用	ロジポート橋本（準共有持分45%）	18,200	145,809 (65,614)	4.4	100.0	3.1	マルチ
MJIA ソーシング	ファンド運用	MJロジパーク厚木1	6,653	27,836	4.7	100.0	4.6	マルチ
	ファンド運用	MJロジパーク船橋1	5,400	18,262	6.5	100.0	28.2	マルチ
	ファンド運用	MJロジパーク加須1	1,272	7,602	5.7	100.0	12.0	マルチ
	ファンド運用	MJロジパーク大阪1	6,090	39,157	5.0	100.0	10.4	マルチ
	ファンド運用	MJロジパーク福岡1	6,130	39,797	5.3	100.0	10.4	マルチ
合計 / 平均			70,879	514,800 (332,475)	4.9	99.5	7.0	—

注：「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ49%及び45%）に相当する数値を記載しています。「合計/平均」欄の括弧内の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各保有資産の延床面積の合計値となります。各数値は、小数以下を切り捨てて記載しています

ポートフォリオサマリー

物件数

8物件

不動産鑑定評価額合計

747億円

取得価格合計

708億円

平均鑑定NOI利回り

4.9%



ロジクロス福岡久山



ロジポート相模原



ロジポート橋本



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク船橋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

ポートフォリオマップ



Asset

本投資法人を支える
2つの成長エンジンの活用

三菱地所グループ
の優先交渉権
付与予定物件
10物件825千㎡



ブリッジファンド
による優先交渉権
付与予定物件
3物件181千㎡



資産規模

708億円

上場時

2,000億円

4~5年後

Debt

借入余力を活用した
機動的な物件取得

LTV

25.1%

第4期末予想

40% ~ 50%

巡航時

Equity

1口当たり分配金の安定成長、
時価総額の拡大による将来的な
グローバルインデックス組入を目指す

1口当たり分配金

5,249円

第4期末予想

安定成長

時価総額

576億円

第3期末時点

拡大

スポンサーパイプラインを中心に、4~5年後に資産規模2,000億円を目指す



- 幅広い用地情報に基づく単独での物流施設開発力
- 三菱地所の開発力や信用力を背景とする共同での施設開発力

三菱地所グループの優先交渉権付与予定物件

物件名		竣工（予定）年度	所在地	延床面積	開発
ロジクロス厚木	竣工済	2016年度	神奈川県厚木市	29千㎡	単独
ロジクロス神戸三田	竣工済	2017年度	兵庫県神戸市	14千㎡	単独
ロジポート大阪大正	竣工済	2017年度	大阪府大阪市	122千㎡	共同
ロジクロス習志野	竣工済	2017年度	千葉県習志野市	39千㎡	単独
大阪西淀川物流センター		2018年度	大阪府大阪市	38千㎡	共同
ロジクロス名古屋笠寺		2018年度	愛知県名古屋市	80千㎡	単独
（仮称）ロジクロス横浜港北		2019年度	神奈川県横浜市	16千㎡	単独
ロジポート川崎ベイ		2019年度	神奈川県川崎市	296千㎡	共同
（仮称）ロジクロス厚木Ⅱ		2019年度	神奈川県厚木市	34千㎡	単独
（仮称）彩都もえぎ物流施設計画		2020年度 / 2021年度	大阪府茨木市	31千㎡ / 125千㎡	共同

注： 共有者、準共有者又は共同事業者が存在する場合であって、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却につき、それらの者の同意が得られない場合等、スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されない場合があります



- 2001年以降の継続的な物件取得に裏打ちされた目利き力
- 不動産ファンド運用力を活用した柔軟かつ多様な物件取得戦略

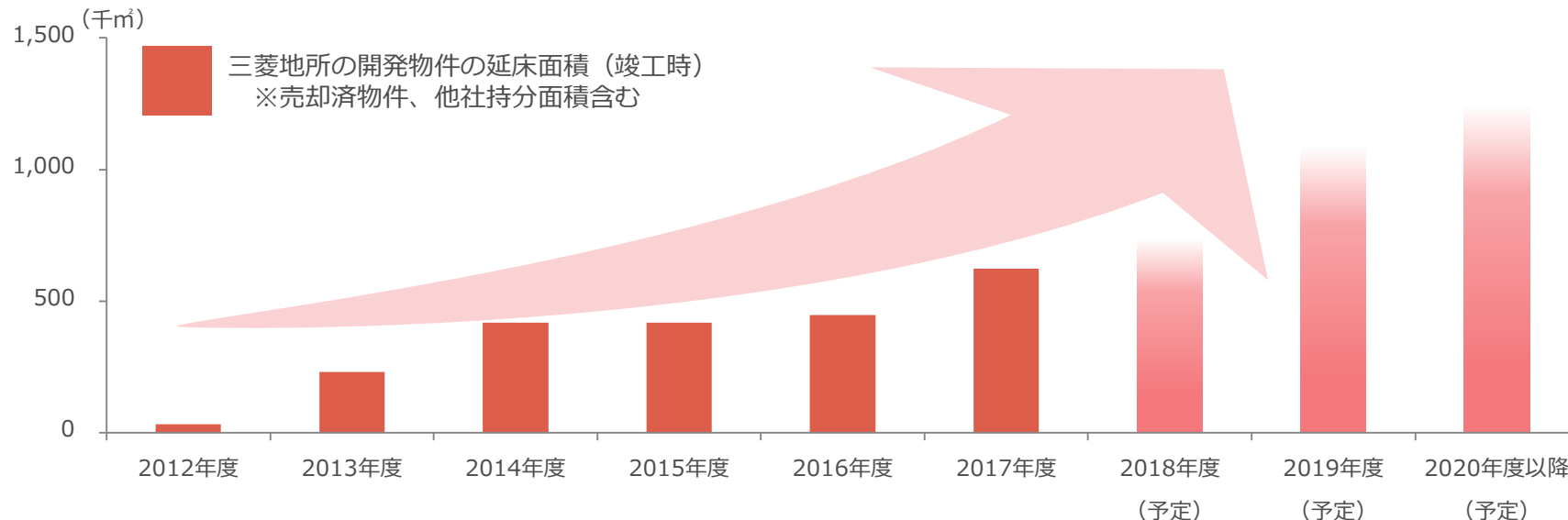
ブリッジファンド^{（注1）}による優先交渉権付与予定物件

物件名	アセットタイプ	ブリッジファンドの取得年月	延床面積
IHIグループ堺工場（底地）	工場底地	2017年3月	87千㎡ ^{（注2）}
MJロジパーク春日井1	物流施設	2017年3月	58千㎡
MJロジパーク仙台1	物流施設	2017年6月	36千㎡

注1： 本資産運用会社が投資助言業務を受託する開発ファンドからの物件取得手法や、資本市場環境や物件取得のタイミングに応じてブリッジファンドを活用した機動的な物件取得手法等をいいます

注2： 「IHIグループ堺工場（底地）」は、敷地面積を記載しています

■ 三菱地所における物流施設事業の開発実績（計画物件も含む）



■ 中期経営計画 2018年3月期～2020年3月期 「時代の変化を先取りして価値創出の新たなステージへ」

計画のポイント1：

前中期経営計画期間までの収益基盤強化の成果を利益として具現化

計画のポイント2：

2020年代の更なる成長に向けたビジネスモデル革新を推進

「回転型投資」のバリューチェーン活性化

丸の内エリアを中心とする大型プロジェクトの竣工・稼働寄与

海外事業の拡大・進化

生活産業不動産事業

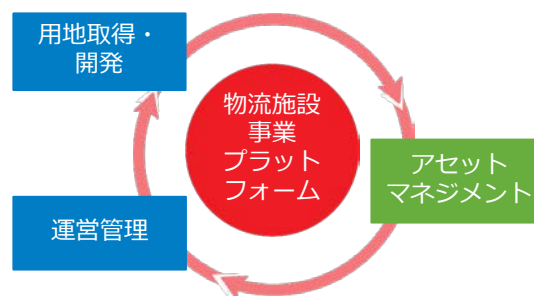
物流施設事業のプラットフォーム強化

豊富な情報ネットワーク・
商品企画力を発揮した開発

連結子会社化した株式会社
東京流通センター（TRC）とのシナジー

上場を目指すREITへの物件供給

「回転型投資」のバリューチェーン



投資マネジメント事業

日・米・欧・アジアにプラットフォームを
広げ、クロスボーダーな投資ニーズの拡大
を背景とした持続的な成長を図る



ロジクロス厚木

- 圏央道・東名高速道路・国道129号線へのアクセスが良好であり、都心部消費地への配送をはじめ、首都圏広域、首都圏と関西・東海地方を繋ぐ配送拠点として優れた物流適地
- 小田急小田原線「愛甲石田」駅から徒歩約20分、及び路線バスの運行があり、周辺に住宅地を抱えていることから雇用確保の面においても良好な環境
- DBJ Green Building 認証を取得



注：地図情報は2017年3月31日時点

所在地	神奈川県厚木市
主要アクセス	小田原厚木道路「厚木西」IC まで約0.9km 東名高速道路「厚木」IC まで約2.5km
竣工年月日	2017年3月23日
延床面積	約29,900m ²
敷地面積	14,782m ²
施工者	鴻池組
テナント数	1（三鷹倉庫）

ロジクロス神戸三田

- 中国自動車道・六甲北有料道路「神戸三田」ICに至近に位置。新名神高速道路の開通により更なる交通利便性の向上が見込まれる
- 付近には住宅地を擁しており、安定的な雇用確保が期待できる良好な環境
- テナントである「さとう」専用のBTS型物流施設として建設し、同社の「PC（鮮魚・精肉・惣菜の加工・配送センター）」機能、「DC（常温商品の在庫型配送センター）」機能、「TC（生鮮・日配・常温商品の通過型配送センター）」機能を合せ持つ総合物流拠点



