

証券コード：3481

 三菱地所物流リート投資法人

2020年2月期（第7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

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

2020年4月17日 

目次

1. 決算概要及び業績予想	4
2. 今後の成長への取組み	7
3. ESGへの取組み	16
4. 物流マーケット概況	19
5. 三菱地所の物流施設事業	22
6. Appendix	26



2020年2月期（第7期）決算ハイライト



外部成長

- 第2回公募増資を実施し、ハイブリッド型外部成長戦略により、資産規模は合計15物件・1,137億円へと拡大
- 本資産運用会社ソーシングによる新規パイプライン物件を拡充し、かつ三菱地所開発物件3物件をブリッジで取得

内部成長

- 着実なリーシングを通じ高稼働率を維持、4期連続賃料増額改定の実現、足下でも増額トレンドは継続

平均賃料改定変動率^(注1) 第7期 +2.2% 第8期（見込み） +9.5%

財務戦略

- LTVコントロール及び三菱地所グループの高い信用力を活用した、機動的な資金調達を実施
- 資金調達手段の多様化を目的として投資法人債の発行登録を完了

ESGへの取組み

- 責任投資原則（PRI）への署名等、社会の持続可能性向上に向けた更なる取組み
- スポンサーによる「三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030」の発表

決算

- 引き続き安定的な運用により、1口当たり分配金を5,907円にて確定

前期比 +383円 (+6.9%) 予想比 +68円 (+1.2%)^(注2)

注1：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

注2：2019年10月17日に公表した予想対比の数値を記載しています



中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画

「三本の柱」による運用方針の進捗

「三本の柱」に基づく成長戦略の実行（2019年4月以降）

今後の取組み

Alignment

投資主との
利益の一致

投資口価格
連動運用
報酬の導入

セイムポート
出資の継続

GRESB
4Starの取得・
PRIへの署名
及びポートフォリ
オのグリーン化

三菱地所による
長期経営計画の
発表と
更なるサポート

- 主要インデックス組入れを目指した着実な時価総額の拡大と流動性の向上
- 投資口累積投資制度（るいとう）の導入

Discipline

規律を持った成長

LTVの
活用による
外部成長

ブリッジファンド
活用による
柔軟な
取得戦略

ポートフォリオ
利回り及び
インプライド・
キャップレート
を意識した
外部成長

機動的な
資金調達

- 低いLTVの活用と規律を持った物件取得による投資主価値の向上
- 資金調達手段の多様化を見据え、投資法人債の発行を検討（発行登録提出済）

Hybrid

独自戦略である
ハイブリッド・
モデルの強化

スポンサー
パイプラインの
拡充

本資産運用会社
ソーシング
物件の拡充

ハイブリッド型
内部成長

東京流通
センター（TRC）
との連携強化

- スポンサーパイプラインの継続的な供給
- CRE提案等、本資産運用会社による多様なソーシング手法を活用したパイプラインの拡充
- ハイブリッド型内部成長の継続

三菱地所グループ
一丸となり、
投資主価値の
向上を目指す



1

決算概要及び業績予想



2020年2月期 (第7期) 実績

運用状況 (百万円)	第6期実績 (A)	第7期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第7期予想 (2019年10月 17日発表)
営業収益	2,530	3,200	+670	3,213
不動産賃貸事業収入	2,530	3,200	+670	3,213
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	472	495	+23	516
NOI	2,058	2,705	+647	2,696
減価償却費	487	580	+94	587
営業利益	1,253	1,749	+496	1,743
経常利益	1,212	1,633	+421	1,610
当期純利益	1,211	1,632	+421	1,609
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	5,524	5,907	+383	5,839
うち、1口当たり利益分配金	4,930	5,338	+408	5,263
うち、1口当たり利益超過分配金	594	569	-25	576
発行済投資口数	245,815口	305,815口	+60,000口	305,815口
各種指標				
AFFO (百万円)	1,647	2,175	+527	2,131
AFFOペイアウトレシオ	82.4%	83.0%	+0.6%	83.8%
LTV	27.0%	30.0%	+3.0%	30.1%
1口当たりNAV (円)	275,236	293,133	+17,897	-
期中平均稼働率	99.9%	99.9%	±0%	99.9%

第6期実績と第7期実績 差異の主要因

《営業収益》 (+670百万円)

- ・ 第7期取得済資産の賃料収入等の増加 +682百万円
- ・ 第6期末保有資産の水光熱収入の減少 - 9百万円

《営業費用》 (+175百万円)

- ・ 第7期物件取得による減価償却費の増加 + 98百万円
- ・ 第7期物件取得による賃貸事業費用
(減価償却費除く)の増加 + 44百万円
- ・ 第7期取得済資産に係る資産運用報酬の増加 + 42百万円
- ・ 第7期物件取得によるその他管理費の増加 + 15百万円
- ・ 第6期末保有資産の賃貸事業費用
(減価償却費含む)の減少 - 25百万円

《営業外収益》 (-35百万円)

- ・ 台風被害による保険金収入の反動減
(第6期: 42百万円→第7期: 15百万円) - 26百万円
- ・ 固都税過年度分還付金の反動減
(第6期: 14百万円→第7期: 5百万円) - 8百万円

《営業外費用》 (+41百万円)

- ・ 投資口交付費の発生 + 47百万円
- ・ 新規借入れによる支払利息の増加 + 16百万円
- ・ 台風被害復旧費用の発生 + 11百万円
- ・ 固定資産圧縮損の減少 - 28百万円



2020年8月期 (第8期) 及び2021年2月期 (第9期) 業績予想

運用状況 (百万円)	第7期実績 (A)	第8期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第9期予想
営業収益	3,200	3,346	+146	3,375
不動産賃貸事業収入	3,200	3,346	+146	3,375
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	495	597	+102	652
NOI	2,705	2,749	+44	2,722
減価償却費	580	605	+25	613
営業利益	1,749	1,715	-34	1,694
経常利益	1,633	1,638	+4	1,617
当期純利益	1,632	1,637	+4	1,616
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	5,907	5,947	+40	5,968
うち、1口当たり利益分配金	5,338	5,353	+15	5,286
うち、1口当たり利益超過分配金	569	594	+25	682
発行済投資口数	305,815口	305,815口	±0口	305,815口
各種指標				
AFFO (百万円)	2,175	2,135	-40	2,061
AFFOペイアウトレシオ	83.0%	85.2%	+2.1%	88.5%
LTV	30.0%	29.4%	-0.7%	29.4%
期中平均稼働率	99.9%	99.9%	±0%	99.9%

第7期実績と第8期予想 差異の主要因

《営業収益》 (+146百万円)

- ・第7期取得済資産の賃料収入の通期寄与 +133百万円
- ・第7期取得済資産の水光熱収入の通期寄与 + 13百万円

《営業費用》 (+180百万円)

- ・第7期取得済資産の固都税費用化 + 99百万円
- ・第7期取得済資産に係る資産運用報酬の増加 + 54百万円
- ・第7期取得済資産の減価償却費通期寄与 + 22百万円
- ・第6期末保有物件の減価償却費の増加 + 3百万円

《営業外収益》 (-21百万円)

- ・「台風被害による保険金収入」及び「固都税過年度分還付金」の反動減 - 21百万円

《営業外費用》 (-60百万円)

- ・「投資口交付費」の反動減 - 47百万円
- ・「台風被害復旧費用」の反動減 - 12百万円

第8期予想と第9期予想 差異の主要因

《営業収益》 (+29百万円)

- ・一部保有資産での賃料収入増加 + 20百万円
- ・水光熱収入の増加 + 5百万円
- ・グリーンリース料等その他収入の増加 + 3百万円
- ・賃貸事業収入の一時的な減少 - 1百万円

《営業費用》 (+50百万円)

- ・賃貸事業費用 (減価償却費除く) の増加 + 55百万円
- ・減価償却費の増加 + 8百万円
- ・一般管理費の減少 - 13百万円



2

今後の成長への取組み



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

資産規模/物件数

1,137億円
/15物件

平均稼働率

99.9%

鑑定NOI利回り

4.8%

予想LTV
(2020年8月期末)

29.4%

長期発行体格付
(JCR)

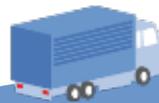
AA-
(安定的)

平均負債コスト
(長期借入金のみ)

0.39%

スポンサー

三菱地所



開発・運営

資産運用会社

三菱地所投資顧問

投資・運用



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
- 日本最大級の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
- 資本市場を向いた長期経営計画では、国内アセット事業における回转型事業推進、ノンアセット事業では、継続的なAUMの拡大を志向

