

 三菱地所物流リート投資法人

2026年 8月期（第20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

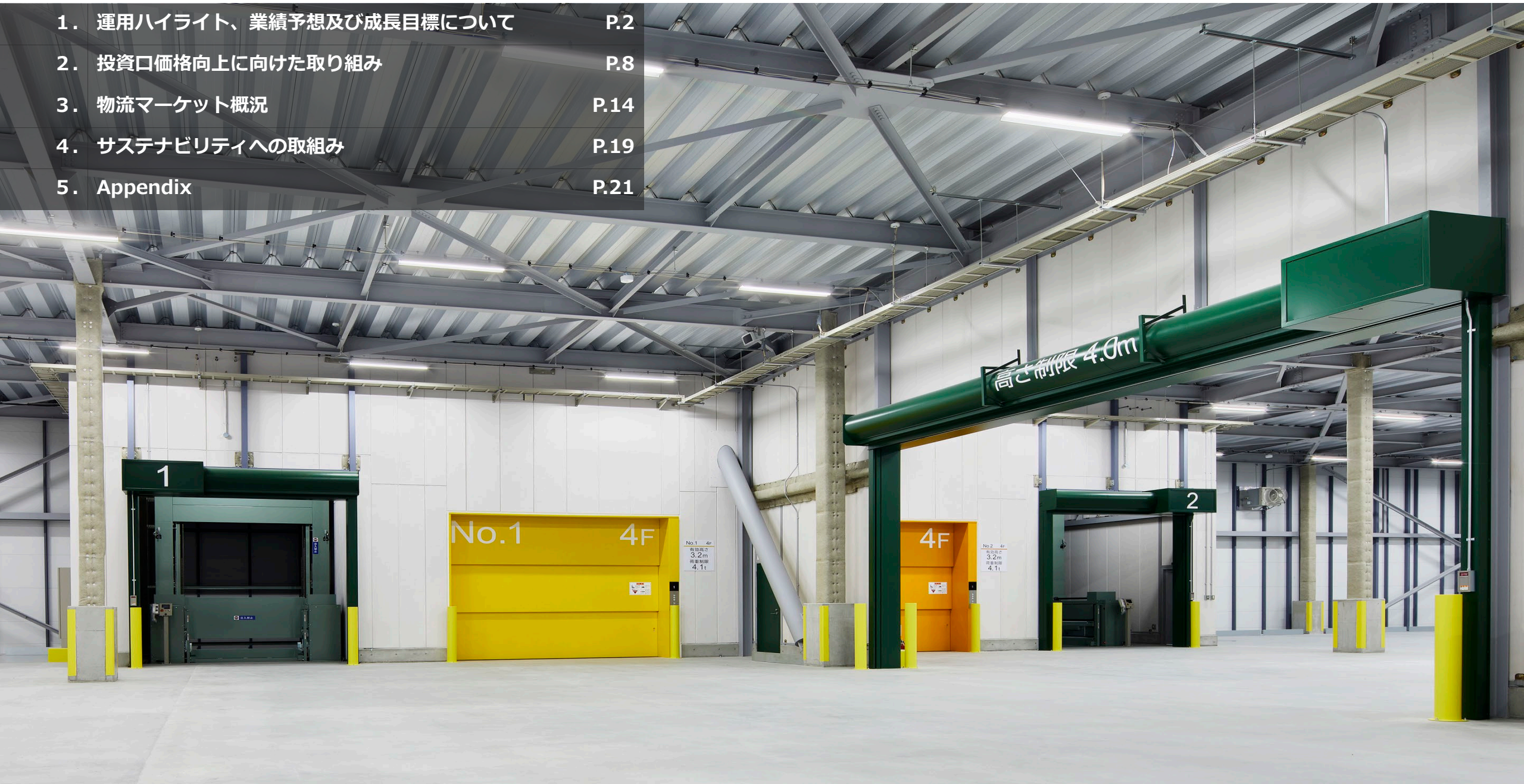
2026年10月19日

証券コード：3481

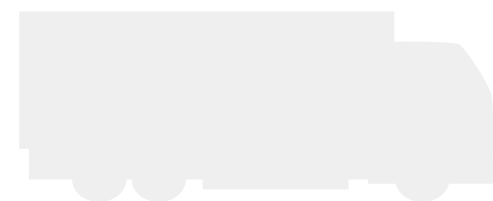
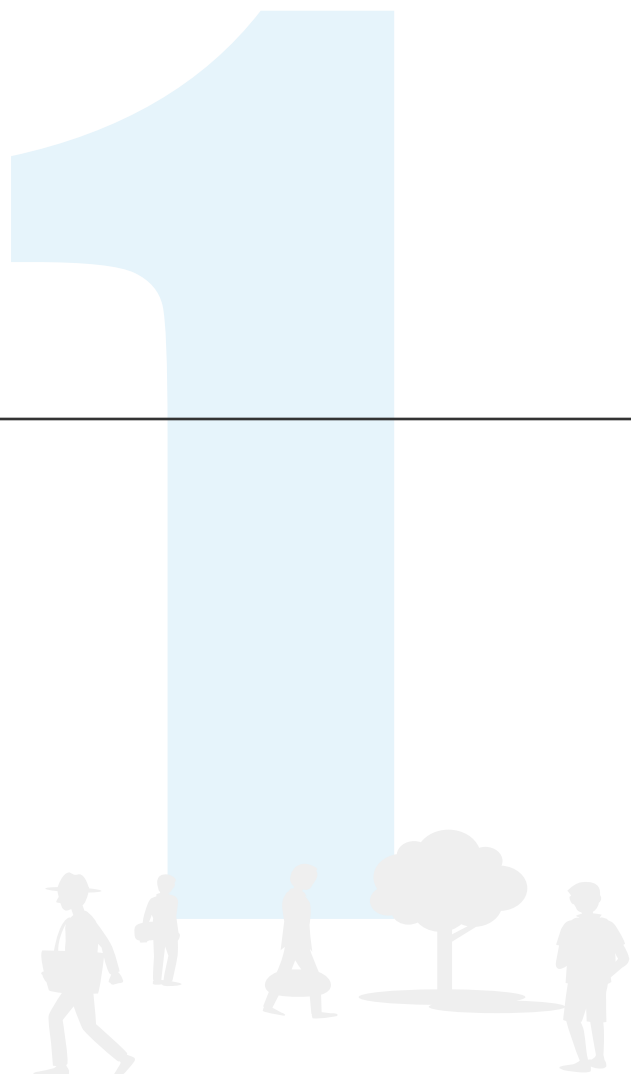


目次

1. 運用ハイライト、業績予想及び成長目標について	P.2
2. 投資口価格向上に向けた取り組み	P.8
3. 物流マーケット概況	P.14
4. サステナビリティへの取り組み	P.19
5. Appendix	P.21



運用ハイライト、業績予想及び成長目標について



2026年4月以降の運用ハイライト

決算

- ・第20期DPUは営業費用の減少等により予想を上回って着地
- ・継続鑑定評価上昇や割安物件取得により、一口当たりNAVは向上

第20期実績DPU **3,117 円** (予想比+5円)
第20期NAVPU **142,914 円** (前期比+0.5%)

成長目標

- ・MJロジパーク印西1の売却益を第21期から第23期に掛けて計上
- ・本売却益計上により分配金目標2,936円を安定的に達成する見込

MJLP印西1売却益 **10 億円**
第21-22期予想分配金 (平均) **2,936 円**

内部成長

- ・第20期も引き続き内部成長し、17期連続での賃料増額改定を実現
- ・戦略的CAPEX等による独自施策を推進

第20期平均賃料改定変動率 **+4.8 %**
太陽光パネル設置 新規2案件
平均想定NOI利回り **12.2 %**

外部成長

- ・インプライド・キャップレートを上回る水準の物件を取得
- ・引き続き魅力的なパイプラインを複数保有

第20期取得資産： MJロジパーク大東1
鑑定NOI利回り **5.0 %**
鑑定ディスカウント **21.9 %**

財務

- ・2026年7月に第3回無担保投資法人債（グリーンボンド）を発行
- ・定期預金預け入れにより受取利息を最大化

発行総額 **22 億円**
時価LTV / 簿価LTV **35.3 % / 42.7 %**



1口当たり分配金の実績と予想

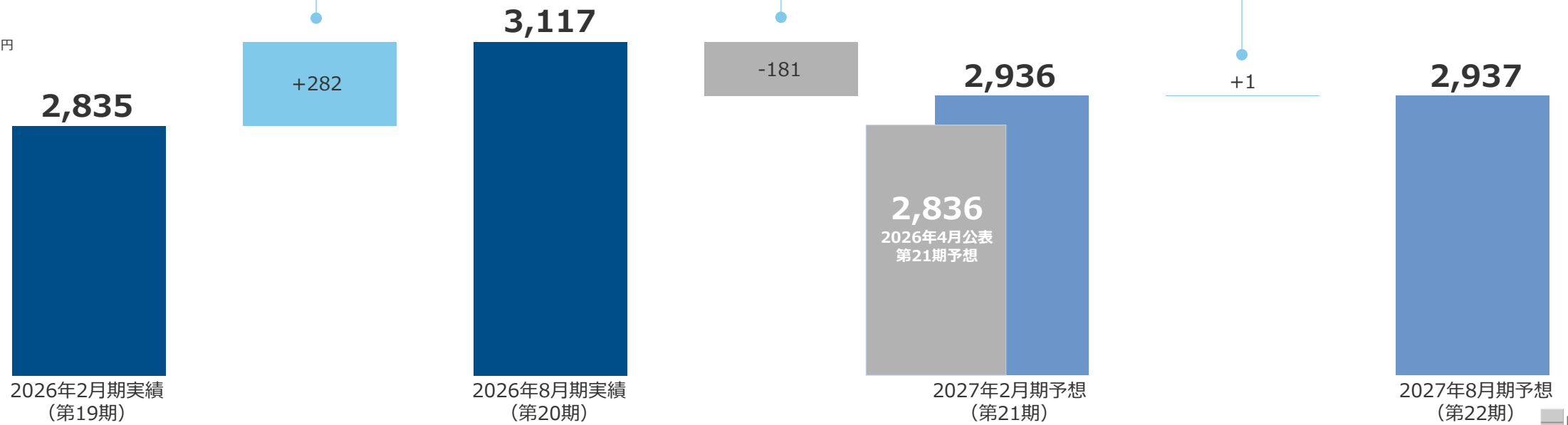
第20期はMJLP加須1及びMJLP加須2の売却益還元により大幅に増配
第21期以降は空室物件、金利上昇等の影響を受けるものの、MJLP印西1の売却益計上により分配金目標である2,936円を安定的に達成する見込み

MJLP加須1、MJLP加須2の売却益計上	+454
MJLP大東1取得による賃料収入増加	+12
MJLP加須1、加須2売却による賃料収入剥落	-45
既存物件の内部成長	+14
FR・稼働の変動	-41
その他の営業収支の変動	-72
営業外損益の変動	-35
利益超過分配の減少	-3

MJLP加須1、MJLP加須2の売却益剥落	-454
MJLP印西1の売却益計上	+268
取得物件の通期寄与/売却物件の賃料収入剥落	+37
既存物件の内部成長	+5
FR・稼働の変動	-122
その他の営業収支の変動	-16
営業外損益の変動	-47
利益超過分配の増加	+150

MJLP印西1の賃貸収入剥落	-59
既存物件の内部成長	+20
FR・稼働の変動	+191
修繕費の増加	-36
公租公課の増加	-29
その他営業収支の変動	-17
営業外損益の変動	-65
利益超過分配の減少	-3

