



# 目次

1. 2023年4月以降の運用ハイライト	2
2. 第15期物件取得の概要	4
3. 決算概要及び業績予想	8
4. ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略	11
5. ESGへの取組み	16
6. 中長期の成長戦略	18
7. 物流マーケット概況	20
8. Appendix	26



MJロジパーク加古川1

1

## 2023年4月以降の運用ハイライト



# 2023年4月以降の運用ハイライト

## 決算サマリー（第14期）

営業収益

7,510 百万円  
(前期比+5.1%)

当期  
純利益

3,506 百万円  
(前期比+2.2%)

1口当たり  
分配金

7,832 円  
(前期比+2.7%)

ハイブリッド型外部成長  
+  
財務戦略  
による  
継続的な分配金成長

公募増資が難しい状況下でも、本投資法人の強みである  
**低水準なLTV**を活用し、MJIA独自ソーシングにより  
**相対的に高い利回りで2物件94億円の物件取得**を実施し、  
規律を持った外部成長を継続

新規取得物件平均鑑定NOI利回り

4.7%

インプライド・キャップレート 4.1%  
(第14期末時点)

	第15期	第16期
1口当たり予想分配金	7,963円	8,080円
前期比	+131円 +1.7%	+117円 +1.5%

1年間の  
予想分配金成長率  
3.2%

LTV（取得前、取得後）

38.0% → 40.2%

## ハイブリッド型内部成長

- **2023年8月期（第14期）**  
契約満了の全ての区画について賃料増額で契約締結済み
- **2024年2月期（第15期）**  
全ての区画で契約締結済み、**12期連続の賃料増額**を達成見込み
- 設備更新、バリューアップ等のMJIA独自施策による、**内部成長**の実現

平均賃料改定変動率<sup>(注1)</sup>

第14期（実績） 第15期（見込）

+8.3% +5.4%

1口当たり分配金寄与額<sup>(注2)</sup>

第14期（実績） 第15期（見込）

+41円 +116円

## ESG

- MSCI ESG格付がBBB→**Aへ向上**（2023年8月）
- 2023年GRESBリアルエステイト評価において**4年連続で5 Stars**を取得

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：当該期の前期に契約更改を迎えた各テナントの月額賃料増減額の6か月分を当該期の期末発行済投資口総数で除し、小数点以下を切り捨てたものを記載しています。

# 2

## 第15期物件取得の概要



# 第15期物件取得の概要

- PDP・CREにより、相対的に利回りの高いMJIAソーシング物件を2物件94億円で取得
- 投資口価格が軟調な中でも資産規模目標3,000億円に向け規律を持った外部成長を継続

## 取得物件の概要



MJロジパーク加古川1



MJインダストリアルパーク郡山(底地)

### <第15期取得資産>

物件数/資産規模	2物件/94億円 (鑑定評価額100億円)
平均鑑定NOI利回り	4.7% (インプライド・キャップレート4.1%)
平均築年数	1.1年

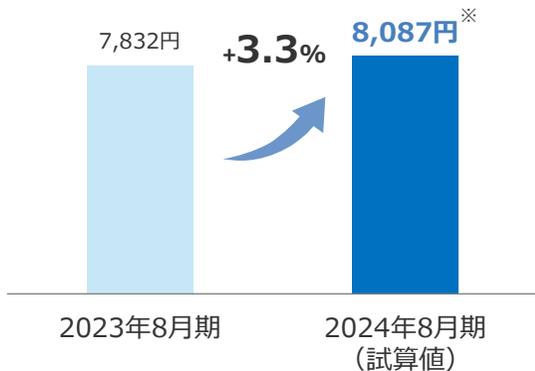
### <取得後ポートフォリオ>

物件数/資産規模	34物件/2,710億円 (鑑定評価額3,108億円)
平均鑑定NOI利回り	4.7%
平均築年数	7.5年

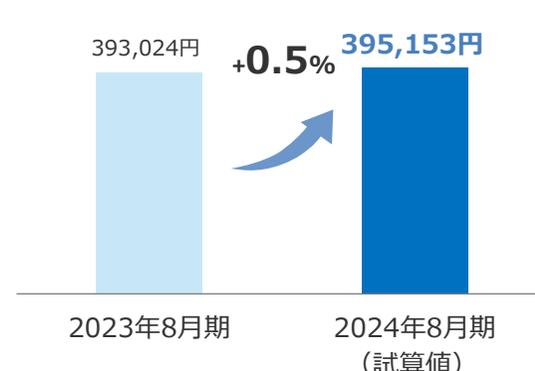
注：2023年8月31日現在。ただし第15期取得資産を含みます

## 各指標の推移

### <1口当たり巡航分配金>



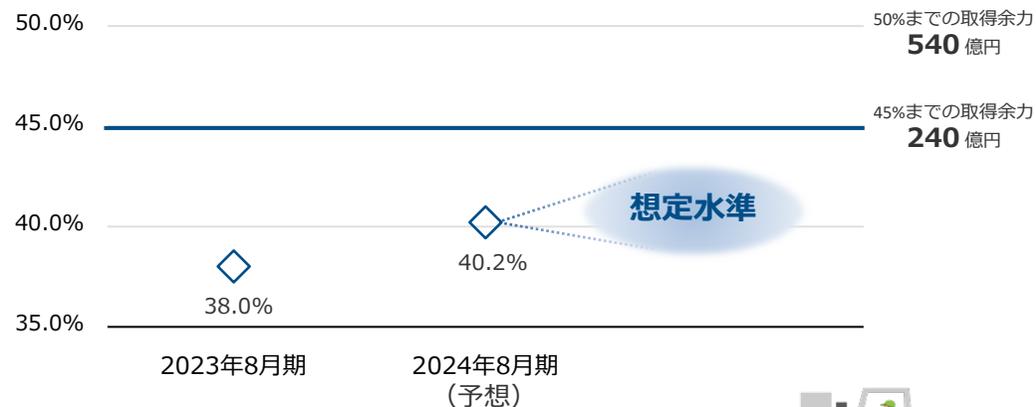
### <1口当たりNAV>



※ 2024年8月期の巡航分配金は、同期の1口当たり予想分配金である8,080円から、同期の一時的な収益減少の影響を除いた試算値です。

### <LTV>

- 当面は45%を上限としつつも、**保守的な水準**で運用することを想定



# MJロジパーク加古川1

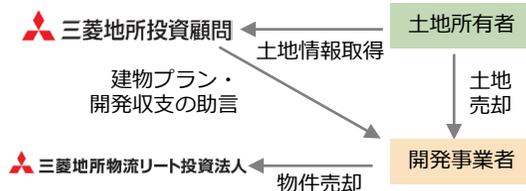
- 西日本への配送に利便性が高い加古川エリアに立地、高いニーズが期待できる物流施設
- 1階両面及び2階にトラックバースを備えた高機能マルチテナント型物流施設

MJIAソーシング PDP  
マルチ CASBEE/BELS



## MJIAの開発サポートを通じた物件取得

### 開発事業者の物流施設開発をサポート



- MJIAとリレーションの強い仲介会社より土地情報及び開発事業者（JR西日本不動産開発株式会社）の情報を取得
- MJIAが建物プラン・開発収支の助言を通じてサポート

## 西日本広域をカバーできる物流拠点



- 西日本広域への配送に優れ、中継拠点としてのニーズにも対応可能な立地

取得価格	7,423百万円
鑑定評価額	7,750百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
所在地	兵庫県 加古川市
建築時期	2022年6月
延床面積	30,109.47m <sup>2</sup>
敷地面積	16,859.59m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント	非開示



## 立地特性

国道2号から約700m

第二神明道路  
「明石西 IC」から約2.7km

JR神戸線  
「東加古川駅」から約1.1km  
(徒歩14分)

## 物件特性



2階へ直接乗入れ可能なスロープ



大型車両接車可能なトラックバース

- 地上4階建、マルチテナント型物流施設
- 1階には大型車両が接車できるトラックバースを建物の北東側と南西側の両面に設置し、2階にも大型車両が直接乗入れ可能なスロープを備える
- 荷物用EV4基、垂直搬送機4基を備え、縦持ち機能も十分



# MJインダストリアルパーク郡山（底地）

- 売主との良好なリレーション構築により、同一売主から2度目のオフバランスニーズを捕捉
- 東日本の製造拠点として優れた立地である郡山市のCRE案件（底地）

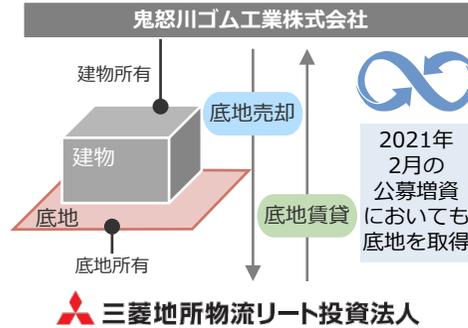
MJIAソーシング

CRE

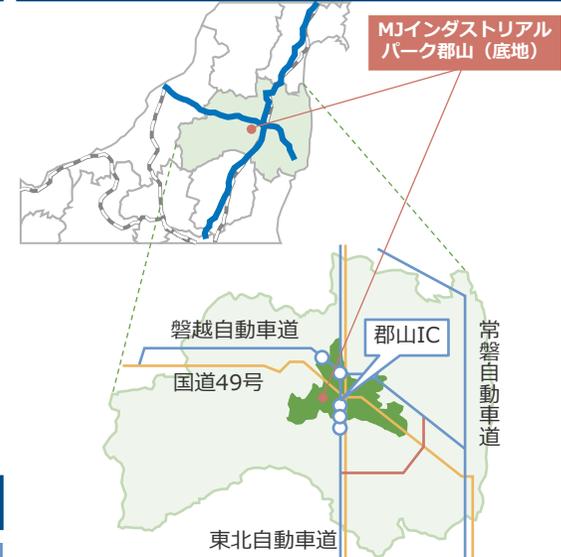


## CRE戦略による物件取得

継続的なリレーションにより  
同一売主から2度目の取得



## 東日本のクロスポイントに立地



- 東西南北に主要幹線道路が交差する結節点に位置し、東日本の製造拠点として優れた立地

取得価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,340百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
所在地	福島県郡山市
敷地面積	80,925.09m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント	鬼怒川ゴム工業株式会社



## 立地特性

東北自動車道  
「郡山 IC」から約5.2km

東北新幹線  
「郡山駅」から約12km

福島交通  
「西部工業団地北バス停」至近

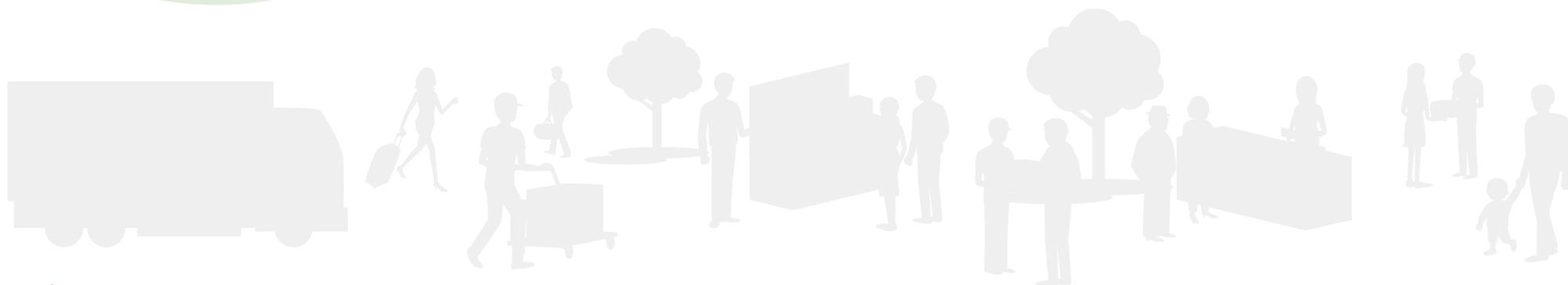
## 物件特性

- 郡山市最大の工業団地内に所在する自動車部品メーカーの生産拠点
- 東北自動車道と磐越自動車道等の広域道路網、複数の在来線鉄道路線や全国有数の規模を誇る「郡山貨物ターミナル」を擁する、流通拠点都市である郡山市に所在
- 約32万人の豊富な人口を擁する郡山市の中心市街地にも近く、雇用確保にも優れた立地条件