注：地図情報は2017年7月6日時点

所在地	兵庫県神戸市
主要アクセス	中国自動車道・六甲北有料道路「神戸三田」IC まで約2.0km
竣工年月日	2017年6月19日
延床面積	14,464.67m ²
敷地面積	20,000.93m ²
施工者	清水建設
テナント数	1（さとう）

ロジクロス習志野

- 国道357号線・首都高速湾岸線・東関東自動車道・京葉道路へのアクセスが良好であり、都心部消費地への配送をはじめ、首都圏広域の配送拠点として優れた物流適地
- JR 京葉線「新習志野」駅から徒歩約5分と雇用確保の面においても良好な環境
- DBJ Green Building 認証制度でPlan認証を取得



注：地図情報は2018年3月29日時点

所在地	千葉県習志野市
主要アクセス	東関東道「谷津船橋」IC まで約1.6km JR 京葉線「新習志野」駅から徒歩約5分
竣工年月日	2018年3月30日
延床面積	約39,100m ²
敷地面積	約19,300m ²
施工者	鴻池組
テナント数	1（日本リアリスト）

スポンサープレスリリース（2018年3月30日）

- 全棟賃貸借契約を締結し、ロジクロス習志野竣工
- 創業50年を超えるTRCに建物運営管理業務を委託
- 三菱地所グループが培ってきた運営ノウハウを一層活用

人を、想う力。街を、想う力。
三菱地所グループ

三菱地所の物流施設、ロジクロス
LogiCross

「人・モノ・物流」
新たな価値・創造の場
TRC

2018年3月30日

報道関係各位

三菱地所株式会社
株式会社東京流通センター

三菱地所グループの物流施設事業プラットフォームを強化 「ロジクロス習志野」が竣工・同物件の運営管理業務を株式会社東京流通センターが受託決定

～（仮称）ロジクロス厚木Ⅱの計画も決定し、三菱地所物流リート投資法人・東京流通センターと共に物流施設事業の更なる拡大へ～

三菱地所株式会社が、千葉県習志野市において開発を進めて参りました、地上4階建て・延床面積約39,100㎡の物流施設「ロジクロス習志野」が、2018年3月30日に竣工しました。「ロジクロス習志野」においては、竣工後の運営管理業務を2016年8月に連結子会社化した株式会社東京流通センターに委託することを決定しました。また、同物件は株式会社日本リアリストと全棟賃貸借契約締結済みです。

三菱地所グループは、2017年5月に発表した3ヵ年の中期経営計画で、物流施設事業のプラットフォーム強化を目標として掲げています。従来、竣工後の運営管理業務は外部の管理会社に委託しておりましたが、今後、「運営管理」の内製化により、三菱地所による「用地取得・開発」、昨年9月に東京証券取引所J-REIT市場に上場した三菱地所物流リート投資法人による「保有」、及び同投資法人から委託を受けて三菱地所投資顧問株式会社が行う「アセットマネジメント」と合わせ、3つの機能を役割分担し、投資回収の回転を加速しバリューチェーンを構築することで、物流施設事業のプラットフォームを強化しました。

三菱地所株式会社

・「（仮称）ロジクロス厚木Ⅱ」計画決定により、開発実績・計画棟数が14棟となり、総延床面積が120万㎡に到達。

三菱地所物流リート投資法人

・2017年9月14日上場。
・資産規模は8物件約708億円。4～5年後を目途に三菱地所開発物件を中心に2,000億円への拡大を目指す。

三菱地所投資顧問株式会社

・三菱地所物流リート投資法人の資産運用業務（アセットマネジメント）を受託。

「用地取得・開発」

「人・モノ・物流」
新たな価値・創造の場

物流施設事業
プラットフォーム

「保有及びアセットマネジメント」

「運営管理」

株式会社東京流通センター

・2016年8月に連結子会社化。

・「ロジクロス習志野」の運営管理業務を依頼し、運営管理事業の拡大を目指していく方針。

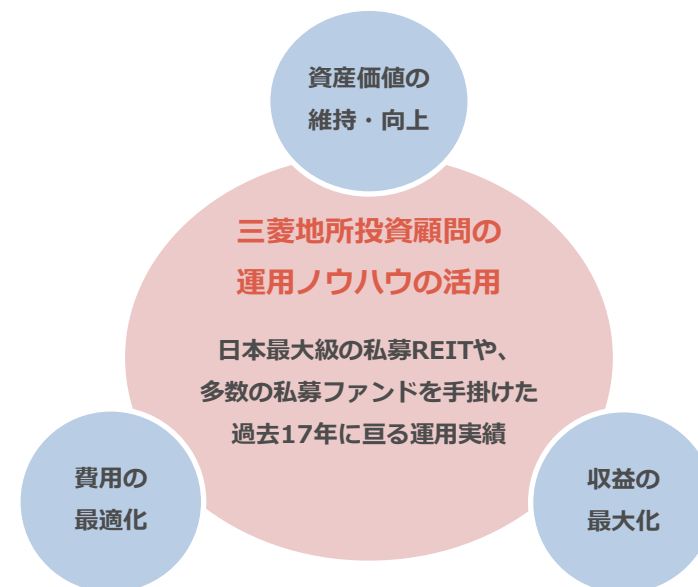
また、今後、神奈川県厚木市において2棟目の物流施設となる「（仮称）ロジクロス厚木Ⅱ」の開発計画も決定しました。現在計画中の案件を含めると、開発実績は、累計14棟・延床面積120万㎡に到達する見込みです。三菱地所は今後も首都圏・中京圏・関西圏を中心として全国で年間2～4棟の開発を推進していきます。

三菱地所グループは、eコマース拡大等を背景とした物流施設開発への底堅いニーズや、物流不動産に対する投資家からの投資ニーズ、加えて、物流業界を取り巻く劇的な環境変化（働き方改革・物流効率化推進等）への対応とテナントソリューションの実現を目指して参ります。

- （仮称）ロジクロス厚木Ⅱの開発計画決定
- 計画案件含め開発実績は、累計14棟・延床面積120万㎡到達の見込み
- 今後も首都圏・中京圏・関西圏を中心年間2～4棟の開発を推進

三菱地所グループの事業基盤を活かした運用

- 本投資法人の資産運用は、2001年の創業以来、三菱地所投資顧問が幅広いアセットタイプファンド組成や私募REIT運用を通じて培ってきたノウハウを活用し、物件価値の最大化と着実かつ安定的な運用を目指します
- 本投資法人はスポンサーに対して、テナントリレーションサポート（TRS）業務を委託し、スポンサーによるリーシングへのコミットメントを最大化することで、ポートフォリオの中長期的な収益の維持・向上の実現を目指します
- 本投資法人の保有資産のテナントリーシングは、TRS業務委託を通じ、三菱地所が東京・丸の内を中心とするオフィス・商業施設事業等で培った法人顧客リレーションを活用することで、物流事業者や荷主とのリレーションを構築し、市場のニーズをくみ取った着実な内部成長を実現することを目指します



三菱地所による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

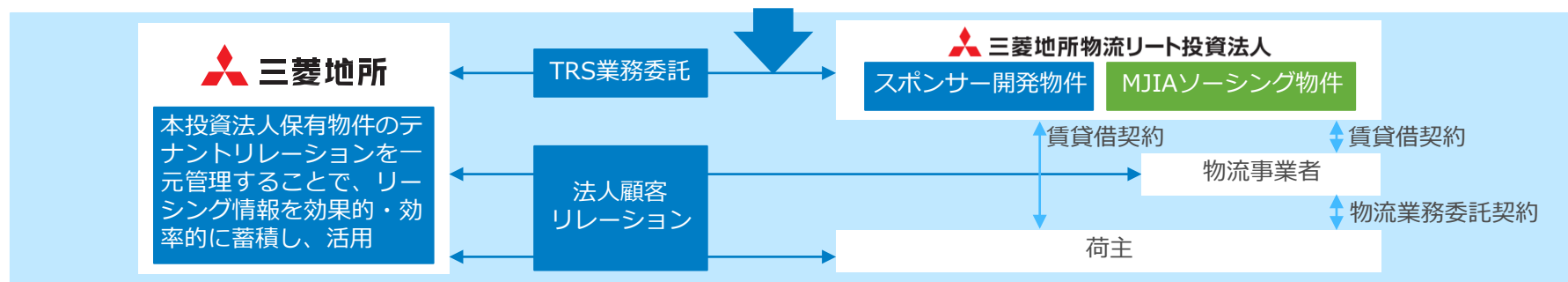
入居テナントに対し、契約期間の長期化、増床・移転ニーズの把握、空き区画へのマッチング及び外部流出の阻止等を目的として、定期的に訪問し、入居テナントとのリレーションを構築