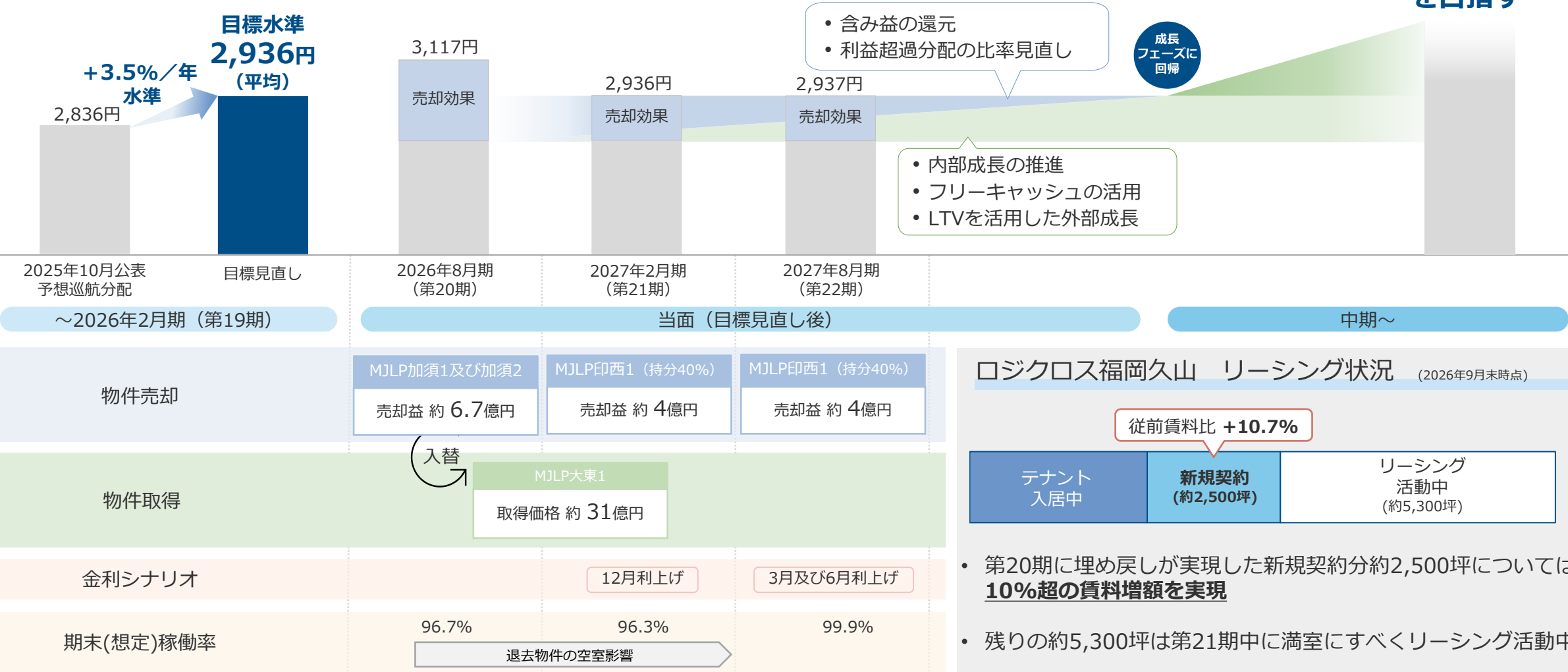
単位：円



分配金成長目標

外部・内部環境の変化に合わせ、第19期に分配金成長目標を見直し、当面の目標水準を2,936円に設定
利上げに伴うデットコストの増加や空室影響があるなか、売却益の還元を通じて安定的に目標を達成する見込み

分配金の成長
を目指す



売却資金を活用した物件入替

2026年3月に売却したMJロジパーク加須1及びMJロジパーク加須2の売却簿価相当分27億円はMJロジパーク大東1の取得に充当
ブリッジを活用し、インプライドキャップレートを上回る水準の物件を割安で取得

MJロジパーク大東1



取得理由

- 鑑定NOI利回り5.0%（償却後4.1%）とインプライド・キャップレートを上回る物件を鑑定評価額を20%以上下回る価格で取得
- 築年数や償却後NOI利回りにおいて売却物件より優れており、中長期的にポートフォリオの質向上に貢献
- 現時点で相応のレントギャップがあり、将来の内部成長余地も有する

	取得物件	売却物件
	MJLP大東1	MJLP加須1・加須2 (合計/平均)
取得価格	3,115百万円	2,909百万円
鑑定評価額（注1）	3,990百万円	3,430百万円
築年数（注1）	4.0年	23.6年
予想/実績NOI利回り	4.9%	4.9%
償却後予想/実績NOI利回り	4.0%	3.6%
延床面積	11,549.95㎡	14,951.24㎡
所在地	大阪府大東市	埼玉県加須市

インプライド・キャップレートを意識した物件取得

インプライド・キャップレート（注2）	
4.4%	
償却後インプライド・キャップレート（注2）	
3.4%	
鑑定NOI利回り	予想NOI利回り
5.0%	4.9%
償却後鑑定NOI利回り	償却後予想NOI利回り
4.1%	4.0%

立地特性

近畿自動車道 「大東鶴見IC」から 約 2 km 「門真IC」から 約 3.2 km
第二京阪道路 「第二京阪門真IC」から 約 2.5 km
国道1号バイパス及び 府道2号線（大阪中央環状線） から約 1.7 km

物件特性

- 大阪都心（梅田駅）から10km圏内に位置し、京都方面にもアクセスできる大阪都心近郊の内陸物流適地のひとつ
- 周辺には主に倉庫や工場が立地しており、物流施設の24時間稼働に支障はない環境

注1：取得物件の鑑定評価額及び築年数は2026年8月末時点、売却物件の鑑定評価額及び築年数は2026年2月末時点の数値を記載しています。
注2：「インプライド・キャップレート」及び「償却後インプライド・キャップレート」は、第20期の投資口価格の平均を用いて算出しています。



売却益還元の実施

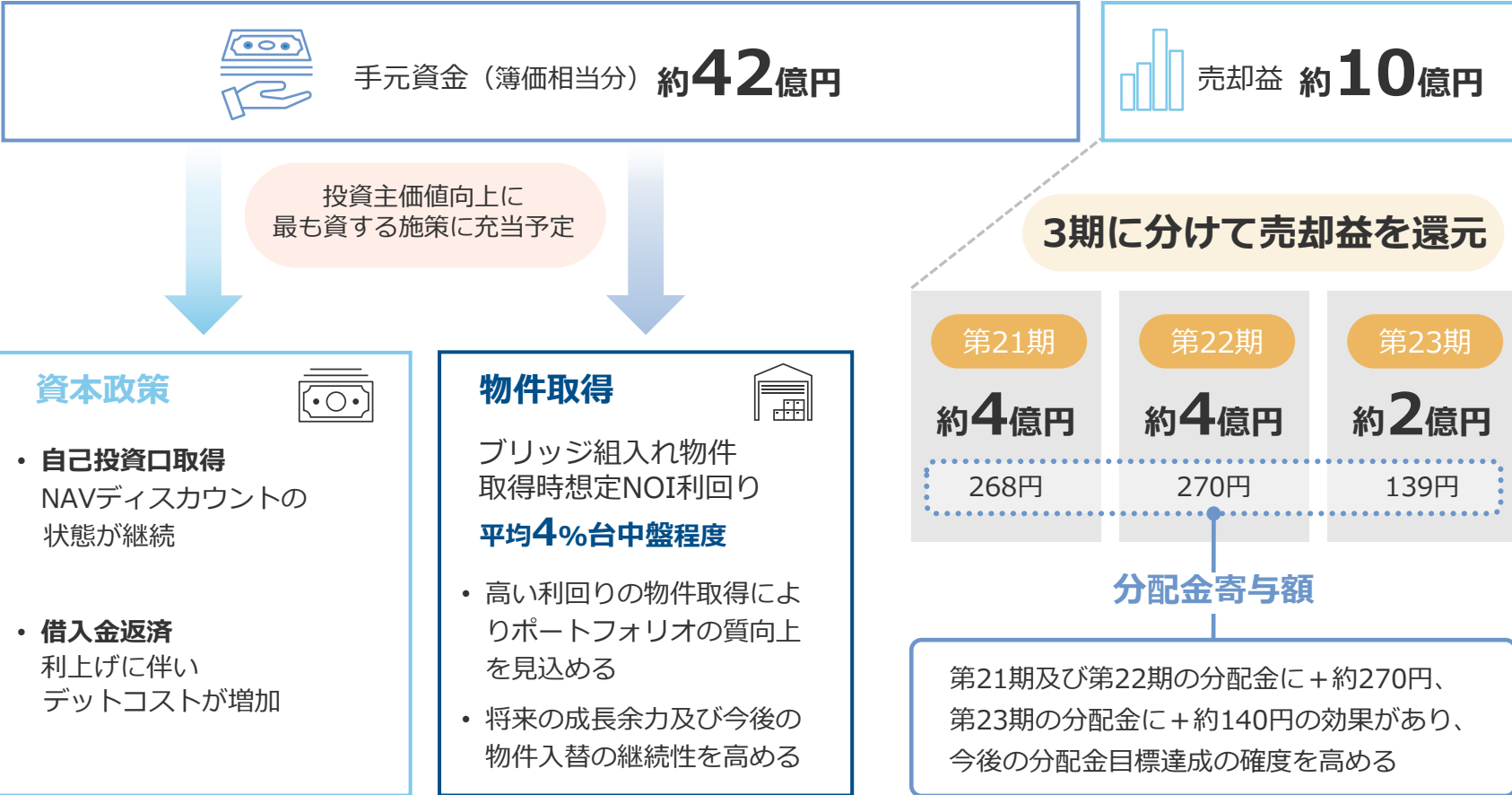
将来的な内部成長余地が限定的であることからMJLP印西1の売却を決定。3分割で売却し、第21期から第23期に掛けて含み益を還元することで分配金目標2,936円の安定的な実現を企図。売却簿価相当分の手元資金は投資主価値向上に資する施策に充当予定

MJロジパーク印西1



取得価格	4,353百万円
売却価格	5,220百万円
鑑定評価額	5,200百万円
築年数	5.1年
NOI利回り	4.8%
償却後NOI利回り	3.3%
所在地	千葉県印西市
延床面積	20,993.81㎡

売却資金の活用方法



（注）鑑定評価額及び築年数は2026年8月末時点の数値を記載しています。また、NOI利回り及び償却後NOI利回りは実績ベースのNOIを取得価格で割って算出しています。



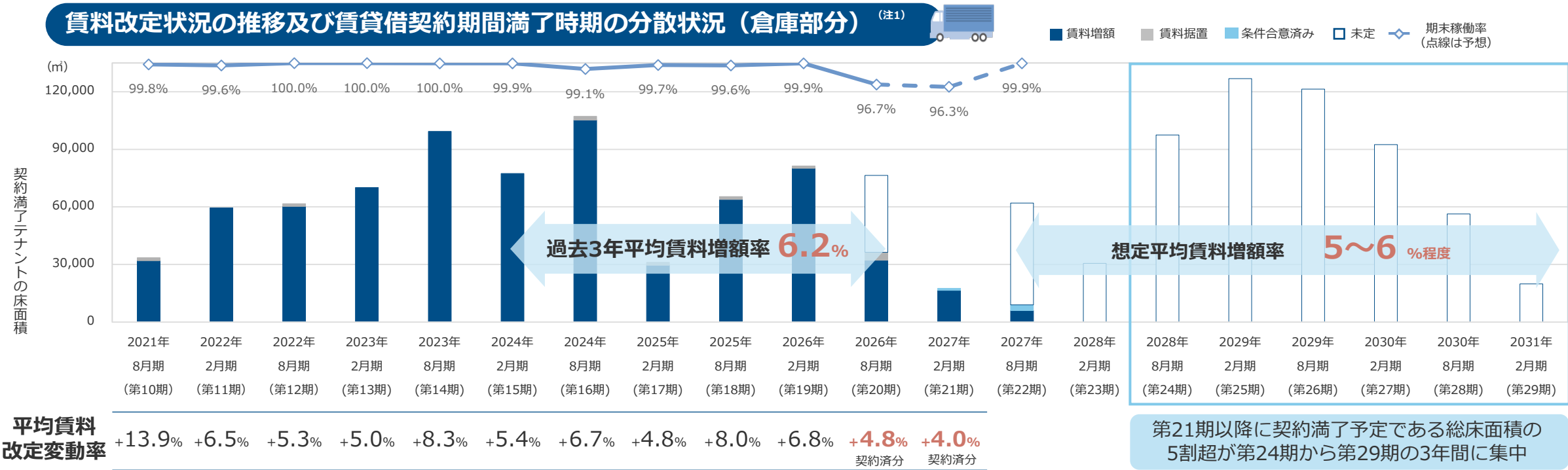
2

投資口価格向上に向けた取り組み



内部成長戦略

2026年8月期（第20期）まで**17期連続**での賃料増額改定を実現。第24期以降に契約満了を迎える床面積のボリュームが集中
ポートフォリオ全体でレントギャップを有し、物流賃貸マーケットの好転期待もあることから、賃料増額トレンドは継続する見通し