# 3

## 決算概要及び業績予想



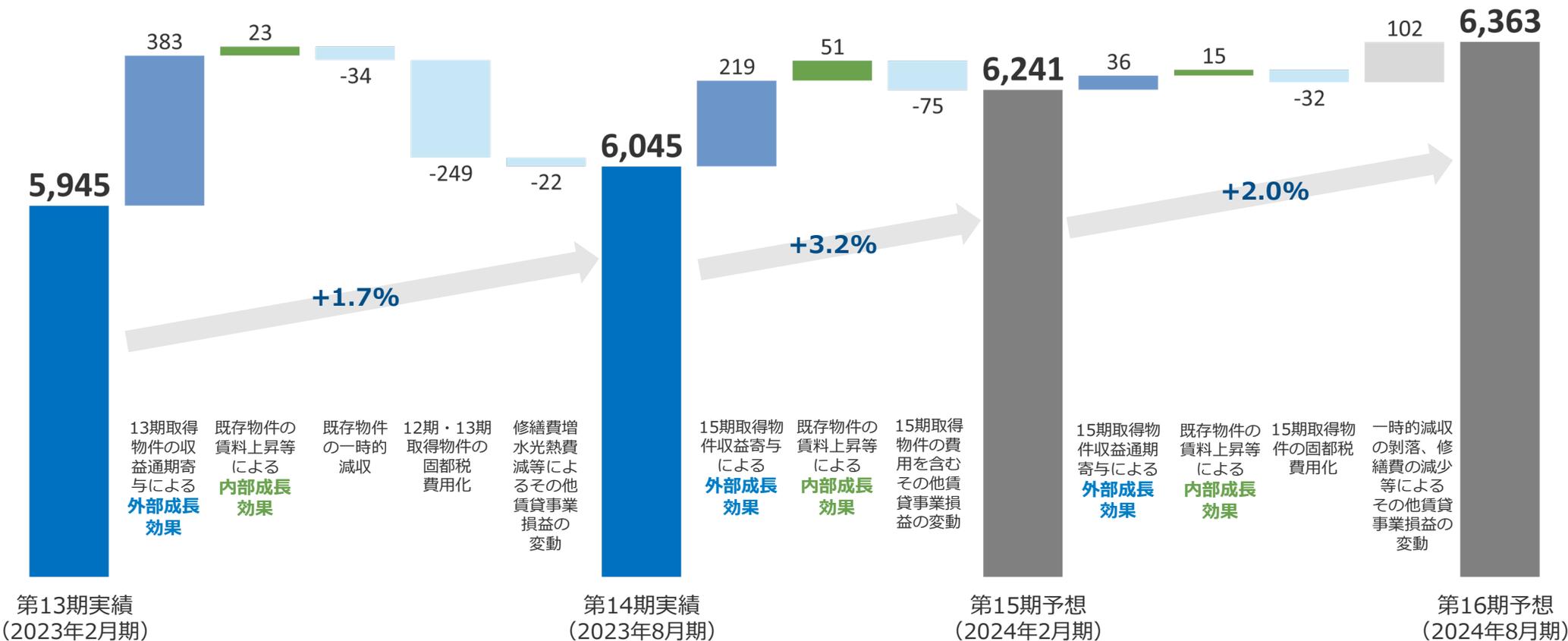
# NOIの実績と予想

第14期：第13期取得物件の通期寄与による外部成長等で6,045百万円

第15期：第15期取得物件の収益寄与による外部成長等で6,241百万円

第16期：内部成長効果等による更なるNOI向上を目指す

単位：百万円



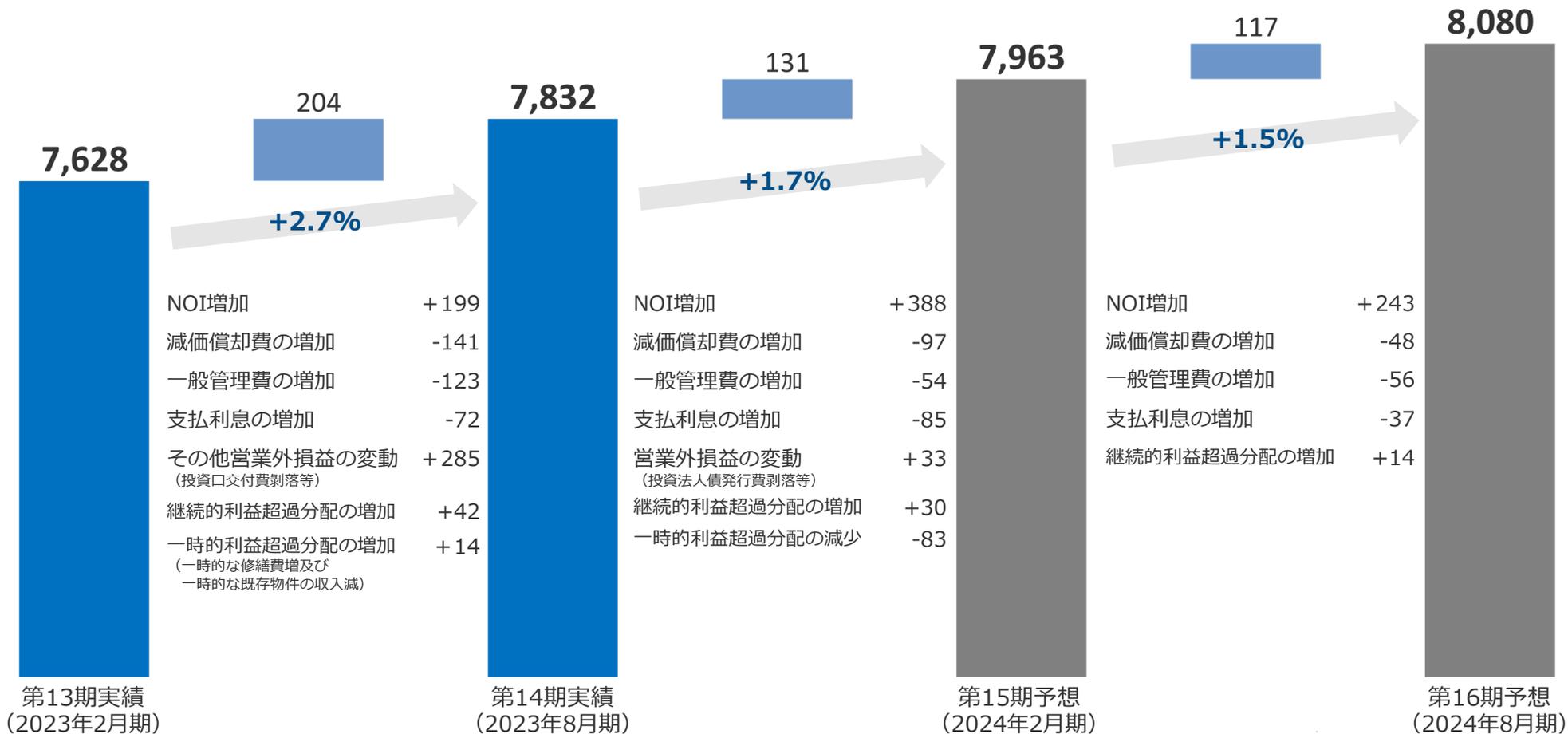
# 1口当たり分配金の実績と予想

第14期：第13期取得物件の通期寄与等によるNOI増加等で7,832円

第15期：第15期取得物件の収益寄与等によるNOI増加等で7,963円

第16期：内部成長効果等による更なる分配金成長を目指す

単位：円



# 4

## ハイブリッド型外部成長・内部成長及び財務戦略



# 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 818千㎡、うち竣工済 9物件・延床面積 278千㎡の  
パイプライン物件により着実な外部成長を目指す

三菱地所グループ開発の  
優先交渉権付与予定物件



ロジクロスとは  
三菱地所の全国各地で展開する  
物流施設ブランドを指します

MJIAソーシング及び  
運用中の優先交渉権  
付与予定物件



MJロジパークとは

本投資法人が第三者の事業者から取得した、  
又は取得予定の物件に関する  
物流施設ブランドを指します

物件名	稼働率	延床面積	スケジュール				
			～2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期～
ロジクロス蓮田	稼働率 100%	78千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス春日部	稼働率 100%	38千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス船橋	稼働率 100%	23千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
ロジクロス座間小松原		44千㎡	2022年 竣工済				
ロジクロス大阪交野	稼働率 100%	20千㎡	2022年 竣工済				
ロジクロス座間		178千㎡	開発	2023年11月 竣工予定			
ロジクロス相模原		170千㎡	開発	2023年12月 竣工予定			
ロジクロス大阪住之江		43千㎡	開発			2025年3月 竣工予定	
(仮称)ロジクロス三郷		125千㎡		着工・開発予定		2026年 竣工予定	
(仮称)大阪市大正区平尾冷凍冷蔵物流計画		21千㎡		着工・開発予定		2026年春 竣工予定	
(仮称)MJロジパーク愛西 1	PDP 稼働率 100%	10千㎡	2022年 竣工済				
(仮称)MJロジパーク大東 1	PDP 稼働率 100%	11千㎡	2022年 竣工済				
(仮称)MJロジパーク一宮 1	PDP 稼働率 100%	26千㎡	2022年 竣工済				
(仮称)MJロジパーク岡崎 1	PDP 稼働率 100%	24千㎡	2023年 竣工済				
合計		818 千㎡	278 千㎡	628 千㎡	628 千㎡	628 千㎡	818 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ロジパーク一宮1

注：2023年10月20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



# 内部成長戦略

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

2024年2月期（第15期）まで**12期連続**での賃料増額改定を実現見込み。第16期も増額トレンドが継続する見通し



物件所在エリア/面積	改定変動率
第14期	
物件A (中部圏) 約30,000㎡	+5.7%
物件B (その他) 約8,300㎡	+6.4%
第15期	
物件C (関東圏) 約8,600㎡	+10.5%
物件D (近畿圏) 約14,000㎡	+2.6%

## MJIA独自施策による内部成長の取組み

### 設備更新による長期再契約及び賃料増額の実現例

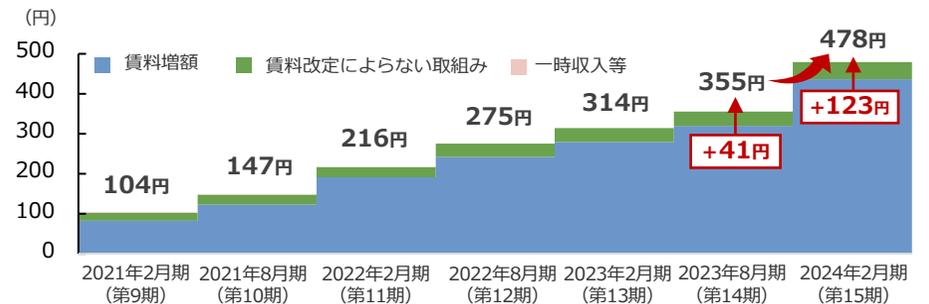
賃貸借契約満了のタイミングでの冷凍冷蔵設備の更新及び館内LED化により長期再契約及び賃料増額を実現



契約更改後  
 契約年数 **10年**  
 賃料 約+19百万円/期 (+10.3%)

## 着実な内部成長の積み上げ

継続的な内部成長の積み上げによる1口当たり分配金寄与額累計試算



注1：2023年9月1日現在。  
 注2：2023年9月1日現在。ただし第15期取得資産を含みます

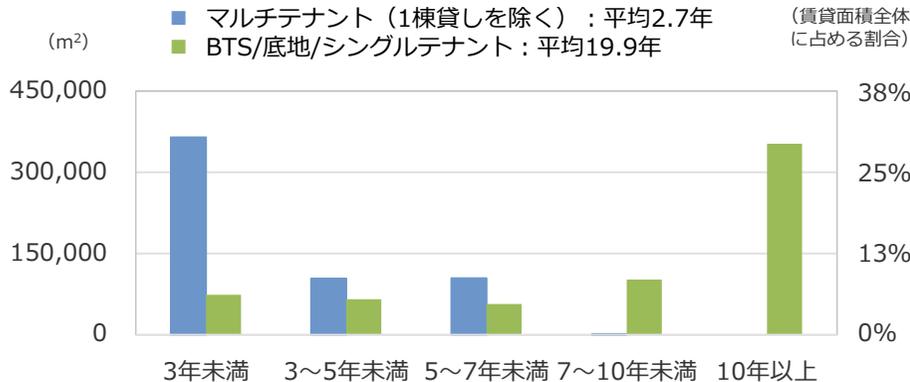


# インフレの本投資法人損益への影響

## 不動産賃貸事業収益への影響

### インフレ耐性と長期安定性を備えたポートフォリオ

物件タイプ別賃貸借契約期間の残存年数（賃貸面積ベース）



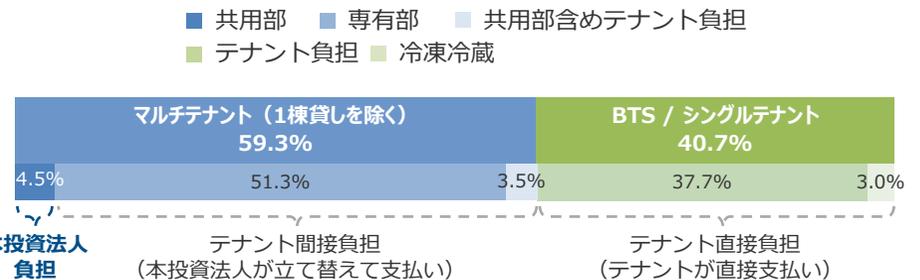
マルチテナント (1棟貸しを除く)	残存年数 5年未満 81.8%	BTS / 底地 / シングルテナント	残存年数 5年以上 78.6%
<p><b>マーケットとのレントギャップを捉えた賃料増額</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>比較的短期での契約更改により、マーケットレントの上昇を反映することで、足下ではインフレ率を上回る増額改定を実現</li> <li>一部では契約期間の短期化も実施</li> </ul>		<p><b>長期安定の運用を実現しつつインフレ対応を目指す</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>比較的長期の賃貸借契約により、下方硬直性の高い長期安定運用を実現</li> <li>契約期間中での賃料改定協議を可能とする条項の導入等により、インフレ対応を目指す</li> </ul>	

## エネルギーコスト増加の影響

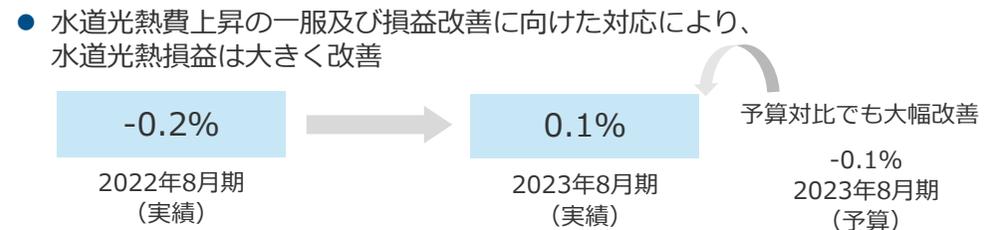
### 水道光熱費上昇による本投資法人への影響は限定的で、足元では損益が改善傾向

