

証券コード：3481

三菱地所物流リート投資法人

2018年8月期（第4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/>



2018年10月17日

- | | |
|--------------------------|----|
| 1. 2018年8月期（第4期）決算概要 | 3 |
| 2. 上場後初の公募増資及び新規取得物件について | 6 |
| 3. 今後の成長への取り組み | 10 |
| 4. Appendix | 19 |



決算

- 安定的な運用により、一口当たり分配金5,292円にて確定
 - 予想比：+43円（+0.8%）

外部成長戦略

- 上場後初の公募増資を実施し、三菱地所が開発した最新型物流施設「ロジクロス」2物件の取得による着実な外部成長を実現
 - 資産規模は合計10物件・832億円に拡大

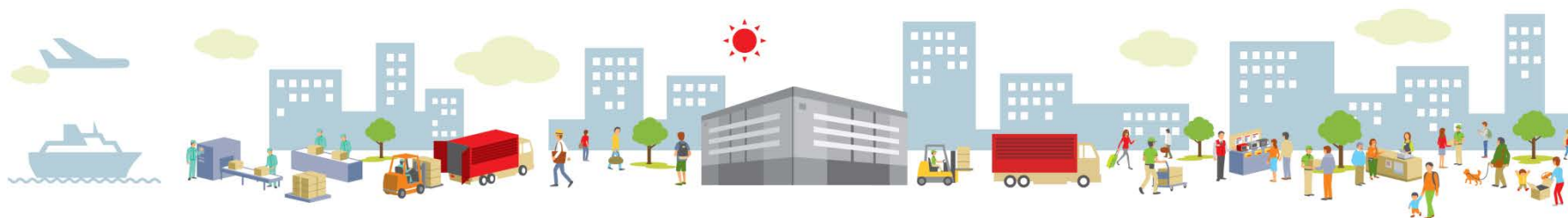
内部成長戦略

- 着実なリーシングを通じた高稼働率の維持及び賃料増額の実現
 - 2018年8月期末平均稼働率：99.9%
 - 2018年8月期中に契約満了を迎えた面積の平均賃料変動率：+1.8%

財務戦略

- 借入先の分散の進展及び良好な条件での新規借入の実施
 - 新たに信金中央金庫・農林中央金庫及び新生銀行を融資団に追加

1. 2018年8月期（第4期） 決算概要



2018年8月期（第4期）実績

運用状況（百万円）	第3期実績 (A)	第4期実績 (B)	差異 (B) - (A)	(参考) 第4期予想 (2018年4月13日発表)
営業収益	2,042	2,186	+144	2,171
不動産賃貸事業収入	2,042	2,186	+144	2,171
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	219	427	+208	417
NOI	1,822	1,759	△64	1,754
減価償却費	403	433	+29	432
営業利益	1,243	1,053	△189	1,052
経常利益	1,074	1,003	△70	994
当期純利益	1,073	1,002	△70	993

第3期実績と第4期実績 差異の主要因

《営業収益》（+144百万円）

- ・ 通期稼働に伴う賃料増加等 +120百万円

《営業費用》（+334百万円）

- ・ 上場時取得7物件の公租公課の費用化 +179百万円
- ・ 資産運用報酬の増加 +70百万円

《営業外費用》（△115百万円）

- ・ 投資口交付費の非発生 △118百万円

1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	5,580	5,292	△288	5,249
うち、1口当たり利益分配金	5,015	4,685	△330	4,643
うち、1口当たり利益超過分配金	565	607	+42	606
発行済投資口数	214,000口	214,000口	±0	214,000口

第4期実績と第4期予想 差異の主要因

《営業外収益》（+3百万円）

- ・ 消費税還付加算金 +3百万円

《営業外費用》（△4百万円）

- ・ 支払利息の減少 △3百万円

各種指標（円）				
LTV（％）	27.5％	25.0％	△2.5％	25.1％
1口当たりNAV	266,775	269,217	-	-
投資口価格（第4期末時点）	-	254,100	-	-
P／NAV（倍）	-	0.94	-	-
期末稼働率（％）	99.5％	99.9％	+0.4％	99.9％

2019年2月期（第5期）及び2019年8月期（第6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4期実績 (A)	第5期予想 (B)	差異 (B) - (A)	(参考) 第6期予想
営業収益	2,186	2,488	+301	2,529
不動産賃貸事業収入	2,186	2,488	+301	2,529
不動産賃貸事業費用 （減価償却費除く）	427	457	+30	462
NOI	1,759	2,030	+271	2,067
減価償却費	433	485	+52	488
営業利益	1,053	1,261	+207	1,264
経常利益	1,003	1,159	+156	1,193
当期純利益	1,002	1,158	+156	1,192
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	5,292	5,445	+153	5,445
うち、1口当たり利益分配金	4,685	4,714	+29	4,850
うち、1口当たり利益超過分配金	607	731	+124	595
発行済投資口数	214,000口	245,815口	+31,815口	245,815口
各種指標（円）				
LTV（％）	25.0％	27.1％	+2.1％	27.1％
期末稼働率（％）	99.9％	99.9％	±0％	99.9％

第4期実績と第5期予想 差異の主要因

《営業収益》（+301百万円）

- ・ LC厚木、LC神戸三田取得に伴う賃料増加 +325百万円
- ・ 既存物件の賃料増加等 +17百万円
- ・ 賃貸事業収入の一時的な減少 △32百万円

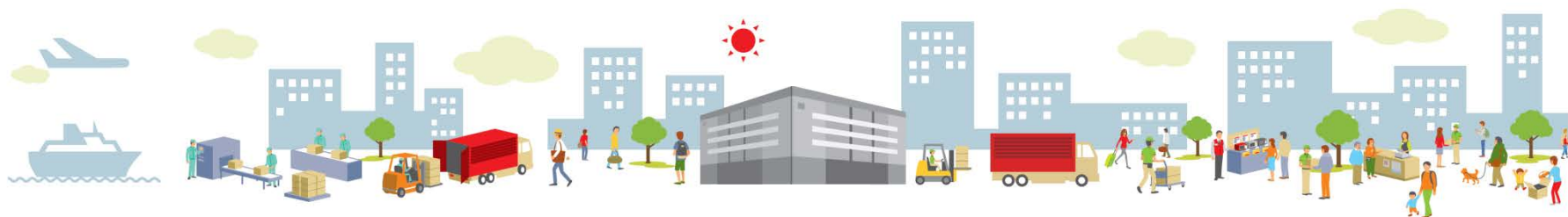
《営業費用》（+94百万円）

- ・ LC厚木、LC神戸三田取得に伴う賃貸事業費用等
 （主に減価償却費）の増加 +76百万円
- ・ リーシング関連費用の増加 +29百万円

《営業外費用》（+47百万円）

- ・ LC厚木、LC神戸三田取得に伴う支払利息の増加 +17百万円
- ・ 投資口交付費の発生 +29百万円

2. 上場後初の公募増資及び 新規取得物件について



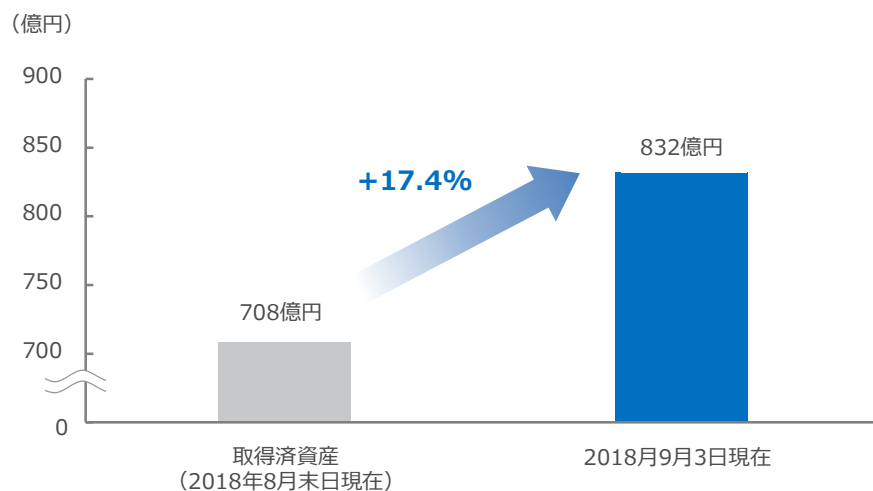
公募増資の概要

募集形態	国内オファリング
発行決議日	2018年8月23日
条件決定日	2018年9月3日
発行価格	246,772円
オファリング総額	オファリング口数合計： 31,815口 (78.5億円) 国内一般募集： 30,300口 (74.7億円) -うち売先指定 (三菱地所) 2,000口 (4.9億円) 第三者割当： 1,515口 (3.7億円)