平均賃料改定変動率

賃貸借契約の状況

契約年数が5年を超える場合、CPI連動条項を導入していく方針

平均残存賃貸借契約期間 (注2)	賃料改定条項考慮後 (注2)	定期賃貸借契約比率 (注2)
6.4 年	4.1 年	100 %

契約の短期化により賃料増額の機会を増やしインフレに対応

第20期-21期に締結した新規契約の契約年数推移

決算期	契約更新前	契約更新後
第20期	5.3年	3.3年
第21期	4.0年	3.1年

注1：2026年9月1日現在。但し2027年2月26日付で売却するMJLP印西1（準共有持分40%）を除く。期中に賃貸借契約の満了を迎えた又は迎える区画における賃料改定変動率の平均を記載しています（1年未満の短期契約を除く）。第20期及び第21期については契約締結が完了した部分について記載しています。
注2：2026年8月31日現在。但し2027年2月26日付で売却するMJLP印西1（準共有持分40%）を除く。「賃料改定条項考慮後平均残存賃貸借契約期間」については、賃料改定条項が存在する契約の終期を、次回の賃料改定可能日として算出しています。

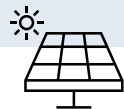


戦略的CAPEX等による内部成長及び被災地域における物件の状況

工夫を凝らしたMJIA独自施策により、賃料増額以外の内部成長施策を推進
今後も戦略的CAPEXの実行等を通じた内部成長戦略を継続する方針

収入増加に向けた取組み

戦略的CAPEXによる太陽光パネルの設置



2026年
2月

2026年
8月

2027年
2月

2027年
8月

2028年
2月

第21期中に2物件稼働予定

- ・ MJ□ジパーク大阪1
- ・ MJ□ジパーク加古川1

想定NOI利回り **平均 12.4 %**
想定NOI **約 36 百万円/年**

新たに第23期中に2物件稼働予定

- ・ MJ□ジパーク一宮1
- ・ MJ□ジパーク高槻1

想定NOI利回り **平均 12.2 %**
想定NOI **約 17 百万円/年**

費用削減に向けた取組み

建物固定資産税評価の見直し

保有1物件の固定資産税評価の見直し
による税額減少と還付金の収受



税額減少効果 **約 800 万円/年**
還付金一時収入 **約 550 万円**

被災地域におけるポートフォリオ物件の状況

令和8年熊本地震

- ・ 九州地方は福岡県に物件を2つ保有
- ・ いずれも被害なし

令和8年8月千葉豪雨

- ・ 千葉県に物件3つ及び底地1つを保有
- ・ いずれも被害なし



外部成長を実現するパイプライン

追加取得型ブリッジSPC（MRB1）及び第三者ブリッジの活用により、価格調整が進捗
スポンサー開発物件についても優先交渉権を保有

ブリッジ組入れ物件合計 : **7物件 341千㎡**

取得時想定NOI利回り : **平均 4%台中盤** 程度

追加取得型ブリッジSPC（MRB1合同会社）

- **4物件 総額798億円**を運用中。MELも**1,928百万円**を出資
- 予定満了時期は2029年3月28日



ロジクロス名古屋みなと
(124千㎡)
2024年竣工



ロジクロス蓮田
(78千㎡)
2021年竣工



ロジクロス船橋
(23千㎡)
2021年竣工



ロジクロス春日部
(38千㎡)
2021年竣工

第三者ブリッジ

- リース会社等を活用したブリッジ



MJロジパーク豊中1
(8千㎡)
2024年竣工



ロジクロス座間小松原
(44千㎡)
2022年竣工



MJロジパーク岡崎1
(24千㎡)
2023年竣工



財務戦略

財務ハイライト（2026年10月19日時点）

有利子負債総額

122,779 百万円

固定金利比率

87.8 %

長期負債比率

99.9 %

長期発行体格付（JCR）

AA（安定的）

平均残存負債年数
（全有利子負債／長期有利子負債のみ）

3.6 年／3.6 年

平均調達金利
（全有利子負債／長期有利子負債のみ）

0.95 %／0.95 %

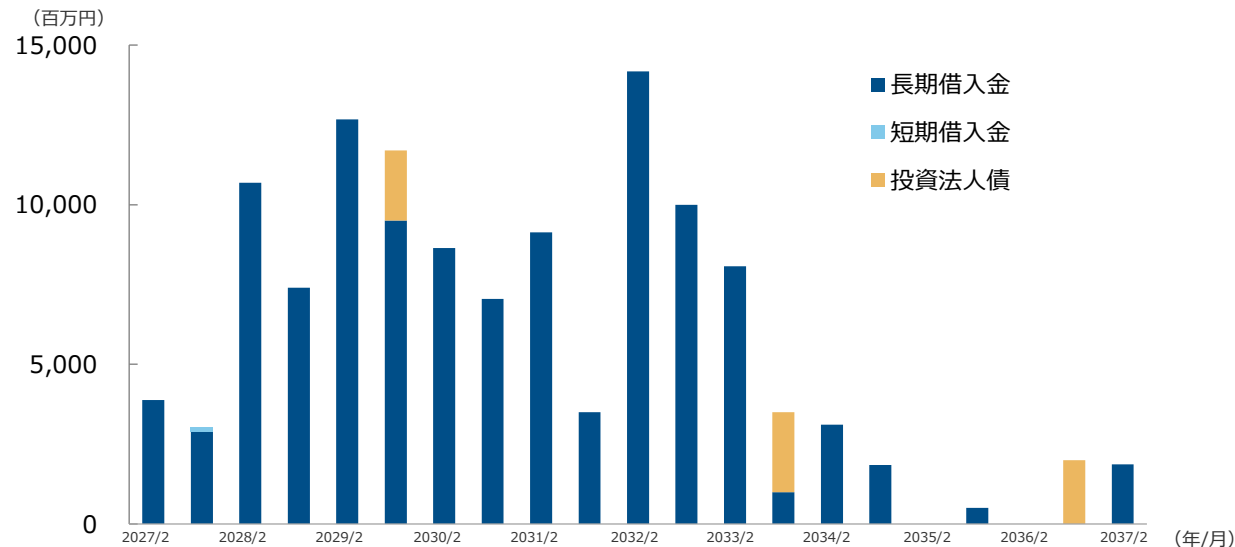
LTV（注）
（簿価ベース／鑑定価格ベース）

42.7 %／35.3 %

時価LTV40%まで引き上げた
場合の取得余力

280 億円程度

有利子負債の返済期限の分散状況



注：総資産及び鑑定評価額は、2026年8月31日現在の数値を使用して算出しています。

財務方針

金利環境に合った柔軟な財務運営を実施し、
コストと安定性のバランスを図る

従来の長期固定での調達方針から、より柔軟な調達方針へ。政策金利や借入基準金利の動向を考慮しながら、短期の固定金利や変動金利も組み合わせ、コストコントロールを図る。

固定/変動比率

マーケットを考慮し
柔軟に運用

平均調達年数

2～5年を目途

LTV水準

時価ベース 40%
を当面の上限



財務運営トピックス

投資法人債（グリーンボンド）の発行

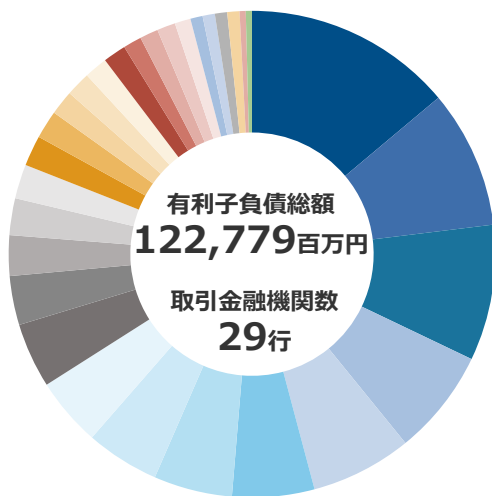
市況を見極め機動的に投資法人債を発行。

早期の投資法人債発行により借入及び他社対比優位な条件での調達を実現。

調達資金は変動金利で調達していた既存借入れの返済に充当し、固定化することで財務安定性の強化を図る。

発行時期	発行額	年限	利率
2026年7月	22億円	3年	1.886% (3年国債 + 30bps)

調達先の分散状況



有利子負債残高上位10行

	残高（百万円）	比率
■ 三菱UFJ銀行	17,055	13.9%
■ 三井住友銀行	11,260	9.2%
■ みずほ銀行	11,090	9.0%
■ SBI新生銀行	8,650	7.0%
■ 農林中央金庫	8,250	6.7%
■ 投資法人債	6,700	5.5%
■ 信金中央金庫	6,406	5.2%
■ りそな銀行	6,000	4.9%
■ 福岡銀行	5,607	4.6%
■ 大和ネクスト銀行	5,300	4.3%
■ 山口銀行	4,000	3.3%
■ その他	32,461	26.4%

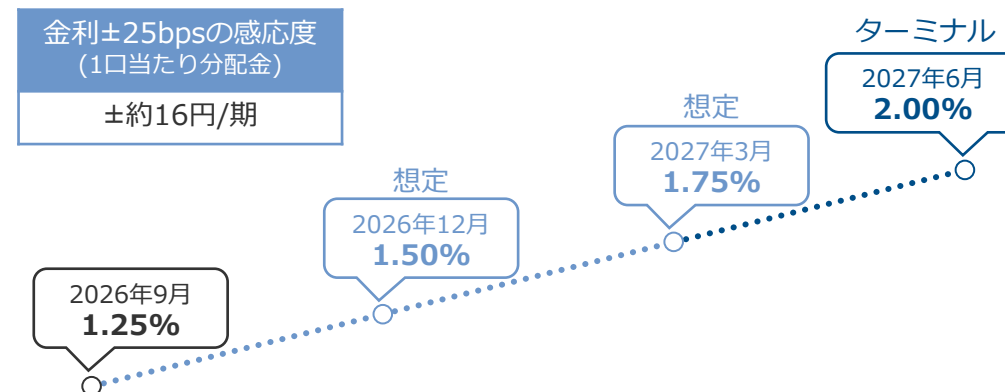
定期預金の活用

分配金原資等の一時的な滞留資金を定期預金で運用し、受取利息の最大化を企図。



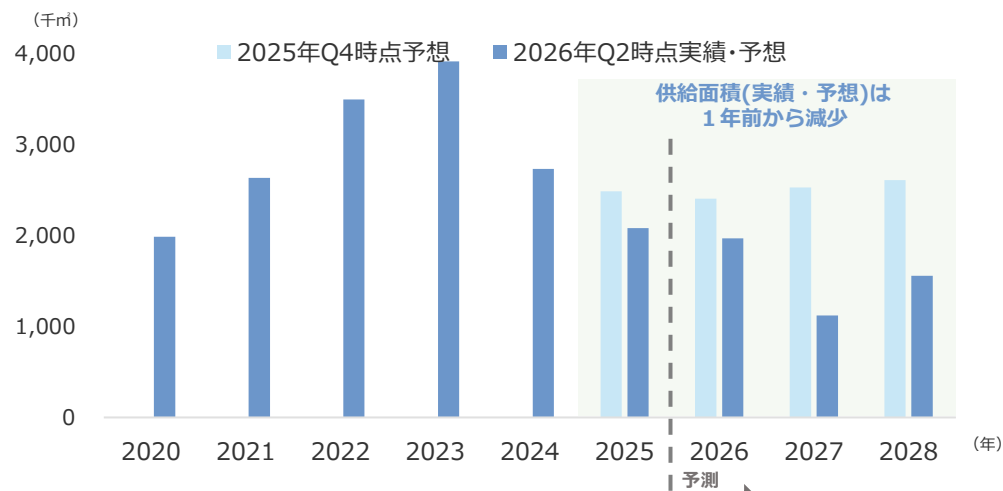
政策金利シナリオ

2026年9月の利上げを含め合計4回の利上げを想定。
2027年6月の利上げを以てターミナル金利の2.00%に達する想定。



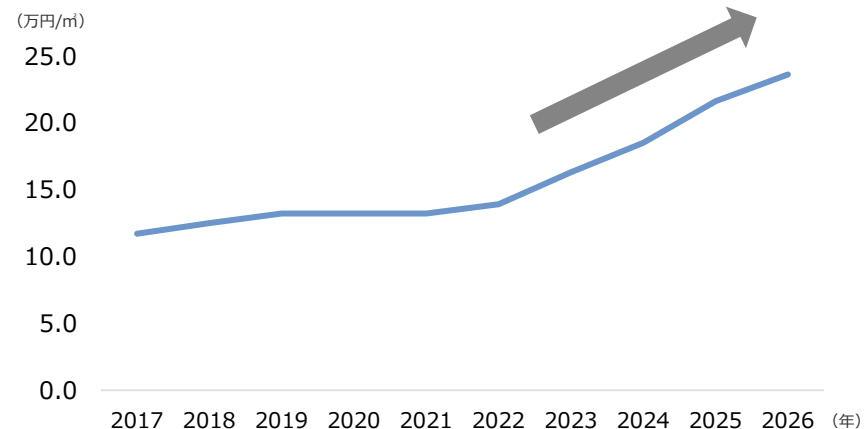
物流施設賃貸市場（供給・ストック）

新規（予想）供給面積の変化（首都圏）



出所：シービーアールイー株式会社 2026年Q2及び2025年Q4時点
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。