- 水道光熱費の本投資法人の負担は限定的
- マルチテナント全10物件全てで損益改善に向けた対応を実施済

#### 物件タイプ別の水道光熱費負担区分（延床面積ベース）



#### NOIに占める水道光熱損益の割合



- 水道光熱費上昇の一服及び損益改善に向けた対応により、水道光熱損益は大きく改善
- テナント宛請求単価・請求方法の見直し等→10物件で対応実施
- 自家消費型太陽光発電の導入 →1物件で導入済、その他複数物件で導入検討中
- 館内共用部LED化 →9物件で対応実施

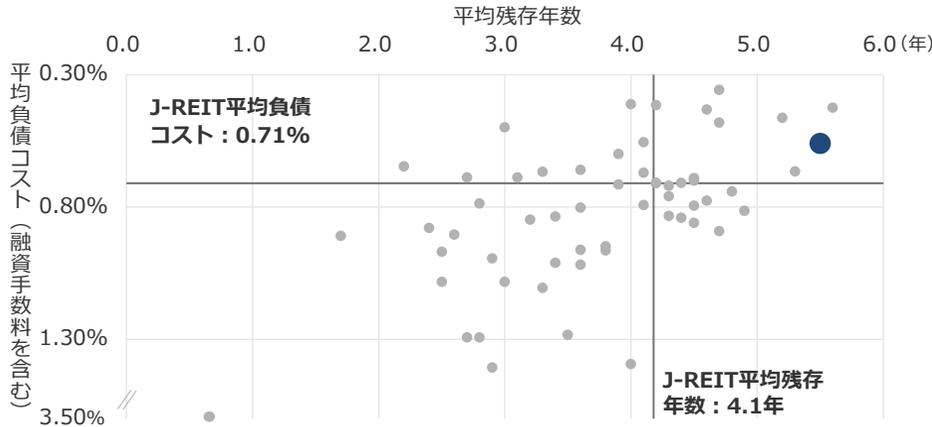


## 財務ハイライト (2023年9月29日時点)

有利子負債総額 <b>113,049</b> 百万円	予想LTV (2024年8月期 (第16期)) <b>40.2 %</b>
長期負債比率 <b>95.1 %</b>	固定負債比率 <b>91.5 %</b>
平均残存負債年数 (全有利子負債/長期有利子負債のみ) <b>5.5 年/5.7 年</b>	平均調達金利 (注1) (全有利子負債/長期有利子負債のみ) <b>0.56 %/0.58 %</b>
LTV 50%まで 引き上げた場合の取得余力 <b>540</b> 億円程度	長期発行体格付 (JCR) <b>AA (安定的)</b>

## 安定した財務運営の継続

- J-REIT内でも低廉な調達コストと長期の平均残存負債年数を両立し、安定した財務運営を継続 (注2)



注1: 平均調達金利は各借入れ又は各投資法人の適用金利を、各借入額または各券面額で加重平均して算出しています。

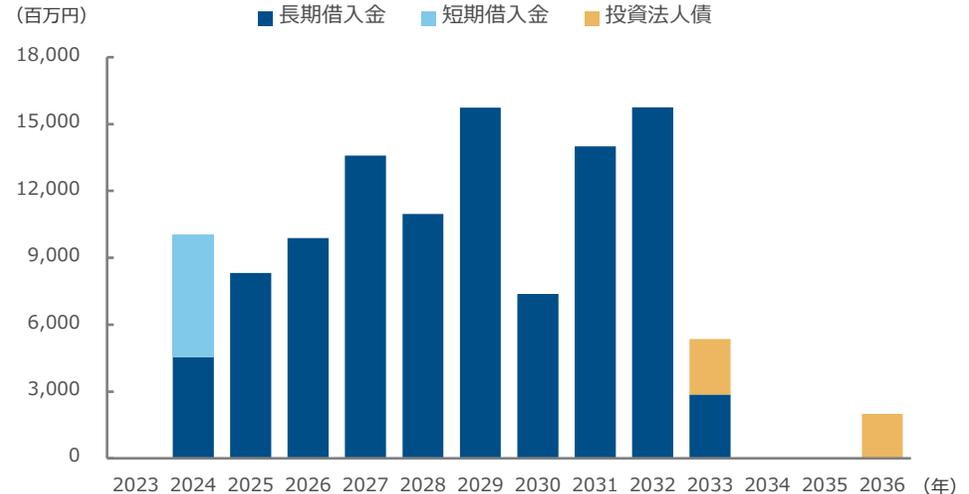
注2: 2023年9月末時点の開示資料を基に本資産運用会社にて作成。平均負債コストは、(支払金利+投資法人債利息+融資関連費用)÷運用日数×365÷期末有利子負債総額により算出しています。

## グリーンボンドの発行

- 2023年7月25日付で、本投資法人2回目となるグリーンボンドを発行
- 10年の投資法人債におけるマスマーケティングは1年以上ぶり
- マーケティング中に発行金額を増額する等、旺盛な需要を獲得
- 発行市場の好機をとらえ、同格付銘柄対比で好条件での調達を実現

	発行額	年限	利率
第2回投資法人債	2,500 百万円	10年	0.900% (10年国債スプレッド: 約43.1bp)

## 有利子負債の返済期限の分散状況



# 5

## ESGへの取組み



# ESGへの取組み (Topics)

## SBTに基づく新KPIの設定



2023年3月に設定した温室効果ガス (GHG) 排出削減目標についてSBTiから科学的根拠に基づく目標として認定を取得しました。(ニアターム目標)

**GHG排出量削減目標 (Scope1+2)**

2030年度までに**42%**削減

※2021年度基準

## 環境認証の取得

- 2030年度の目標であるグリーン比率100%に向け、2023年8月31日に2物件において環境認証を取得。
- 本書の日付現在のグリーン比率は**91.5%**



MJロジパーク大阪1

BELS★★★★★ (ZEB Ready)