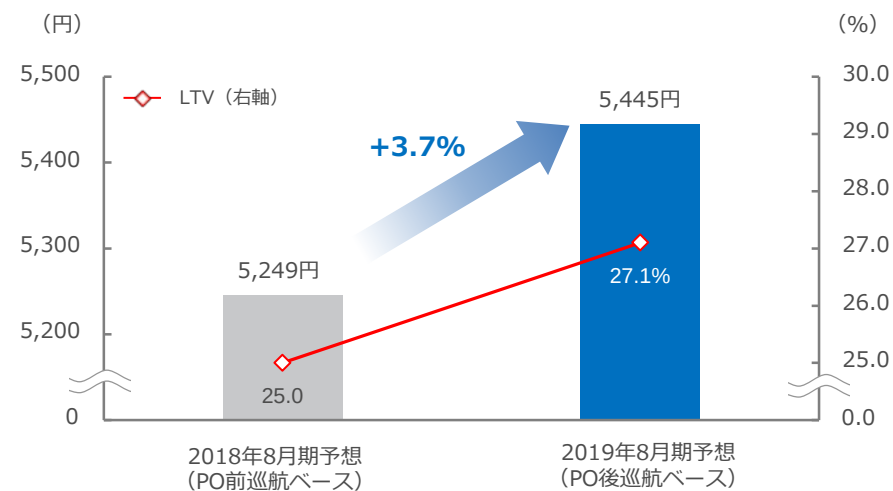
本募集のポイント

- 三菱地所が開発した最新型物流施設「ロジクロス」の取得による着実な外部成長の実現
- 1口当たり分配金の成長を通じた投資主価値の向上
- ポートフォリオ分散の進展による収益安定性の向上

資産規模



1口当たり分配金



「ロジクロス」2物件の取得

新規取得資産の概要

物件数 / 取得価格合計	平均鑑定NOI利回り	取得価格対不動産鑑定評価額	平均築年数	平均稼働率	平均賃貸借契約期間 / 平均残存賃貸借契約期間
2物件 / 12,340 百万円	4.7 %	96.5 %	1.2 年	100.0 %	16.9 年 / 15.8 年

ロジクロス厚木（神奈川県厚木市）



取得価格	8,440百万円
鑑定評価額	8,740百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
建築時期	2017年3月
延床面積	29,895.80m ²
テナント数	1
テナント名	株式会社三鷹倉庫
賃貸借契約形態/期間	定期建物賃貸借契約/10.0年

ロジクロス神戸三田（兵庫県神戸市）



取得価格	3,900百万円
鑑定評価額	4,050百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期	2017年6月
延床面積	12,879.33m ²
テナント数	1
テナント名	株式会社フレッシュクリエイター
賃貸借契約形態/期間	定期建物賃貸借契約/30.0年

注： 公募増資時のデータ（2018年5月末日時点）を記載しています

市場の反応

三菱地所物流の新投資口発行、需給悪化も安定性で需要集める

(トムソン・ロイター・ジャパン株式会社 DealWatch 一部抜粋)

MELとしては17年9月の上場後、初の増資となる。市場で取り引きされる投資口の少なさを懸念していた信用金庫や地銀などの投資家はようやく購入できる機会となったようだ。リテール投資家と機関投資家の比率は半々に設定しブックビルディングを実施。リテール投資家分に30倍超、機関投資家分に約9倍、全体で20倍超の需要を集めた。

着実に物件を取得し分配金を伸ばす安定性が評価され、「三菱地所グループのもつ開発案件などパイプラインが充実していることも安心感につながっている」(信金の運用担当者)。1口当たり分配金は、巡航ベースで3.7%増えて5445円になる。

分配金の成長を示したMELに、エクイティとデットのバランスについて投資家から指摘があった。総資産に占める有利子負債のLTV (Loan to Value) の水準は募集後でも27%程度と低く「新投資口を発行せずにレバレッジを利かせることで、より利回りを上げることが出来たのではないか」(機関投資家)との声が上がった。

これに対して、三菱地所投資顧問は「パイプラインに物件を控え、4～5年で資産規模2000億円を目標としている。達成のめどがつくころにLTV40%になるようコントロールしたい」と説明し、低いレバレッジは将来見えている取得への蓄えとの考えだ。さらに、「今回の物件取得を仮に借り入れのみで対応したとするとLTVの水準は36%まで上昇する。取得余地を活用しながら、規模拡大を狙う」と話している。

本投資法人の見解

- 着実な資産規模拡大を早期に実現
- 1口当たり分配金の成長を実現
- 今後も低いLTVを活用し、更なる成長が可能

本投資法人の成長戦略には多くの支持

- 物流系J-REITの投資口の需給悪化を受け、物流系J-REITの投資口価格は調整

今後の対応策の検討

- スポンサーと更なる協議
- LTVを活用した物件取得
- 増資のタイミングを検討
- ブリッジスキームの活用
- 持投資口会の設立
- 自己投資口取得

ポートフォリオの概要

ポートフォリオサマリー（2018年9月3日現在）

物件数

10 物件

稼働率

99.9 %

取得価格合計

832 億円

平均鑑定NOI利回り

4.8 %

予想NOI利回り（第6期）

5.0 %



物件名	ロジクロス福岡久山
取得価格	5,770百万円
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	5.2%

物件名	ロジクロス厚木
取得価格	8,440百万円
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	4.5%

物件名	ロジクロス神戸三田
取得価格	3,900百万円
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	5.0%

物件名	ロジポート相模原
取得価格	21,364百万円
稼働率	99.7%
鑑定NOI利回り	4.7%

物件名	ロジポート橋本
取得価格	18,200百万円
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	4.4%



物件名	MJロジパーク船橋1
取得価格	5,400百万円
稼働率	100.0%
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
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	4.7%

物件名	MJロジパーク加須1
取得価格	1,272百万円
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	5.7%

物件名	MJロジパーク大阪1
取得価格	6,090百万円
稼働率	100.0%
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
稼働率	100.0%
鑑定NOI利回り	5.3%

注： 2018年8月末時点で取得済の8物件については、2018年8月31日時点、2018年9月3日に取得した2物件については、2018年5月末日時点の数値を記載しています

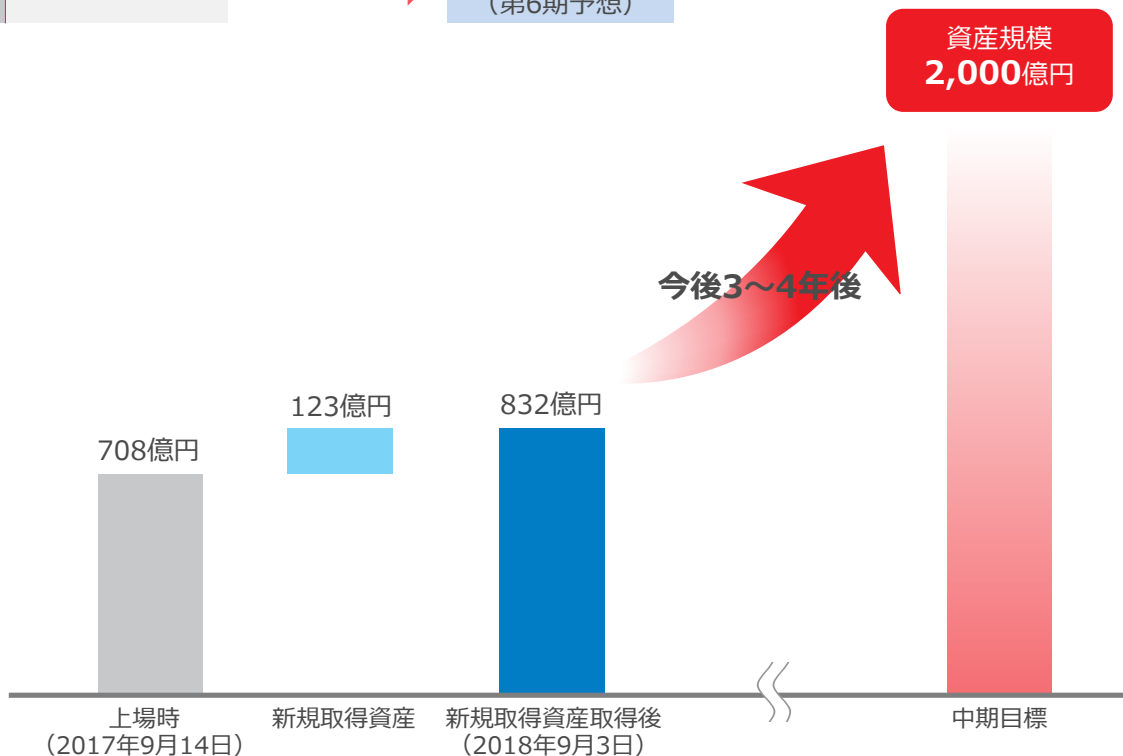
ポートフォリオマップ (2018年9月3日現在)