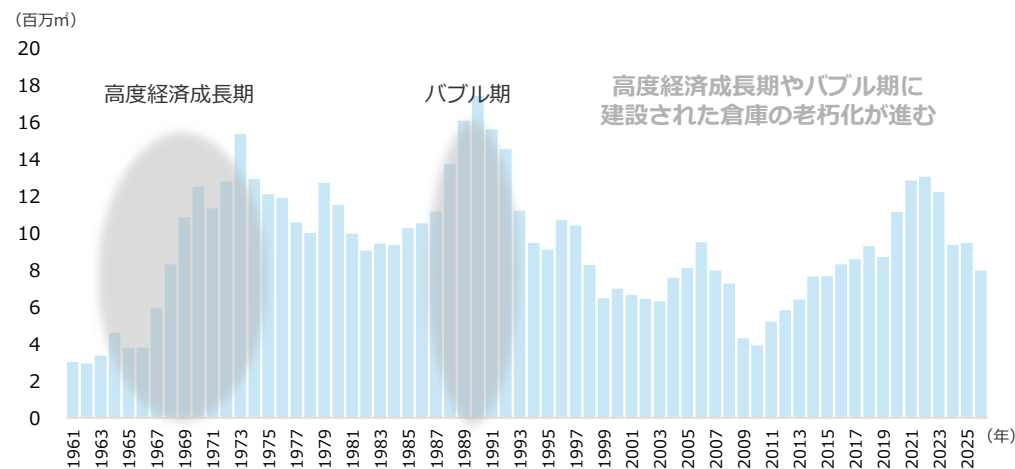
中大型物流施設の工事費単価（全国）



出所：国土交通省「建築着工統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成。

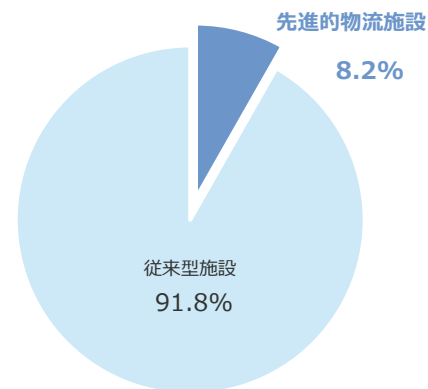
建築費高騰等を背景に
将来の供給は減少
見込み

倉庫の新規着工面積の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注1）調査対象は全国における自社施設および賃貸施設のSRC造+RC造+S造の施設