CASBEE Sランク



MJロジパーク船橋2

BELS★★★★★

CASBEE Sランク

## 外部認証・外部評価の取得



G R E S B  
★★★★★ 2023

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

**MSCI**  
ESG RATINGS



CCC B BB BBB **A** AA AAA

(注) 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

2023年8月に、MSCI ESG格付が、**BBB → A に向上**

## ESGファイナンスの推進

- 2023年9月のMJロジパーク加古川1の取得にあたり、ESGローンを調達

種別	金額
グリーンローン	合計 1,100 百万円
サステナビリティ・リンク・ローン	合計 1,500 百万円



MJロジパーク加古川1  
BELS★★★★★  
CASBEE (建築 (新築)) A

<ESGファイナンスの残高>

- グリーンファイナンス
- サステナビリティ・リンク・ローン

22,950

6,000

16,950

2023年2月期末

33,880

10,500

23,380

2023年10月20日現在



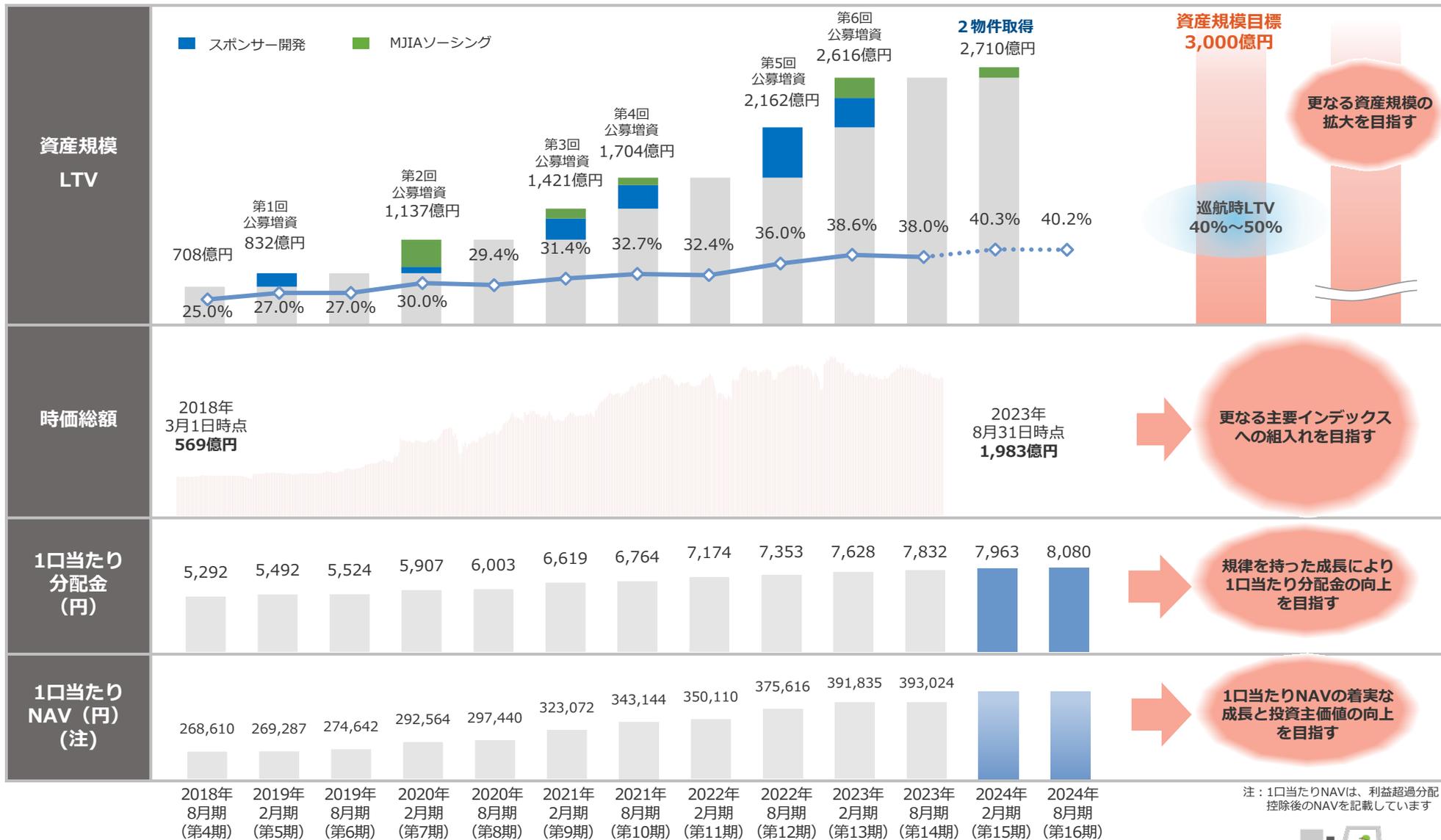
# 6

## 中長期の成長戦略



# 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



注：1口当たりNAVは、利益超過分配控除後のNAVを記載しています



# 7

## 物流マーケット概況

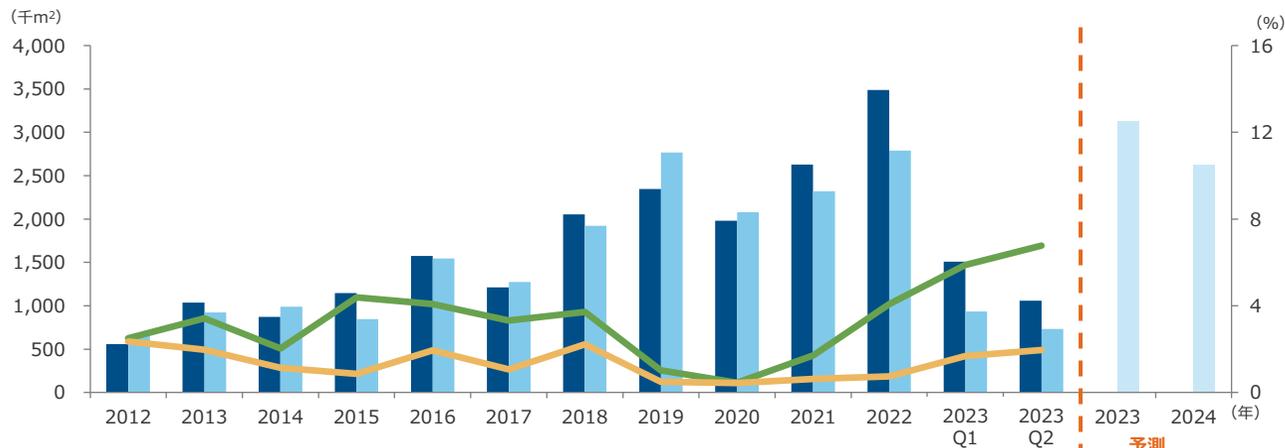


# 物流マーケット概況：エリア別の需給動向

## 首都圏



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



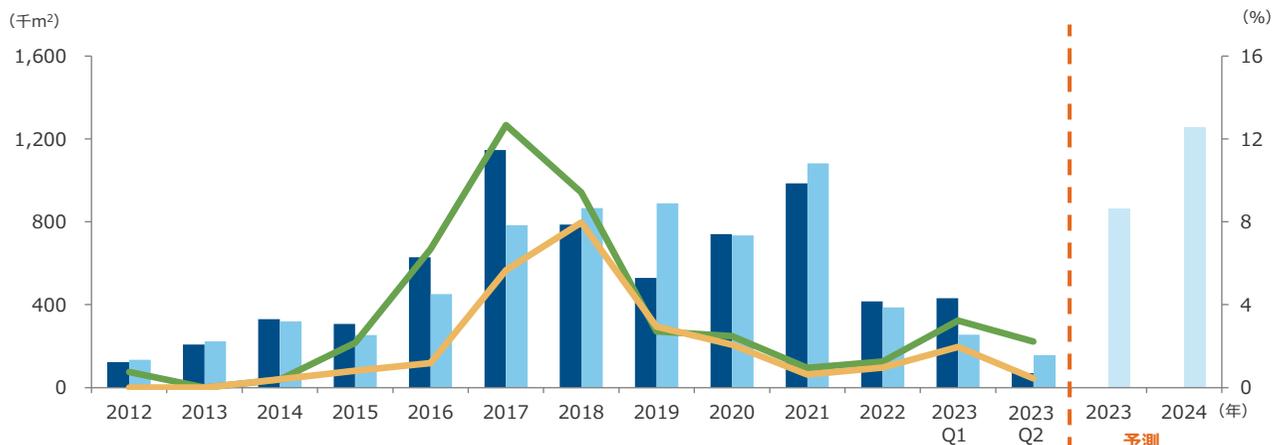
### <2023年Q2>

空室率	6.8%	(前期比+0.9%) ▲
空室率 (竣工1年以上)	2.0%	(前期比+0.3%) ▲

- 大量供給を背景に、空室率は6.8%まで上昇。引き続き需要は強く、竣工1年以上の空室率については2.0%と低位。

## 近畿圏

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



### <2023年Q2>

空室率	2.2%	(前期比-1.0%) ▼
空室率 (竣工1年以上)	0.5%	(前期比-1.5%) ▼

- 強い需要を背景に、空室率は2.2%、竣工1年以上の空室率については0.5%と非常に低位。

出所：シービーアールイー株式会社

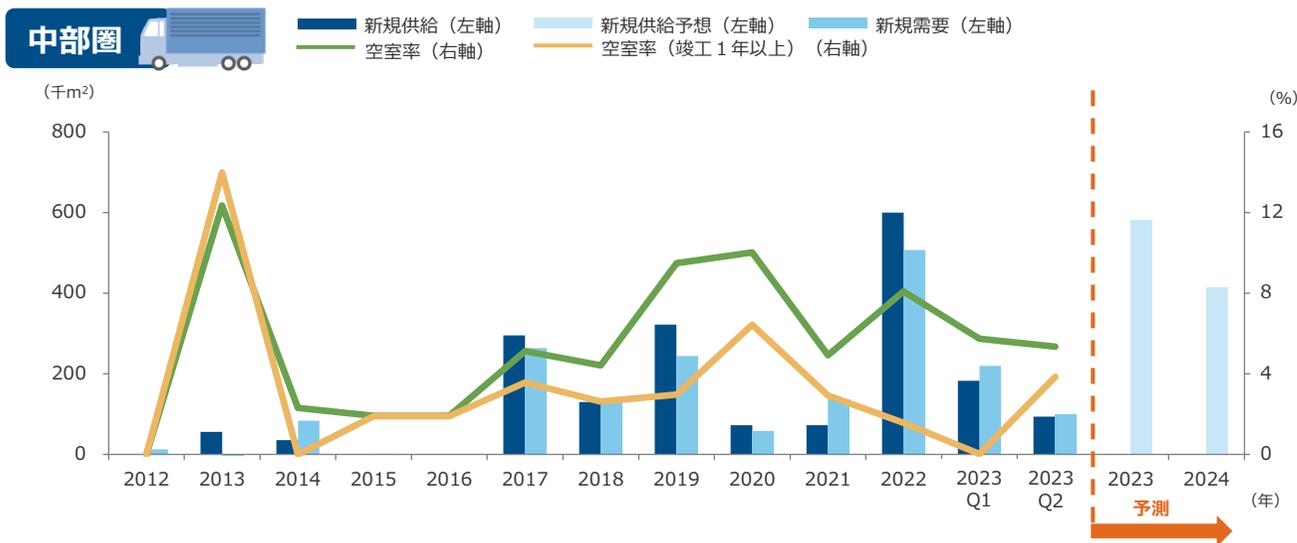
注1：本図において、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます

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

注3：延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象にしています。物流企业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



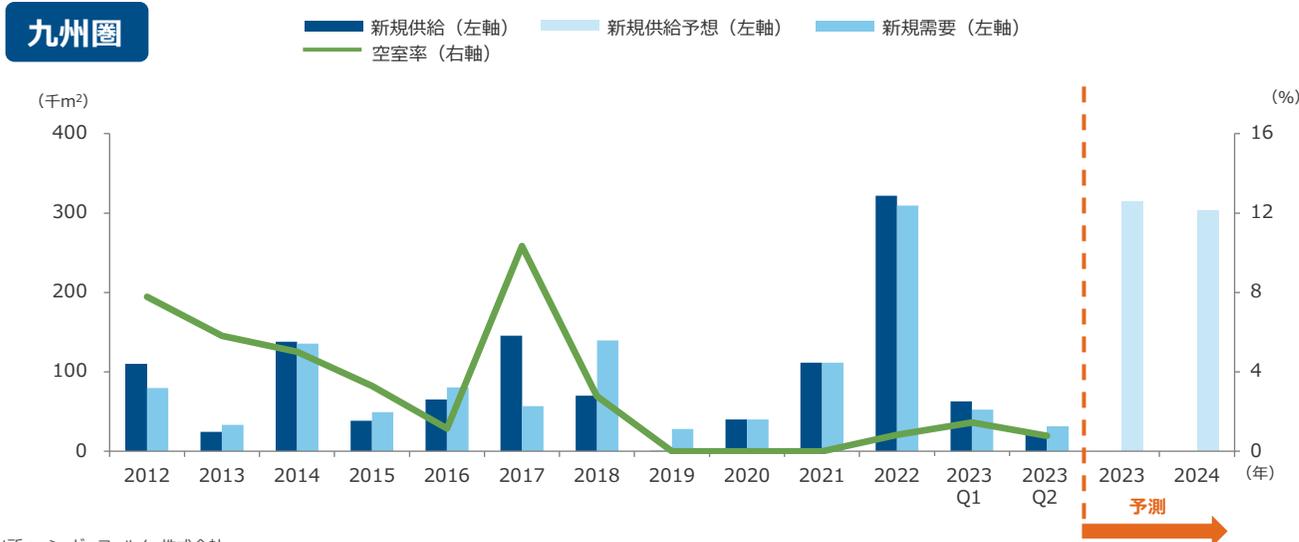
# 物流マーケット概況：エリア別の需給動向



### <2023年Q2>

空室率	5.3%	(前期比-0.4%)	▼
空室率 (竣工1年以上)	3.9%	(前期比+3.9%)	▲

- 2022年には8.1%だった空室率は、5.3%まで低下。新築物件のリーシングに時間を要していた物件が築1年以上となったことで、竣工1年以上の空室率については上昇。



### <2023年Q2>

空室率	0.8%	(前期比-0.7%)	▼
-----	------	------------	---

- 強い需要を背景に、空室率は低位で推移し、空室率は0.8%。

出所：シービーアールイー株式会社

注1：本図において、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます

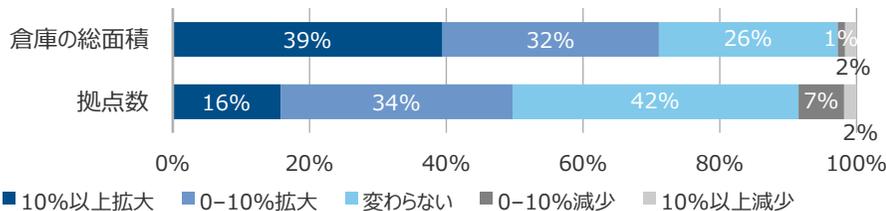
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

注3：延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象にしています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません



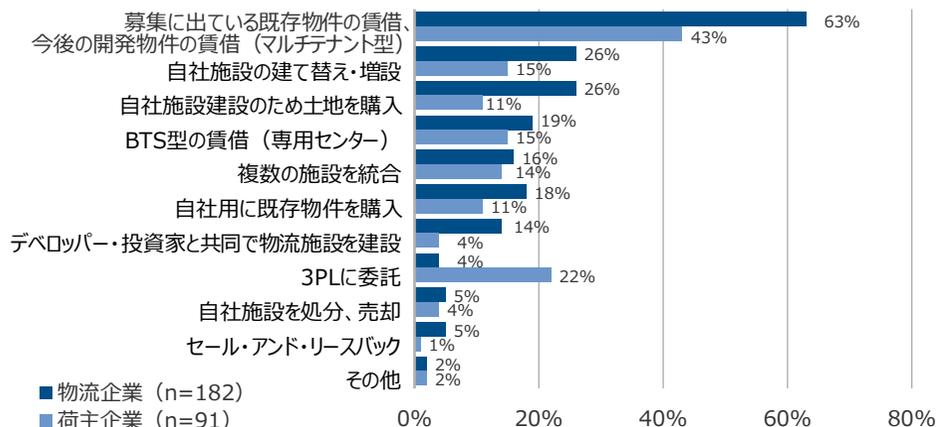
# 物流施設のテナント動向

## 物流テナントの今後3年間の拡張計画



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

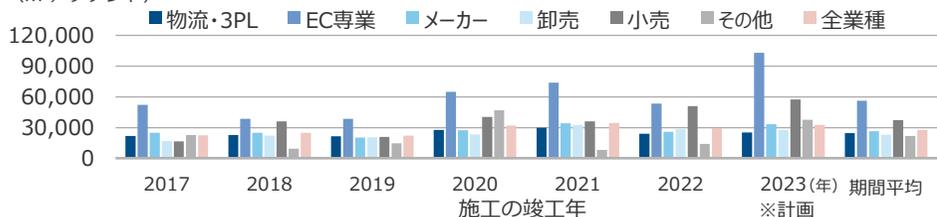
## 今後3年間の物流拠点計画の方法（複数選択可）



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

## 業種別1テナント当たり施設利用面積の動向

(m<sup>2</sup>/テナント)



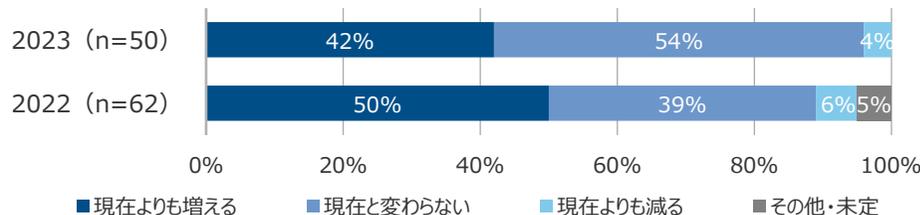
出所：株式会社三井住友トラスト基礎研究所

注1：2023年5月末時点。2023年以降はテナントが公表されている計画値のみ集計しています

注2：テナント入居情報は公表情報および現地確認情報によって得られたものであり、全てが網羅されているわけではありません。利用面積はあくまで参考値です

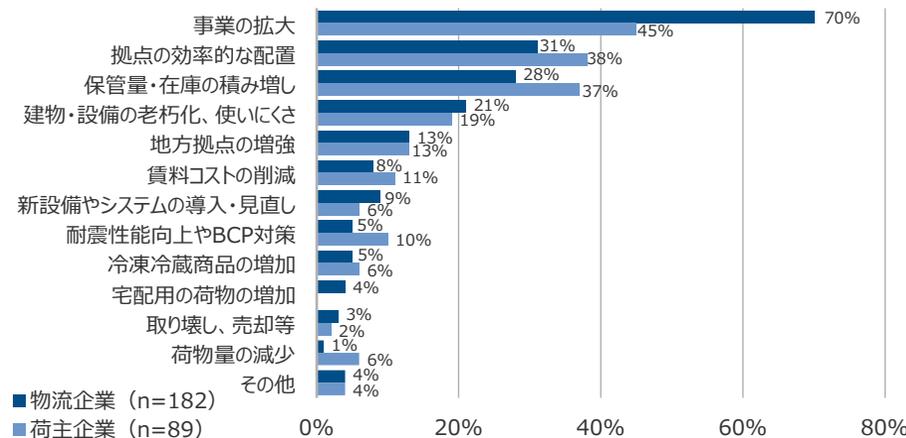
注3：テナントデータは竣工時点のものではなく現時点のものであるため、一部テナントは竣工時から入れ替わっていることもあります