賃貸募集業務

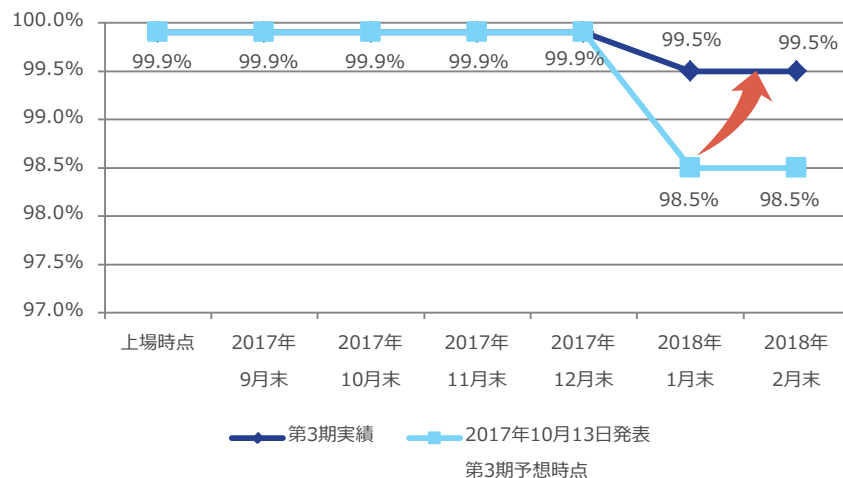
新規テナント候補への営業活動の他、テナント審査サポート及び入居条件・関連工事等の取次・交渉を実施

賃貸方針提案業務

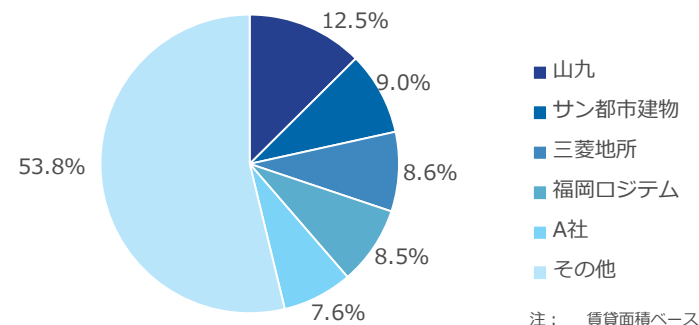
保有資産全体の賃貸に係る契約期間等の管理及びリテナント戦略の提案等を実施



業績予想を上回る稼働率の達成



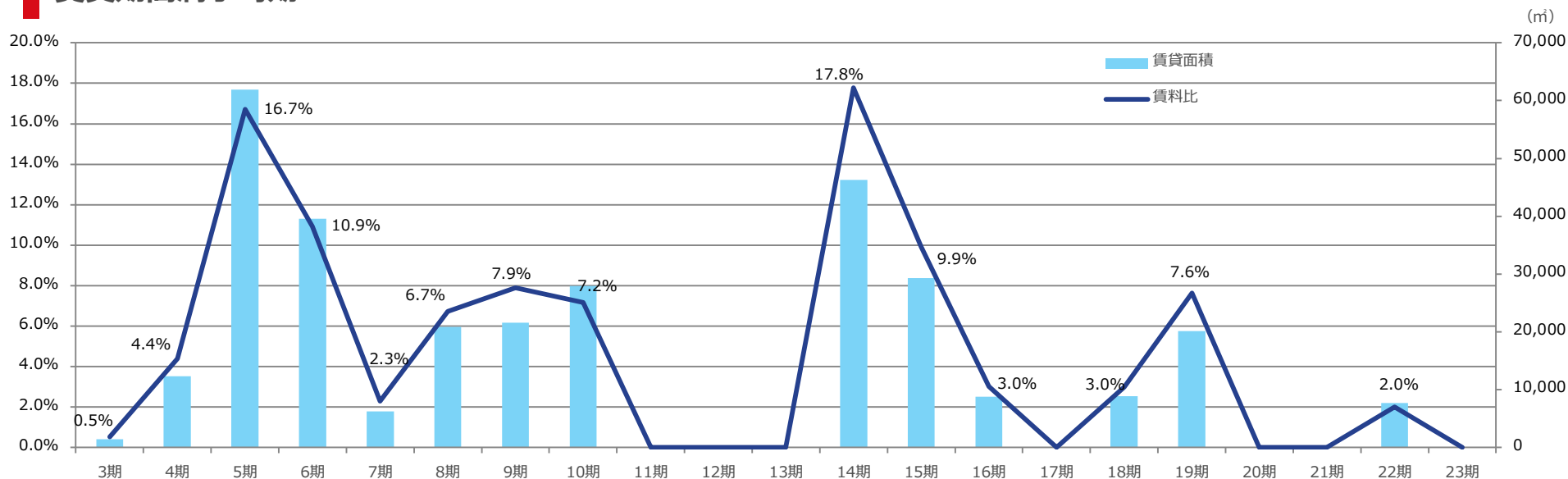
テナントの分散状況（2018年2月末日時点）



賃貸借契約の状況（2018年2月末日時点）

平均賃貸借契約期間	残存賃貸借契約期間	定期借家契約比率
6.9年	3.6年	100%

賃貸期間満了時期



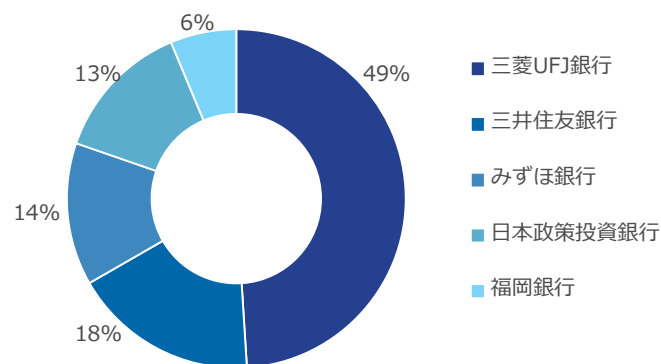
4期末予想LTV及び取得余力

	第4期（25.1%）
LTV40%迄	約180億円
LTV50%迄	約370億円

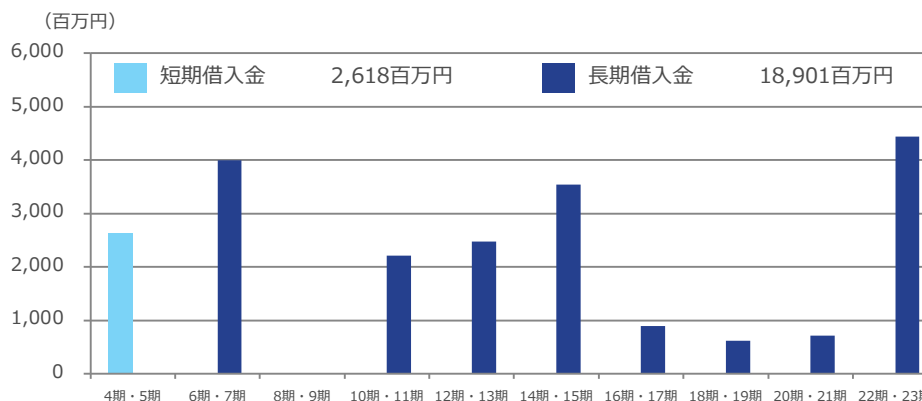
有利子負債の状況（2018年2月末日時点）

有利子負債合計	平均残存借入年数	平均借入金利
約215億円	4.91年	0.43%

借入先別比率（2018年4月16日時点）



借入金返済期限の分散状況（2018年2月末日時点）



格付の取得（2018年2月末日時点）

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA-	格付の見通し：安定的

キャッシュマネジメント：減価償却費の活用方針

減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として每期継続的に実施

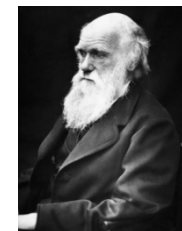


三菱地所投資顧問株式会社
常務取締役（物流リート担当）
坂川 正樹

～環境変化への対応～

“この世に生き残る生き物は、最も力の強いものか”
“そうではない”
“最も頭のいいものか”
“そうでもない”
“それは、**変化に対応できる生き物だ**”