先進的物流施設の割合（全国）



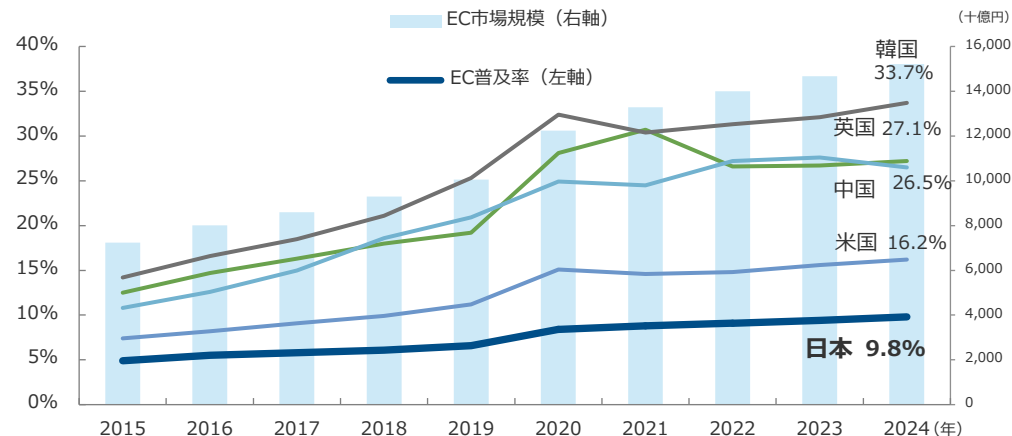
出所：シービーアールイー株式会社 2026年Q2時点

先進的物流施設の割合
は依然低水準であり、
希少性が高い

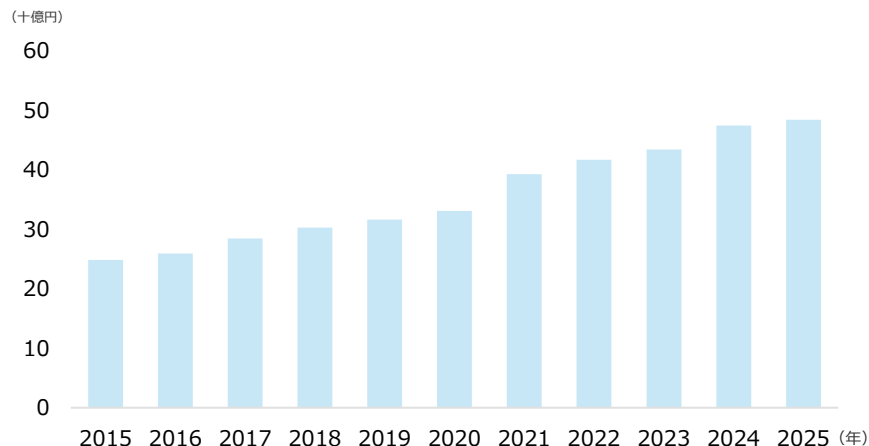


物流施設賃貸市場（需要）

EC市場規模及びEC普及率の推移

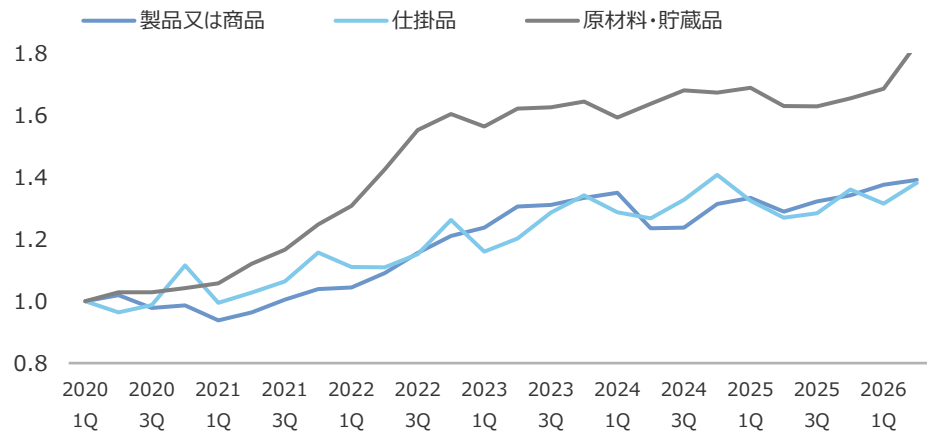


3PL市場規模の推移

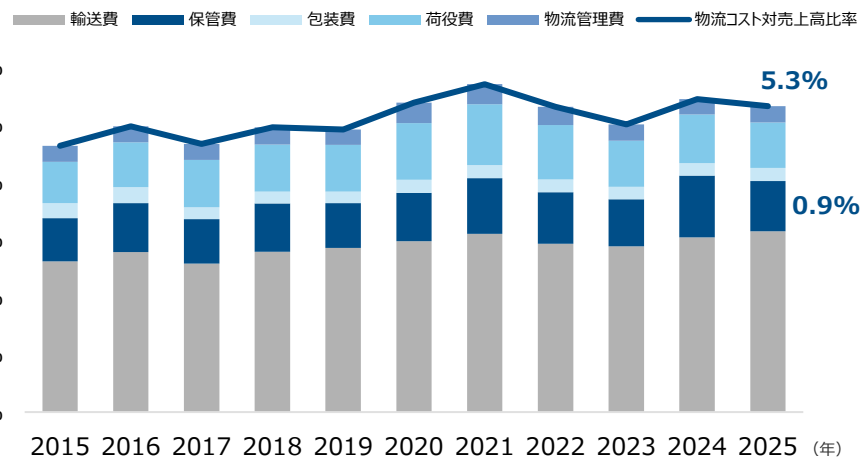


EC市場、3PL市場は
拡大傾向が継続

企業の在庫推移



物流コスト売上高比率



企業の在庫は高水準で
推移し、売上対比の
物流コストは5%程度

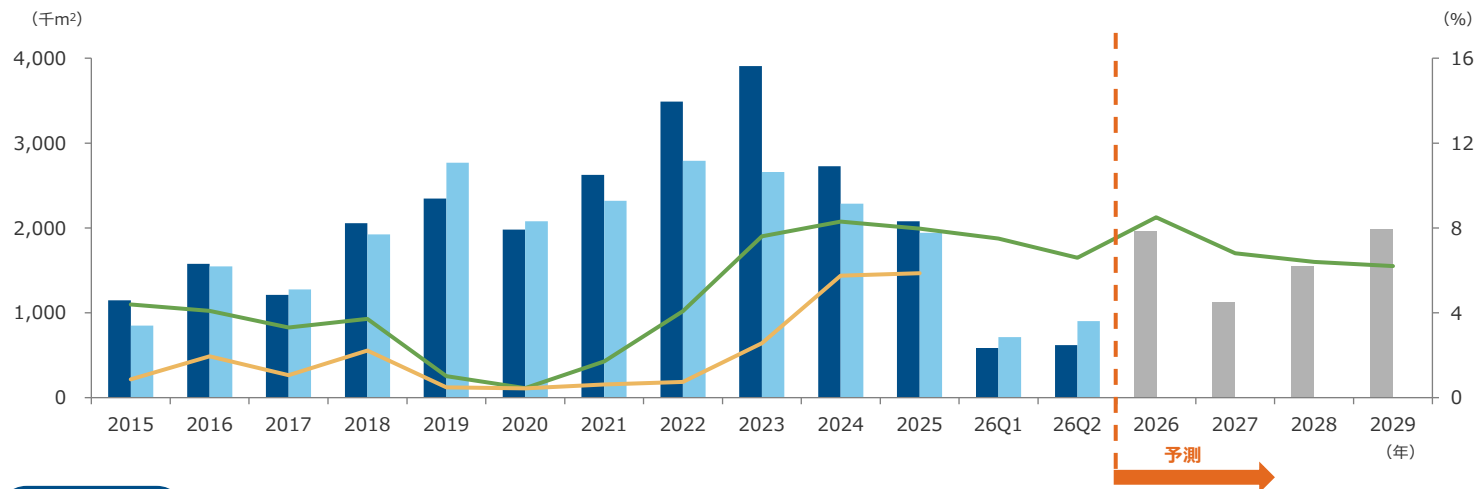


物流マーケット概況：エリア別の需給動向

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）



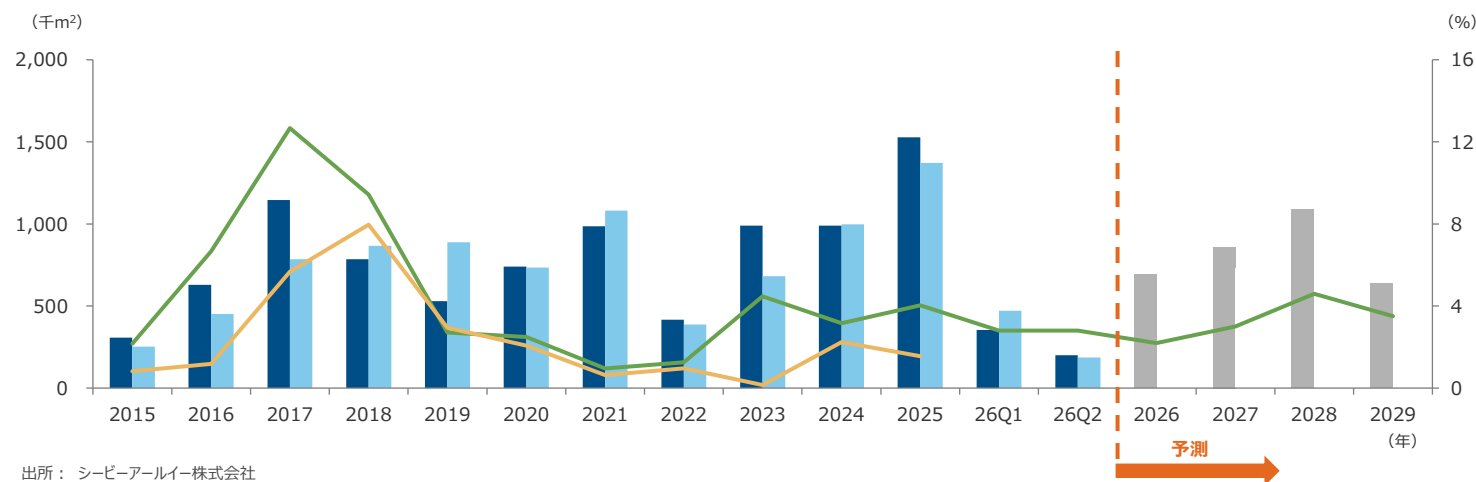
<2026年Q2>

空室率	6.6%	（前期比-1.4%）
空室率（竣工1年以上）	4.8%	（前期比-1.1%）

- 2026年Q2は、既存物件において複数の大型の成約がみられ、新規需要が過去5年平均を上回ったこともあり、空室率が低下傾向にあった。

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）



<2026年Q2>

空室率	2.8%	（前期比-1.2%）
空室率（竣工1年以上）	1.5%	（前期比±0.0%）

- 2026年Q2の新規供給は3棟で、そのうち1棟が満床で竣工。物流企業やEC関連企業の需要が引き続き強く、既存物件においても空室の消化が進んだ。2027年竣工予定の物件で既にプレリーシングが本格化しており、今後も空室率は低位に推移すると予想される。

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

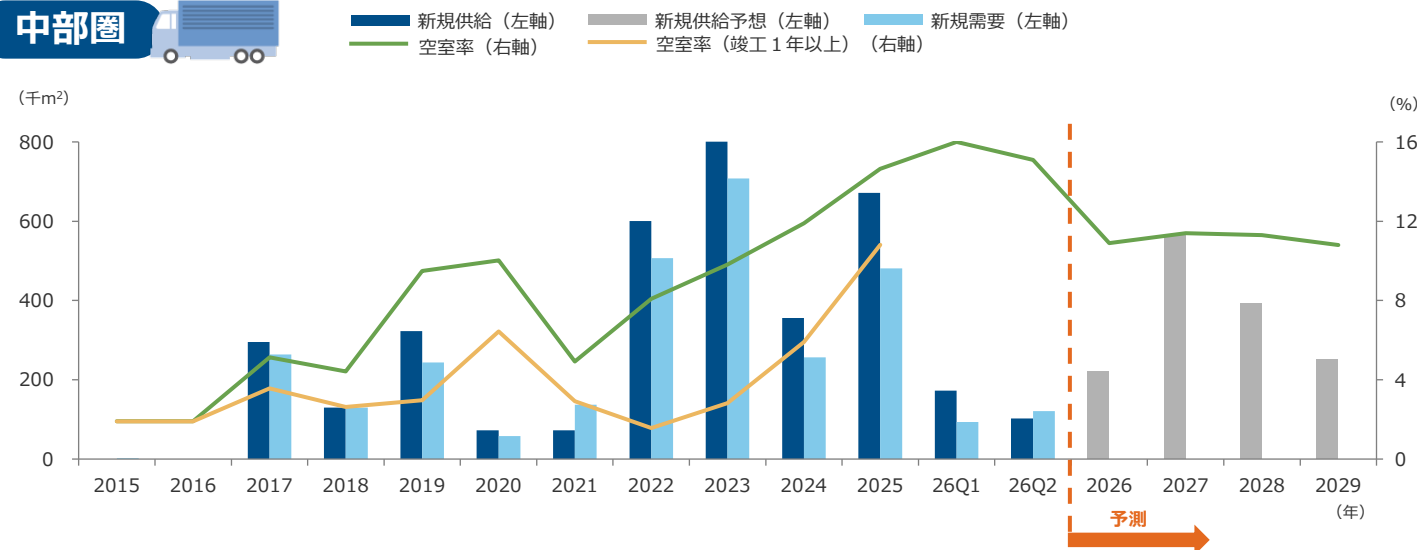
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

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としています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません



物流マーケット概況：エリア別の需給動向

中部圏

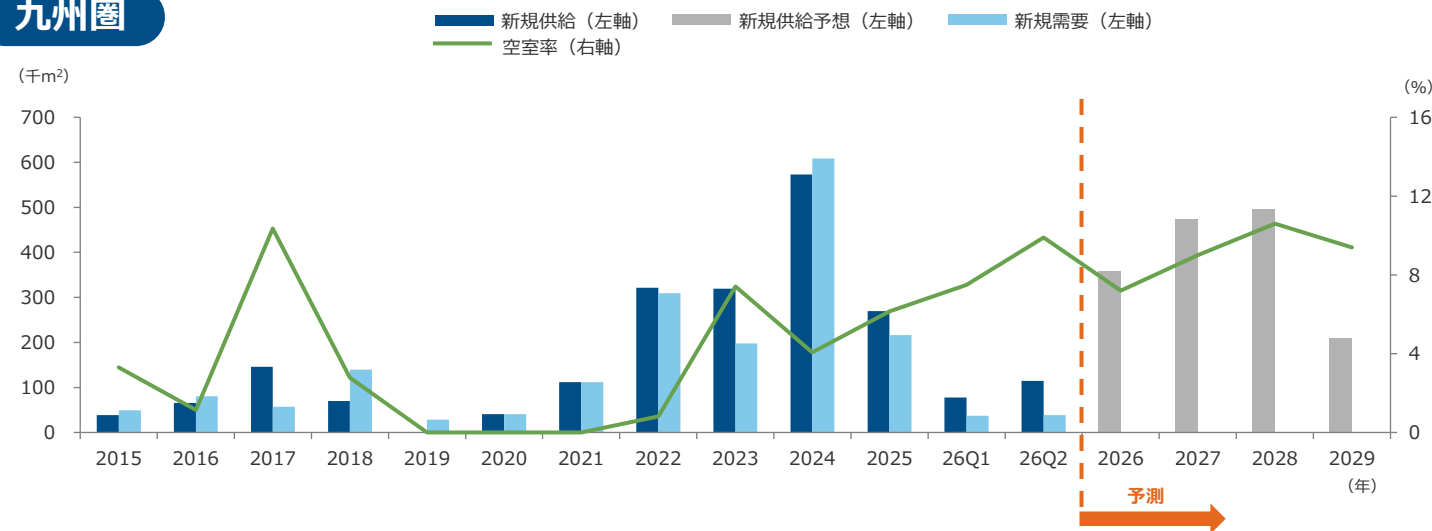


<2026年Q2>

空室率	15.1% (前期比+0.5%)	▲
空室率 (竣工1年以上)	11.1% (前期比+0.3%)	▲

- 2026年Q2は新規供給2棟にて空室が残ったものの、既存物件で多数の空室消化が進んだ。2026年下期は新規供給の予定なく、空室率は低下する見通し。

九州圏



<2026年Q2>

空室率	9.9% (前期比+3.7%)	▲
-----	-----------------	---

- 2026年Q2は新規供給3棟のうち2棟が全空での竣工となり、空室率が前期比増加。福岡市周辺は空室が限定的である一方、鳥栖・小郡方面では2025年以降に竣工した物件の空室消化が進んでおらず、今後の新規供給と併せて空室率は増加する見通し。

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



4

サステナビリティの取組み



サステナビリティへの取組み (Topics)

GRESBリアルエステイト評価

- 2026年度のGRESBリアルエステイト評価において、**7年連続最高位**の 5 Stars の評価を取得
- また、物流・産業施設セクター（上場）において、**グローバル・セクターリーダー**及び**アジア・セクターリーダー**に選出



サステナビリティレポートの開示

- 2026年10月にサステナビリティレポートを発行



環境認証の取得

- 2026年7月にMJロジパーク大東1（BELS取得済）を取得、2026年8月にロジクロス厚木Ⅱの環境認証を取得

MJロジパーク大東1



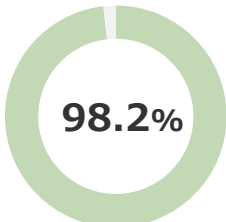
BELS ★★★★★

ロジクロス厚木2



CASBEE不動産 S

環境認証取得状況（延床面積ベース）



2026年10月19日時点

認証種別	物件数	延床面積（㎡）	比率
CASBEE	21	1,384,694	89.4%
BELS	28	1,485,552	95.9%
合計	29	1,521,634	98.2%



Appendix



2026年8月期 (第20期) 実績

運用状況 (百万円)	第19期実績 (A)	第20期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第20期予想
営業収益	8,153	8,771	① +618	8,718
不動産賃貸事業収入 (売却益除く)	8,124	8,056	-67	8,016
不動産売却益	-	674	+674	671
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,391	1,427	+36	1,491
うち、修繕費	90	80	-10	90
NOI	6,732	6,628	-104	6,524
減価償却費	1,411	1,409	-2	1,404
一般管理費	1,031	1,138	+107	1,116
営業利益	4,317	4,795	② +477	4,705
営業外損益	-456	-509	-53	-503
経常利益	3,861	4,285	+424	4,202
当期純利益	3,860	4,284	③ +424	4,201
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	2,835	3,117	+282	3,112
うち、1口当たり利益分配金	2,600	2,885	+285	2,829
うち、1口当たり利益超過分配金	235	232	-3	283
減価償却費に対する利益超過分配率	24.8%	24.5%	-0.3%	30.0%
発行済投資口数	1,485,011口	1,485,011口	±0口	1,485,011口
各種指標				
資本的支出 (百万円)	291	156	-135	204
1口当たりAFFO (円)	3,358	3,278	-80	3,189
AFFOペイアウトレシオ	84.4%	95.1%	+10.7%	97.6%
LTV	42.6%	42.7%	+0.1%	42.3%
1口当たりNAV (円)	142,190	142,914	+724	-

第19期実績と第20期実績

差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	・ MJLP加須1及びMJLP加須2の売却益の計上	+674百万円
	・ 既存物件の賃料増額等による賃料収入増加	+22百万円
	・ 売却物件の賃料収入の剥落	-68百万円
	・ 取得物件の賃料収入の計上	+18百万円
	・ FR・稼働の変動による賃料収入の変動	-61百万円
②	・ 営業収益の増加 (上記①)	+618百万円
	・ 営業費用の増加	-140百万円
	修繕費の減少	+10百万円
	公租公課の増加 (第18期取得資産固都税効果剥落等)	-19百万円
	その他の賃貸事業費用の増減	-23百万円
	一般管理費の増加	-107百万円
③	・ 営業利益の増加 (上記②)	+477百万円
	・ 営業外損益の変動	-53百万円
	受取利息の増加	+6百万円
	支払利息の増加	-51百万円