## 荷主企業の今後3年間の3PLへのアウトソーシングの見通し（n=荷主企業）



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

## 物流拠点計画の理由（3つまで選択可）



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

## 企業の在庫推移

コロナ禍以降、企業の在庫は増加傾向にあり、物流施設への堅調な需要が見込まれる



出所：財務省 法人企業統計調査（令和5年4月～6月期）を基に本資産運用会社にて作成

注：2020年1Qの水準を基準に指数化



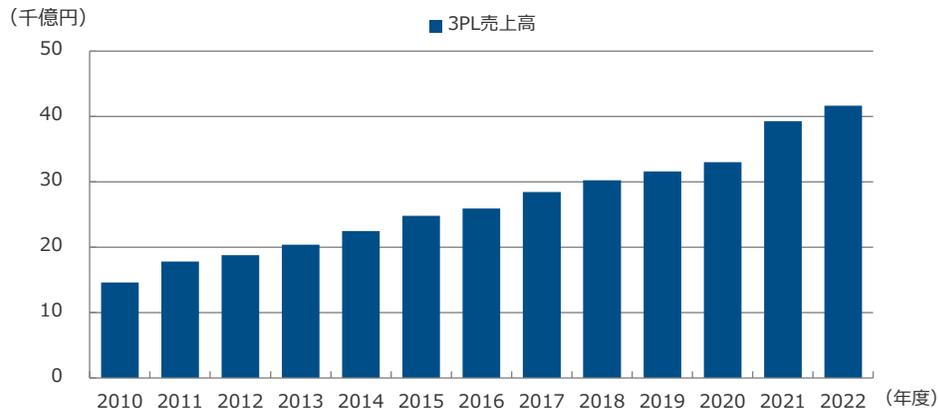
# 物流施設需要の増加

## 小売EC市場規模及び宅配便取扱個数の推移



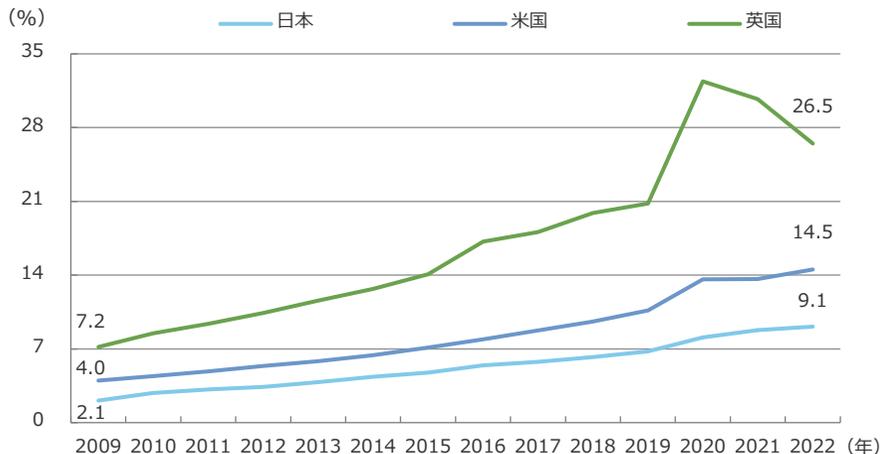
出所：2022年までのEC市場規模の実績値は経済産業省「電子商取引実態調査」、2023年以降のEC市場規模及び全期間の宅配便取扱個数は国土交通省「トラック輸送情報」等より株式会社三井住友トラスト基礎研究所にて作成

## 3PL市場規模



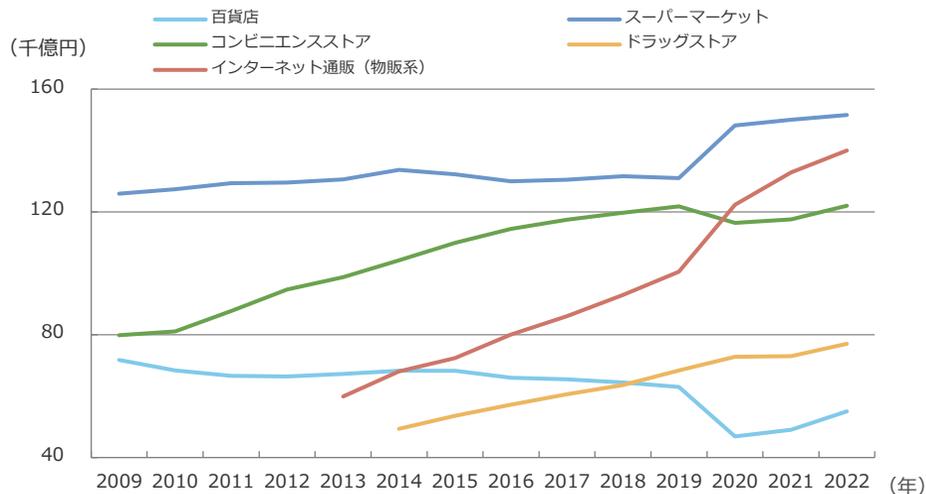
出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2023年9月号」を基に本資産運用会社にて作成  
注：各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません

## 電子商取引普及率の比較



出所：経済産業省（日本）「令和4年度デジタル取引環境整備事業（電子商取引に関する市場調査）」（2023年8月）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成

## 小売業界の市場規模



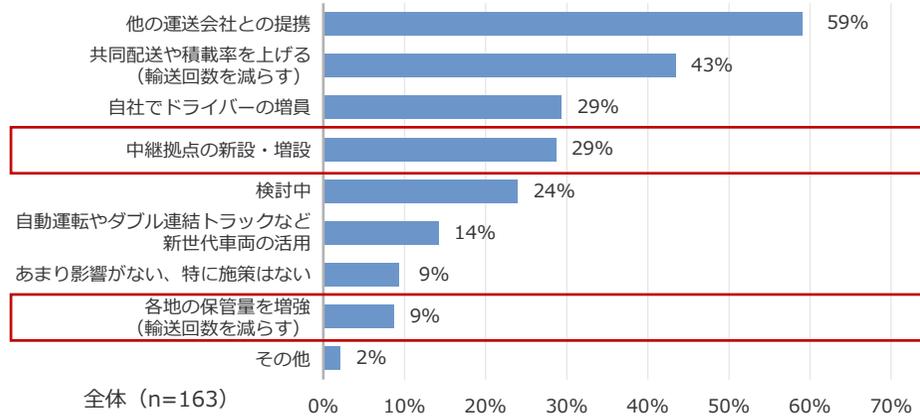
出所：経済産業省「商業動態統計月報2022年12月分」（2023年2月）及び経済産業省「令和4年度デジタル環境整備事業（電子商取引に関する市場調査）」（2023年8月）を基に本資産運用会社にて作成



# 「2024年問題」を契機とした物流施設需要の牽引

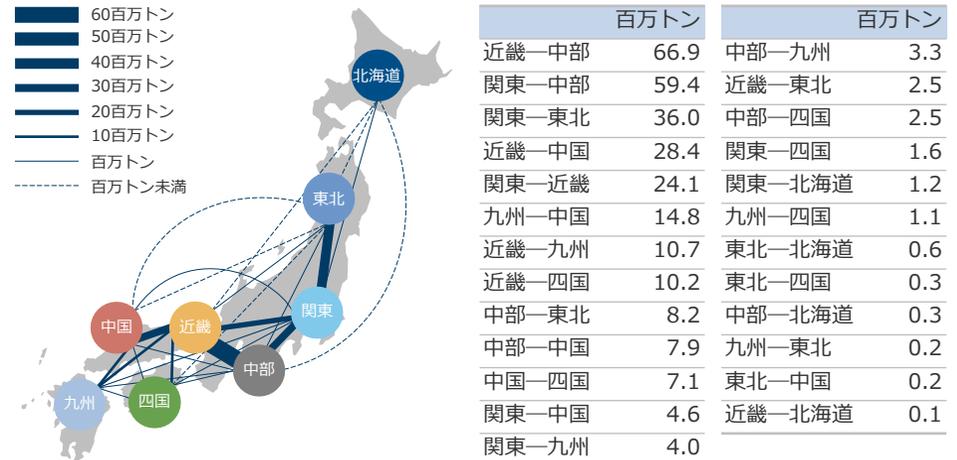
「2024年問題」への対策として中継拠点の新設・増設や各地の保管量を增強する物流施設テナントの意向を確認。関東－中部間、中部－近畿間、関東－東北間、近畿－中国間の長距離輸送が多い一方で、首都圏以外では大型マルチテナント型物流施設の供給が少ないエリアも存在しており、当該エリアでの大型マルチテナント型物流施設へのニーズが増える見込み

## 「2024年問題」への対策（複数回答可）



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

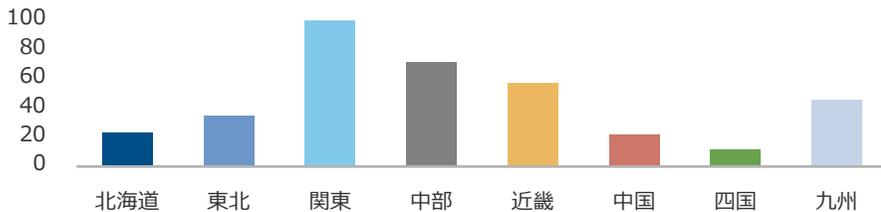
## 地域間の自動車貨物輸送量



出所：国土交通省「2021年度貨物地域流動調査」、シービーアールイー株式会社「「2024年問題」と先進的物流施設の需要」（2023年5月）  
注：発着合計、地方区分は地方公共団体情報システム機構によります

## 自動車貨物輸送量

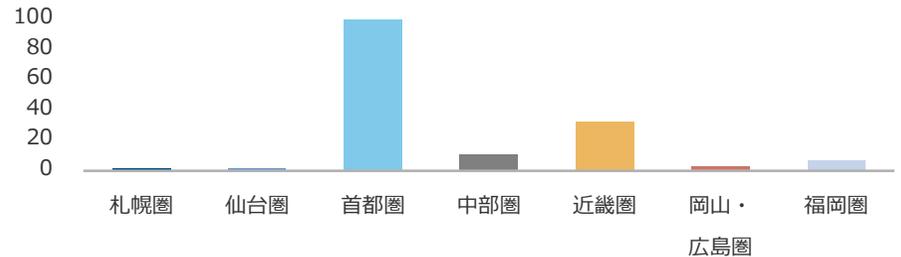
関東=100



出所：国土交通省「2021年度貨物地域流動調査」、シービーアールイー株式会社「「2024年問題」と先進的物流施設の需要」（2023年5月）  
注：地方区分は地方公共団体情報システム機構によります

## 大型マルチテナント物流施設のストック

首都圏=100



出所：シービーアールイー株式会社「「2024年問題」と先進的物流施設の需要」（2023年5月）



# 8

## Appendix



# 2023年8月期 (第14期) 実績

運用状況 (百万円)	第13期実績 (A)	第14期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第15期予想
営業収益	7,149	7,510	① +361	7,783
不動産賃貸事業収入	7,149	7,510	+361	7,783
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,204	1,465	+260	1,542
NOI	5,945	6,045	+100	6,241
減価償却費	1,246	1,317	+71	1,366
一般管理費	865	927	+62	954
営業利益	3,833	3,800	② -33	3,919
営業外損益	-400	-292	+107	-318
経常利益	3,433	3,507	③ +74	3,600
当期純利益	3,432	3,506	+74	3,599
<b>1口当たり分配金 (円)</b>				
1口当たり分配金	7,628	7,832	+204	7,963
うち、1口当たり利益分配金	6,817	6,965	+148	7,149
うち、1口当たり利益超過分配金	811	867	+56	814
(減価償却費に対する利益超過 分配率)	32.8%	33.2%	+0.4%	30.0%
発行済投資口数	503,485口	503,485口	±0口	503,485口
<b>各種指標</b>				
1口当たりFFO (円)	9,292	9,581	+289	9,863
1口当たりAFFO (円)	9,148	9,032	-116	8,553
LTV	38.6%	38.0%	-0.6%	40.3%
1口当たりNAV (円)	391,835	393,024	+1,189	-
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	±0%	100.0%

## 第13期実績と第14期実績

### 差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	第13期取得資産の賃料収入の通期寄与等	+383百万円
	・ 既存物件に係る賃料収入等の増加	+23百万円
	・ 水道光熱収入の減少	-18百万円
	・ レントホリデーの発生	-34百万円
	・ その他収入の増加	+6百万円

②	営業収益の増加 (上記①)	+361百万円
	・ 営業費用の増加	-394百万円
	12期及び13期取得物件の固定資産税費用化	-249百万円
	水道光熱費の減少	+27百万円
	修繕費の増加	-30百万円
	減価償却費の増加	-71百万円
	その他賃貸事業費用の増加	-8百万円
	一般管理費の増加	-62百万円

③	営業利益の減少 (上記②)	-33百万円
	・ 営業外損益の変動	+107百万円
	投資口交付費用の剥落	+163百万円
	支払利息の増加	-36百万円
	投資法人債発行費用の増加	-18百万円

### 第13期取得資産 取得価格合計454億円



# 2024年2月期（第15期）及び2024年8月期（第16期）業績予想

運用状況（百万円）	第14期実績 (A)	第15期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第16期予想
営業収益	7,510	7,783	① +272	7,872
不動産賃貸事業収入	7,510	7,783	+272	7,872
不動産賃貸事業費用 （減価償却費除く）	1,465	1,542	+77	1,509
NOI	6,045	6,241	+195	6,363
減価償却費	1,317	1,366	+49	1,390
一般管理費	927	954	+27	983
営業利益	3,800	3,919	② +119	① 3,989
営業外損益	-292	-318	-26	-336
経常利益	3,507	3,600	③ +92	3,652
当期純利益	3,506	3,599	+92	3,651
<b>1口当たり分配金（円）</b>				
1口当たり分配金	7,832	7,963	+131	8,080
うち、1口当たり利益分配金	6,965	7,149	+184	7,252
うち、1口当たり利益超過分配金	867	814	-53	828
（減価償却費に対する利益超過 分配率）	33.2%	30.0%	-3.2%	30.0%
発行済投資口数	503,485口	503,485口	±0口	503,485口
<b>各種指標</b>				
1口当たりFFO（円）	9,581	9,863	+282	10,015
1口当たりAFFO（円）	9,032	8,553	-479	9,644
LTV	38.0%	40.3%	2.3%	40.2%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	±0%	100.0%