Charles Robert Darwin（1809年2月12日 - 1882年4月19日）



“**デベロッパー×不動産AMモデル**”により、
環境変化に適応するハイブリッド・モデルを追求

～2つのコミットメント～

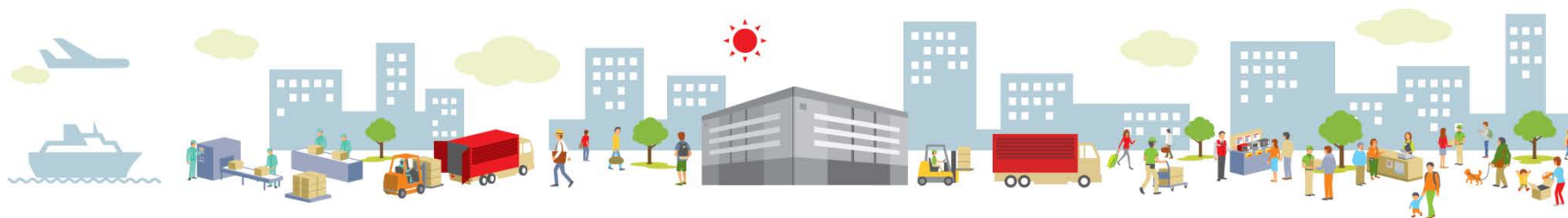
分配金

環境変化に適応することで、
安定的な分配金の成長を目指します

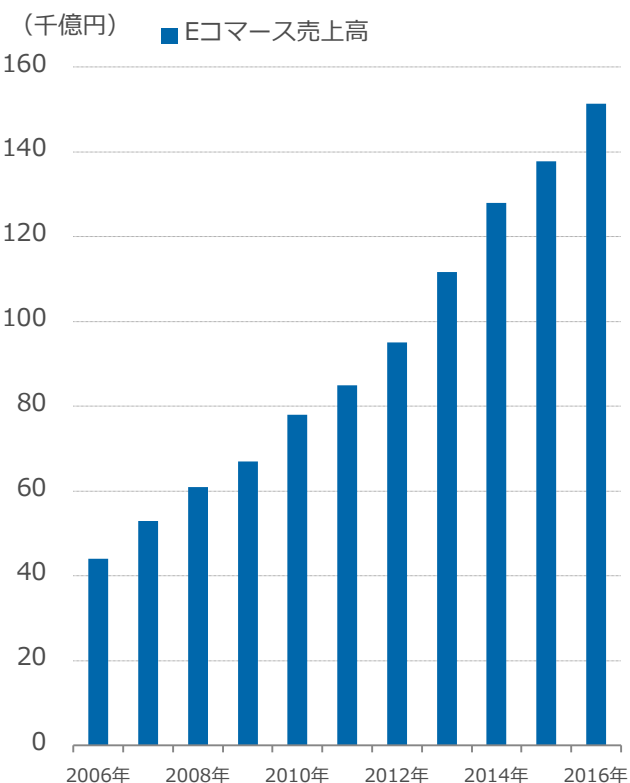
外部 成長

4～5年を目処に資産規模2,000億円、
中長期的に3,000億円を目指します

3. 物流マーケットの概況



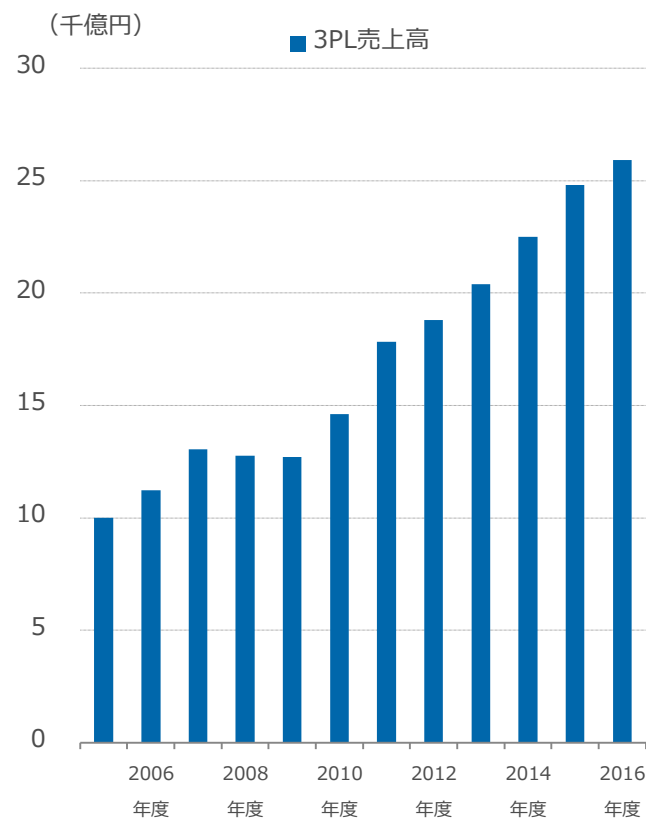
Eコマース市場規模



出所：シービーアールイー株式会社

(注) 経済産業省「平成28年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2017年4月）よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。

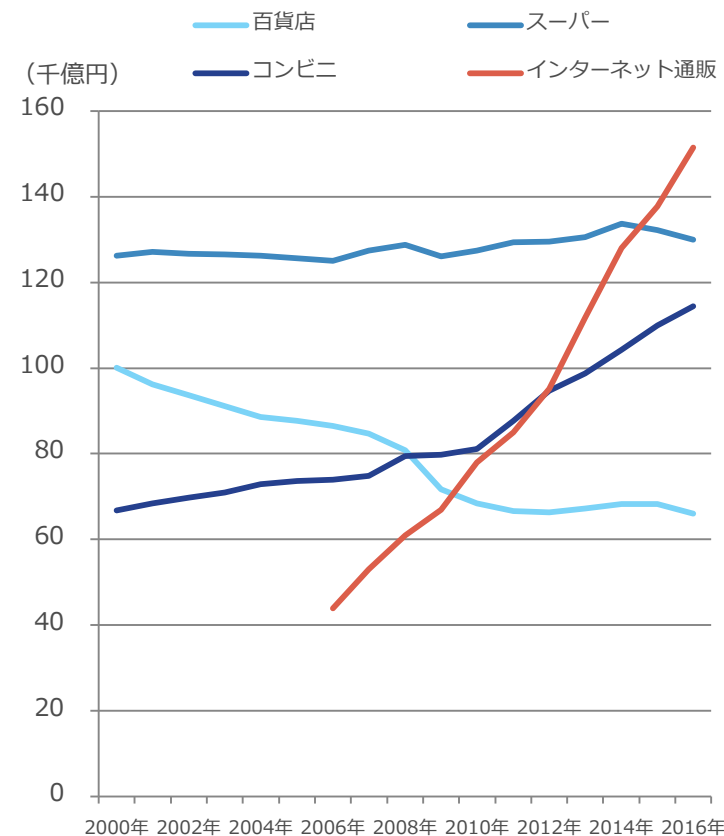
3PL市場規模



出所：シービーアールイー株式会社

(注1) 「月刊ロジスティクス・ビジネス2016年9月号」よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。
(注2) 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。

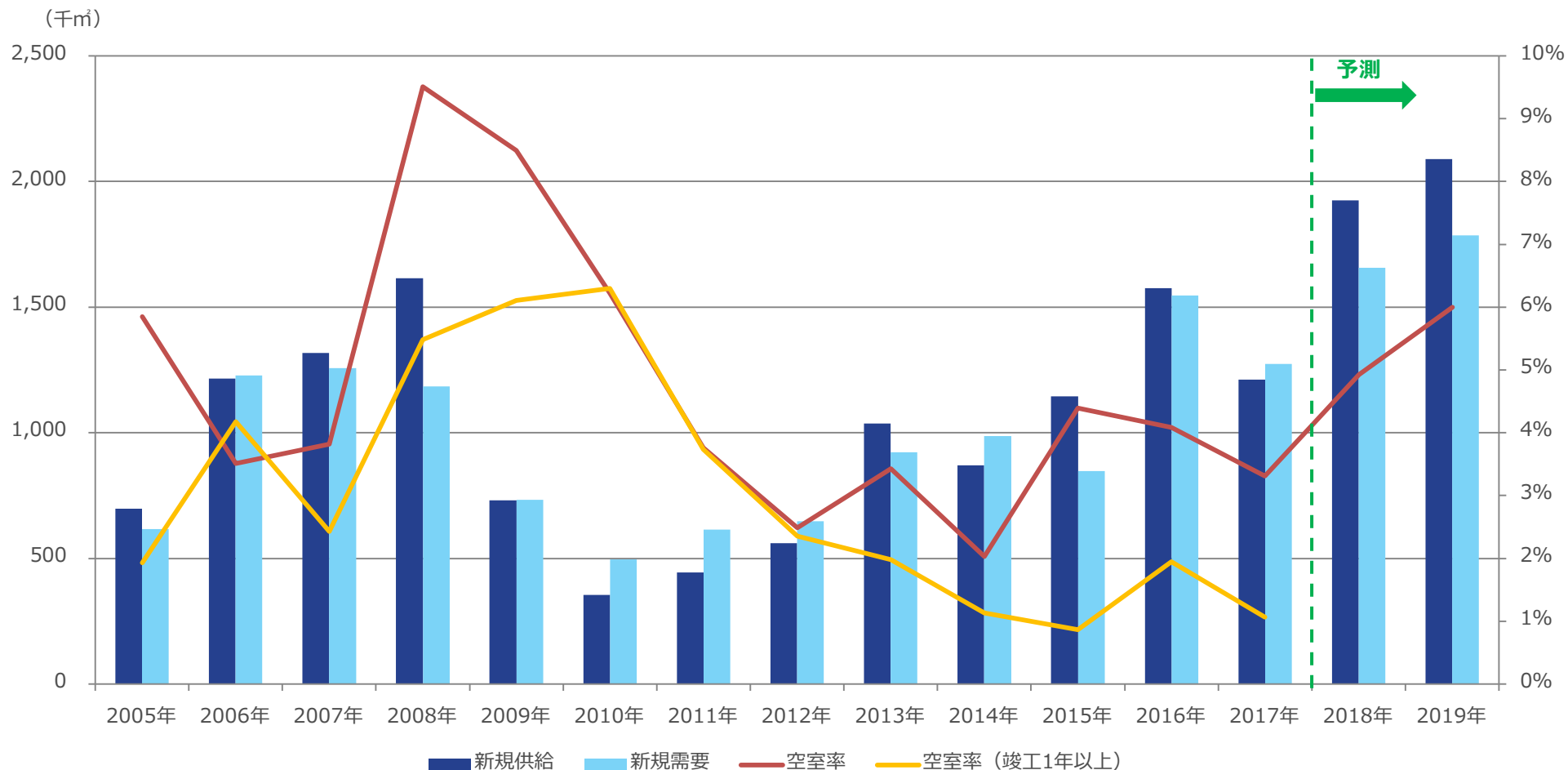
小売業界の市場規模



出所：シービーアールイー株式会社

(注) 経済産業省「平成28年度商業動態統計」（2017年6月）及び経済産業省「平成28年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2017年4月）よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。