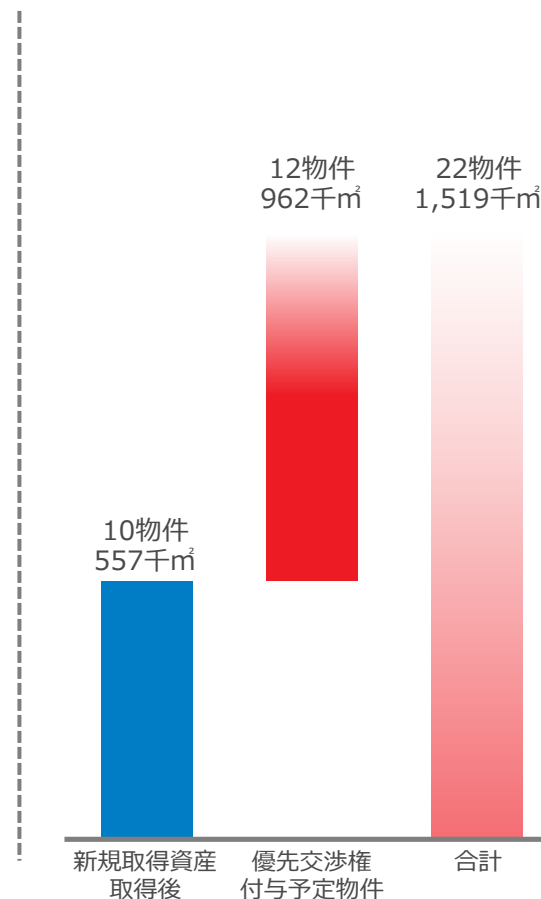
■ 現状のポートフォリオ利回り水準を極力維持するような成長を目指す

■ 資産規模（取得価格ベース）及びポートフォリオNOI利回りの推移

	2018年8月期末 保有資産		新規取得資産 取得後
鑑定 NOI利回り	4.9%	→	4.8%
実績 NOI利回り	5.0%	→	5.0% (第6期予想)



■ 優先交渉権付与予定物件 (延床面積ベース)





- 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（注1）

竣工（予定）年度	物件名	所在地	延床面積	開発
2017年度	ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	121千㎡	共同
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	39千㎡	単独
2018年度	大阪西淀川物流センター	大阪府大阪市	38千㎡	共同
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	80千㎡	単独
2019年度	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	16千㎡	単独
	ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市	296千㎡	共同
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	34千㎡	単独
2020年度 / 2021年度	（仮称）彩都もえぎ物流施設計画	大阪府茨木市	31千㎡ / 125千㎡	共同
合計			781千㎡	



- 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2）による優先交渉権付与予定物件

ブリッジファンドの取得年月	物件名	アセットタイプ	延床面積
2016年度	IHIグループ堺工場（底地）	工場底地	87千㎡（注3）
	MJロジパーク春日井1	物流施設	58千㎡
2017年度	MJロジパーク仙台1	物流施設	36千㎡
合計			181千㎡

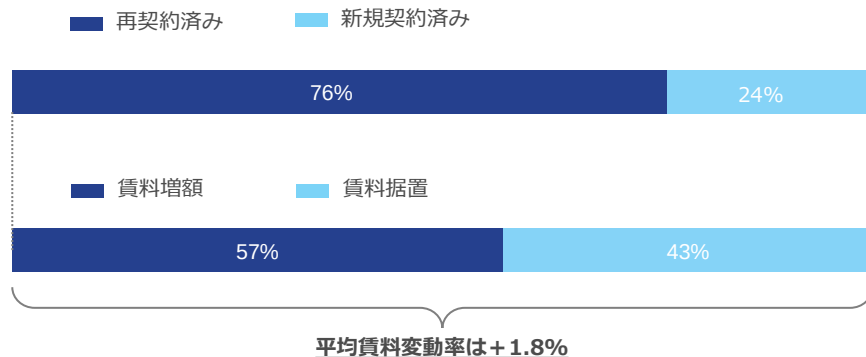
注1： 共有者、準共有者又は共同事業者が存在する場合であって、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却につき、それらの者の同意が得られない場合等、スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されない場合があります

注2： 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

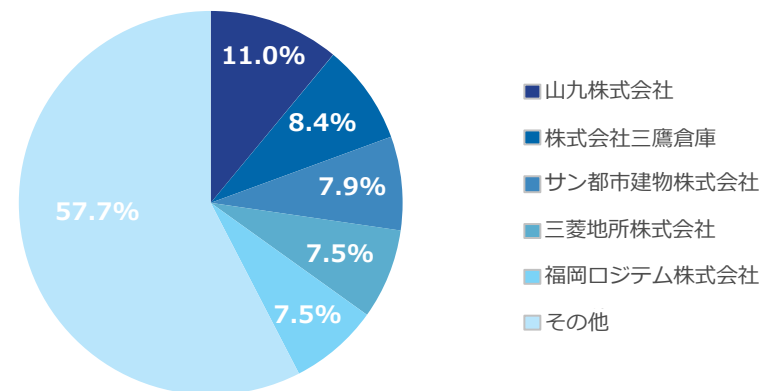
注3： 「IHIグループ堺工場（底地）」は、敷地面積を記載しています

第4期のリース更改状況 (倉庫部分の賃貸面積ベース)

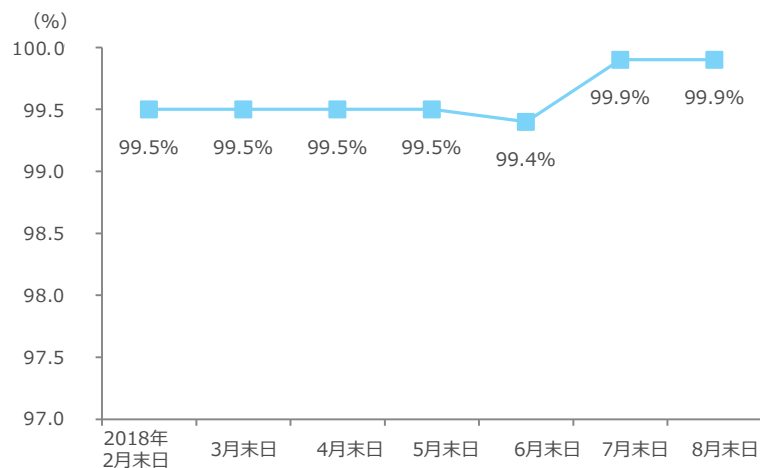
第4期中に契約期間が満了した約11,000m²（総賃貸可能面積の約3.8%）について
全区画契約済み



テナントの分散状況（注1）（注2） (賃料面積ベース)