2027年2月期 (第21期) 及び2027年8月期 (第22期) 業績予想

運用状況 (百万円)	第20期実績 (A)	第21期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第22期予想
営業収益	8,771	8,354	① -417	8,586
不動産賃貸事業収入(売却益除く)	8,056	7,923	-132	8,185
不動産売却益	674	398	-275	401
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,427	1,539	+111	1,635
うち修繕費	80	127	+47	181
NOI	6,628	6,383	-244	6,549
減価償却費	1,409	1,418	+9	1,408
一般管理費	1,138	1,022	-116	1,048
営業利益	4,795	4,374	② -421	4,478
営業外損益	-509	-580	-70	-678
経常利益	4,285	3,793	-492	3,800
当期純利益	4,284	3,792	③ -492	① 3,799
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	3,117	2,936	-181	2,937
うち、1口当たり利益分配金	2,885	2,554	-331	2,558
うち、1口当たり利益超過分配金	232	382	+150	379
減価償却費に対する利益超過分配率	24.5%	40.0%	+15.5%	40.0%
発行済投資口数	1,485,011口	1,485,011口	±0口	1,485,011口
各種指標 (注)				
資本的支出 (百万円)	156	541	+385	640
1口当たりAFFO (円)	3,278	2,879	-399	2,808
AFFOペイアウトレシオ	95.1%	102.0%	+6.9%	104.6%
LTV	42.7%	42.8%	+0.1%	42.9%

第20期実績と第21期予想

差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	・売却益の増減	-275百万円
	・既存物件の内部成長による賃料収入増加	+7百万円
	・売却物件の賃料収入の剥落	-14百万円
	・取得物件の通期寄与	+69百万円
	・FR・稼働の増減による賃料収入の変動	-183百万円
②	・営業収益の減少 (左記①)	-417百万円
	・営業費用の増加	-4百万円
	リーシングフィーの増加	-71百万円
	修繕費の増加	-47百万円
	その他の営業費用の増減 (一般管理費等)	+115百万円
③	・営業利益の減少 (左記②)	-421百万円
	・営業外損益の変動	-70百万円
	支払利息の増加	-94百万円

第21期予想と第22期予想

差異の主要因 (当期純利益への寄与額)

①	・空室の埋め戻しや内部成長等による営業収益の増加	+232百万円
	・修繕費の増加や公租公課の増加を 主因とする営業費用の増加	-128百万円
	・支払利息の増加等による営業外損益の変動	-97百万円

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

36物件/
2,790億円

スポンサー開発物件/
MJIAソーシング物件

66.2%/
33.8%

期中平均稼働率

98.7 %

平均鑑定NOI利回り

4.8%

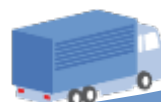
期末LTV

42.7 %

長期発行体格付
(JCR)

AA
(安定的)

スポンサー



開発・運営

物件供給

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

リーシングサポート

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

投資・運用



本資産運用会社



独自ソーシング

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

賃料改定以外の独自施策

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

注：2026年8月31日現在。但し2027年2月26日付で売却予定のMJロジパーク印西1（準共有持分40%）を除く。



「三本の柱」による運用方針



中長期的な投資主価値の向上



投資家との利益の一致

- 三菱地所からのサポート及びセイムポート出資の実施
- 各種ESG施策・ファイナンスの推進
- 主要インデックスへの組み入れ



実施・達成済みの取組み

公募増資、LTVの活用や
資産入替による市場環境を
見極めた継続的な成長

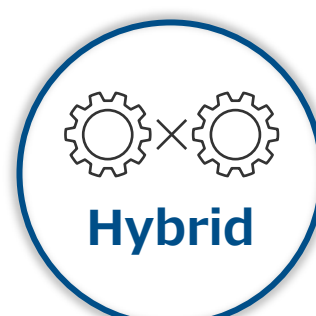
投資口価格完全連動報酬
の導入



規律を持った成長

- 資本コストを意識した物件取得、自己投資口取得の検討
- 市場環境を鑑みた機動的な資金調達
- ブリッジ活用による柔軟な取得戦略

三菱地所および
MJIAにおける
投資口累積投資制度の導入



ハイブリッド・モデルの強化

- ハイブリッド型外部成長
(三菱地所・MJIA双方による物件の供給)
- ハイブリッド型内部成長
(三菱地所のリーシング力及びMJIAの運用力の活用)
- PDPやCRE等、多様なソーシング手法の活用

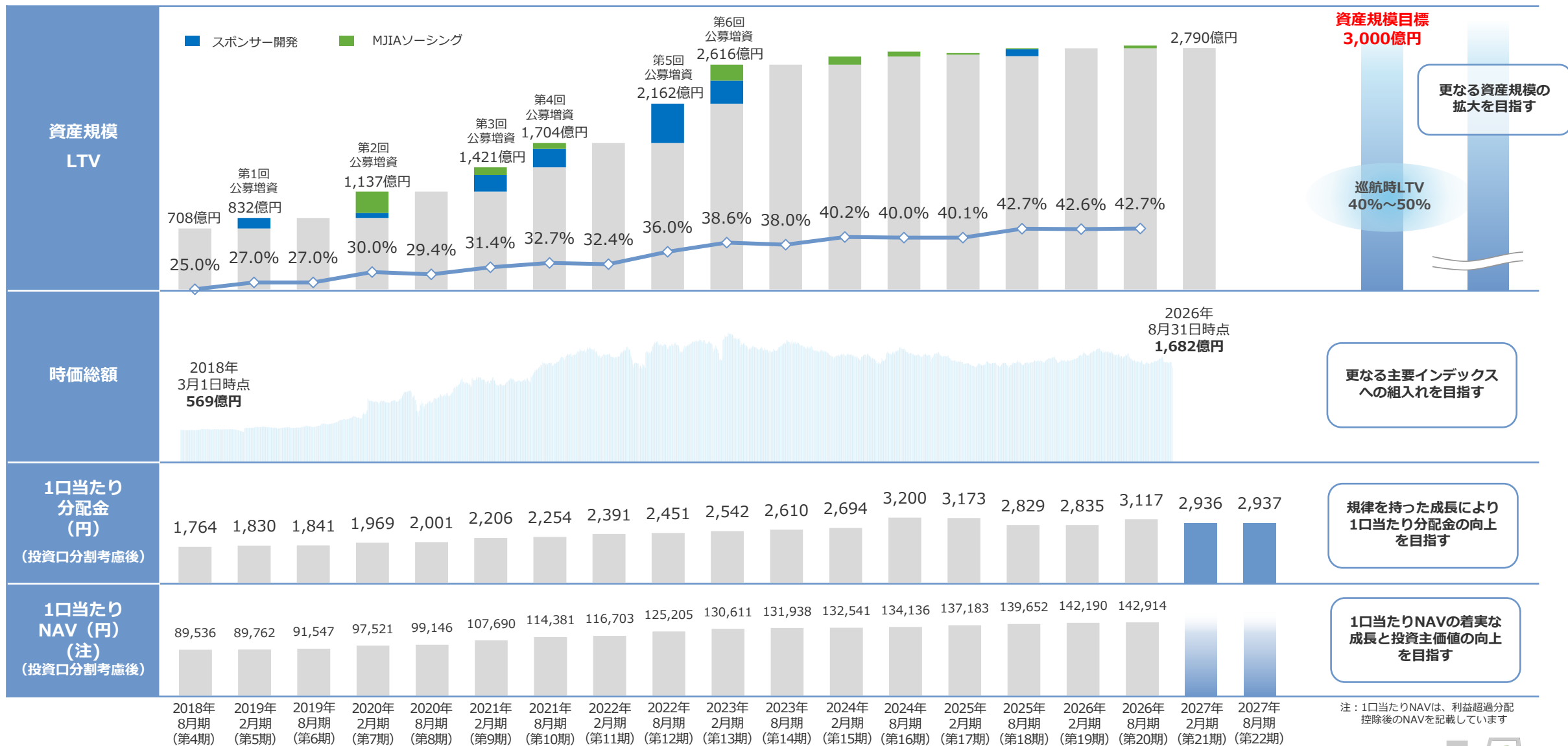
GRESB
リアルエステイト評価
7年連続最高位の
5 Starsを取得

ESGの外部認証・評価の
継続的な取得

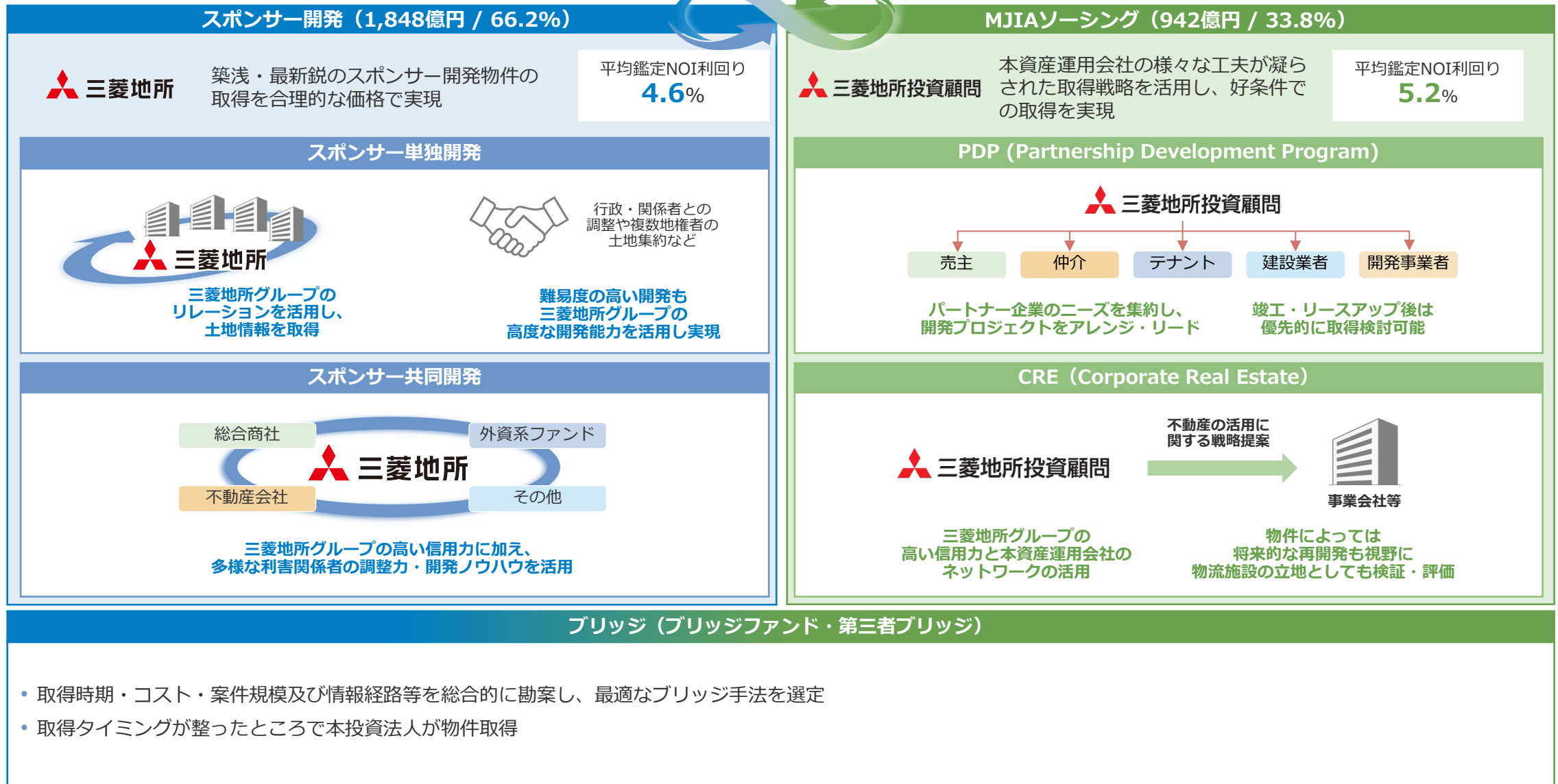


中長期の成長戦略

資産規模目標及び主要財務数値の推移



ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略



注：2026年8月31日現在。但し2027年2月26日付で売却予定のMJロジパーク印西1（準共有持分40%）を除く。



ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略② PDP

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

取得資産でのMJIAの強み



MJロジパーク愛西1

- 他物件のテナントである3PL企業とのリレーションを活かした案件
- 出口機能を提供することで優先交渉権を獲得し当該事業者にて開発に着手

MJIAの提供機能^(注)