概要

- 日本の不動産証券化黎明期の2001年設立
- 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工夫された物件ソーシング
- バリュースアップを含むブリッジファンド等、柔軟かつ多様な取得戦略
- 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力



外部成長戦略



三菱地所

- 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

三菱地所グループ開発の
優先交渉権付与予定物件



三菱地所グループ

三菱地所物流リート投資法人



Logiross

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



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を指します



三菱地所投資顧問

- 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

本資産運用会社ソーシング及び
運用中の優先交渉権付与予定物件



ブリッジファンド・第三者ブリッジ



稼働率
100%

ロジクロス横浜港北
(16千㎡)
2019年度竣工 (単独開発)



稼働率
100%

ロジクロス厚木Ⅱ
(35千㎡)
2019年度竣工 (単独開発)



(仮称) ロジクロス蓮田
(79千㎡)
2020年度竣工予定



稼働率
100%

ロジクロス大阪
(36千㎡)
2018年度竣工 (共同開発)



稼働率
100%

ロジクロス名古屋笠寺
(72千㎡)
2018年度竣工 (単独開発)



稼働率
100%

ロジポート川崎ベイ
(296千㎡)
2019年度竣工 (共同開発)



(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画B
(31千㎡)
2021年度竣工予定



(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画A
(123千㎡)
2021年度竣工予定



(仮称) ロジクロス春日部
(38千㎡)
2021年度竣工予定



稼働率
100%

ロジクロス習志野
(39千㎡)
2017年度竣工 (単独開発)



稼働率
99.9%

ロジポート大阪大正
(117千㎡)
2017年度竣工 (共同開発)



CRE・
新規
公表物件

稼働率
100%

(仮称) MJロジパーク加須2
(7千㎡)
1998年度竣工



(仮称) ロジクロス船橋
(23千㎡)
2021年度竣工予定



(仮称) ロジクロス座間
(183千㎡)
2023年度竣工予定

15物件/1,137千㎡



稼働率
100%

MJロジパーク仙台1
(36千㎡)
2008年度竣工

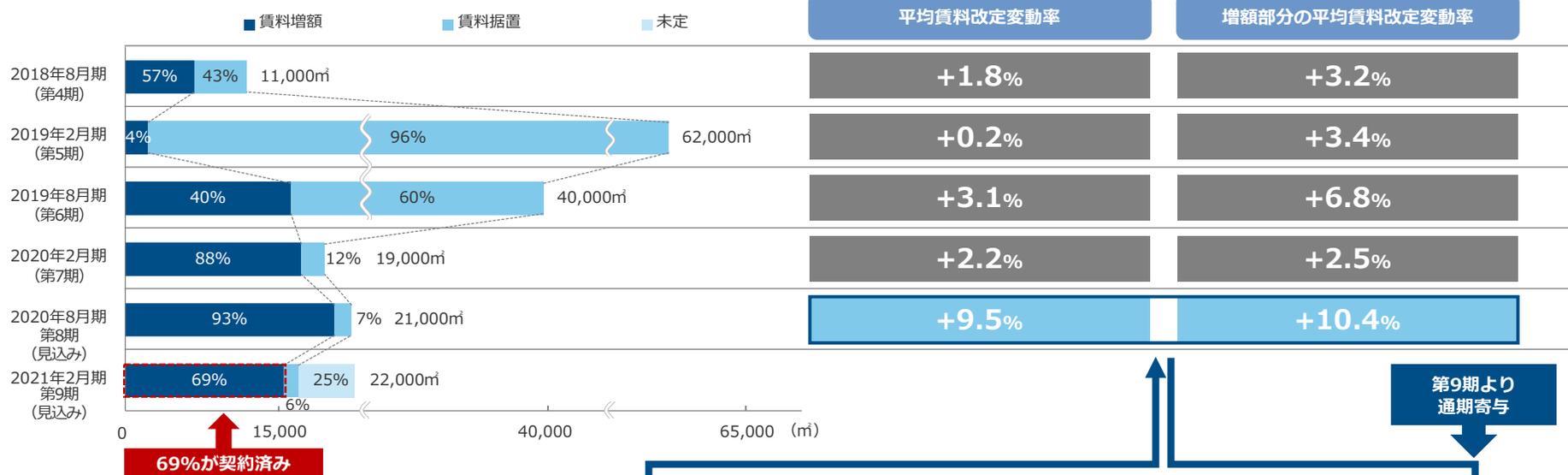
その他
複数案件

注：2020年4月17日現在



内部成長戦略①

賃料改定状況の推移（倉庫部分の賃貸面積ベース）



● **MJロジパーク福岡1**
 需給がひっ迫する福岡エリアで、テナントリレーションを請負う三菱地所による交渉の結果、再契約時の賃料増額を実現。

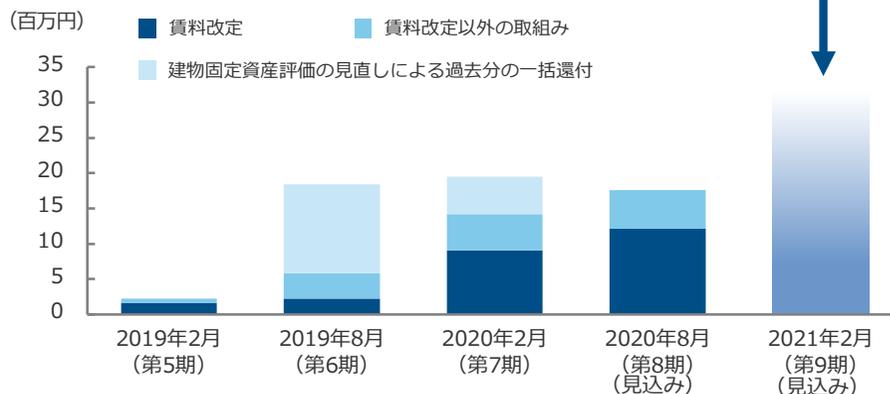
対象面積： 約**2,000㎡**
 賃料改定変動率： **+13.9%**



● **ロジポート橋本**
 テナント入居にあたり、本投資法人の費用負担により照明器具をLEDに交換。テナント負担の電気料金が大幅に削減でき、従前賃料からの増額を実現。

対象面積： 約**5,500㎡**
 賃料改定変動率： **+14.6%**

賃料改定・独自の取組みによる内部成長の累積



注：2020年2月29日現在

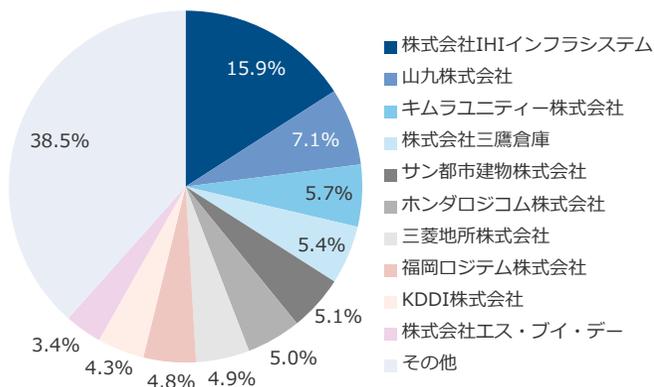


内部成長戦略②

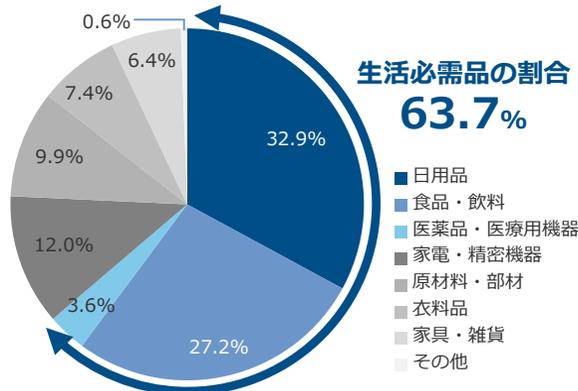
テナントに関する各種データ



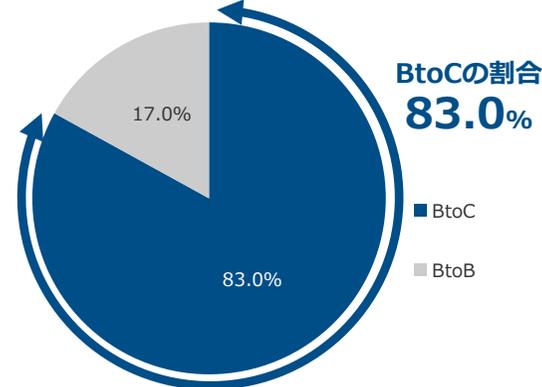
テナントの分散状況
(賃貸面積ベース)