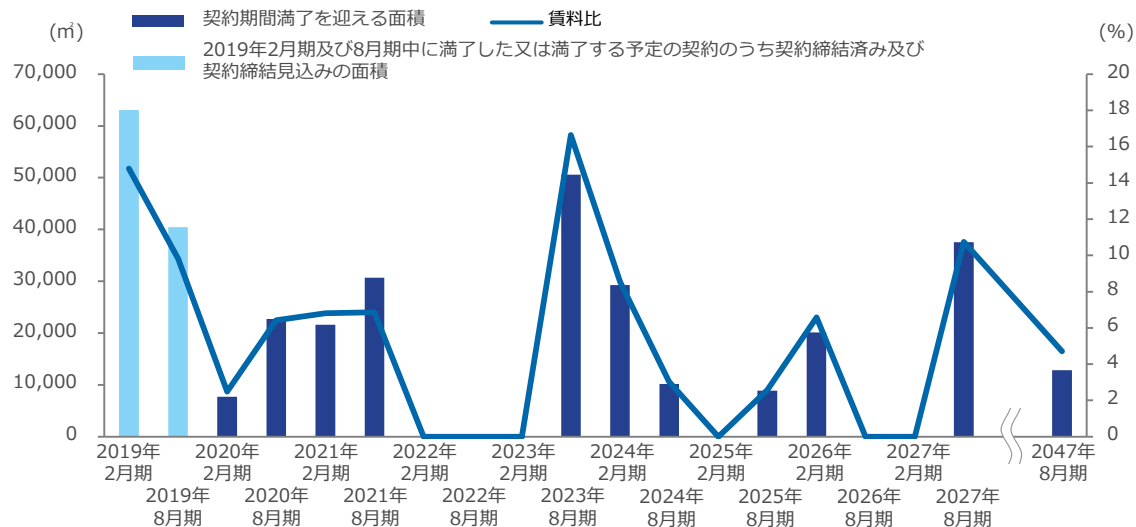
高稼働率の維持



注1： 2018年9月3日に取得した「ロジクロス厚木」及び「ロジクロス神戸三田」を含みます

注2： 本書の日付現在取得済みの資産（10物件）について、2018年8月末日現在における賃貸面積を基準として算出しています

賃貸借契約期間満了時期の分散（注1）



三菱地所グループの物流施設事業の特色

	用地取得	開発	運営管理
総合デベロッパーの 幅広い事業領域	1 幅広い土地情報の把握	開発コストの管理	
総合デベロッパー ならではの営業活動	複数地権者の土地集約		物流施設を歩いて回り、 テナントニーズを探索
法人顧客リレーション	リレーションを通じた土地情報の収集		グループ横断的なリーシング
支店網を通じた 顧客ネットワーク	各地での土地情報探索		3 各地でのテナントニーズ探索
共同事業	2 オフィス等のテナントの物流施設開発ニーズの捕捉		
PM内製化を通じた バリューチェーンの強化	テナントニーズの土地取得への反映	テナントの施設仕様ニーズ把握	テナントの利用ニーズを把握
TRCとの協働	運営施設テナントを通じた情報の捕捉		運営施設のテナントリレーションの活用

① 幅広い土地情報の把握

- 複数地権者の土地集約による開発用地取得等への取り組み



② オフィス等のテナントニーズの捕捉

- 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



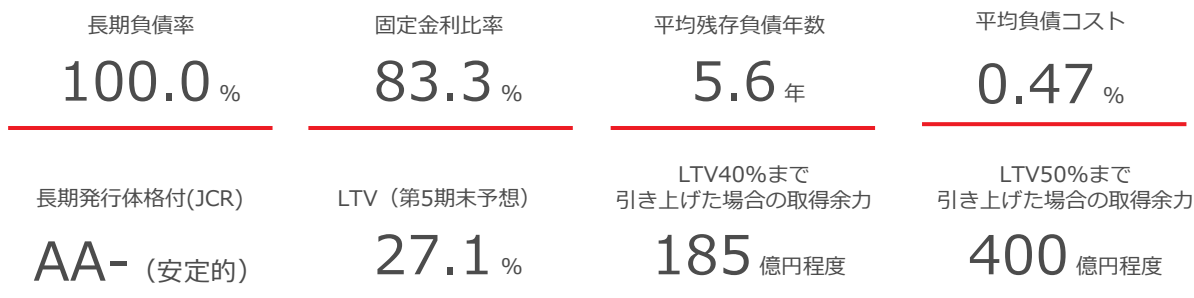
③ 各地でのテナントニーズ探索

- 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

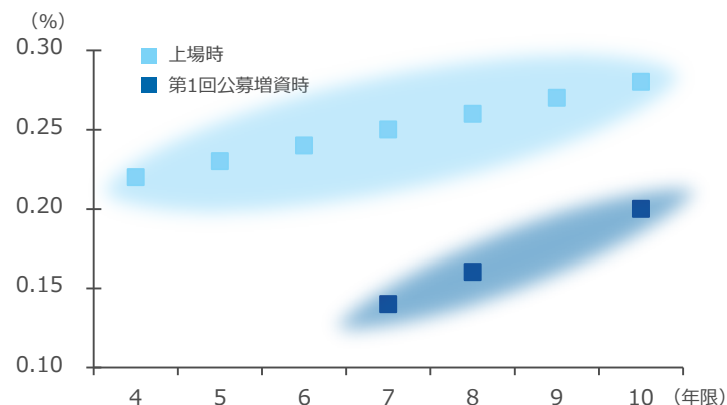
ロジクロス神戸三田



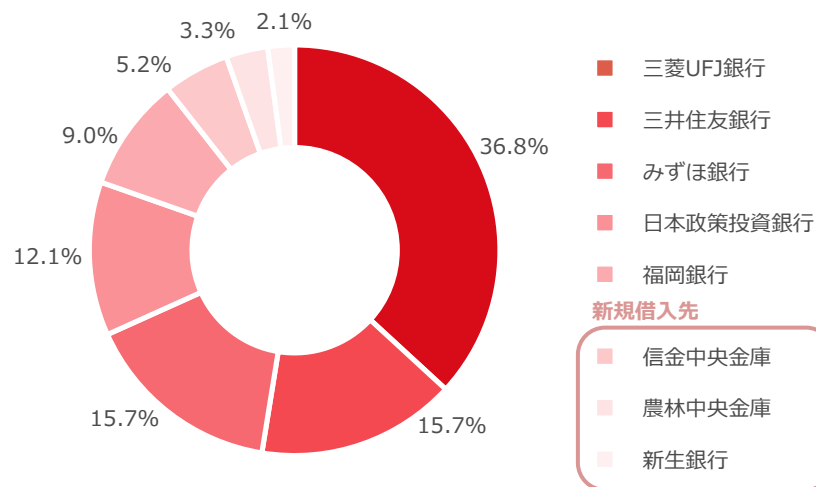
財務ハイライト (注)



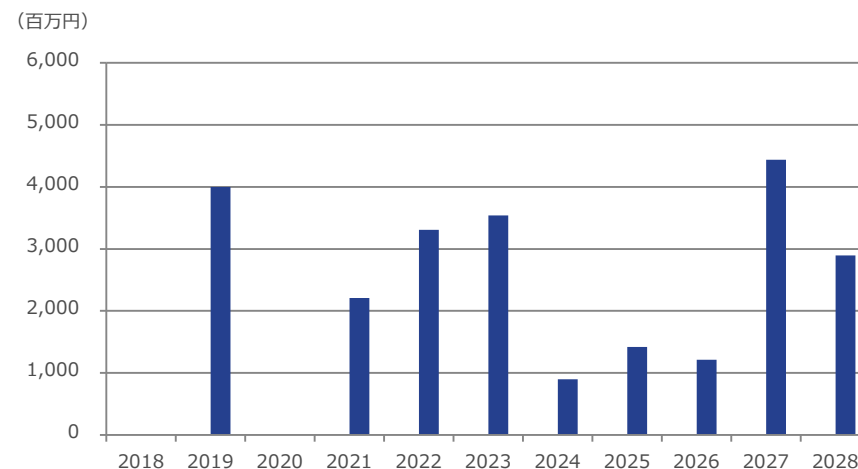
年限別スプレッド水準の推移



調達先の分散状況 (注)



有利子負債の返済期限の分散状況 (注)



注： 2018年10月15日現在

環境への取り組み

■ 再生可能エネルギーの活用

三菱地所グループは、環境に配慮した施設開発を積極的に進めています。その一環として、再生可能エネルギーの活用を目的とし、三菱地所が開発する「ロジクロス」の施設の屋上において太陽光発電システムの導入を進めています。

ロジクロス厚木



ロジクロス福岡久山



■ 省エネルギーへの取り組み



断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



施設の緑化

■ 事業継続性の配慮への取り組み



非常用発電機の設置



免震機能

地域社会への取り組み

「住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献する」という三菱地所グループの基本使命を推進するため、本投資法人の資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社が実施するCSR活動に積極的に参加しています。