## 第14期実績と第15期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	第15期取得資産による賃料収入の増加	+219百万円
	賃料増額を主因とした既存物件の 賃貸事業収入の増加	+53百万円
②	営業収益の増加（上記①）	+272百万円
	営業費用の増加	-153百万円
	第15期取得資産に係る営業費用の増加	-40百万円
	リーシングフィーの増加	-12百万円
	修繕費の増加	-43百万円
	水道光熱費の増加	-18百万円
	既存物件の減価償却費の増加	-15百万円
	上記以外の一般管理費の増加	-23百万円
③	営業利益の増加（上記②）	+119百万円
	営業外損益の変動	-26百万円
	新規借入れ及び投資法人債発行等による支払利息の増加	-43百万円
	投資法人債発行費の剥落	+18百万円

## 第15期予想と第16期予想 差異の主要因（当期純利益への寄与額）

①	賃料増額及び第15期取得資産の 通期寄与を主因とした営業収益の増加	+89百万円
	第15期取得資産の固定資産税の発生等を 主因とした営業費用の増加	-19百万円



# 本投資法人の特徴

「デベロッパー×不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルによる安定的な成長戦略

## 三菱地所物流リート投資法人

物件数/  
取得価格合計

34物件/  
2,710億円

スポンサー開発物件/  
MJIAソーシング物件

65.3%/  
34.7%

平均稼働率

100.0%

平均鑑定NOI利回り

4.7%

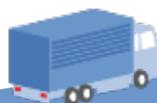
第16期末  
予想LTV

40.2%

長期発行体格付  
(JCR)

AA  
(安定的)

スポンサー



開発・運営

投資・運用



本資産運用会社



物件供給

三菱地所の豊富な開発ノウハウと高い信用力に拠る最新型物流施設の開発を通じて**継続的な物件供給**を実現

リーシングサポート

幅広い事業領域から培われた顧客リレーションを強みとする**物流施設リーシング力の提供**を通じて上場来安定的な稼働を実現

独自ソーシング

ファンド黎明期から様々なアセットを投資・運用してきた経験から、**様々な工夫**が凝らされた取得戦略を活用し、**好条件での物件取得**を実現

賃料改定以外の独自施策

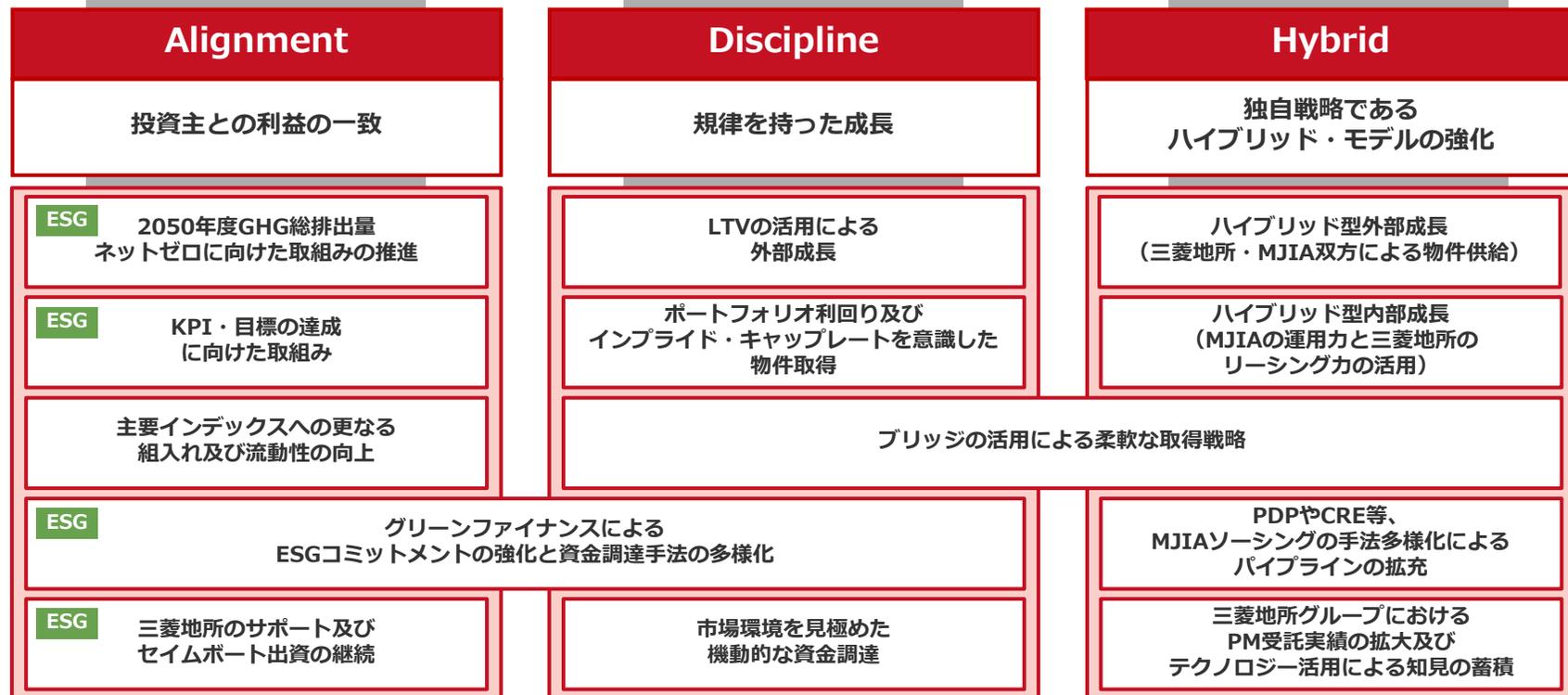
豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力を生かした独自ノウハウの活用により**賃料改定以外における収益増/費用減**を実現

注：2023年9月29日現在。



# 「三本の柱」による運用方針（2021年10月改定）

## 中長期的な投資主価値の向上



過去からの継続事項と今後の取組み

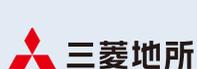
実施・達成  
済みの取組み

- ✓ 「三本の柱」を体現した公募増資の実行による継続的成長（2022年10月、2022年3月、2021年3月、2020年9月、2019年10月）
- ESG ✓ GRESBリアルエステイト評価において4年連続で最高位の5 Starsを取得（2023年10月、2022年10月、2021年10月、2020年11月）
- ESG ✓ GHG削減目標のSBTi認定の取得、気候移行計画の策定、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同（2023年6月、2023年4月、2021年12月）
- ESG ✓ スポンサー及び本資産運用会社の役員及び全正社員を対象とした、投資口累積投資制度の導入（2021年3月）
- ✓ FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組入れ（2020年6月）
- ESG ✓ J-REIT初の投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入（2019年5月）



# ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略

## スポンサー開発 (1,768億円 / 65.3%)



築浅・最新鋭の  
スポンサー開発物件の取得を  
合理的な価格で実現

平均鑑定NOI利回り  
**4.5%**

### スポンサー単独開発



三菱地所グループの  
リレーションを活用し、  
土地情報を取得



行政・関係者との  
調整や複数地権者の  
土地集約など

難易度の高い開発も  
三菱地所グループの  
高度な開発能力を活用し実現

### スポンサー共同開発



三菱地所グループの高い信用力に加え、  
多様な利害関係者の調整力・開発ノウハウを活用

## MJIAソーシング (941億円 / 34.7%)



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

平均鑑定NOI利回り  
**5.1%**

### PDP (Partnership Development Program)

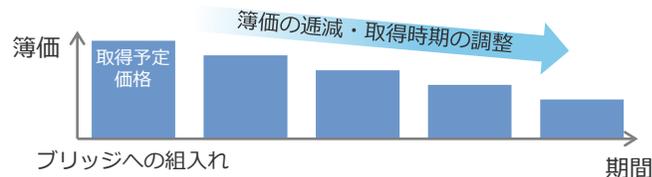


### CRE (Corporate Real Estate)



## ブリッジ (ブリッジファンド・第三者ブリッジ)

- 取得時期・コスト・案件規模及び情報経路等を総合的に勘案し、最適なブリッジ手法を選定
- 取得タイミングが整ったところで本投資法人が物件取得。  
ブリッジにおける簿価の遞減効果に伴う取得価格の調整も可能



# ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略②

PDP (Partnership Development Program)におけるMJIAの役割

各関係者のニーズを集約し、本資産運用会社が開発プロジェクト全体をリード。竣工及びリースアップ後に、本投資法人が優先的に取得検討可能

## PDPにおけるMJIAの寄与

一般的な開発プロセス	MJIAの寄与
ソーシング	<ul style="list-style-type: none"> <li>幅広い仲介会社との強固なリレーション及び相対・クローズドな案件へのアクセス力を背景とした多岐にわたる物件情報の収集</li> </ul>
プランニング	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の物流施設の市場環境の分析</li> <li>テナントニーズや敷地、周辺環境を踏まえた最適な建物プラン・スペック選定のサポート</li> <li>概算費用と開発収支の検討</li> </ul>
土地取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>案件ごとのリターン特性に応じてホルダーを探索</li> <li>最適なパートナーを招聘する企画力及び強固なリレーション</li> </ul>
開発推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設会社の選定・工事請負契約締結のサポート</li> <li>現場定例等への参加・プラン変更等に対する助言を適宜実施</li> <li>プロジェクト全体の進捗管理</li> <li>竣工検査・各種点検への参加</li> </ul>
リーシング	<ul style="list-style-type: none"> <li>三菱地所グループの幅広いテナントネットワークを活用したテナントの誘致</li> <li>募集条件の決定・賃貸借契約締結におけるサポート</li> </ul>
運営管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>PM・BMの選定サポート</li> <li>期中レポート業務等のサポート</li> </ul>
出口戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>三菱地所グループの高い信用力を背景とし、本投資法人を優先的な交渉先と選定</li> <li>出口機能を提供することで開発への安心感を醸成</li> </ul>

注：MJIAがサポートした項目のみ左図の対応する項目と同色でハイライトしています

## 取得資産でのMJIAの強み



### MJロジパーク加古川1

- MJIAとリレーションの強い仲介会社より土地情報及び開発事業者情報を入手
- MJIAの運用ノウハウを活かし、建物プラン・開発収支を検討
- 出口機能を提供することで優先交渉権を獲得し開発に着手

#### MJIAの提供機能<sup>(注)</sup>

ソーシング プランニング 土地取得 開発推進 リーシング 運営管理 出口戦略



### MJロジパーク印西1

- MJIAで入手した土地情報から、目利き力により案件抽出
- 開発事業者に建物プラン・開発収支を助言
- 三菱地所グループにて、テナントを誘致

#### MJIAの提供機能<sup>(注)</sup>

ソーシング プランニング 土地取得 開発推進 リーシング 運営管理 出口戦略



### MJロジパーク高槻1

- MJIAとリレーションの強い仲介会社より土地情報入手
- MJIAでは、従前より本件周辺のテナントニーズを把握
- 速やかに開発事業者を選定、優先交渉権を獲得し当該事業者にて開発実施

#### MJIAの提供機能<sup>(注)</sup>

ソーシング プランニング 土地取得 開発推進 リーシング 運営管理 出口戦略



# ハイブリッド型内部成長を実現する内部成長戦略

## 三菱地所物流リート投資法人

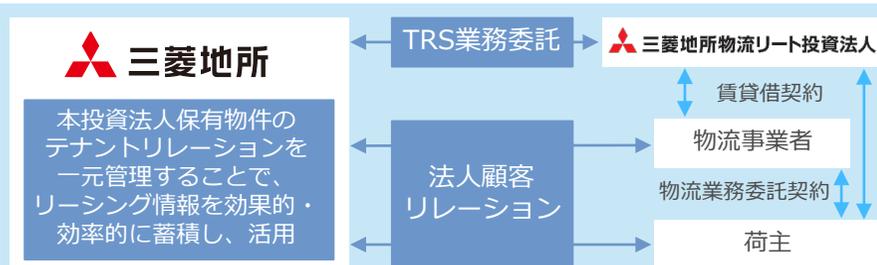
### スポンサー

三菱地所グループの運用ノウハウ、顧客ネットワークの活用

**三菱地所** オフィス・商業施設事業等で培った顧客リレーションを活用し、市場ニーズを汲み取った着実な内部成長を目指す

### テナントリレーションサポート（TRS）業務

テナントリレーション業務、賃貸募集業務及び賃貸方針提案業務をスポンサーに委託し、中長期的な内部成長の実現を目指す



### 三菱地所によるテナントの誘致事例

三菱地所グループが運営するオフィスビルの既存テナントの物流施設ニーズを補捉し、誘致に成功

ロジクロス福岡久山



### MJIA

賃料改定以外の独自施策による内部成長の実現

**三菱地所投資顧問** 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力を活かした、独自ノウハウの活用による内部成長の実現

### 収益向上施策（一例）

#### グリーンリース契約に基づくLED化改修

累積額約+400万円/期

MJロジパーク福岡1 他



- 本投資法人の費用負担により照明器具のLED改修を実施。テナントよりLED化によるコスト低減額の一部をグリーンリース料として収受
- 電気料金大幅削減、及び最新の調光機能等によりテナントの利便性・満足度の向上に寄与

### 費用削減施策（一例）

#### 土地・建物固定資産評価の見直し

累積額約△220万円/期  
(一括還付を除く)

ロジクロス厚木 他



- 保有物件の土地・建物固定資産評価額の見直しを実施。評価額に差異が認められた物件について行政と交渉し減額を実現
- また、過去分の一括還付により、一時収入を獲得

### 東京流通センター（TRC）との連携

- 2016年より三菱地所の連結子会社。本投資法人のポートフォリオにおいても、PM受託を推進
- 三菱地所、MJIAとTRCの3社間での出向・受入を継続的に行い、ノウハウの蓄積を推進