荷物の種類
(賃貸面積ベース) (注)



配送先
(賃貸面積ベース) (注)



平均稼働率及び賃貸借契約の状況

上場来平均稼働率

99%以上

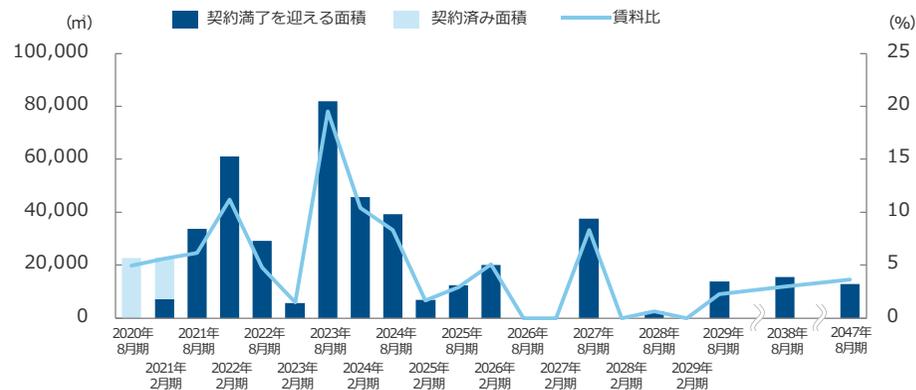
定期賃貸借契約比率

100.0%

平均残存
賃貸借契約期間

6.5年

賃貸借契約期間満了時期の分散状況 (注)



注：底地は含みません



財務戦略

財務ハイライト

長期負債比率	固定金利比率	平均残存負債年数 (全借入/長期借入金のみ)	平均負債コスト (全借入/長期借入金のみ)
94.4%	94.4%	5.4年/5.7年	0.38%/0.39%
長期発行体格付(JCR)	予想LTV (2020年8月期末)	LTV40%まで引き上げた 場合の取得余力	LTV50%まで引き上げた 場合の取得余力
AA- (安定的)	29.4%	210億円程度	500億円程度

投資法人債発行準備

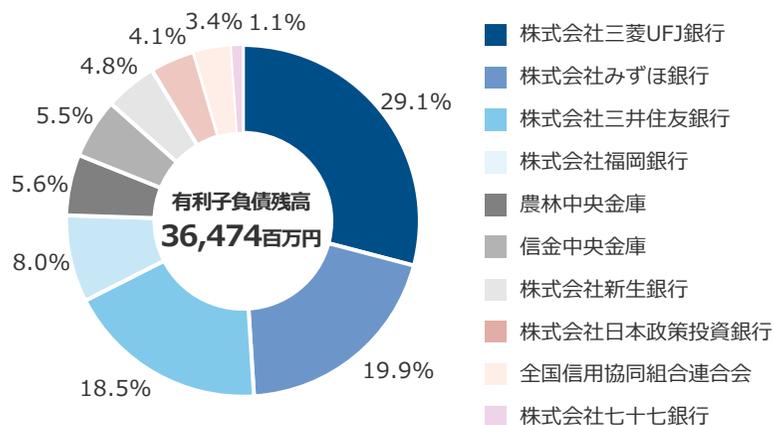
本投資法人は投資法人債の発行に向け、発行登録書を提出しました。

資金調達手法の多様化

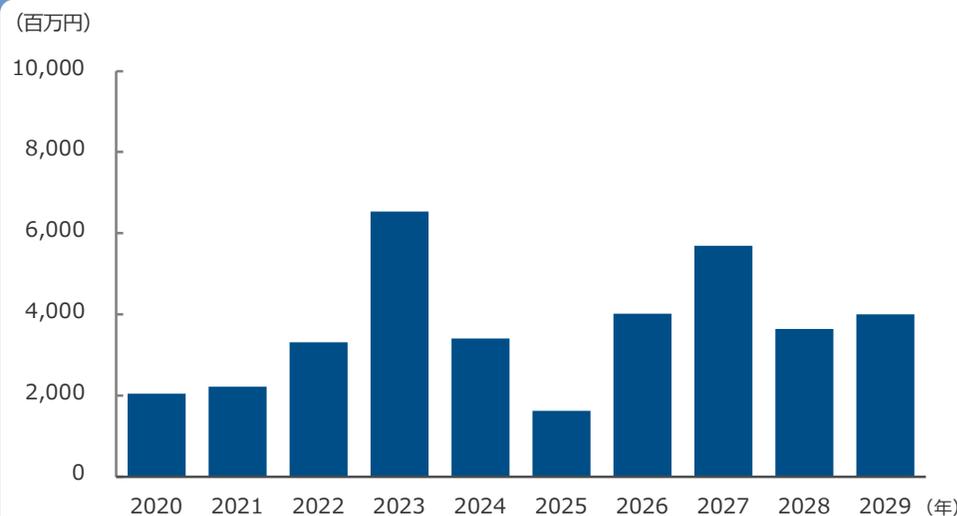
更なる投資家層の拡大

更なる信用力の強化

調達先の分散状況



有利子負債の返済期限の分散状況



注：2020年2月29日現在



ESGへの取組み

サステナビリティ方針

本投資法人は以下の各項目に従い、本資産運用会社及びスポンサーと共にESGへの取組みを推進しています。

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 1. 運用不動産における省エネルギーと低炭素化への取組み | 4. 役員への取組み |
| 2. 水資源管理と廃棄物管理の向上に向けた取組み | 5. 外部ステークホルダーとの協働 |
| 3. テナントの安全・安心と満足度向上 | 6. ESGの情報開示と外部評価の活用 |
| | 7. コンプライアンスとリスク管理向上 |

責任投資原則(PRI)への署名

本資産運用会社は、2020年3月に国連の「責任投資原則(PRI)」への署名を行いました。環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。



GRESB評価の取得

本投資法人は2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、最高位の「Green Star」を取得するとともに、総合スコアでの相対評価に基づく「GRESBレーティング(5段階評価)」において「4 Star」の評価を取得しました。



国連グローバル・コンパクト(UNGC)への参加

各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組みです。三菱地所がUNGCに署名し、2018年4月に三菱地所グループで参加企業として登録されました。同時に本資産運用会社も三菱地所グループの一員として参加しています。



三菱地所グループによるESGへの取組み

三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030 (長期経営計画)

- Environment**
気候変動や環境課題に積極的に取組む持続可能なまちづくり
- Diversity & Inclusion**
暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり
- Innovation**
新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり
- Resilience**
安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり

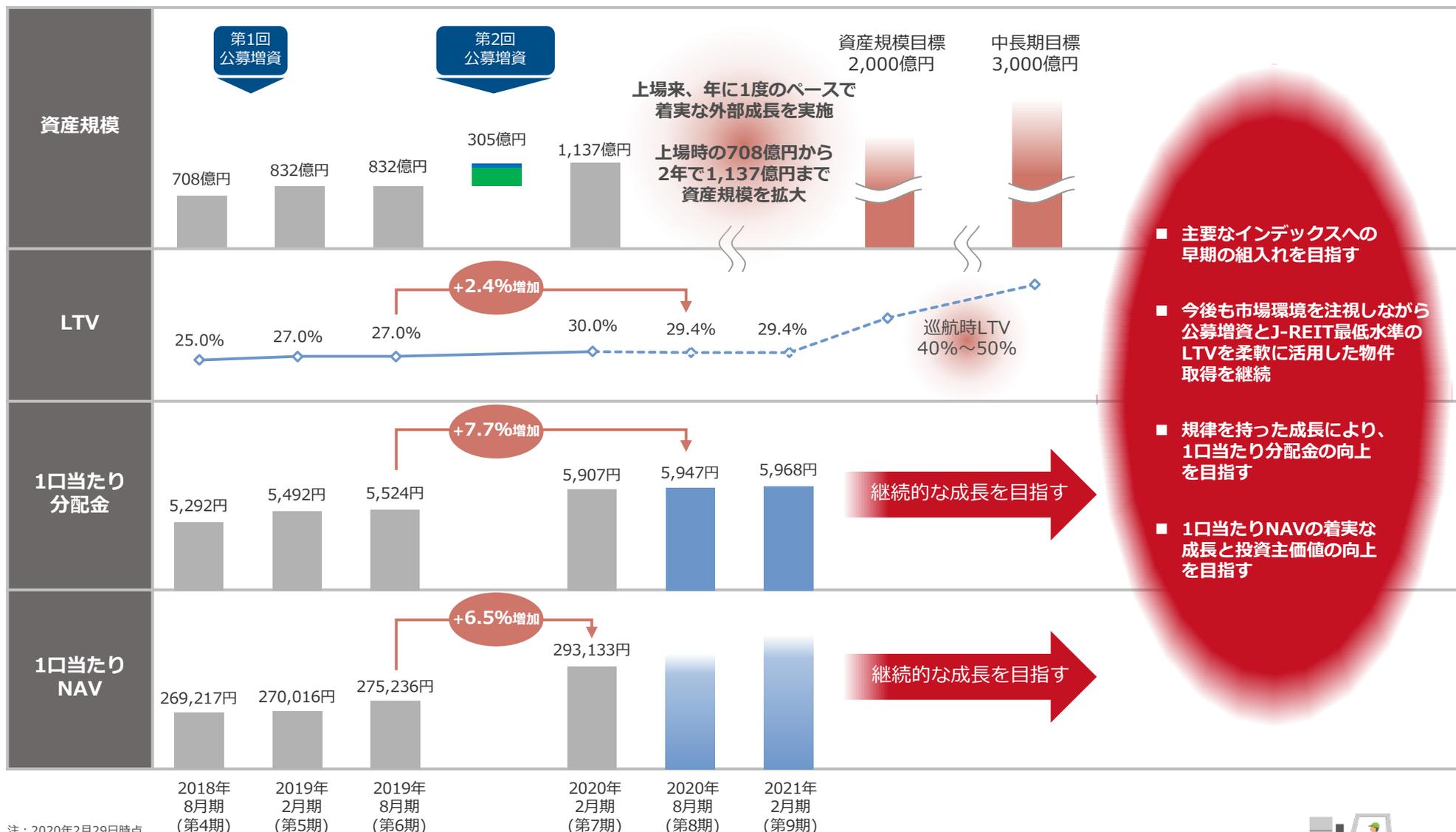


三菱地所グループへの社外からの評価



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



3

ESGへの取組み



ESGへの取組み (Environment)

Environment

ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオのグリーン比率 (延床面積ベース) **64.4%**

認証制度	取得物件数	物件名	取得済
 <p>建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 新築・既存の別を問わず、全ての建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度</p>	4物件	<p>ロジクロス厚木 ロジクロス神戸三田</p>	<p>建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) : ★★★★★ (2019/2/20取得) CASBEE 不動産評価認証 : Sランク (2019/3/29取得)</p> <p>建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) : ★★★★★ (2019/2/20取得) CASBEE 不動産評価認証 : Aランク (2019/3/29取得)</p>
 <p>CASBEE評価認証 CASBEE不動産で評価された建築物について、その評価内容を審査し的確であることを認証する制度</p>	5物件	<p>MJロジパーク加須1 ロジポート相模原 ロジポート橋本</p>	<p>建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) : ★★★★★ (2019/2/20取得)</p> <p>CASBEE 不動産評価認証 : Sランク (2019/8/21取得)</p> <p>建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) : ★★ (2018/2/15取得) CASBEE 不動産評価認証 : Sランク (2019/8/21取得)</p>
 <p>DBJ Green Building認証の取得 様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価</p>	1物件	<p>MJロジパーク春日井1 ロジクロス福岡久山</p>	<p>CASBEE建築 (新築) あいちAランク (2015/9/1取得)</p> <p>DBJ Green Building認証 : ★★★★★ (2018/3/30取得)</p>

取組み事例

省エネルギーへの取組み



断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



丸の内エリアオフィスビルのOAフロアパネルの再利用



グリーンリース契約に基づくLED化改修

再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取組み



太陽光パネルの設置



免震機能



非常用発電設備の設置



感染症対策 (飛沫対策用アクリル板・手指消毒液の設置)



ESGへの取組み (Social & Governance)

Social

CSR活動への積極的な参加



あつぎ駐まつりにおける
清掃活動への参加
(MJロジパーク厚木1の近隣)



テナント向け飲料無料配布
(ロジポート相模原内)



芝刈りの実施
(MJロジパーク厚木1内の緑地)

地域教育機関との連携・テナント満足度の向上

休憩室改修にあたり、従業員アンケートを実施し、その結果を改修に反映
また地元の大学・専門学校と連携した壁面デザインコンペを実施し、デザイン案を決定
(MJロジパーク福岡1)



働きやすい職場作り

取組みの紹介

- フレックスタイム制の導入
- オフィス内コミュニティスペースの設置
- 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
- 毎年従業員満足度調査を実施

従業員の生産性、スキル及びモチベーションの向上により運用パフォーマンスの最大化を図る



Governance

本投資法人の資産運用報酬

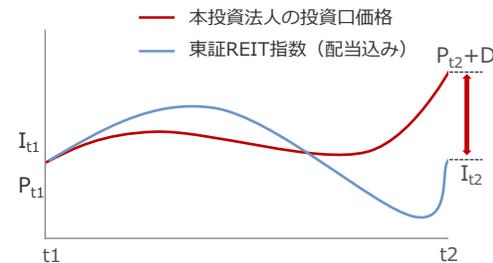
- 投資主価値の向上をめざし、投資主との利益の一致を目的とした1口当たり分配金・投資口価格パフォーマンス連動報酬を導入

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

投資口価格連動運用報酬 計算式

- 判断基準日(前期) : t_1
判断基準日(当期) : t_2
- t_1 時点の本投資法人の投資口価格の終値 : P_{t_1}
 t_2 時点の本投資法人の投資口価格の終値 : P_{t_2}
- t_1 時点の東証REIT指数(配当込み) : I_{t_1}
 t_2 時点の東証REIT指数(配当込み) : I_{t_2}
- 算入する分配金 : D



$$(a) = \frac{P_{t_2} - P_{t_1} + D}{P_{t_1}} \times 100\%$$

$$(b) = \frac{I_{t_2}}{I_{t_1}} - 1 \times 100\%$$

三菱地所による本投資法人への
セイムポート出資 (2020年2月29日現在)

約 4.1%



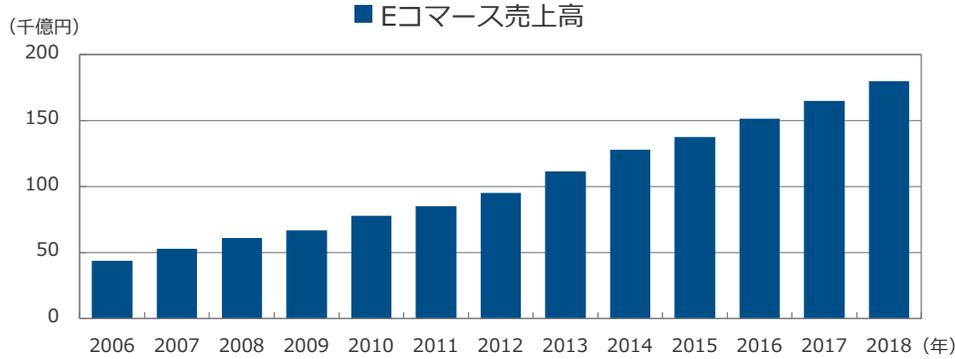
4

物流マーケット概況



物流マーケット概況①

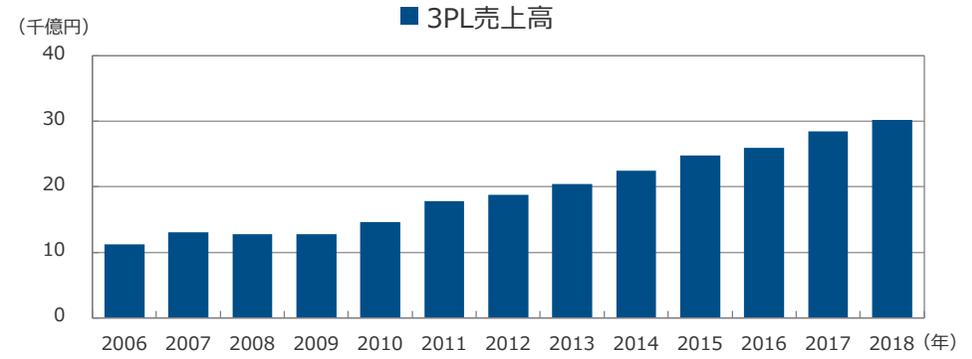
ECマース市場規模



出所：経済産業省「平成30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）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成

注：上記の「ECマース売上高」は、BtoC（企業と消費者間）でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推定対象は、個人消費における全ての財（商品）、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています

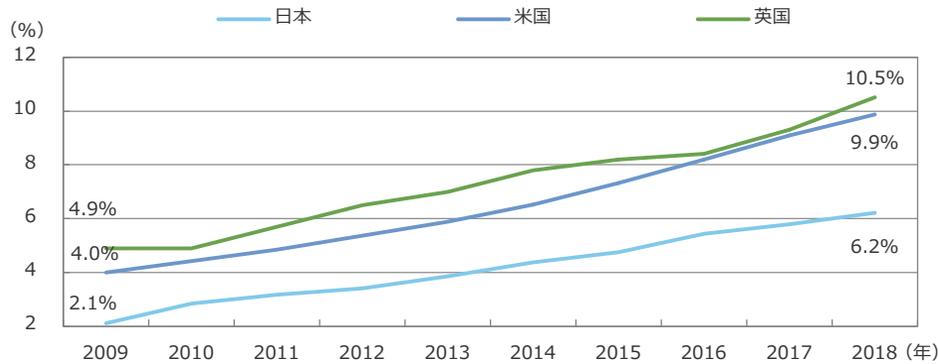
3PL市場規模



出所：「月刊ロジスティクス・ビジネス2019年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

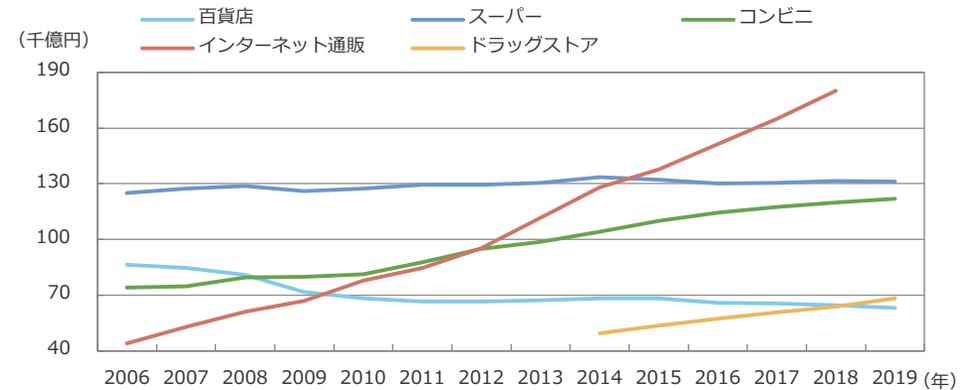
注：各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは必ずしも一致しません

電子商取引普及率の比較



出所：経済産業省（日本）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成

小売業界の市場規模



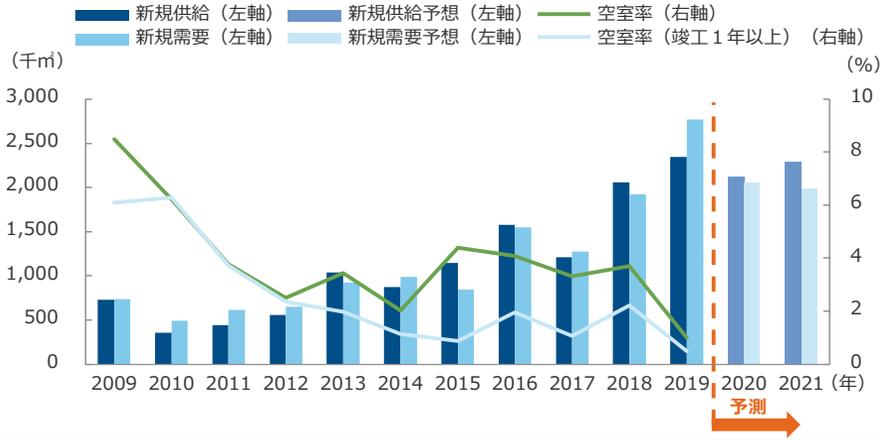
出所：経済産業省「商業動態統計 参考 長期時系列データ」（2020年3月）及び経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成。

注：インターネット通販の市場規模については、2018年までを記載しています

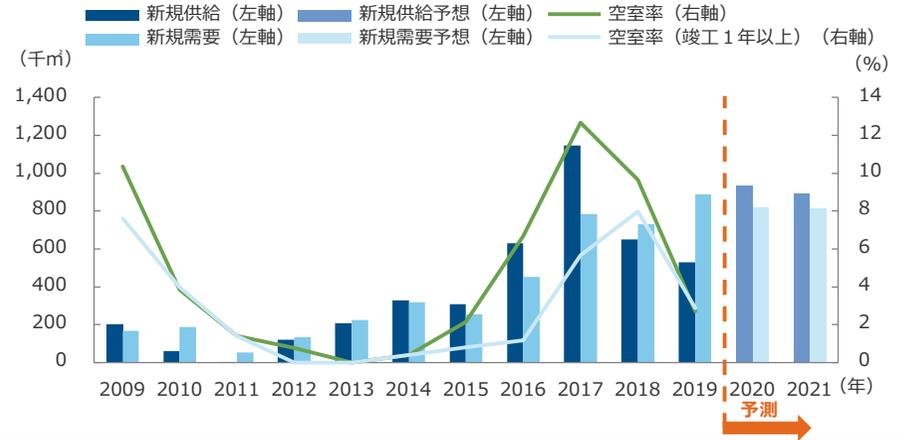


物流マーケット概況②

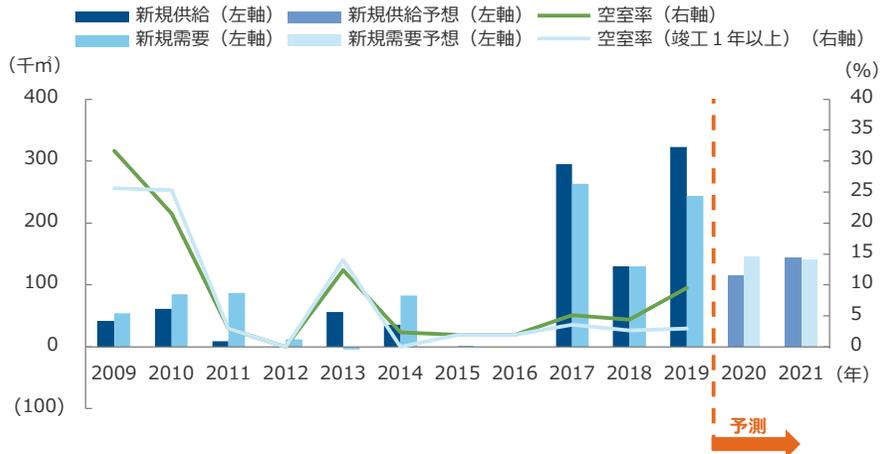
首都圏



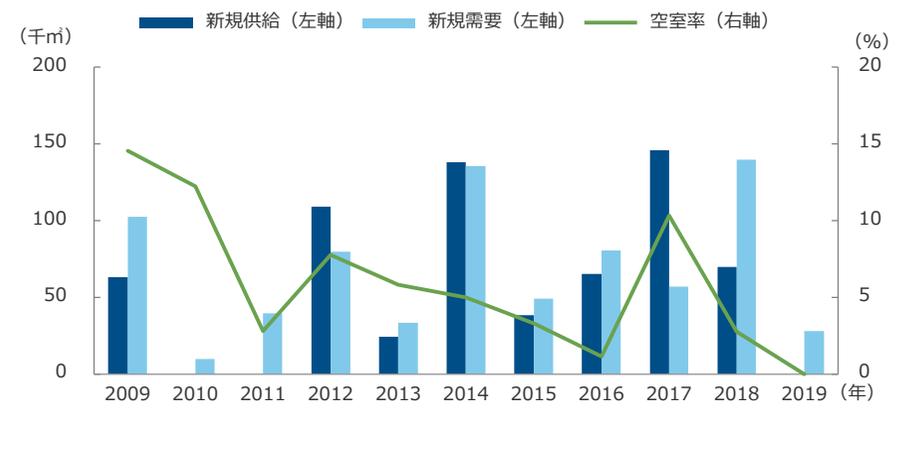
近畿圏



中部圏



九州圏



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、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます

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



5

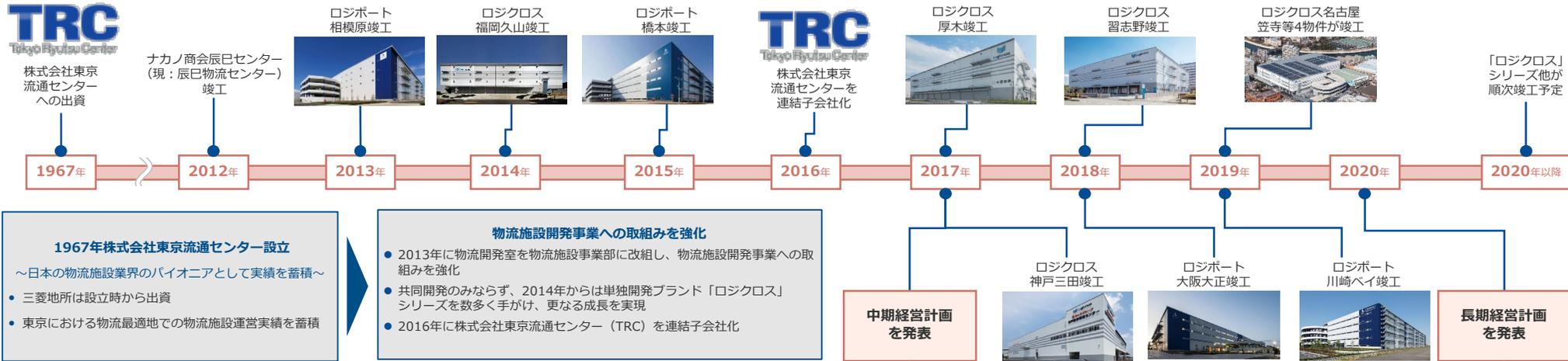
三菱地所の物流施設事業



三菱地所グループの物流施設事業の特色①

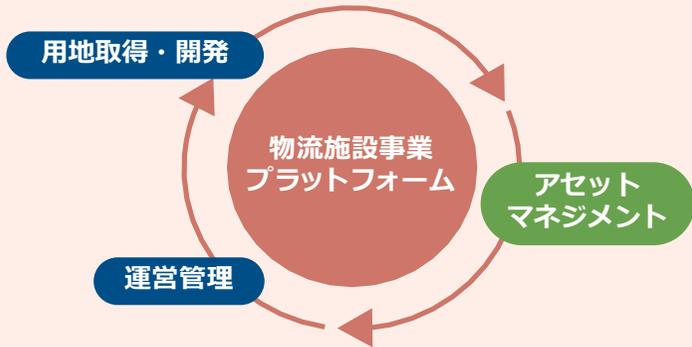
三菱地所グループの物流施設事業の沿革

- 三菱地所グループは、古くは1967年から物流施設事業に取り組んでいます。2012年には都市開発事業部に物流開発室を新設し、安心・安全な物流施設を積極的かつ継続的に開発しています
- 総合デベロッパーとして培ってきたノウハウやリレーションを活用することで、物流施設事業を成長事業領域の一つに位置付け、社会インフラと生活の質の向上に寄与することを目指しています



「中期経営計画 2018/3期~2020/3期」の抜粋

「回転型投資」のバリューチェーン



「長期経営計画2030」の抜粋

国内アセット事業

- 丸の内をはじめとする再開発プロジェクトの推進・事業化
- 不動産市況に応じた回転型事業の推進

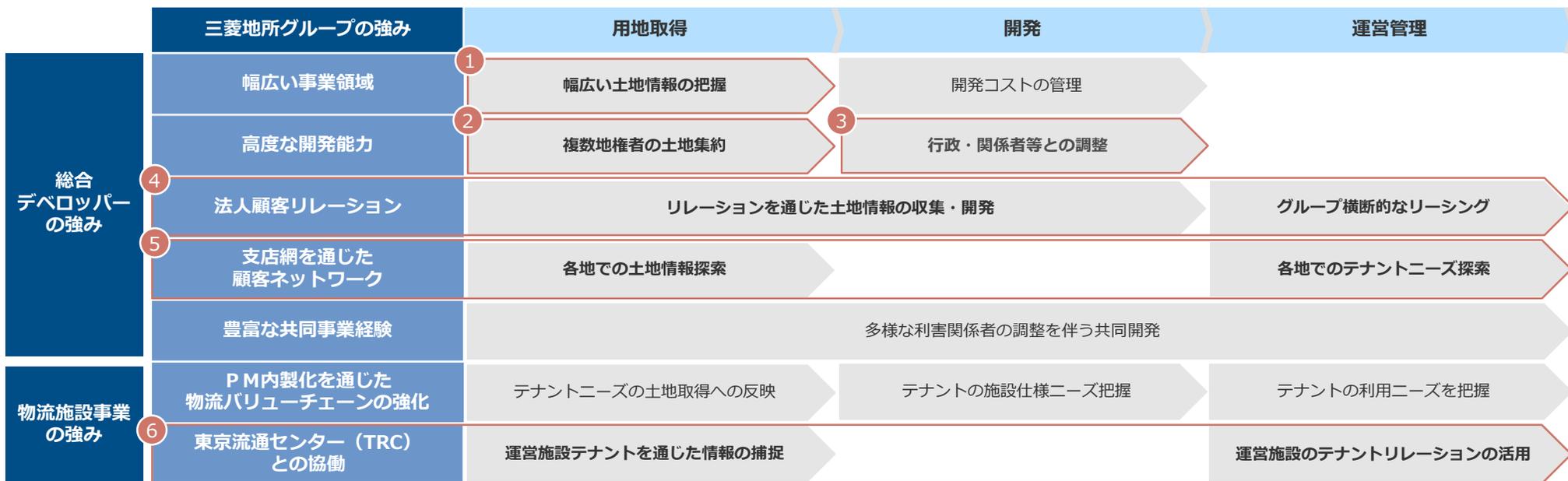
海外アセット事業

ノンアセット事業

- AUM拡大を図り、2020年代中盤にAUM5兆円到達を目指す
- AI・ロボティクス等の最新テクノロジーの積極活用



三菱地所グループの物流施設事業の特色②



① 幅広い事業領域

- グループ横断的な情報共有により、幅広い土地情報を把握

ロジクロス
名古屋笠寺



② 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



(仮称) ロジクロス春日部



③ 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が発揮された取組み

(仮称) ロジクロス蓮田



④ 法人顧客リレーション

- 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かした共同事業

ロジポート川崎ベイ



⑤ 支店網を通じた顧客ネットワーク

- 三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心に地場のネットワークを活用し、テナントリーシングを実現

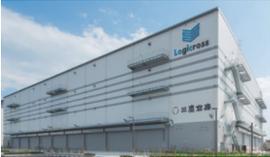
ロジクロス神戸三田



6 東京流通センター（TRC）との連携強化

TRCによる運営管理受託

TRC
Tokyo Hyutsu Center
施設運営実績
約50年



ロジクロス厚木



ロジクロス神戸三田



ロジクロス習志野



ロジクロス大阪



ロジクロス名古屋笠寺



ロジクロス横浜港北

- スポンサー開発を含む11物件において運営管理業務をTRCが受託
- 同社のノウハウを活かし、運営管理業務の内製化を推進



ロジクロス厚木 II



MJロジパーク土浦1



MJロジパーク春日井1



MJインダストリアルパーク堺（底地）



MJロジパーク加須2

東京流通センター（TRC）の概要

- 首都圏の物流合理化を担う大型流通施設の運営を目的として1967年設立。2016年より三菱地所の連結子会社化
- 構内再開発の第1弾として物流ビルB棟の建て替えを実施（2017年6月竣工、延床171,300㎡）建て替えに伴う「プロジェクトマネジメント支援業務委託契約」を三菱地所が受託



TRCとの人材交流（2020年4月1日現在）

三菱地所
三菱地所投資顧問

出向：6名

↓

↑

受入：3名

- 三菱地所からTRCへ5名が出向し、TRCから三菱地所へ2名が出向
- 本資産運用会社からTRCへ1名が出向し、TRCから本資産運用会社へ1名が出向
- 人材交流を図り、ノウハウの蓄積を推進

ドローンを用いた施設管理サービス開発

- TRCの物流施設特有の運営・管理ノウハウとベンチャー企業のドローン技術を用いて、共同で高度かつ効率的な運営・管理方法の開発を開始
- 三菱地所グループは、リアルな不動産アセットとデジタルテクノロジーの融合による、既存の不動産業にとらわれないデジタルトランスフォーメーションを推進



6

Appendix



第2回公募増資及び新規取得資産の概要

第2回公募増資の概要

オファリング形態	国内オファリング（旧臨時報告書方式）
発行決議日	2019年9月19日（木）
条件決定日	2019年9月30日（月）
発行価格	335,887円
発行口数	一般募集：57,150口（うちスポンサー分2,450口） オーバーアロットメント：2,850口
オファリング総額	20,153百万円

新規取得資産の概要

物件数/取得 価格合計	平均築年数	平均稼働率
5物件/30,568百万円	5.0年	100.0%
平均鑑定NOI利回り/ 底地物件を除いた平均鑑定NOI利回り	取得価格対 不動産鑑定評価額	平均残存 賃貸借契約期間
4.7%/4.9%	96.3%	13.0年

スポンサー開発物件

取得価格	5,682百万円
鑑定評価額	6,020百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
所在地	大阪府大阪市
延床面積	117,045m ²
主なテナント名	東芝ロジスティクス株式会社 他