あつぎ鮎祭り清掃活動
MJロジパーク厚木1の近隣



テナント様向け飲料無料配布
ロジポート相模原内

積極的な情報開示

本投資法人のホームページに「ESGへの取り組み」ページを新設しました。積極的な取り組みを紹介しています。

https://mel-reit.co.jp/ja/features/esg_environment.html



外部認証の取得

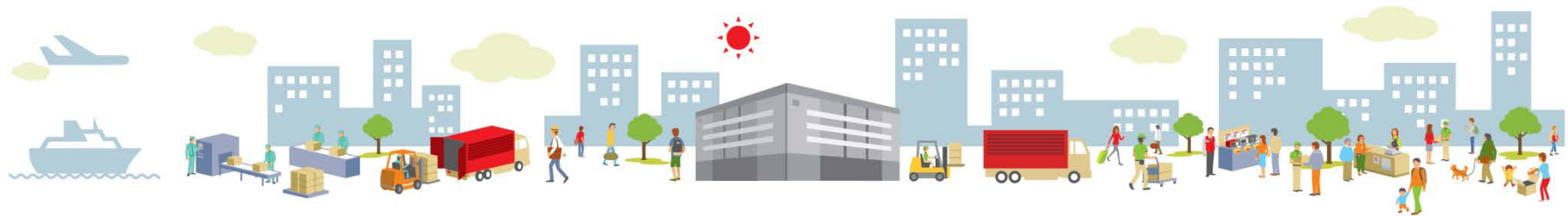
GRESB は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際などに活用されています。

本投資法人は今後GRESBリアルエステイト評価において、「Green Star」の評価を取得することを目指します。



G R E S B®

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	2,186,855
賃貸事業収入	2,043,691
その他賃貸事業収入	143,164
営業費用	1,132,896
賃貸事業費用	860,255
資産運用報酬	178,404
資産保管手数料	730
一般事務委託手数料	16,756
役員報酬	2,400
支払手数料	46,768
その他営業費用	27,580
営業利益	1,053,959
営業外収益	3,342
受取利息	21
還付加算金	3,320
営業外費用	53,930
支払利息	38,490
融資関連費用	9,391
創立費償却	6,047
経常利益	1,003,371
税引前当期純利益	1,003,371
当期純利益	1,002,518
当期末処分利益	1,002,724

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	4,453,762
現金及び預金	1,869,456
信託現金及び信託預金	2,527,566
その他の流動資産	56,739
固定資産	70,965,543
有形固定資産	70,931,988
無形固定資産	8,626
投資その他の資産	24,928
繰延資産	34,271
資産合計	75,453,578
流動負債	755,068
営業未払金	71,563
未払金	12,873
前受金	313,578
その他の流動負債	357,050
固定負債	20,131,295
長期借入金	18,901,000
信託預り敷金及び保証金	1,230,295
負債合計	20,886,363
投資主資本合計	54,567,214
出資総額（純額）	53,564,490
剰余金	1,002,724
純資産合計	54,567,214
負債純資産合計	75,453,578

物件名称	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
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	3.9	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	1.5	マルチ
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	12,879	5.0	100.0	1.2	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)	4.7	99.7	5.0	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	100.0	3.6	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	28.8	マルチ
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.7	100.0	5.1	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	12.5	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	10.9	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	10.9	マルチ
合計 / 平均		83,219	557,575 (375,251)	4.8	99.9	6.6	—

注1： 2018年8月31日現在。ただし、2018年9月3日に取得した「ロジクロス厚木」及び「ロジクロス神戸三田」を含みます

注2： 「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

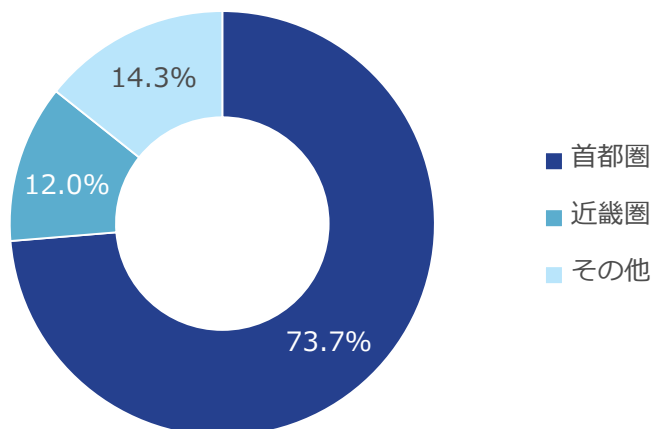
期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

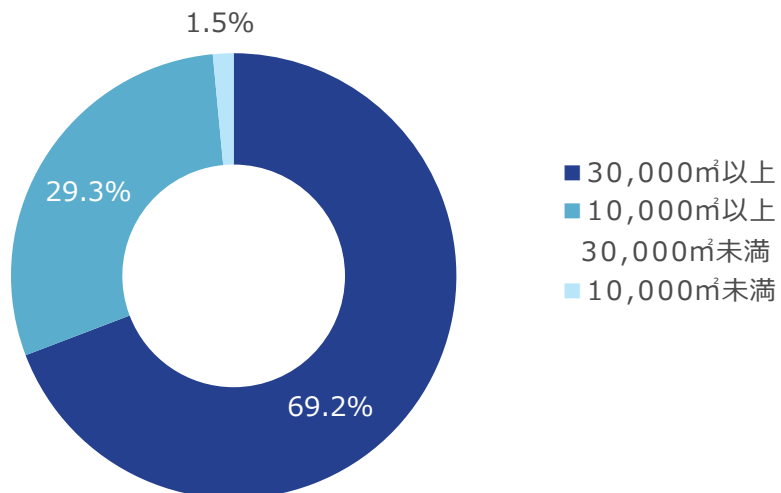
物件	取得年月	取得価格	第4期末 帳簿価額	第4期末 (2018年8月期)		第3期末 (2018年2月期)		増減		含み損益
				鑑定評価額	直接還元利回り	鑑定評価額	直接還元利回り	鑑定評価額	直接還元利回り	
ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,769	6,070	4.8%	6,070	4.8%	0	0.0%	+300
ロジポート相模原	2017年9月	21,364	21,403	22,800	4.3%	22,700	4.3%	+100	0.0%	+1,396
ロジポート橋本	2017年9月	18,200	18,244	18,720	4.2%	18,720	4.2%	0	0.0%	+475
MJロジパーク船橋 1	2016年9月	5,400	5,365	6,280	5.1%	6,270	5.1%	+10	0.0%	+914
MJロジパーク厚木 1	2017年9月	6,653	6,673	6,860	4.4%	6,860	4.4%	0	0.0%	+186
MJロジパーク加須 1	2017年9月	1,272	1,279	1,370	5.1%	1,360	5.1%	+10	0.0%	+90
MJロジパーク大阪 1	2017年9月	6,090	6,102	6,500	4.5%	6,360	4.6%	+140	△0.1%	+397
MJロジパーク福岡 1	2017年9月	6,130	6,094	6,380	4.8%	6,360	4.8%	+20	0.0%	+285
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	-	8,740 (注)	4.3% (注)	-	-	-	-	-
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	-	4,050 (注)	4.7% (注)	-	-	-	-	-
合計	-	83,219	70,931	87,770	-	74,700	-	+280	-	+4,048

注： ロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田は2018年5月末日時点

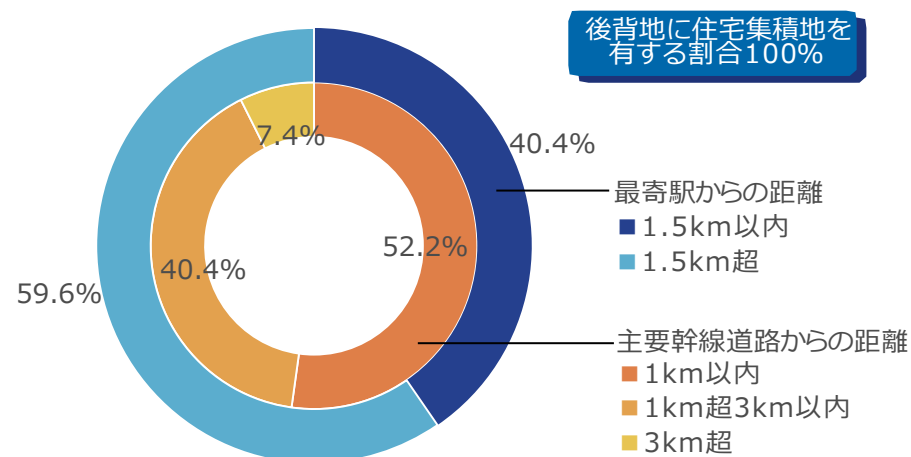
エリア別 (取得価格ベース)