首都圏の物流不動産マーケット



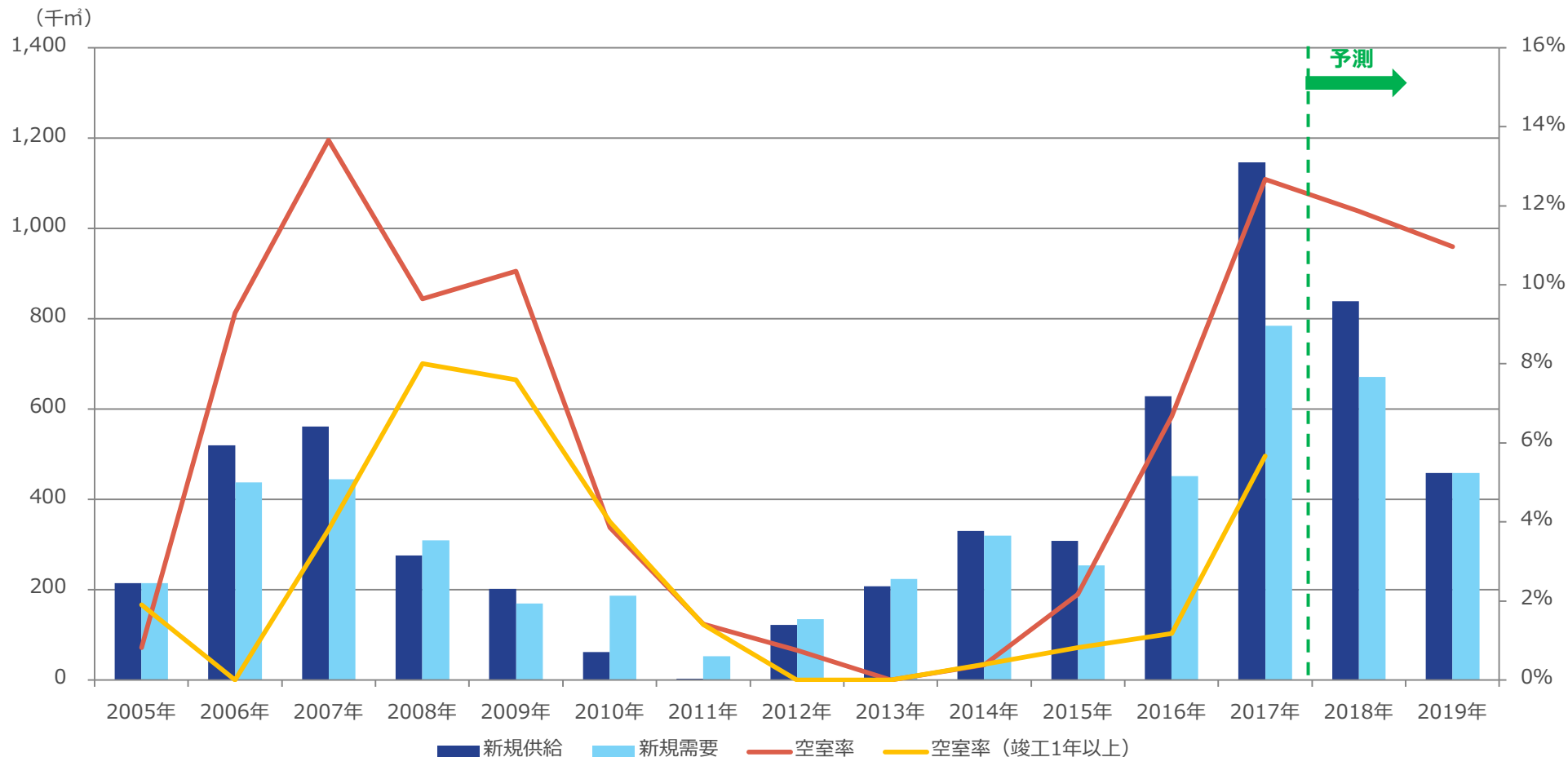
出所：シービーアールイー株式会社

(注1) 本図において、首都圏とは、東京都と神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注2) 「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の可能面積合計をいいます。「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。

近畿圏の物流不動産マーケット



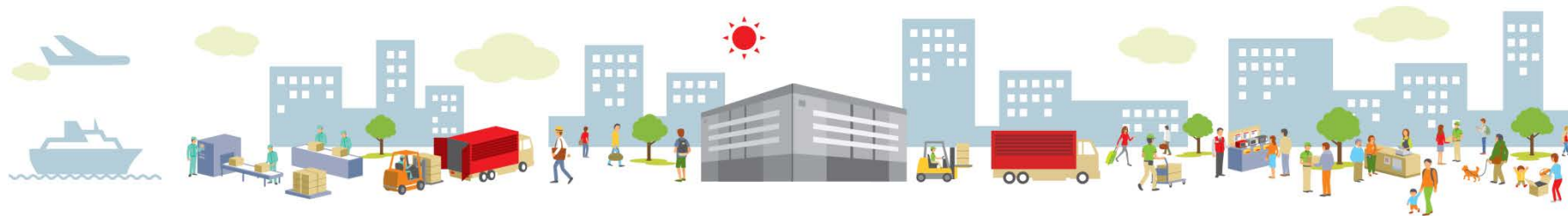
出所：シービーアールイー株式会社

(注1) 本図において、近畿圏とは、大阪府と兵庫県をいいます。

(注2) 「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の可能面積合計をいいます。「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 . Appendix



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	2,042,440
賃貸事業収入	1,923,172
その他賃貸事業収入	119,267
営業費用	798,568
賃貸事業費用	622,889
資産運用報酬	107,897
資産保管手数料	699
一般事務委託手数料	12,246
役員報酬	2,400
支払手数料	42,054
その他営業費用	10,380
営業利益	1,243,871
営業外収益	16
受取利息	16
営業外費用	169,872
支払利息	36,083
融資関連費用	10,026
創立費償却	6,047
投資口交付費	117,715
経常利益	1,074,015
税引前当期純利益	1,074,015
当期純利益	1,073,410
当期末処分利益	1,073,416

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	6,730,832
現金及び預金	1,500,868
信託現金及び信託預金	2,665,332
その他の流動資産	2,564,631
固定資産	71,341,495
有形固定資産	71,295,451
無形固定資産	9,626
投資その他の資産	36,417
繰延資産	40,319
資産合計	78,112,648
流動負債	3,217,683
営業未払金	77,945
短期借入金	2,618,000
未払金	8,926
前受金	342,967
その他の流動負債	169,844
固定負債	20,136,148
長期借入金	18,901,000
信託預り敷金及び保証金	1,235,148
負債合計	23,353,832
投資主資本合計	54,758,816
出資総額	53,685,400
剰余金	1,073,416
純資産合計	54,758,816
負債純資産合計	78,112,648

期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

物件	取得年月	取得価格	第3期末 帳簿価額	物件取得時 ※MJロジパーク船橋 1 は第2期末		第3期末 (2018年2月末)		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	5,812	5,970	4.9%	6,070	4.8%	100	-0.1%	257
ロジポート相模原	2017年9月	21,364	21,510	22,200	4.4%	22,700	4.3%	500	-0.1%	1,189
ロジポート橋本	2017年9月	18,200	18,329	18,720	4.2%	18,720	4.2%	0	0.0%	390
MJロジパーク厚木 1	2017年9月	6,653	6,706	6,860	4.4%	6,860	4.4%	0	0.0%	153
MJロジパーク船橋 1	2016年9月	5,400	5,363	6,240	5.1%	6,270	5.1%	30	0.0%	906
MJロジパーク加須 1	2017年9月	1,272	1,285	1,330	5.2%	1,360	5.1%	30	-0.1%	74
MJロジパーク大阪 1	2017年9月	6,090	6,135	6,260	4.8%	6,360	4.6%	100	-0.2%	224
MJロジパーク福岡 1	2017年9月	6,130	6,152	6,310	4.8%	6,360	4.8%	50	0.0%	207
合計	—	70,879	71,295	73,890	—	74,700	—	810	—	3,404

1口当たり純資産 250,866円

1口当たり含み益 15,909円

1口当たりNAV 266,775円

有利子負債の状況

区分		借入先	残高（百万円）	利率	借入日	返済期限	概要
短期	変動	三菱UFJ銀行	1,746	基準金利 （全銀協1ヶ月 日本円TIBOR） +0.0700%	2017年9月14日	2018年9月14日（注）	無担保 無保証
		三井住友銀行	872				
小計			2,618	-	-	-	-
長期	変動	三菱UFJ銀行	2,600	基準金利 （全銀協3ヶ月 日本円TIBOR） +0.1750%	2016年9月29日	2019年9月29日	無担保 無保証
		日本政策投資銀行	1,400				
	固定	みずほ銀行	720	0.3263%	2017年9月14日	2021年9月14日	
		日本政策投資銀行	1,491				
		三菱UFJ銀行	430	0.3575%		2022年9月14日	
		三井住友銀行	2,050				
		三菱UFJ銀行	1,760	0.3913%		2023年9月14日	
		みずほ銀行	1,330				
		福岡銀行	450				
		福岡銀行	900				
		三菱UFJ銀行	620	0.4288%		2024年9月14日	
		三菱UFJ銀行	710	0.4675%		2025年9月14日	
		三菱UFJ銀行	2,680	0.5075%		2026年9月14日	
		三井住友銀行	880	0.5500%		2027年9月14日	
		みずほ銀行	880				
		小計				18,901	
合計			21,519	-	-	-	-

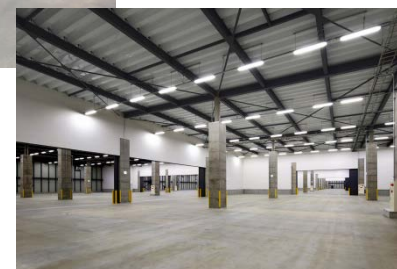
注： 2018年8月期中に、2018年2月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、2018年8月期中に短期借入金2,618百万円を返済する予定です

注： 2018年4月16日時点

ロジクロス福岡久山



所在地	福岡県糟屋郡久山町
竣工年月日	2014年10月27日
延床面積	36,082.08m ²
敷地面積	18,136.89m ²
賃貸可能面積	34,878.55m ²
取得価格	5,770百万円
鑑定評価額	6,070百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
テナント数	2