本資産運用会社（MJIA）ソーシング物件

取得価格	13,670百万円
鑑定評価額	13,900百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	愛知県春日井市
延床面積	58,236m ²
主なテナント名	キムラユニティー株式会社 他



取得価格	2,483百万円
鑑定評価額	2,630百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
所在地	兵庫県西宮市
延床面積	13,903m ²
主なテナント名	F-LINE株式会社



取得価格	5,600百万円
鑑定評価額	5,780百万円
鑑定NOI利回り	3.8%
所在地	大阪府堺市
敷地面積	87,476m ²
主なテナント名	株式会社IHI インフラシステム



取得価格	3,133百万円
鑑定評価額	3,420百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
所在地	茨城県土浦市
延床面積	15,485m ²
主なテナント名	株式会社 アントレックス

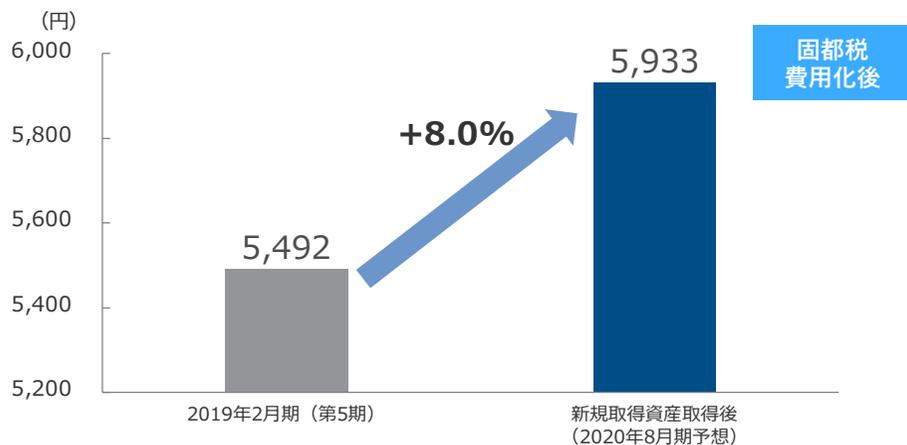


注：第2回公募増資を決議した2019年9月19日に公表した数値を記載しています

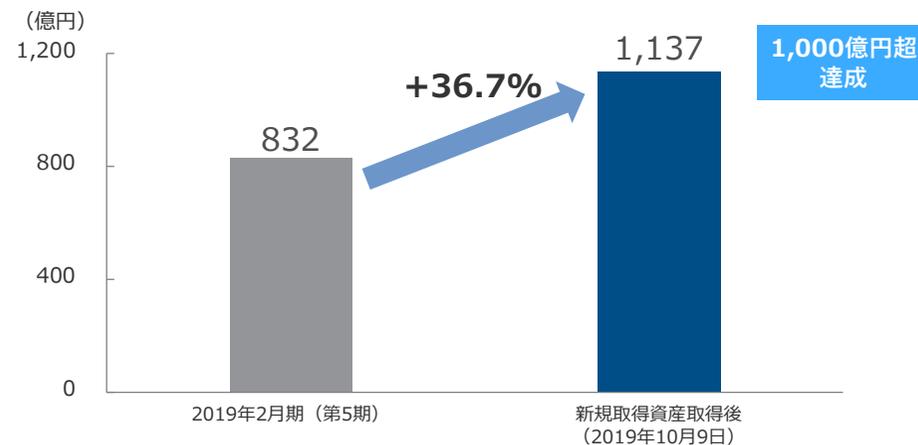


第2回公募増資及び新規取得資産の効果 (第6期決算発表時 (2019年10月17日) 公表数値)

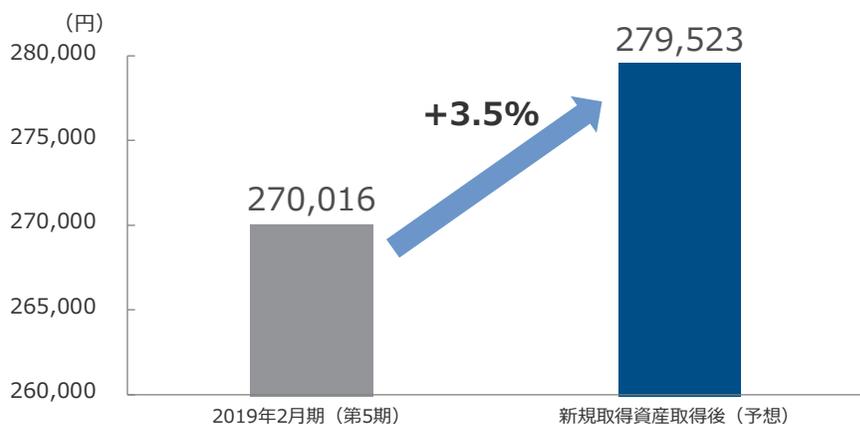
巡航分配金



資産規模



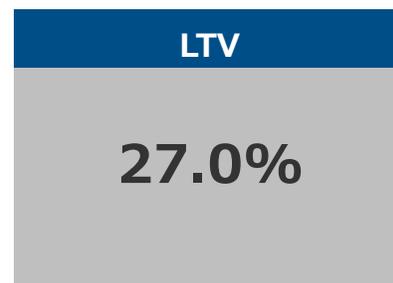
1口当たりNAV



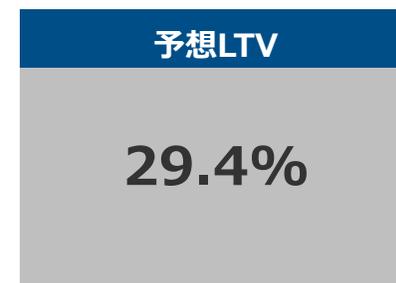
LTV



2019年2月期 (第5期)



新規取得資産取得後
2020年8月期末



ポートフォリオの概要

物件数

15物件

平均稼働率

99.9%

取得価格合計

1,137億円

平均鑑定NOI利回り

4.8%

平均築年数

7.6年



物件名	ロジクロス福岡久山
取得価格	5,770百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



物件名	ロジポート相模原
取得価格	21,364百万円
鑑定NOI利回り	4.6%



物件名	MJロジパーク船橋1
取得価格	5,400百万円
鑑定NOI利回り	6.5%



物件名	MJロジパーク厚木1
取得価格	6,653百万円
鑑定NOI利回り	4.5%



物件名	MJロジパーク加須1
取得価格	1,272百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



物件名	ロジクロス厚木
取得価格	8,440百万円
鑑定NOI利回り	4.5%



物件名	ロジポート橋本
取得価格	18,200百万円
鑑定NOI利回り	4.4%



物件名	MJロジパーク大阪1
取得価格	6,090百万円
鑑定NOI利回り	5.0%



物件名	MJロジパーク福岡1
取得価格	6,130百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



物件名	MJロジパーク土浦1
取得価格	3,133百万円
鑑定NOI利回り	5.3%



物件名	ロジクロス神戸三田
取得価格	3,900百万円
鑑定NOI利回り	5.1%



物件名	ロジポート大阪大正
取得価格	5,682百万円
鑑定NOI利回り	4.6%



物件名	MJロジパーク春日井1
取得価格	13,670百万円
鑑定NOI利回り	4.8%



物件名	MJロジパーク西宮1
取得価格	2,483百万円
鑑定NOI利回り	5.7%



物件名	MJインダストリアルパーク堺(底地)
取得価格	5,600百万円
鑑定NOI利回り	3.8%

注： 2020年2月29日現在



ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	延床面積 (㎡) (注1)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第6期末 保有資産 (注2)	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	36,082	5.2	100.0	5.4	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	29,895	4.5	100.0	3.0	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	12,879	5.1	100.0	2.7	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	200,252 (98,123)	4.6	99.7	6.5	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	145,809 (65,614)	4.4	99.9	5.1	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	18,262	6.5	100.0	30.2	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.5	100.0	6.6	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	7,602	5.7	100.0	14.0	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	39,157	5.0	100.0	12.4	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	39,797	5.3	100.0	12.4	マルチ
第7期 取得済資産 (注2)	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	15,485	5.3	100.0	5.3	BTS
	ロジポート大阪大正 (準共有持分20%)	大阪府大阪市	5,682	117,045 (23,409)	4.6	99.9	2.0	マルチ
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	13,903	5.7	100.0	29.0	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	58,236	4.8	100.0	3.1	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	-	3.8	100.0	-	底地
合計 / 平均			113,787	762,245 (486,285)	4.8	99.9	7.6	-