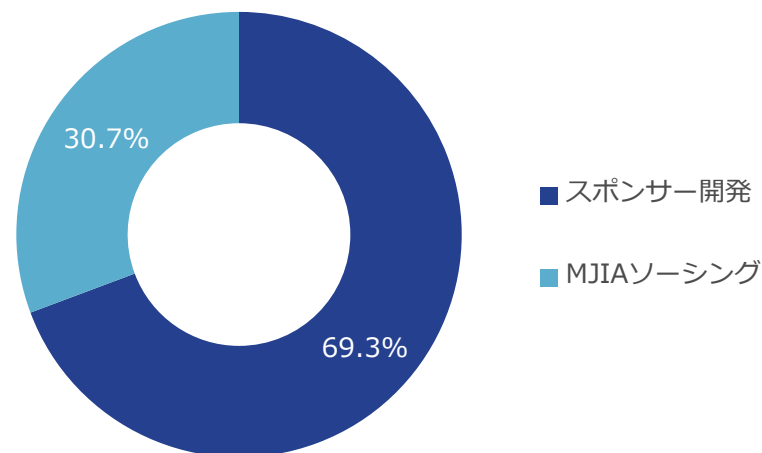
規模別 (取得価格ベース)



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)



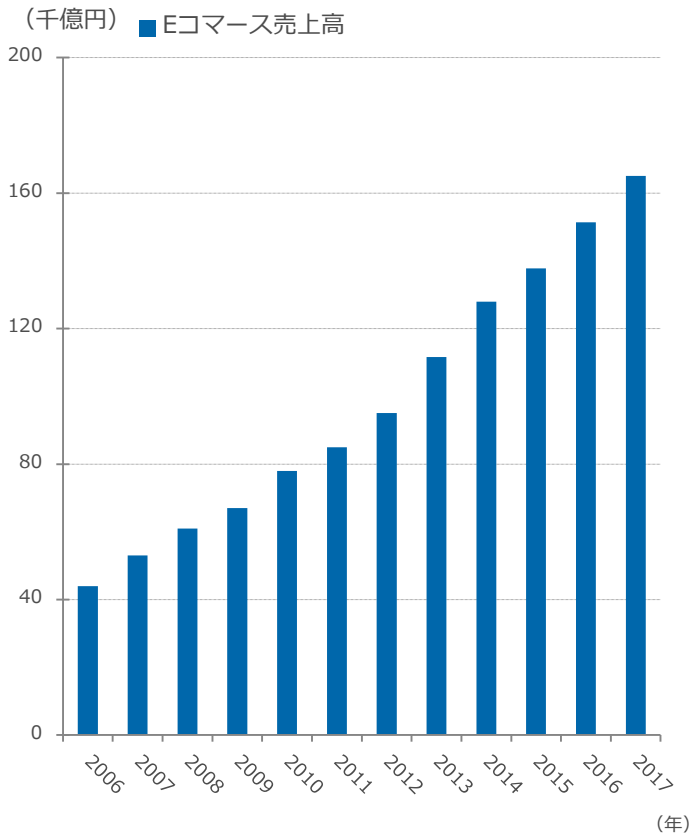
有利子負債の状況

区分		借入先	残高（百万円）	利率	借入日	返済期限	概要	
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	0.4288%		2024年9月14日		
		福岡銀行	900					
		三菱UFJ銀行	620	0.4675%		2025年9月14日		
		三菱UFJ銀行	710	0.5075%		2026年9月14日		
		三菱UFJ銀行	2,680	0.5500%		2027年9月14日		
		三井住友銀行	880					
		みずほ銀行	880					
		三井住友銀行	830	0.24%		2022年9月14日		
		農林中央金庫	800			0.3950%		2025年9月14日
		新生銀行	500	0.4538%		2026年9月14日		
		みずほ銀行	830	0.5750%		2018年9月14日		2028年9月14日
		福岡銀行	807					
		信金中央金庫	1,256					
合計			23,924	-	-	-	-	

注： 2018年10月15日現在

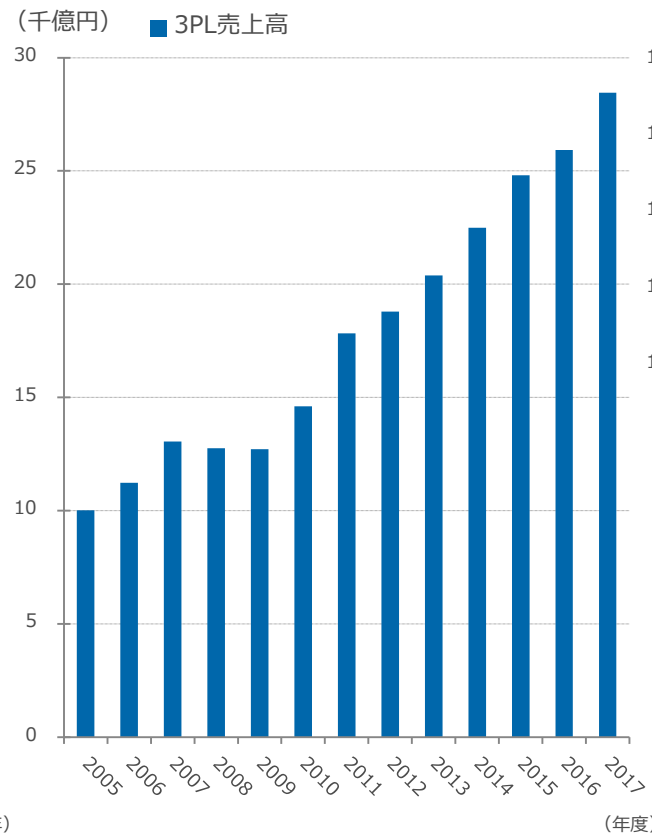
物流マーケット概況（1）

Eコマース市場規模



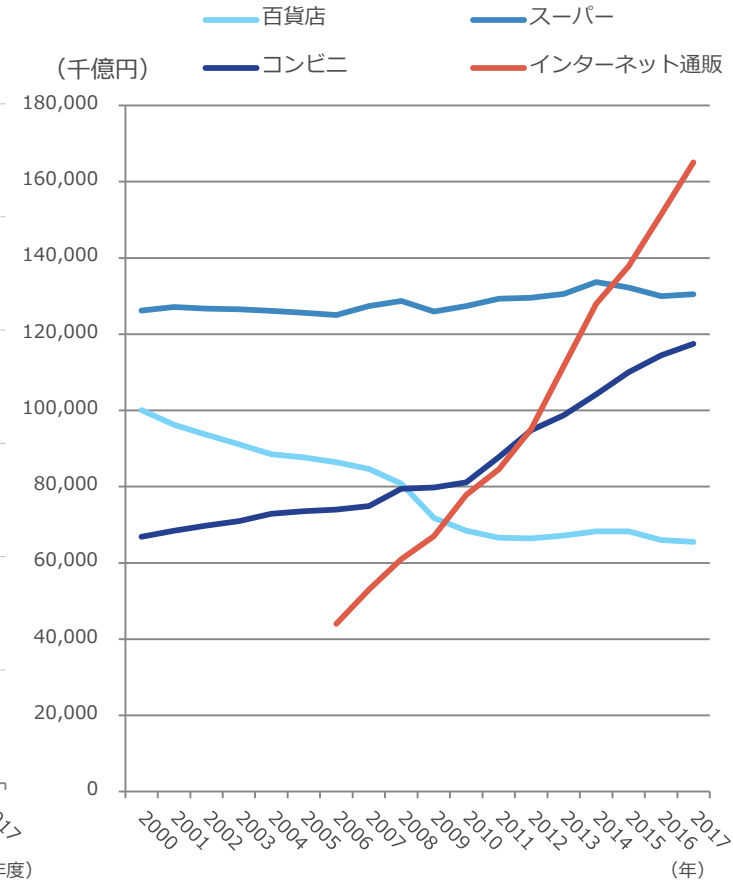
出所： 経済産業省「平成29年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2018年4月）を基に本資産運用会社にて作成
 注： 上図の「Eコマース売上高」は、BtoC（企業と消費者間）でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費における全ての財（商品）、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販計分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています

3PL市場規模



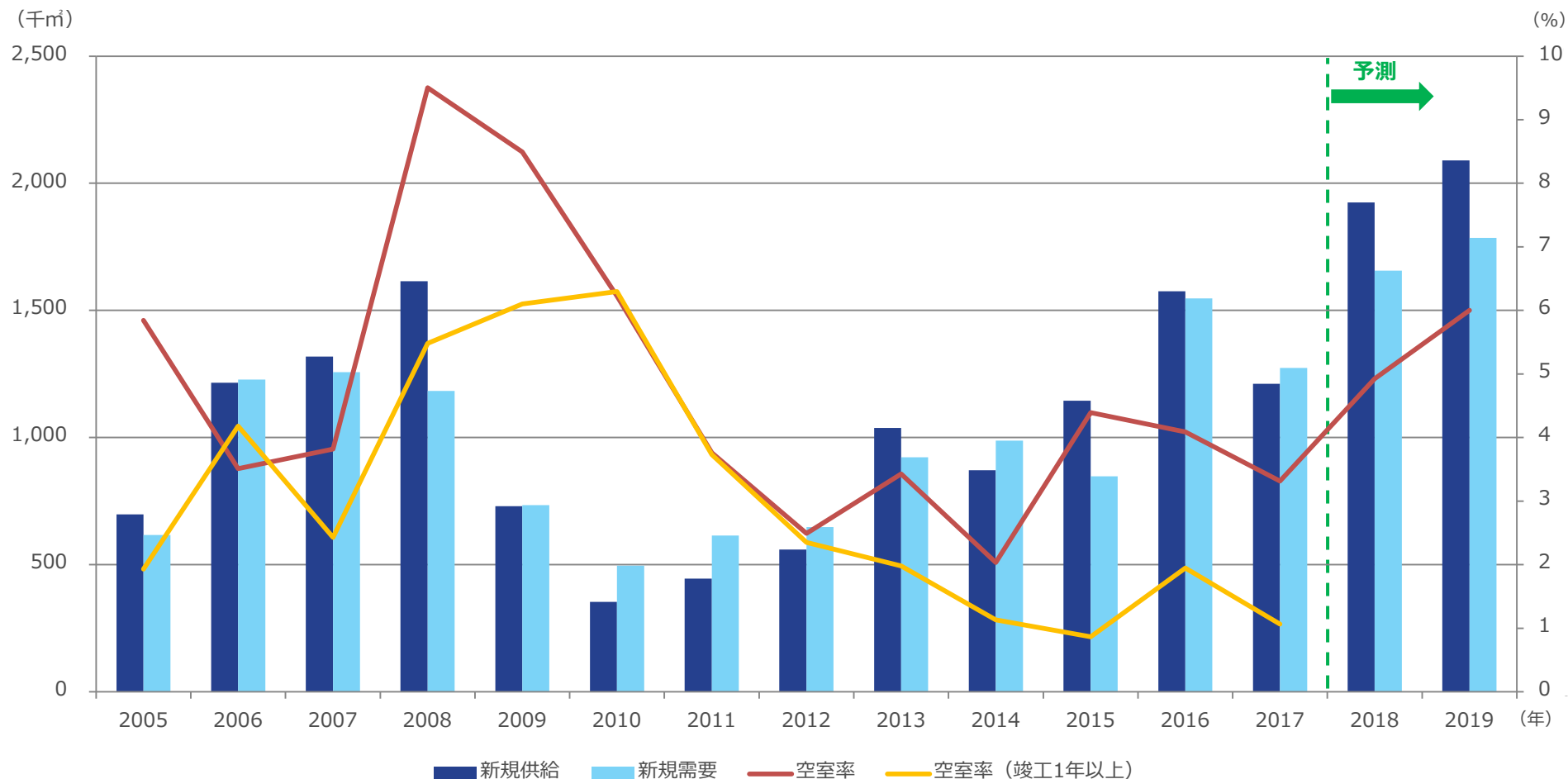
出所： 「月刊ロジスティクス・ビジネス2018年9月号」を基に本資産運用会社にて作成
 注： 各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません

小売業界の市場規模



出所： 経済産業省「平成29年度商業動態統計」（2018年6月）及び経済産業省「平成29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）」（2018年4月）を基に本資産運用会社にて作成

首都圏の物流不動産マーケット



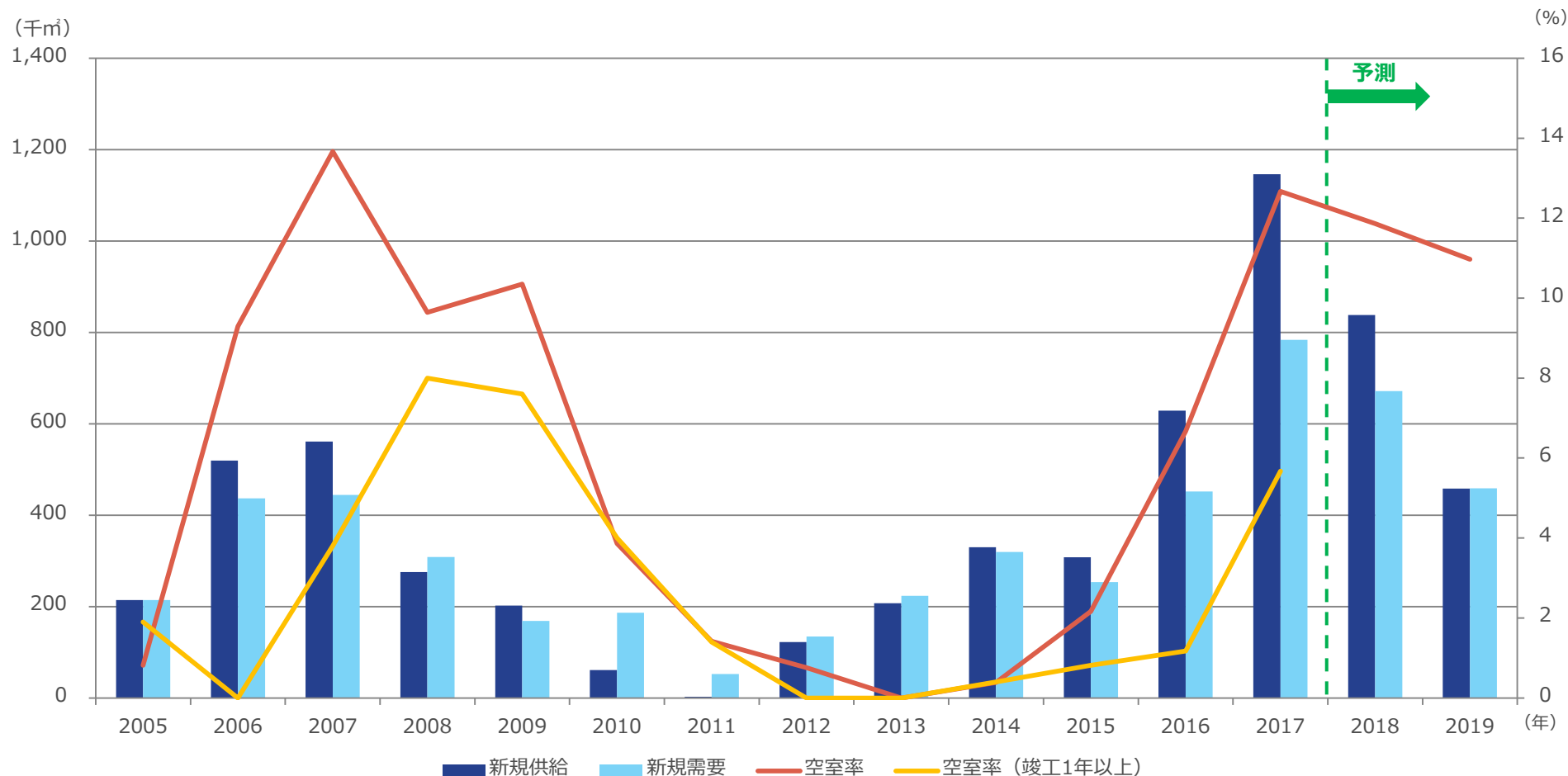
出所：シービーアールイー株式会社

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：シービーアールレイ株式会社

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㎡以上の全ての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません

「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

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10月11日現在)

約4.1%

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）

三菱地所の物流施設事業への取り組み

三菱地所の物流施設事業への取り組みの訴求

■ 物流施設事業説明会の実施

三菱地所投資顧問主催で、2018年7月3日に三菱地所による「三菱地所グループにおける物流施設事業の取り組み」に関する説明会を開催しました。



■ 本投資法人が実施した海外IRへの同行

本投資法人が実施した海外IRに三菱地所物流施設事業部長が、香港に1日間、シンガポールに2日間同行し、投資家に本投資法人のグループにおける位置づけについて説明しました。



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

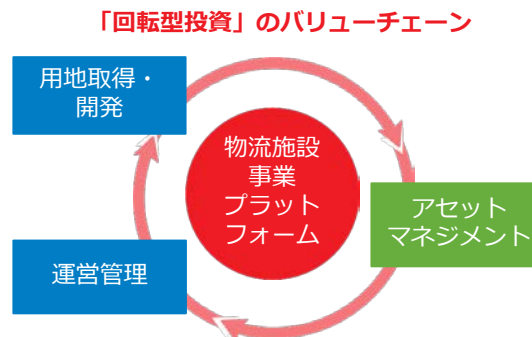
計画のポイント2:

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



投資口価格推移及び投資主状況

投資口価格推移



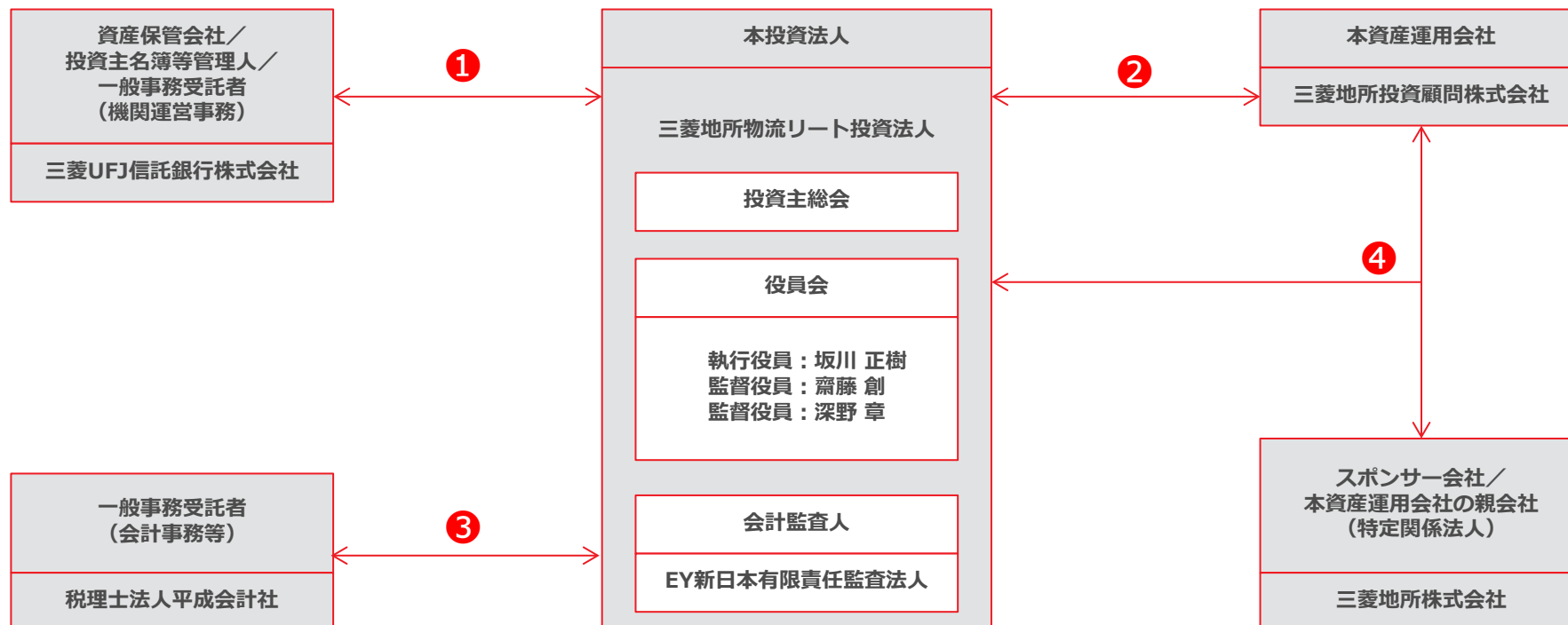
2018年8月期（第4期）時点の投資主状況

	第4期末（2018年8月）時点			
	投資主数（人）	比率	投資口数（口）	比率
個人・その他	10,471	95.1%	48,383	22.6%
金融機関	133	1.2%	121,235	56.7%
その他国内法人	301	2.7%	21,501	10.0%
外国法人等	93	0.8%	20,288	9.5%
証券会社等	17	0.2%	2,593	1.2%
合計	11,015	100.0%	214,000	100.0%

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）	27,236	12.72%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	21,035	9.82%
三菱地所株式会社	8,000	3.73%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,508	3.04%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	5,008	2.34%
株式会社百十四銀行	4,324	2.02%
野村信託銀行株式会社（投信口）	4,243	1.98%
株式会社中国銀行	3,826	1.78%
株式会社伊予銀行	3,652	1.70%
佐賀県信用農業協同組合連合会	3,424	1.60%
合計	87,256	40.77%

投資法人の仕組み図



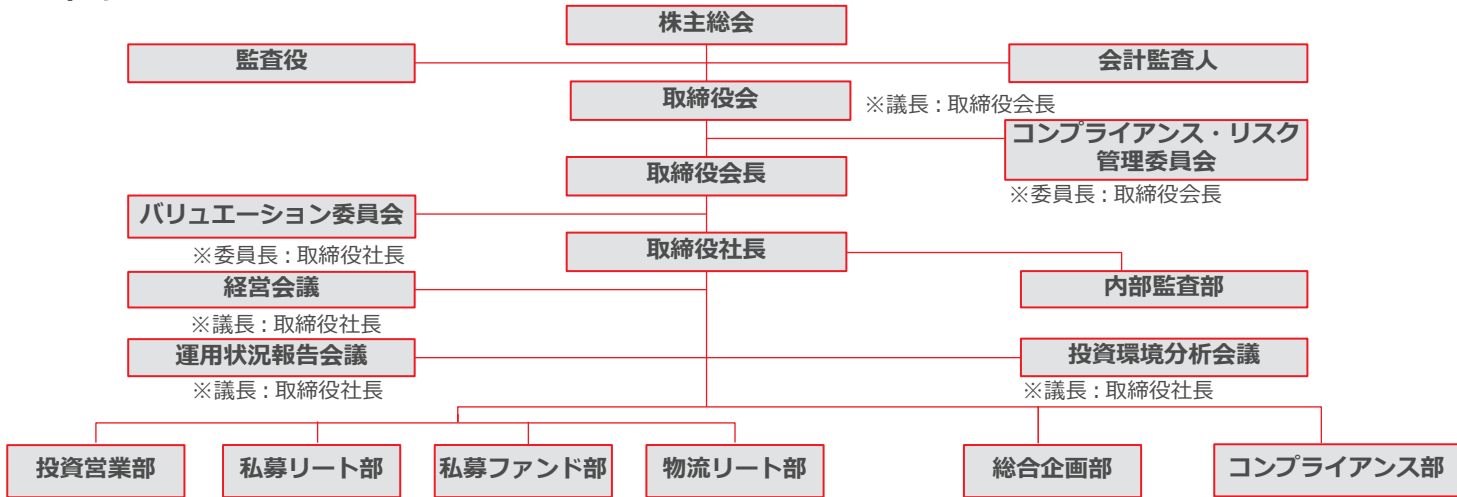
① 資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
③ 会計事務委託契約

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

資産運用会社の概要（2018年10月17日現在）

商号	三菱地所投資顧問株式会社	役員	取締役5名 監査役2名
設立年月	2001年7月		
資本金	1億5千万円	金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第1086号
株主構成	三菱地所株式会社 100%	宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第79933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	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第64号

資産運用会社の組織図



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。