立地特性

- 本立地周辺は九州最大の消費地である福岡市周辺を中心とする都市圏向け配送、保管のための拠点が集積しています
- 九州自動車道利用により、北部九州を中心に九州一帯を管轄する配送拠点として機能することができます
- 福岡空港及び港湾部へは10km圏内であり、交通アクセスは良好です

物件特性

- 1階と3階にトラックバースが設置されており、スロープにより3階までトラックが直接接車できるため、高い配送効率を備えています
- DBJ Green Building 認証を取得する等、高い環境性能を誇ります

ロジポート相模原（準共有持分49%）



所在地	神奈川県相模原市
竣工年月日	2013年8月16日
延床面積	200,252.53m ²
敷地面積	94,197.27m ²
賃貸可能面積	88,609.64m ²
取得価格	21,364百万円
鑑定評価額	22,700百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
テナント数	17



特性

- 住宅集積地からも至近であり、また路線バスルートに位置しており、雇用確保の観点においても良好です
- 神奈川県央を縦断する国道129号線に接道しています
- 免震構造を採用し、72時間対応の非常用発電機を設置する等、BCPにも配慮されています
- 24時間365日稼働の高セキュリティシステムが採用されています

ロジポート橋本（準共有持分45%）



所在地	神奈川県相模原市
竣工年月日	2015年1月9日
延床面積	145,809.59m ²
敷地面積	67,746.26m ²
賃貸可能面積	58,537.70m ²
取得価格	18,200百万円
鑑定評価額	18,720百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
テナント数	12

エリア特性

- 本立地周辺は西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として、長年にわたり物流適地として認知されており、高いテナント需要が期待できます
- 高速道路では、「海老名JCT」や「八王子JCT」を通じて東名高速道路、中央自動車道等と結節しており、首都圏外からのアクセスが容易です

特性

- JR横浜線・相模線、京王相模原線「橋本」駅から徒歩圏内、かつ、住宅集積地からも至近であり、雇用確保の観点においても良好です
- 首都圏の主要環状線である国道16号線に接道しています
- 免震構造を採用し、72時間対応の非常用発電機を設置する等、BCPにも配慮されています
- 24時間365日稼働の高セキュリティシステムが採用されています

MJロジパーク厚木 1



所在地	神奈川県厚木市
竣工年月日	2013年7月12日
延床面積	27,836.15m ²
敷地面積	19,780.93m ²
賃貸可能面積	28,002.44m ²
取得価格	6,653百万円
鑑定評価額	6,860百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
テナント数	1



特性

- 中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点であり、西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として機能し、物流拠点としてのポテンシャルが高いエリアです
- 住宅集積地からも至近で、路線バスルートにも位置していて、雇用確保の観点においても良好です
- 貨物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備え、基本仕様としても高い汎用性を備えています

MJロジパーク船橋 1



所在地	千葉県船橋市
竣工年月日	1989年11月30日
延床面積	18,262.08m ²
敷地面積	7,481.00m ²
賃貸可能面積	18,232.07m ²
取得価格	5,400百万円
鑑定評価額	6,270百万円
鑑定NOI利回り	6.5%
テナント数	1



特性

- 東京都心を1時間程度の配送時間で概ねカバーできることから、東京近郊の物流拠点として高いニーズが期待できます
- 本土地周辺では、動物検疫所による出張検疫を受けられることから、飲食料品を扱う物流拠点の立地優位性に繋がります
- より一層の需要の高まりが期待される冷凍・冷蔵機能を有する物流施設で、常温、冷蔵及び冷凍のスペースから成ります

MJロジパーク大阪 1



所在地	大阪府大阪市
竣工年月日	2007年9月28日
延床面積	39,157.61m ²
敷地面積	13,028.81m ²
賃貸可能面積	39,082.95m ²
取得価格	6,090百万円
鑑定評価額	6,360百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
テナント数	1



特性

- 大阪港の主要機能が集積する南港エリアの一角に位置し、近畿圏で最も市場競争力の高い地域の一つです
- 最寄駅である「ポートタウン西」駅からも徒歩圏内に位置し、住宅街から近いこと、雇用確保の観点からも良好です
- トラックバースは北面・南面・西面合わせて36台と充実していて、迅速な出入庫が可能です

MJロジパーク加須 1



特性

- 東北自動車道及び圏央道を利用することで、首都圏全域への集配送が可能です
- 汎用性の高い基本仕様であり、幅広いテナントニーズに対応できます

所在地	埼玉県加須市
竣工年月日	2006年3月13日
延床面積	7,602.06m ²
敷地面積	7,621.09m ²
賃貸可能面積	7,678.10m ²

取得価格	1,272百万円
鑑定評価額	1,360百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
テナント数	1

MJロジパーク福岡 1



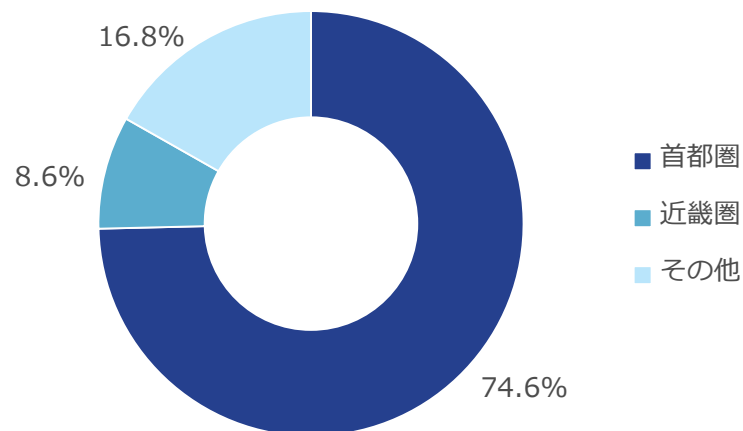
特性

- 福岡市と北九州市の二大都市及び隣接県へのアクセスが容易であり、福岡都市高速と九州自動車道が結節する「福岡IC」を中心に福岡空港等も擁するエリアです
- 垂直搬送機がワンフロア5か所設置可能である、福岡県内では希少なランプウェイ付マルチテナント型施設です

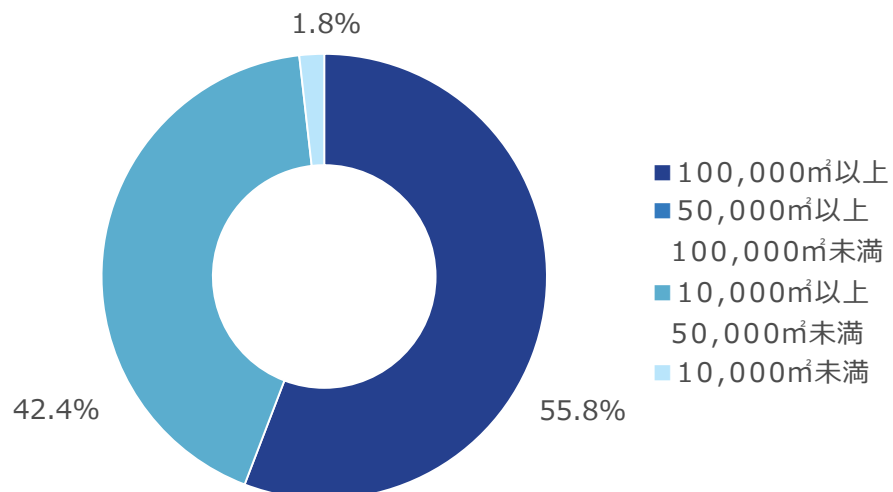
所在地	福岡県糟屋郡宇美町
竣工年月日	2007年9月25日
延床面積	39,797.96m ²
敷地面積	20,297.84m ²
賃貸可能面積	38,143.21m ²

取得価格	6,130百万円
鑑定評価額	6,360百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
テナント数	5