注1: 「ロジポート相模原」、「ロジポート橋本」及び「ロジポート大阪大正」に係る「延床面積」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%、45%及び20%）に相当する数値を記載しており、「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となります

注2: 2020年2月29日現在



期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	物件名称	取得年月	取得価格	第7期末 帳簿価額	第7期末 (2020年2月期) (注1)		第6期末 (2019年8月期) (注2)		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 (%)	
第6期末 保有資産	ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,639	6,150	4.8	6,110	4.8	+40	±0.0	510
	ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,450	9,000	4.2	8,780	4.3	+220	△0.1	549
	ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,907	4,140	4.7	4,100	4.7	+40	±0.0	232
	ロジポート相模原	2017年9月	21,364	21,062	23,300	4.2	23,300	4.2	±0	±0.0	2,237
	ロジポート橋本	2017年9月	18,200	17,985	19,800	4.0	19,305	4.1	+495	△0.1	1,814
	MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,261	6,560	4.9	6,440	5.0	+120	△0.1	1,298
	MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,573	7,020	4.2	6,910	4.3	+110	△0.1	446
	MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,262	1,400	5.0	1,370	5.1	+30	△0.1	137
	MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	6,011	6,830	4.3	6,670	4.4	+160	△0.1	818
	MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,950	6,440	4.8	6,390	4.8	+50	±0.0	489
第7期 取得済資産 (注2)	MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,159	3,420	4.8	3,420	4.8	±0	±0.0	260
	ロジポート大阪大正	2019年10月	5,682	5,730	6,020	4.2	6,020	4.2	±0	±0.0	289
	MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,583	2,640	4.8	2,630	4.8	+10	±0.0	56
	MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,776	14,000	4.5	13,900	4.5	+100	±0.0	223
	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	±0.0	113
合計			113,787	113,023	122,500	-	121,125	-	+1,375	-	9,476

注1： 2020年2月29日時点の数値を記載しています

注2： 第6期末の期末鑑定評価額及び直接還元利回りは2019年8月31日時点の数値を記載しています。第7期取得済資産については、2019年6月30日時点の数値を記載しています



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	3,200,880
賃貸事業収入	3,046,460
その他賃貸事業収入	154,419
営業費用	1,451,155
賃貸事業費用	1,076,349
資産運用報酬	251,817
資産保管手数料	1,099
一般事務委託手数料	18,624
役員報酬	2,400
支払手数料	66,301
その他営業費用	34,562
営業利益	1,749,725
営業外収益	20,755
受取利息	33
受取保険金	15,442
固定資産税還付金	5,279
営業外費用	136,956
支払利息	65,512
融資関連費用	3,055
創立費償却	6,047
投資口交付費償却	47,254
災害による損失	11,885
固定資産圧縮損	3,200
経常利益	1,633,525
当期純利益	1,632,579
当期末処分利益	1,632,627

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	8,331,030
現金及び預金	3,003,699
信託現金及び信託預金	4,283,495
未収消費税等	1,005,408
その他の流動資産	38,427
固定資産	113,077,964
有形固定資産	113,023,624
無形固定資産	5,626
投資その他の資産	48,712
繰延資産	16,127
資産合計	121,425,122
流動負債	3,070,548
営業未払金	89,891
短期借入金	2,050,000
未払費用	355,054
前受金	558,492
その他流動負債	17,108
固定負債	36,553,916
長期借入金	34,424,000
信託預り敷金及び保証金	2,129,916
負債合計	39,624,465
投資主資本合計	81,800,657
出資総額（純額）	80,168,030
剰余金	1,632,627
純資産合計	81,800,657
負債純資産合計	121,425,122



有利子負債の状況

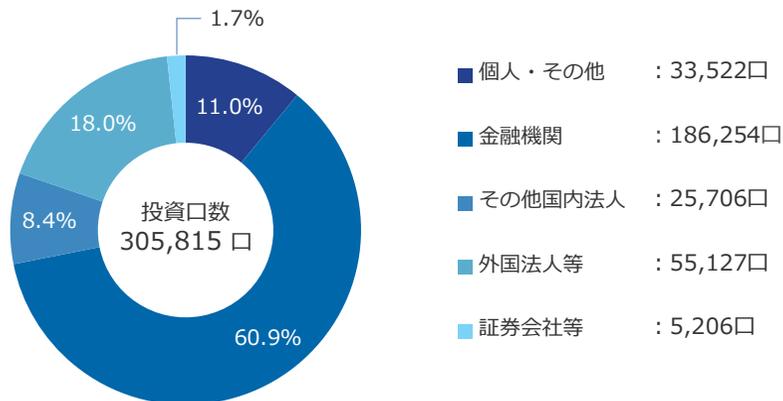
区分		借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要	
短期	変動	株式会社三菱UFJ銀行	200	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0700%	2019年10月9日	2020年10月9日	無担保 無保証	
		信金中央金庫	750					
		株式会社みずほ銀行	1,100					
長期	固定	株式会社みずほ銀行	720	0.32630%	2017年9月14日	2021年9月14日		
		株式会社日本政策投資銀行	1,491	0.35750%		2022年9月14日		
		株式会社三菱UFJ銀行	430			0.39130%		2023年9月14日
		株式会社三井住友銀行	2,050					
		株式会社三菱UFJ銀行	1,760					
		株式会社みずほ銀行	1,330	0.42880%		2024年9月14日		
		株式会社福岡銀行	450					
		株式会社福岡銀行	900	0.46750%		2025年9月14日		
		株式会社三菱UFJ銀行	620					
		株式会社三菱UFJ銀行	710	0.50750%		2026年9月14日		
		株式会社三菱UFJ銀行	2,680					
		株式会社三井住友銀行	880	0.55000%		2027年9月14日		
		株式会社みずほ銀行	880					
		株式会社三井住友銀行	830	0.24000%		2022年9月14日		
		農林中央金庫	800					
		株式会社新生銀行	500	0.39500%		2025年9月14日		
		株式会社みずほ銀行	830					
		株式会社福岡銀行	807	0.45380%		2026年9月14日		
		信金中央金庫	1,256					
		株式会社三井住友銀行	3,000	0.57500%		2028年9月14日		
		株式会社三菱UFJ銀行	4,000					
		農林中央金庫	1,250	0.18000%		2019年9月2日		2023年9月2日
		全国信用協同組合連合会	1,250					
		株式会社三菱UFJ銀行	200	0.25000%		2019年9月30日		2029年9月30日
		株式会社みずほ銀行	2,400					
		株式会社七十七銀行	400	0.49000%		2019年10月9日		2024年10月9日
		株式会社新生銀行	1,250					
株式会社福岡銀行	750	0.21600%	2019年10月9日	2025年10月9日				
株式会社新生銀行	1,250							
株式会社福岡銀行	750	0.26000%	2019年10月9日	2026年10月9日				
株式会社新生銀行	1,250							
株式会社福岡銀行	750	0.24000%	2019年10月9日	2027年10月9日				
株式会社福岡銀行	750							
合計			36,474	-	-	-	-	

注： 2020年2月29日現在

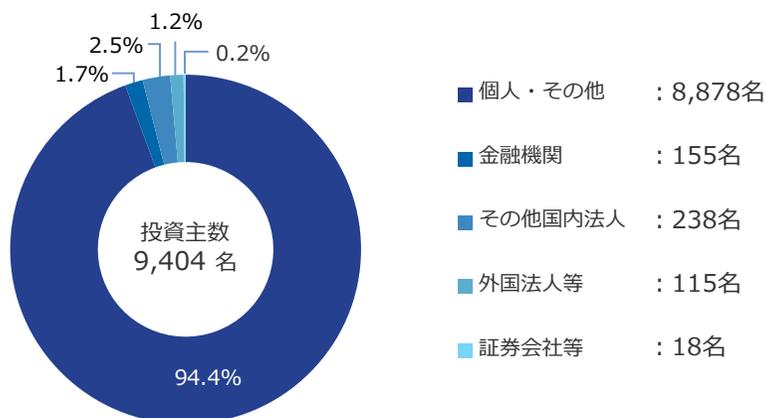


投資主の状況

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



注： 2020年2月29日現在

主な投資主

	投資口数 (口)	比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	46,919	15.34%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	41,591	13.60%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	14,382	4.70%
三菱地所株式会社	12,450	4.07%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,045	3.61%
株式会社中国銀行	6,226	2.03%
東京センチュリー株式会社	6,069	1.98%
全国信用協同組合連合会	5,748	1.87%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,440	1.45%
株式会社北國銀行	4,260	1.39%
合計	153,130	50.07%

三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資

三菱地所による
本投資法人への出資

約4.1%



注意事項

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。