### TRCによるテナントの誘致事例

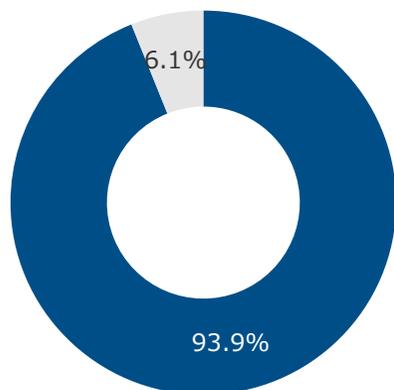
ロジクロス名古屋笠寺

TRCの管理物件に入居するテナントの中京圏新規拠点開設ニーズを捉えた誘致



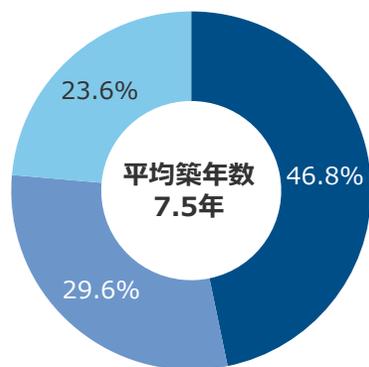
# ポートフォリオの分散状況

物流施設 / その他  
(取得価格ベース)



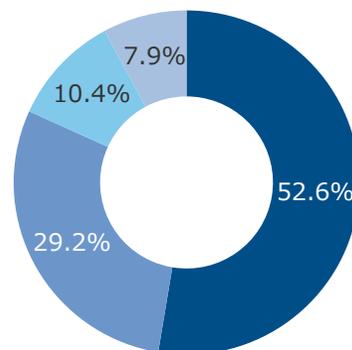
- 物流施設
- その他

ポートフォリオの築年数  
(取得価格ベース)



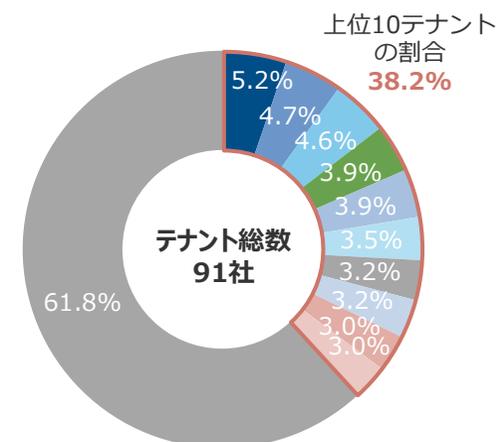
- 5年以内
- 5年超10年以内
- 10年超

エリアの分散状況  
(取得価格ベース)



- 首都圏
- 近畿圏
- 中部圏
- その他

テナントの分散状況  
(底地除く賃貸面積ベース)



- 日本通運株式会社
- 非開示
- 三井倉庫ロジスティクス株式会社
- 株式会社日本リアリスト
- 山九株式会社
- 株式会社ロンコ・ジャパン
- 非開示
- キムラユニティー株式会社
- 株式会社三鷹倉庫
- コーナン商事株式会社
- その他

注：2023年8月31日現在。ただし第15期取得資産を含みます



# ポートフォリオの概要

## スポンサー開発物件



ロジクロス福岡久山



ロジクロス厚木



ロジクロス神戸三田



ロジクロス大阪



ロジクロス名古屋寺



ロジクロス習志野



ロジクロス厚木II



ロジポート相模原 (準共有持分49%)



ロジポート橋本 (準共有持分45%)



ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)



ロジポート川崎ハイ (準共有持分45%)



ロジクロス横浜港北



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟 (共有持分45%)



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟 (共有持分45%)



MJインダストリアルパーク堺 (底地)



MJインダストリアルパーク神戸 (底地)

## MJIAソーシング物件



MJロジパーク加古川1



MJインダストリアルパーク郡山 (底地)



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク大阪1



MJロジパーク福岡1



MJロジパーク土浦1



MJロジパーク西宮1



MJロジパーク春日井1



MJロジパーク加須2



MJロジパーク仙台1



MJロジパーク船橋2



MJロジパーク印西1



MJロジパーク高槻1



MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)



MJインダストリアルパーク川西 (底地)



MJロジパーク東大阪1

第15期取得資産



# ポートフォリオマップ



- 第14期末保有資産(スポンサー開発)
- 優先交渉権付与予定物件(スポンサー開発)
- 第14期末保有資産(MJIAソーシング)
- 優先交渉権付与予定物件(MJIAソーシング)
- 三菱地所本店・支店所在地
- 第15期取得資産

## 首都圏

1	ロジクロス厚木
2	ロジクロス習志野
3	ロジクロス厚木Ⅱ
4	ロジクロス横浜港北
5	ロジポート相模原
6	ロジポート橋本
7	ロジポート川崎ベイ
8	MJロジパーク船橋1
9	MJロジパーク厚木1
10	MJロジパーク加須1
11	MJロジパーク土浦1
12	MJロジパーク加須2
13	MJロジパーク印西1
14	MJロジパーク船橋2
15	MJインダストリアルパーク千葉北(底地)
16	ロジクロス春日部
17	ロジクロス蓮田
18	(仮称)ロジクロス三郷
19	ロジクロス船橋
20	ロジクロス相模原
21	ロジクロス座間
22	ロジクロス座間小松原



# ポートフォリオマップ



## 中部圏

23	ロジクロス名古屋笠寺
24	MJロジパーク春日井1
25	(仮称) MJロジパーク一宮1
26	(仮称) MJロジパーク愛西1
27	(仮称) MJロジパーク岡崎1

## 近畿圏

28	ロジクロス神戸三田
29	ロジクロス大阪
30	ロジポート大阪大正
31	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟
32	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟
33	MJロジパーク大阪1
34	MJロジパーク西宮1
35	MJロジパーク高槻1
36	MJロジパーク東大阪1
37	MJインダストリアルパーク堺 (底地)
38	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)
39	MJインダストリアルパーク川西 (底地)
40	MJロジパーク加古川1
41	ロジクロス大阪交野
42	ロジクロス大阪住之江
43	(仮称) MJロジパーク大東1
44	(仮称) 大阪市大正区平尾冷凍冷蔵物流計画

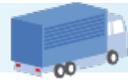
## その他

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



# 三菱地所グループの物流施設事業の特色

総合デベロッパーである三菱地所とそのグループの強みを生かした物流施設の開発、運営管理能力の発揮



用地取得・開発



運営管理

## 総合デベロッパーの強み

- オフィスや商業施設事業等で培った顧客リレーションや、支店網を通じた顧客ネットワークを活用した情報収集力やリーシング力
- 多岐にわたる開発経験に基づく高度な開発能力

### 幅広い情報収集力

グループネットワークの活用

- グループ横断的な情報共有により、幅広い土地情報を把握

ロジクロス名古屋笠寺



### 高度な開発能力

行政・関係者等との調整

- 等価交換のスキームが評価され、複雑なスキームへの対応力発揮

複数地権者の土地集約

- 複数地権者の土地集約による開発用地取得等への取組み

ロジクロス蓮田



ロジクロス春日部



### 顧客リレーションの活用

法人顧客リレーションの活用

- 大丸有エリアのオフィステナントとのリレーションを活用した共同事業

支店網を通じた顧客ネットワークの活用

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

ロジポート川崎ベイ



ロジクロス神戸三田



## 日本初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画



次世代物流施設 完成予想イメージ

- 京都府城陽市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
- IC直結の専用ランプウェイを設けることで、完全自動運転トラックや後続車無人隊列走行の受入れを可能にし、これら次世代のモビリティが高速道路から一般道に下りることなく利用できる物流施設を計画
- 三菱地所は2023年6月30日に自動運転技術を活用した次世代の物流システム構築を目指す株式会社T2と資本業務提携を行うことで合意。次世代物流施設に設定予定のレベル4自動運転トラック発着拠点をT2が活用するほか、レベル4自動運転トラックが建物内まで運行できる基幹物流施設の整備や、レベル4自動運転トラックと基幹物流施設を組み合わせた新サービスなどの共同開発を進める予定

## 物流施設事業の強み

- 豊富な物流施設運営経験を持つTRCと協働したテナントリーション活動
- テクノロジー活用等による物流ソリューションへの取組み

### TRCとの協働

- 2016年に三菱地所が連結子会社化
- 足許のPM受託面積は150万m<sup>2</sup>を達成



### 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



# TCFDにおけるKPIの進捗状況

## 2030年度の目標達成に向けて

### ● 主要なKPI・目標

GHG排出原単位

30%削減

GHG総排出量  
(Scope1+2)

42%削減

エネルギー消費原単位

15%削減

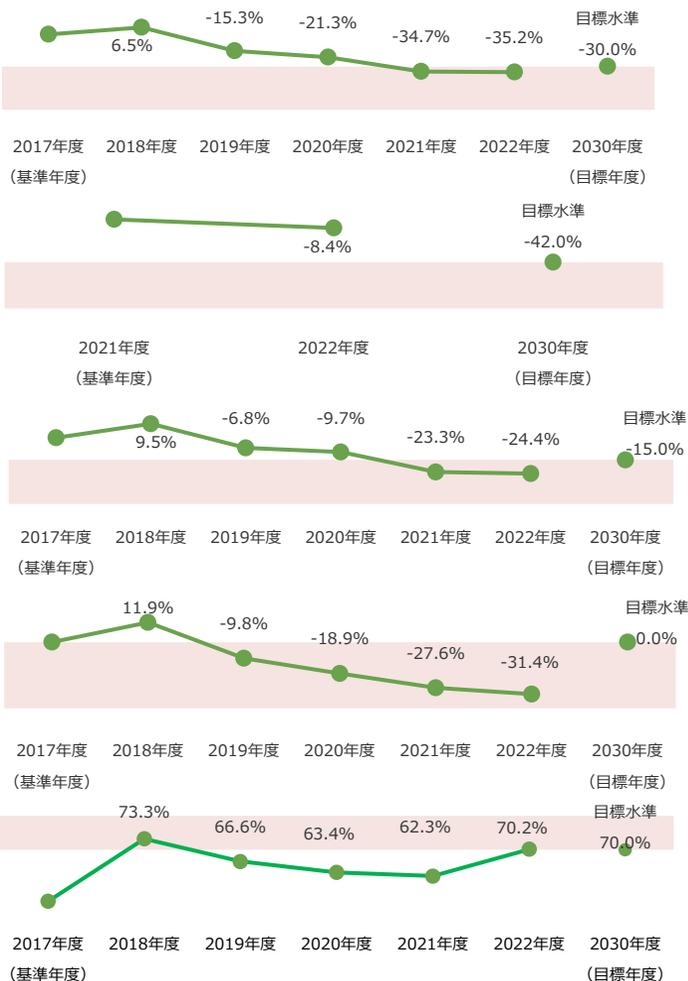
水使用原単位

増加させない

廃棄物リサイクル率

70%

### ● KPIの推移



### ● 環境負荷軽減への具体的取組み (例)

人感センサーや調光器対応LED照明の導入

空調設備の更新

適切な空調温度設定の推進

自家消費型太陽光発電の導入

再生エネルギー由来電力の調達

節水型トイレ・擬音装置の設置

テナントへの節水協力依頼

スマート灌水設備の導入

リサイクルの推進

ごみの分別管理の徹底



# ESGへの取組み①

## Environment

### ポートフォリオのグリーン化率の推移

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



2023年2月期末現在



2023年10月20日現在

### 保有物件における環境への取組み



太陽光パネルの設置



断熱サンドイッチ  
パネルの採用



人感センサー付  
LED照明の導入



公共緑地の設置

## Social

### 地域コミュニティとの共生

- 自治会の花壇整備活動への参加  
(ロジクロス厚木の近隣)



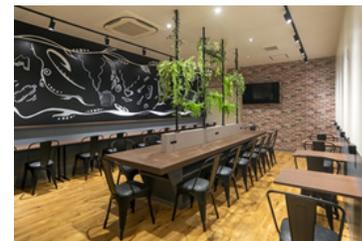
- 皇居外苑濠での生物保全活動



### テナント向け満足度調査実施

- テナント満足度の向上のため、定期的にテナント向け満足度調査を実施しています。  
要望に応じて、AED設置、休憩室の改装等を実施しています。

<テナント要望対応事例>  
休憩室の改装 (MJロジパーク福岡1)



### BCP対策に関する取組み

- 防災協力事業所への登録及び津波避難ビルへの指定



- 免震構造  
(ロジポート相模原)



# ESGへの取組み②

## Social

### 資産運用会社の従業員への取組み

様々な制度や設備の導入を通じて、従業員の生産性、スキル及びモチベーションの向上による運用パフォーマンスの最大化を企図

- オフィススペースの整備



- ワークーションの実施



- 資産運用会社において、チームビルディング等を目的として、ワークーション制度を導入。
- グループワークやカーリング等のアクティビティを通じて、従業員のコミュニケーションを促進

- 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
- 毎年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）

高梨 憲	執行役員（資産運用会社執行役員）
齋藤 創	監督役員（弁護士）
深野 章	監督役員（公認会計士）
谷中 直子	監督役員（弁護士）

- 男女比率  
（男性3人、女性1人）



- 2022年度役員会  
出席率 100%  
（16回/16回）



### 三菱地所による継続的なセიმボート出資

- スポンサーによる継続的な、本投資法人への強いコミットメント

保有口数／出資比率

20,550口／約4.1%

### 運用における利益相反対策

- 本投資法人における利害関係人からの資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定

### 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



# 主な各種イニシアティブ・外部評価

## 三菱地所物流リート投資法人

### GRESBリアルエステイト評価の取得



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

G R E S B  
★★★★★ 2023

### MSCI ESG格付の取得



2023年8月にMSCI  
ESG格付がAに向上

CCC B BB BBB **A** AA AAA

(注) 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

### エコアクション21



エコアクション21  
認証番号 0013540



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

SBTi (ニアターム目標)  
の認定を取得

## 三菱地所投資顧問株式会社

### 責任投資原則 (PRI) への署名

Signatory of:



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

### TCFDへの賛同



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

### JCIへの賛同



### UNGCへの参加



三菱地所グループとして  
UNGCに参加



# ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
ス ポ ン サ ー 開 発 物 件	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	7,880	6.0	34,878.55	2.1	100.0	8.9	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	3.1	100.0	6.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,450	5.1	12,844.35	1.4	100.0	6.2	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,300	4.3	35,616.58	3.6	100.0	4.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	17,800	5.0	62,289.08	5.3	100.0	4.6	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,600	4.2	39,132.05	4.4	100.0	5.4	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,800	4.4	34,580.85	3.6	100.0	4.1	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜	7,821	8,160	4.1	16,371.24	2.9	100.0	4.2	マルチ
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	神奈川県相模原	21,364	24,500	4.7	88,609.64	7.9	99.7	10.0	マルチ
	ロジポート橋本 (準共有持分45%)	神奈川県相模原	18,200	21,735	4.6	58,487.96	6.7	100.0	8.6	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	3.9	100.0	5.5	マルチ
	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	神奈川県川崎	36,000	41,625	4.2	117,762.91	13.3	99.8	4.3	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	15,150	15,700	4.2	45,983.59	5.6	100.0	2.3	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟 (共有持分45%)	大阪府茨木	3,900	4,030	4.3	14,012.95	1.4	100.0	2.3	マルチ
M J I A ソ ー シ ン グ	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋	5,400	7,060	7.3	18,232.07	2.0	100.0	33.7	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木	6,653	7,750	5.0	28,002.44	2.5	100.0	10.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須	1,272	1,620	5.7	7,678.10	0.5	100.0	17.4	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪	6,090	8,140	5.8	39,082.95	2.2	100.0	15.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	7,380	5.7	38,143.21	2.3	100.0	15.9	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦	3,133	3,650	5.3	15,485.00	1.2	100.0	8.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮	2,483	2,740	5.6	13,777.07	0.9	100.0	32.4	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井	13,670	15,200	4.8	57,866.98	5.0	100.0	6.6	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須	1,637	1,780	5.0	7,349.18	0.6	100.0	24.7	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城	7,388	7,670	4.9	39,098.87	2.7	100.0	14.4	マルチ
	MJロジパーク印西1	千葉県印西	4,353	5,160	5.0	20,980.63	1.6	100.0	2.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻	5,500	6,540	4.8	20,897.84	2.0	100.0	2.3	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪	1,687	2,050	5.3	10,185.04	0.6	100.0	32.3	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋	4,880	6,550	5.3	19,219.10	1.8	100.0	1.5	マルチ
	MJインダストリアルパーク堺 (底地)	大阪府堺	5,600	5,780	3.8	87,476.71	2.1	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	兵庫県神戸	4,970	5,720	5.1	31,743.99	1.8	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	千葉県千葉	1,800	1,980	4.4	14,986.64	0.7	100.0	-	底地
MJインダストリアルパーク川西 (底地)	兵庫県川西	2,125	2,630	4.4	9,353.48	0.8	100.0	-	底地	
小計 / 平均			261,659	300,755	4.7	1,110,106.41	96.5	100.0	7.7	-
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川	7,423	7,750	4.6	32,258.13	2.7	100.0	1.1	マルチ
	MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	福島県郡山	2,000	2,340	5.0	80,925.09	0.7	100.0	-	底地
	小計 / 平均			9,423	10,090	4.7	113,183.22	3.5	100.0	1.1
合計 / 平均			271,082	310,845	4.7	1,223,289.63	100.0	100.0	7.5	-

## 第15期取得資産

注：2023年 8月31日現在。ただし第15期取得資産を含みます。



# 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14期末 帳簿価額	第14期末 (2023年8月期末) (注2)		第13期末 (2023年2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	5,338	7,880	4.3	7,910	4.3	-30	±0	2,541
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,214	9,550	3.9	9,470	4.0	+80	-0.1	1,335
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,795	4,450	4.3	4,420	4.4	+30	-0.1	654
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,601	10,300	4.0	10,300	4.0	±0	±0	698
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	14,259	17,800	4.0	17,800	4.0	±0	±0	3,540
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,766	12,600	3.9	12,400	4.0	+200	-0.1	833
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,858	10,800	3.9	10,600	4.0	+200	-0.1	941
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,876	8,160	3.8	8,130	3.8	+30	±0	283
ロジポート相模原(準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,338	24,500	4.0	24,500	3.9	±0	+0.1	4,161
ロジポート橋本(準共有持分45%)	2017年9月	18,200	17,385	21,735	3.8	21,780	3.8	-45	±0	4,349
ロジポート大阪大正(準共有持分37.5%)	2019年10月	10,484	10,280	12,225	3.8	12,225	3.9	±0	-0.1	1,944
ロジポート川崎ベイ(準共有持分45%)	2022年3月	36,000	35,837	41,625	3.6	40,995	3.7	+630	-0.1	5,787
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	15,218	15,700	4.0	15,700	4.0	±0	±0	481
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	3,924	4,030	4.1	3,990	4.1	+40	±0	105
MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,268	7,060	5.2	7,060	5.2	±0	±0	1,791
MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,344	7,750	4.0	7,590	4.1	+160	-0.1	1,405
MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,204	1,620	4.3	1,620	4.3	±0	±0	415
MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,861	8,140	4.1	8,160	4.1	-20	±0	2,278

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2：2023年 8月31日現在

注3：2023年 2月28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14期末 帳簿価額	第14期末 (2023年8月期末) (注2)		第13期末 (2023年2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	5,672	7,380	4.4	7,260	4.5	+120	-0.1	1,707
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,069	3,650	4.5	3,650	4.5	±0	±0	580
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,539	2,740	4.6	2,720	4.7	+20	-0.1	200
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,329	15,200	4.2	15,200	4.2	±0	±0	1,870
MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	1,668	1,780	4.2	1,740	4.3	+40	-0.1	111
MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	7,185	7,670	4.5	7,670	4.7	±0	-0.2	484
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,361	5,160	4.1	5,190	4.1	-30	±0	798
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,527	6,540	3.9	6,530	3.9	+10	±0	1,012
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,749	2,050	4.2	2,050	4.2	±0	±0	300
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,908	6,550	3.8	6,570	3.8	-20	±0	1,641
MJインダストリアルパーク堺 (底地)	2019年10月	5,600	5,666	5,780	3.7	5,780	3.7	±0	±0	113
MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	2021年3月	4,970	5,202	5,720	4.0	5,720	4.0	±0	±0	517
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	2021年3月	1,800	1,914	1,980	4.3	1,990	4.3	-10	±0	65
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
小計		261,659	257,393	300,755	-	299,350	-	-	-	43,361
第15期取得資産										
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	-	7,750	4.3	-	-	-	-	-
MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	2023年9月	2,000	-	2,340	4.5	-	-	-	-	-
小計		9,423	-	10,090	-	-	-	-	-	-
合計		271,082	-	310,845	-	-	-	-	-	-

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2：2023年 8月31日現在。ただしMJロジパーク加古川1及びMJインダストリアルパーク郡山 (底地) については2023年7月1日現在

注3：2023年 2月28日現在



# 財務関連データ

## 調達先の分散状況

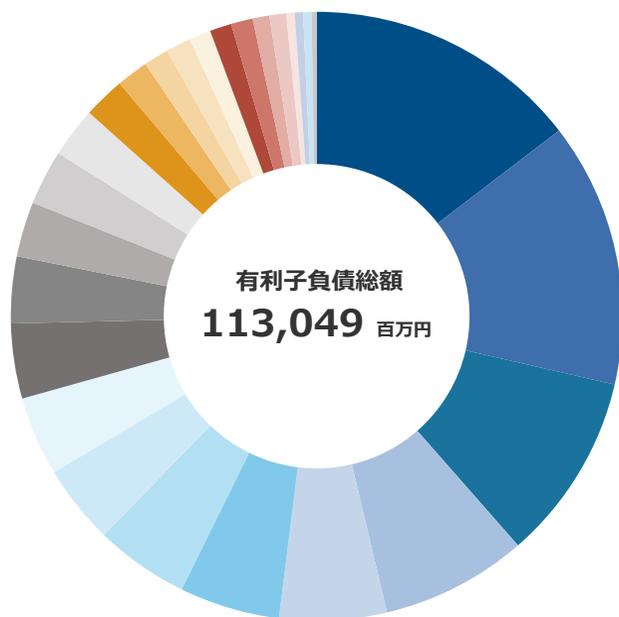


取引金融機関数

26 行



2023年9月新規借入先：日本生命保険



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

注：2023年9月29日現在



# 損益計算書及び貸借対照表

## 損益計算書

(単位：千円)

科目	実績
営業収益	7,510,976
賃貸事業収入	7,131,181
その他賃貸事業収入	379,793
営業費用	3,710,612
賃貸事業費用	2,782,852
資産運用報酬	694,940
資産保管手数料	2,170
一般事務委託手数料	22,675
役員報酬	3,200
その他営業費用	204,772
営業利益	3,800,364
営業外収益	366
受取利息	66
未払分配金除斥益	299
営業外費用	293,006
支払利息	259,356
投資法人債利息	9,380
融資関連費用	6,242
投資法人債発行費	18,025
経常利益	3,507,724
当期純利益	3,506,820
当期末処分利益	3,507,112

## 貸借対照表

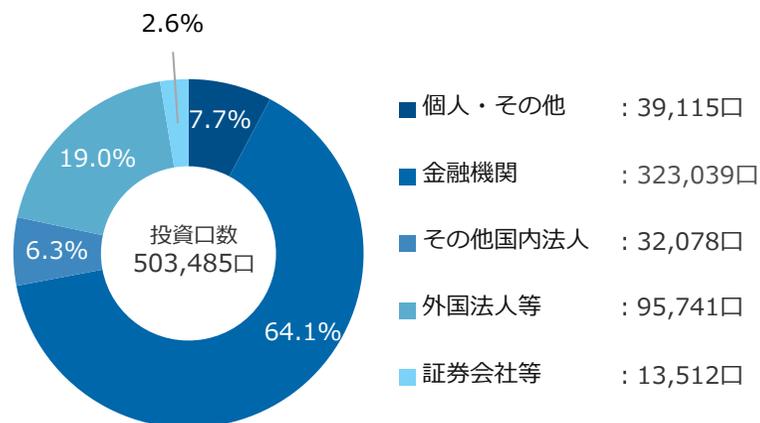
(単位：千円)

科目	実績
流動資産	13,867,331
現金及び預金	4,493,995
信託現金及び信託預金	9,263,118
その他の流動資産	110,217
固定資産	257,490,292
有形固定資産	257,393,814
無形固定資産	391
投資その他の資産	96,086
資産合計	271,357,624
流動負債	7,979,100
営業未払金	415,959
1年内返済予定の長期借入金	4,780,000
未払費用	970,677
未払消費税等	473,644
前受金	1,323,550
その他流動負債	15,269
固定負債	103,509,246
投資法人債	4,500,000
長期借入金	93,904,000
信託預り敷金及び保証金	5,105,246
負債合計	111,488,347
投資主資本合計	159,869,277
出資総額（純額）	156,362,164
剰余金	3,507,112
純資産合計	159,869,277
負債純資産合計	271,357,624

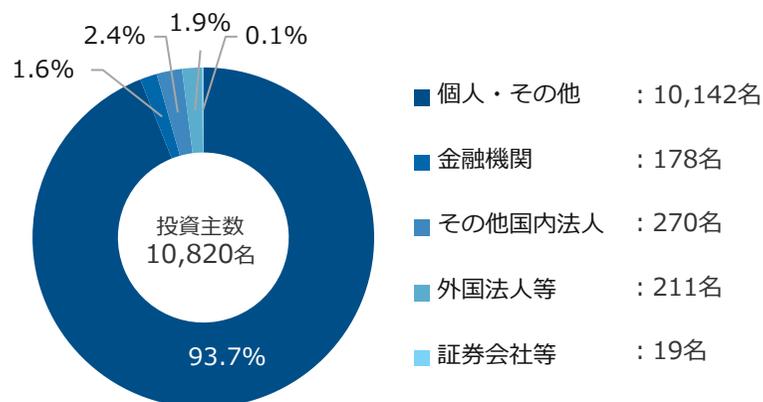


# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合 (注1)



## 所有者別投資主数の割合 (注1)



## 主な投資主 (注2)

	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	106,929	21.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	99,186	19.69
野村信託銀行株式会社 (投信口)	27,263	5.41
三菱地所株式会社	20,550	4.08
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,729	1.73
JP MORGAN CHASE BANK 385781	7,016	1.39
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,685	1.32
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	6,565	1.30
全国信用協同組合連合会	6,520	1.29
SMBC日興証券株式会社	4,832	0.95
合計	294,275	58.44

## 三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資

三菱地所による  
本投資法人への出資

約4.1%

注1： 2023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： 2023年8月31日現在の状況を記載しており、比率については小数点第三位を切り捨てて記載しています。







# 注意事項

本資料の主たる目的は三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料で提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。また、第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた本投資法人ないし本資産運用会社の仮定及び判断に基づくものであり、これには既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、本投資法人の内部成長及び外部成長に係るリスクや投資口1口当たりの収益力に係るリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性及びその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的又は黙示的に示される本投資法人の将来における業績、経営結果及び財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を含む本資料の内容を更新して公表する義務を負うものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