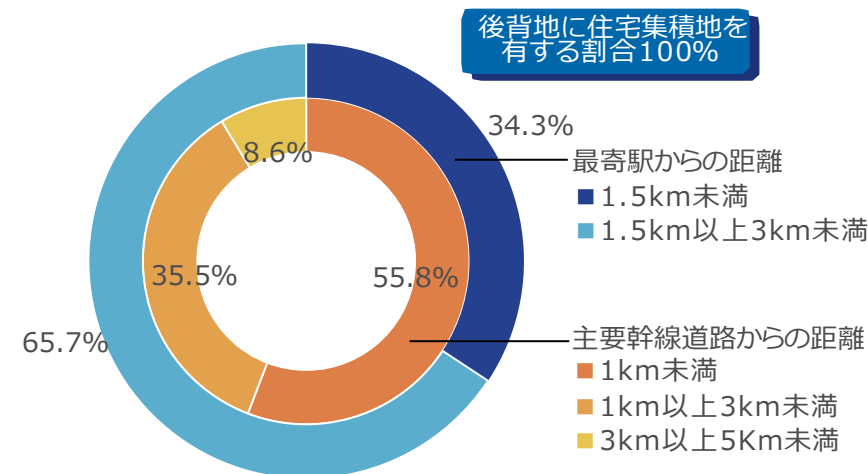
エリア別（取得価格ベース）



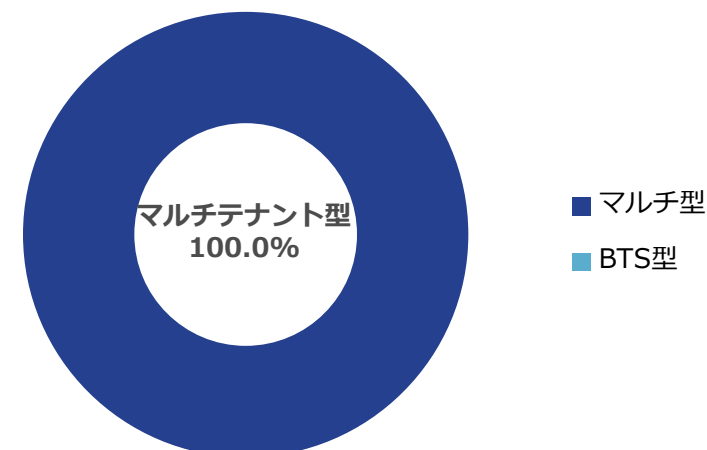
規模別（取得価格ベース）



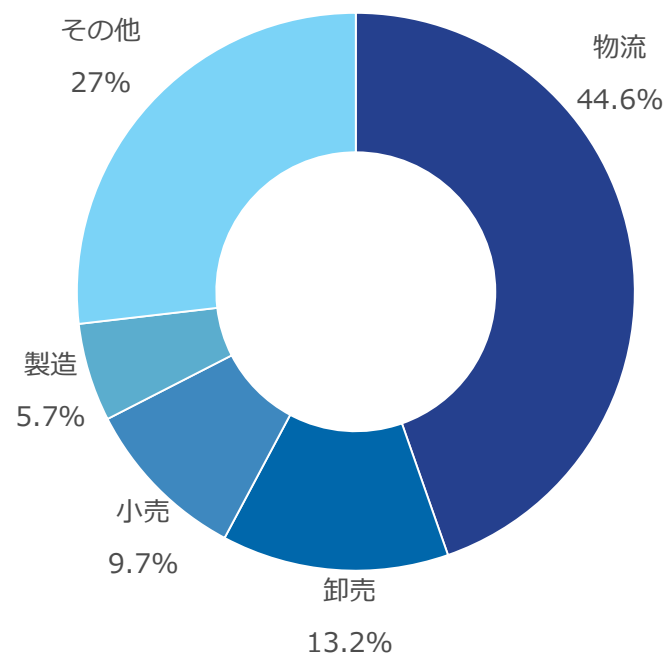
交通利便性（取得価格ベース）



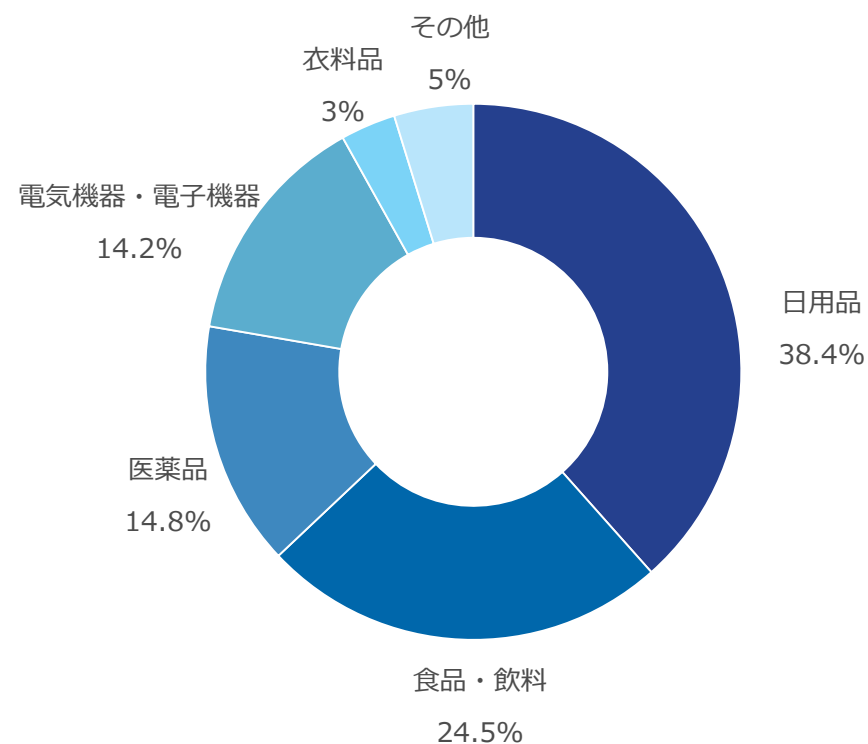
物件タイプ別（取得価格ベース）



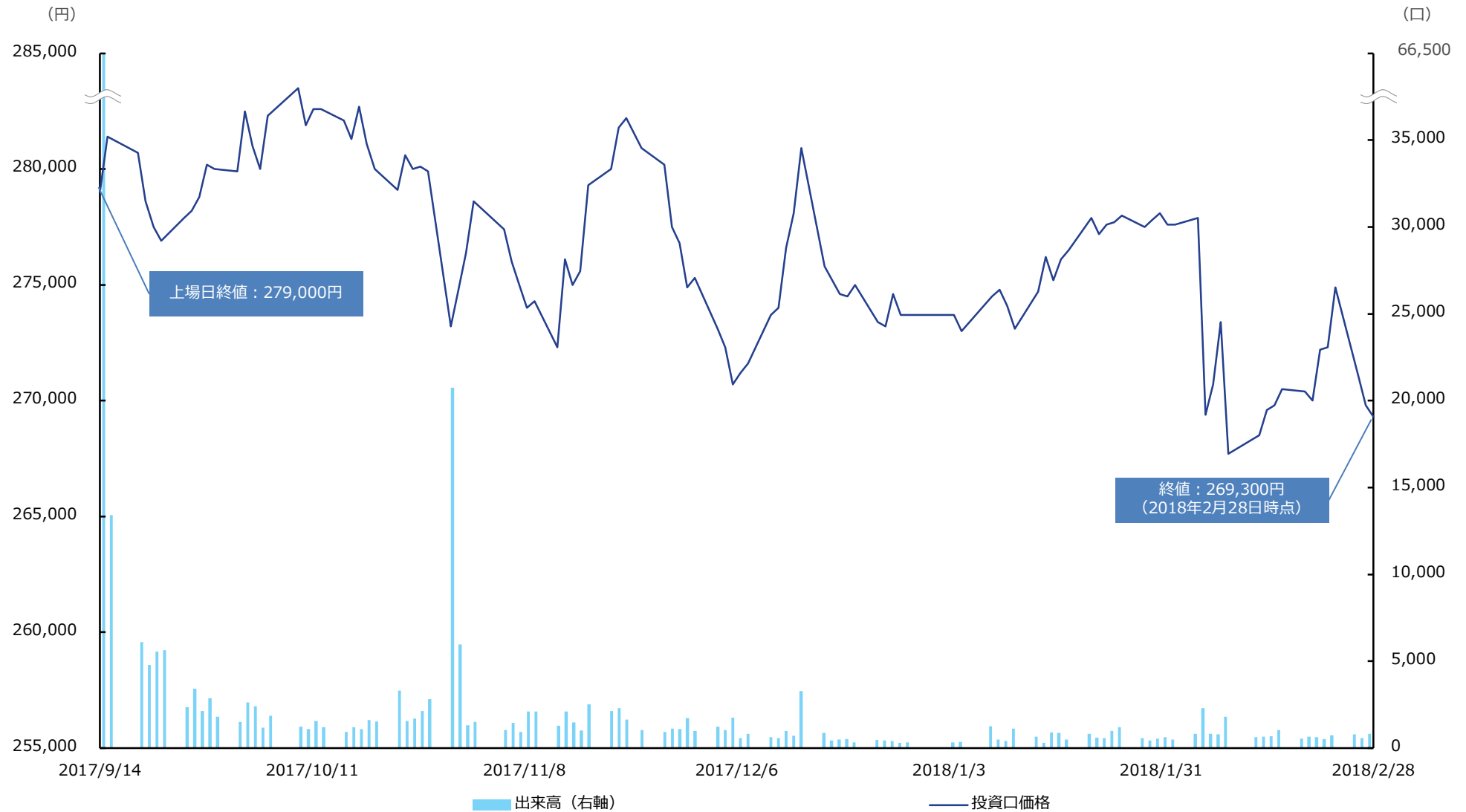
テナント属性別分散（賃貸面積ベース）



エンドユーザーの業種別分散（賃貸面積ベース）



投資口価格推移



出所：Bloomberg

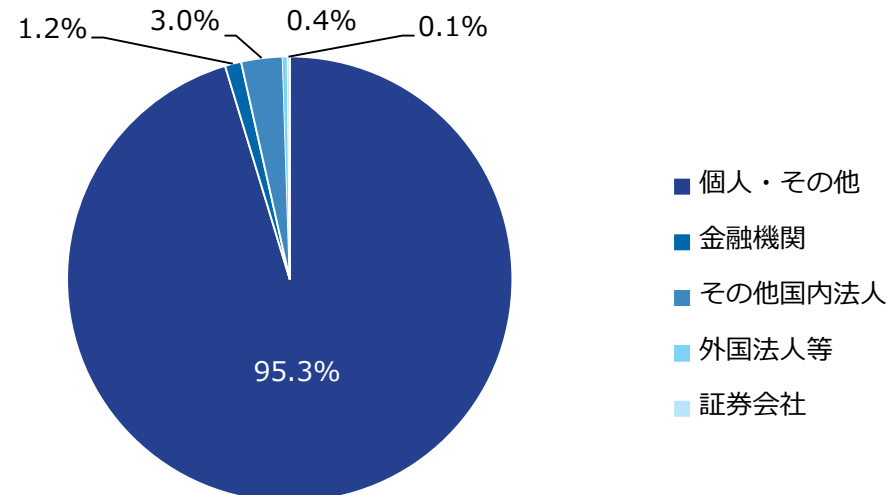
2018年2月期（第3期）時点の投資主状況

	第3期末（2018年2月）時点			
	投資主数（人）	比率	投資口数（口）	比率
個人・その他	10,968	95.3%	51,897	24.3%
金融機関	135	1.2%	121,210	56.6%
その他国内法人	345	3.0%	20,061	9.4%
外国法人等	42	0.4%	18,090	8.5%
証券会社	17	0.1%	2,742	1.3%
合計	11,507	100.0%	214,000	100.0%