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ロジパーク一宮1

- MJIAとリレーションの強いゼネコンより土地情報入手
- 以前から複数の取引がある開発事業者を招聘、建物プラン・開発収支を助言
- 出口機能を提供することで優先交渉権を獲得し当該事業者にて開発に着手

MJIAの提供機能^(注)

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^(注)

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

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

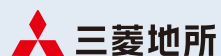


ハイブリッド型内部成長を実現する内部成長戦略

三菱地所物流リート投資法人

スポンサー

三菱地所グループの運用ノウハウ、顧客ネットワークの活用



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

テナントリレーションサポート（TRS）業務

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



本投資法人保有物件のテナントリレーションを一元管理することで、リーシング情報を効果的・効率的に蓄積し、活用

TRS業務委託



賃貸借契約

物流事業者

物流業務委託契約

荷主

法人顧客
リレーション

三菱地所によるテナントの誘致事例

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

ロジクロス福岡久山



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。

MJIA

賃料改定以外の独自施策による内部成長の実現



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

収益向上施策（一例）

グリーンリース契約に基づくLED化改修

MJロジパーク福岡1 他



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

費用削減施策（一例）

建物固定資産評価の見直し

ロジクロス厚木 他

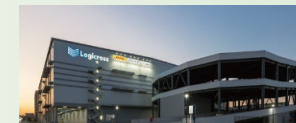


- 保有物件の建物固定資産評価額の見直しを実施。評価額に差異が認められた物件について行政と交渉し減額を実現
- また、過去分の一括還付により、一時収入を獲得

TRCによるテナントの誘致事例

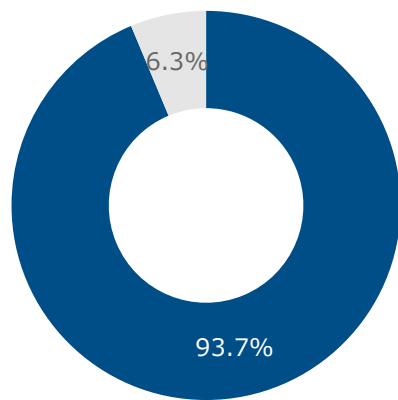
ロジクロス名古屋笠寺

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



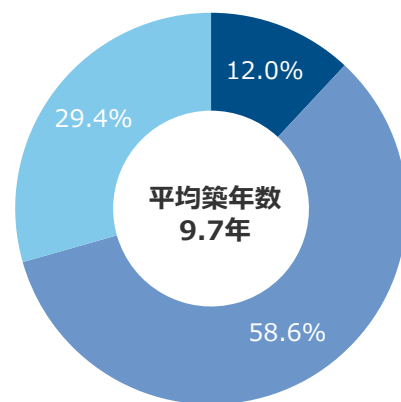
ポートフォリオの分散状況

物流施設 / その他
(取得価格ベース)



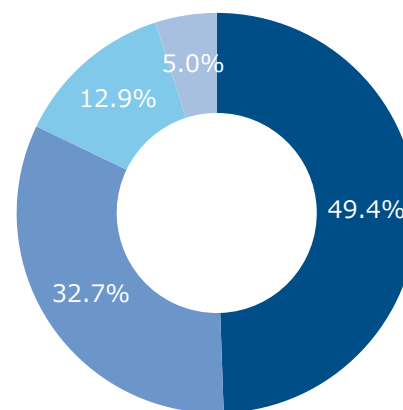
■ 物流施設
■ その他

ポートフォリオの築年数
(取得価格ベース)



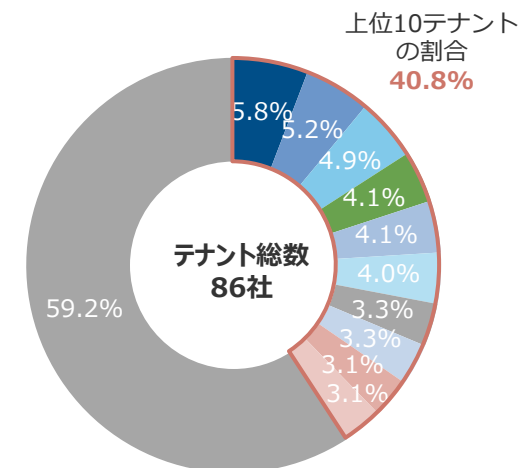
■ 5年以内
■ 5年超10年以内
■ 10年超

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)



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

注：2026年8月31日現在。但し2027年2月26日付で売却予定のMJロジパーク印西1（準共有持分40%）を除く。



ポートフォリオマップ

- 期末保有資産 (スポンサー開発)

● 期末保有資産 (MJIAソーシング)

● 三菱地所本店・支店所在地
- 優先交渉権付与予定物件 (スポンサー開発)

● 優先交渉権付与予定物件 (MJIAソーシング)

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ロジパーク土浦1
11	MJロジパーク印西1
12	MJロジパーク船橋2
13	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）
14	ロジクロス春日部
15	ロジクロス蓮田
16	ロジクロス三郷
17	ロジクロス船橋
18	ロジクロス相模原
19	ロジクロス座間
20	ロジクロス座間小松原



ポートフォリオマップ



中部圏

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

近畿圏

27	ロジクロス神戸三田
28	ロジクロス大阪
29	ロジポート大阪大正
30	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟
31	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟
32	MJロジパーク大阪1
33	MJロジパーク西宮1
34	MJロジパーク高槻1
35	MJロジパーク東大阪1
36	MJインダストリアルパーク堺(底地)
37	MJインダストリアルパーク神戸(底地)
38	MJインダストリアルパーク川西(底地)
39	MJロジパーク加古川1
40	ロジクロス大阪交野
41	MJロジパーク大東1
42	ロジクロス大阪大正
43	(仮称) MJロジパーク豊中1
44	ロジクロス大阪大正Ⅱ
45	MJインダストリアルパーク神戸西(底地)

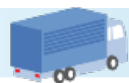
その他

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

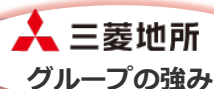


三菱地所グループの物流施設事業の特色

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



高度な開発能力

行政・関係者等との調整

- 等価交換のスキームが評価され、複雑なスキームへの対応力発揮

複数地権者の土地集約

- 複数地権者の土地集約による開発用地取得等への取組み



顧客リレーションの活用

法人顧客リレーションの活用

- 大丸有エリアのオフィステナントとのリレーションを活用した共同事業

支店網を通じた顧客ネットワークの活用

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



物流施設事業の強み

- 豊富な物流施設運営経験を持つTRCと協働したテナントリレーション活動
- 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

物流ソリューションへの取組み

- AI解析技術を活用した倉庫運営ソリューション
- AI清掃ロボットの導入

日本初、高速道路 IC 直結 「次世代基幹物流施設」開発計画 (注)



完成予想イメージ



完成予想イメージ



完成予想イメージ



完成予想イメージ

- 2022年2月に京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区において、**日本初となる**高速道路ICに直結した「次世代基幹物流施設」の開発計画を始動。2024年6月には宮城県仙台市、2025年8月には神奈川県横浜市、2025年11月には愛知県日進市において計画を公表。
- **自動運転トラック**が建物内まで運行できる他、**ダブル連結トラック**も受け入れ可能な予定
- 自動運転分野において三菱地所は「株式会社T2」と2023年6月に資本提携

<三菱地所とT2の次世代物流施設対談動画>



↑こちらをクリック

注：三菱地所のプレスリリース等を基に作成。



主要なKPI・目標の進捗状況

2030年の目標達成に向けて

●主要なKPI・目標

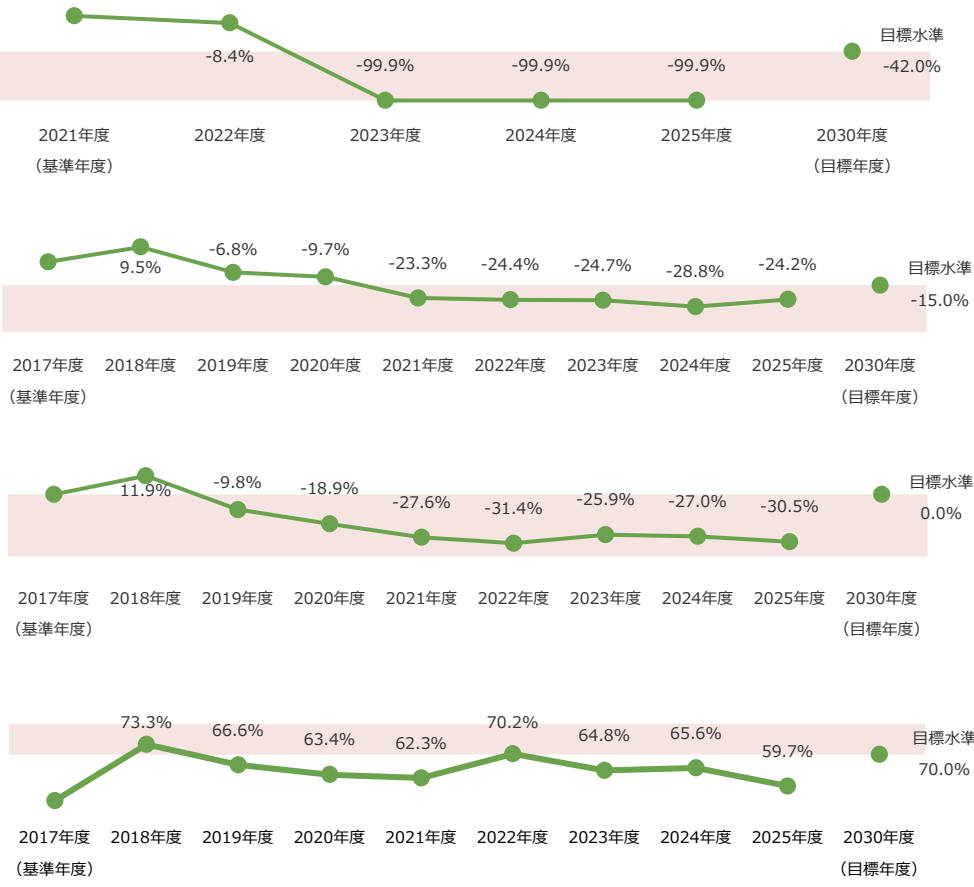
GHG総排出量
(Scope1+2)
42%削減

エネルギー消費原単位
15%削減

水使用原単位
増加させない

廃棄物リサイクル率
70%

●KPIの推移



●環境負荷軽減への具体的取組み（例）

- 人感センサーや調光器対応LED照明の導入
- 空調設備の更新
- 適切な空調温度設定の推進
- 自家消費型太陽光発電の導入
- 再生エネルギー由来電力の調達・非化石証書の活用
- 節水型トイレ・擬音装置の設置
- テナントへの節水協力依頼
- スマート灌水設備の導入
- リサイクルの推進
- ごみの分別管理の徹底

注：SBT認定を基準とし、総量目標に統一するため、従来KPIとしていた「GHG排出原単位」に関する目標を削除。

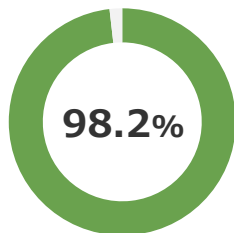


サステナビリティへの取り組み①

Environment

環境認証取得割合（延床面積ベース）の推移

- 2030年度までに環境認証取得割合を100%まで向上させることを目指す



2026年10月19日時点

省エネルギーへの取り組み

- エネルギー効率改善や省エネルギー設備導入等によるGHG排出削減を目指す



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

再生可能エネルギーの活用

- 太陽光発電システムの設置検討、導入を推進



ロジクロス福岡久山



ロジクロス名古屋笠寺

その他の環境への取り組み

- 運用不動産における環境への配慮と環境負荷の低減を実践



公共緑地の設置



雨センサー付きの
灌水装置



サステナビリティへの取り組み②

Social

資産運用会社の従業員への取り組み

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

- DEI推進に関する目標設定

有給休暇取得率 **90%以上**

女性管理職比率 **30%以上**（2030年度までに）

育児休暇取得率 **100%**（2030年度までに）

- オフィススペースの整備



- ワークーションの実施



- 産前産後休暇制度（有給）の導入
- フレックスタイム制の導入
- グループ会社及び専門家等の外部人材の受入
- 社員のスキル向上を目的とした専門的な研修の実施
- 定期的な従業員満足度調査を実施