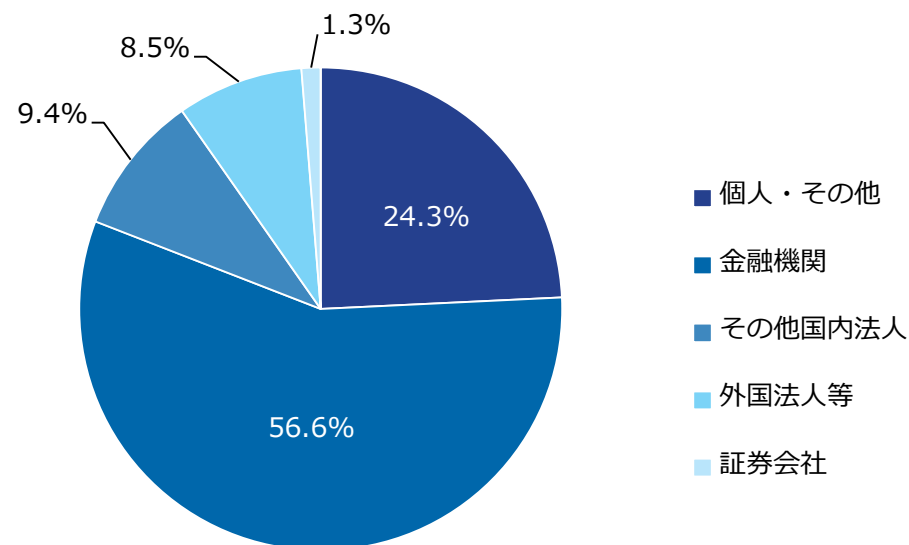
主な投資主

	投資口数（口）	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	26,095	12.19%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	25,888	12.09%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	10,552	4.93%
三菱地所株式会社	8,000	3.73%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE I NVESTMENTS LIMITED	5,046	2.35%
株式会社百十四銀行	4,324	2.02%
株式会社中国銀行	3,826	1.78%
株式会社伊予銀行	3,652	1.70%
野村信託銀行株式会社（投信口）	3,631	1.69%
佐賀県信用農業協同組合連合会	3,424	1.60%
合計	94,438	44.12%

所有者別投資主数の割合



所有者別投資口数の割合



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
(2018年2月末日時点)

約3.7%

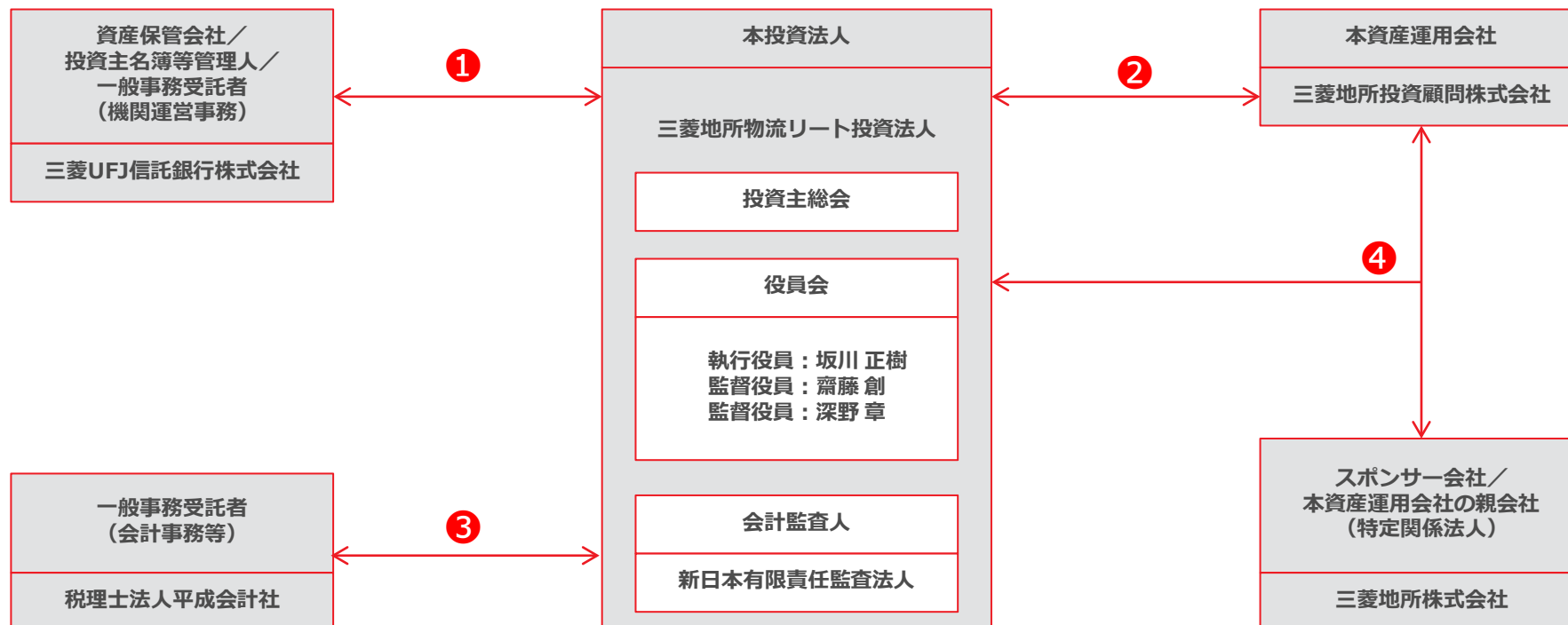
本資産運用会社における優先検討順位のルール化

本資産運用会社は、本投資法人以外に、オフィス・住宅・商業施設等を投資対象とした私募REITや私募ファンドを運用していますが、本投資法人が投資対象とする物流施設等の取得に当たっては、本投資法人に第1位の優先検討順位が付与されています。

投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

資産運用報酬Ⅰ	総資産額×0.2%（上限）
資産運用報酬Ⅱ	調整後NOI×5.0%（上限）
資産運用報酬Ⅲ	調整後税引前当期純利益×一口当たりの税引前当期純利益×0.001%（上限）

投資法人の仕組み図



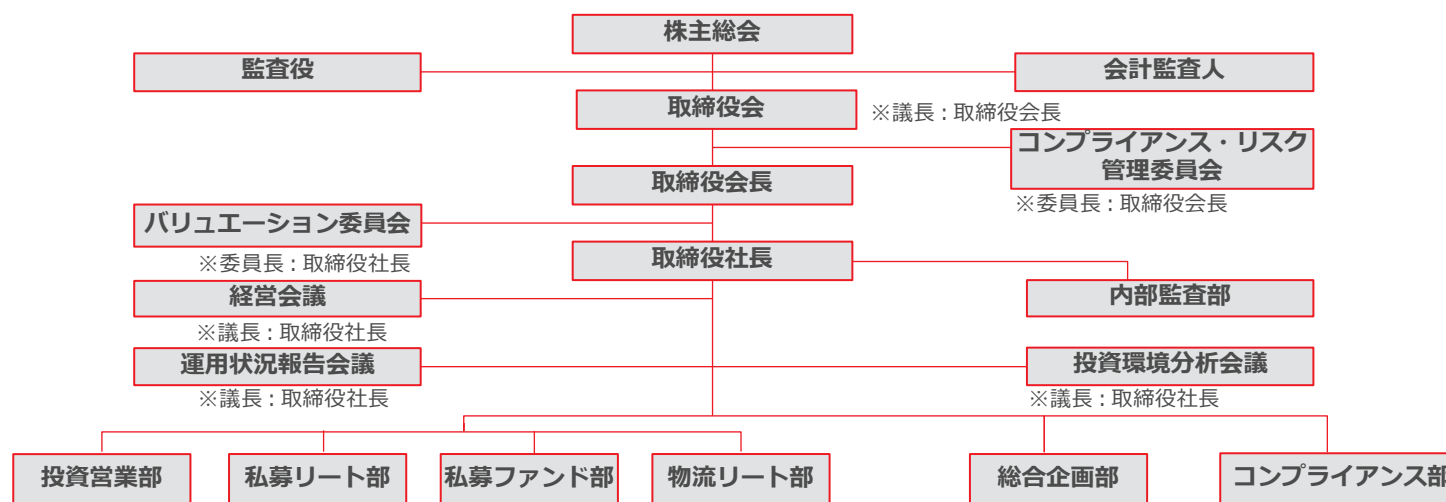
① 資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
③ 会計事務委託契約

② 資産運用委託契約
④ スポンサーサポート契約／商標使用許諾契約等

1

商号	三菱地所投資顧問株式会社	役員	取締役6名 監査役2名
設立年月	2001年7月	金融商品取引業登録	関東財務局長（金商）第1086号
資本金	1億5千万円（本書の日付現在）	宅地建物取引業免許	東京都知事（4）第79933号
株主構成	三菱地所株式会社 100%	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第64号
主たる事業内容	投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業		

1



(注) 取締役会長は欠員であるため、取締役社長が取締役会の議長及びコンプライアンス・リスク管理委員会の委員長を務めます。

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。