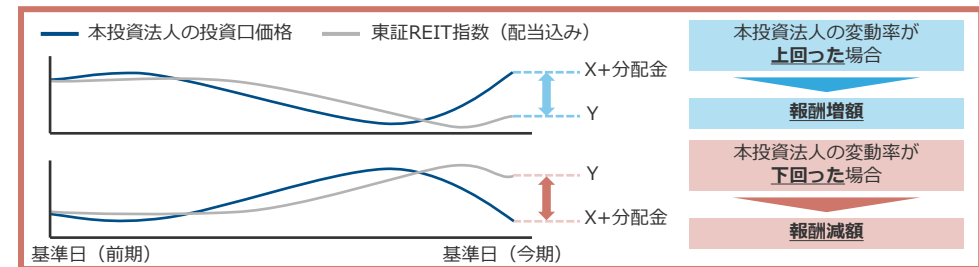
Governance

投資主価値と連動した運用報酬体系

- 投資主価値の向上を目指し、投資主との利益の一致を目的とした投資口価格パフォーマンス完全連動型報酬を導入

資産運用報酬Ⅰ (AUM連動報酬)	総資産額×0.2%（上限）
資産運用報酬Ⅱ (不動産利益連動報酬)	調整後NOI×5.0%（上限）
資産運用報酬Ⅲ (投資主利益連動報酬)	調整後税引前当期純利益×1口当たりの税引前当期純利益×0.001%（上限） 「投資口価格連動運用報酬」 東証REIT指数比パフォーマンス $(a) - (b) \times \text{時価総額}$ （各期営業期間毎）×0.1%（上限） (a) : 本投資法人の投資口価格（配当込み）の騰落率 (b) : 東証REIT指数（配当込み）の騰落率

J-REIT初の事例



三菱地所による継続的なセイムポート出資（2026年8月末時点）

保有口数／出資比率

61,650口／ 約4.15%



主な外部評価・イニシアティブ

CDP気候変動分野



2025年の評価において、3年連続で最高評価である「Aリスト」企業に選定
また、「サプライヤーエンゲージメント・リーダーボード」に選出

GRESBリアルエステイト評価



2026年の評価において、7年連続最高位の「5 Stars」を取得
また、物流・産業施設セクター（上場）において、グローバル・セクターリーダー及びアジア・セクターリーダーに選出

責任投資原則（PRI）への署名



「責任投資原則（PRI）」の基本的な考え方に賛同し、2020年3月に署名

TCFD提言への賛同



SBTi認定の取得



SBTi（ネットゼロ）認定を取得

TNFDフォーラムへの加盟



30by30アライアンスへの参加



21世紀金融行動原則への署名



エコアクション21認証・登録



気候変動イニシアティブへの参加



UNGCへの参加



ポートフォリオ一覧①

物件名称		所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
スポンサー 開発物件	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	8,410	6.2	34,878.14	2.1	50.6	11.9	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	3.0	100.0	9.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,500	5.0	12,844.35	1.4	100.0	9.2	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,600	4.4	35,629.46	3.5	100.0	7.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	18,400	5.1	62,289.08	5.2	100.0	7.6	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,300	4.2	39,132.05	4.2	100.0	8.4	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,500	4.3	34,119.84	3.5	31.6	7.1	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	8,310	4.1	16,371.24	2.8	100.0	7.2	マルチ
	ロジクロス大阪交野	大阪府交野市	7,941	8,690	4.5	20,777.87	2.8	100.0	3.8	BTS
	ロジポート相模原（準共有持分49%）	神奈川県相模原市	21,364	25,600	4.9	88,609.42	7.7	99.6	13.0	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	24,390	4.9	58,487.42	6.5	100.0	11.6	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	12,337	4.6	40,081.20	3.8	99.8	8.5	マルチ
	ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）	神奈川県川崎市	36,000	41,760	4.2	117,762.10	12.9	99.8	7.3	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）	大阪府茨木市	15,150	16,000	4.2	45,983.59	5.4	100.0	5.3	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）	大阪府茨木市	3,900	4,100	4.3	14,012.94	1.4	100.0	5.3	マルチ
MJ IA ソー シング	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	7,000	7.2	18,232.07	1.9	100.0	36.7	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,690	4.9	28,002.44	2.4	100.0	13.1	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	9,620	6.4	39,082.95	2.2	100.0	18.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	8,560	6.3	38,610.34	2.2	100.0	18.9	マルチ

注：2026年8月31日現在。



ポートフォリオ一覧②

物件名称		所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	賃貸可能面積 (m ²)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
MJIA ソー シング	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,590	5.3	15,485.00	1.1	100.0	11.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,430	5.6	13,777.07	0.9	100.0	35.4	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	16,000	4.8	57,866.98	4.9	100.0	9.6	マルチ
	MJロジパーク印西1（準共有持分60%）	千葉県印西市	2,611	3,120	5.0	12,588.37	0.9	100.0	5.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,640	4.8	20,897.84	2.0	100.0	5.3	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	2,070	5.2	10,185.04	0.6	100.0	35.3	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	6,590	5.3	19,219.10	1.7	100.0	4.5	マルチ
	MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	7,423	8,030	4.8	32,258.13	2.7	100.0	4.1	マルチ
	MJロジパーク一宮1	愛知県一宮市	5,851	6,940	5.0	26,963.93	2.1	100.0	4.0	マルチ
	MJロジパーク愛西1	愛知県愛西市	2,047	2,670	5.5	9,413.40	0.7	100.0	4.5	マルチ
	MJロジパーク大東1	大阪府大東市	3,115	3,990	5.0	11,676.90	1.1	100.0	4.0	マルチ
	MJインダストリアルパーク堺（底地）	大阪府堺市	5,600	5,700	3.7	87,476.71	2.0	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク神戸（底地）	兵庫県神戸市	4,970	5,760	5.0	31,743.99	1.8	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	千葉県千葉市	1,800	2,060	4.3	14,986.64	0.6	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク川西（底地）	兵庫県川西市	2,125	2,610	4.4	9,353.48	0.8	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク郡山（底地）	福島県郡山市	2,000	2,320	5.0	80,925.09	0.7	100.0	-	底地
	MJインダストリアルパーク神戸西（底地）	兵庫県神戸市	1,088	1,290	4.7	6,022.82	0.4	100.0	-	底地
合計 / 平均			279,087	330,127	4.8	1,235,642.79	100.0	96.7	9.7	-

不動産 対応 証券	MRB1合同会社 匿名出資持分（ロジクロス蓮田、ロジクロス春日部、 ロジクロス船橋、ロジクロス名古屋みなと）	1,928
	合計	1,928

注：2026年8月31日現在。但し2027年2月26日付で売却予定のMJロジパーク印西1（準共有持分40%）を除く。MJロジパーク印西1の鑑定評価額は2026年8月31日時点の持分100%に保有予定の持分割合60%を掛けた値。



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20期末 帳簿価額	第20期末 (2026年8月期末) (注2)		第19期末 (2026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	5,091	8,410	4.1	8,350	4.1	+60	±0	3,318
ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,030	9,550	3.9	9,580	3.9	-30	±0	1,519
ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,702	4,500	4.3	4,470	4.3	+30	±0	797
ロジクロス大阪	2020年9月	9,743	9,304	10,600	3.9	10,700	3.9	-100	±0	1,295
ロジクロス名古屋笠寺	2020年9月	14,424	13,808	18,400	3.9	18,400	3.9	±0	±0	4,591
ロジクロス習志野	2021年3月	11,851	11,470	12,300	3.9	12,500	3.9	-200	±0	829
ロジクロス厚木Ⅱ	2022年3月	9,838	9,602	10,500	3.9	10,600	3.9	-100	±0	897
ロジクロス横浜港北	2022年10月	7,821	7,722	8,310	3.8	8,270	3.8	+40	±0	587
ロジクロス大阪交野	2025年4月	7,941	7,992	8,690	4.0	8,550	4.0	+140	±0	697
ロジポート相模原（準共有持分49%）	2017年9月	21,364	19,805	25,600	4.0	25,600	4.0	±0	±0	5,794
ロジポート橋本（準共有持分45%）	2017年9月	18,200	16,926	24,390	3.6	24,345	3.6	+45	±0	7,463
ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）	2019年10月	10,484	10,000	12,337	3.8	12,225	3.8	+112	±0	2,337
ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）	2022年3月	36,000	34,912	41,760	3.6	41,760	3.6	±0	±0	6,847
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持45%）	2022年10月	15,150	14,798	16,000	3.9	16,000	3.9	±0	±0	1,201
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持45%）	2022年10月	3,900	3,824	4,100	4.0	4,130	4.0	-30	±0	275
MJロジパーク船橋 1	2016年9月	5,400	5,494	7,000	5.2	7,040	5.2	-40	±0	1,505
MJロジパーク厚木 1	2017年9月	6,653	6,157	7,690	4.0	7,750	4.0	-60	±0	1,532
MJロジパーク大阪 1	2017年9月	6,090	5,928	9,620	3.9	9,540	3.9	+80	±0	3,691

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2：2026年 8月31日現在。
注3：2026年 2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く。



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20期末 帳簿価額	第20期末 (2026年8月期末) (注2)		第19期末 (2026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	5,547	8,560	4.2	8,560	4.2	±0	±0	3,012
MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	2,992	3,590	4.5	3,590	4.5	±0	±0	597
MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,488	2,430	4.6	2,450	4.6	-20	±0	-58
MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	12,928	16,000	4.0	15,800	4.0	+200	±0	3,071
MJロジパーク印西1	2022年10月	4,353	4,171	5,200	4.1	5,200	4.1	±0	±0	1,028
MJロジパーク高槻1	2022年10月	5,500	5,356	6,640	3.9	6,590	3.9	+50	±0	1,283
MJロジパーク東大阪1	2022年10月	1,687	1,672	2,070	4.1	2,080	4.1	-10	±0	397
MJロジパーク船橋2	2022年12月	4,880	4,769	6,590	3.8	6,590	3.8	±0	±0	1,820
MJロジパーク加古川1	2023年9月	7,423	7,593	8,030	4.3	7,960	4.3	+70	±0	436
MJロジパーク一宮1	2024年8月	5,851	5,805	6,940	4.1	6,820	4.1	+120	±0	1,134
MJロジパーク愛西1	2024年10月	2,047	2,101	2,670	4.0	2,650	4.0	+20	±0	568
MJロジパーク大東1	2026年7月	3,115	3,264	3,990	3.9	-	-	-	-	725
MJインダストリアルパーク堺 (底地)	2019年10月	5,600	5,666	5,700	3.6	5,810	3.7	-110	-0.1	33
MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	2021年3月	4,970	5,202	5,760	4.1	5,750	4.0	+10	+0.1	557
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	2021年3月	1,800	1,914	2,060	4.4	2,030	4.3	+30	+0.1	145
MJインダストリアルパーク川西 (底地)	2022年10月	2,125	2,221	2,610	4.0	2,630	3.9	-20	+0.1	388
MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	2023年9月	2,000	2,090	2,320	4.6	2,340	4.5	-20	+0.1	229
MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)	2025年7月	1,088	1,102	1,290	3.9	1,290	3.8	±0	+0.1	187
合計		280,828	271,464	332,207	-	327,950	-	-	-	60,742

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2：2026年 8月31日現在。
注3：2026年 2月28日現在。但し2026年3月31日付で売却した物件を除く。



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	8,771,865
賃貸事業収入	7,689,539
その他賃貸事業収入	366,594
不動産等売却益	674,551
匿名組合分配金	41,180
営業費用	3,976,173
賃貸事業費用	2,837,343
資産運用報酬	862,013
資産保管手数料	2,382
一般事務委託手数料	31,205
役員報酬	3,600
支払手数料	163,768
その他営業費用	75,855
営業利益	4,795,691
営業外収益	21,575
受取利息	21,127
その他営業外収益	448
営業外費用	531,409
支払利息	488,540
投資法人債利息	23,816
融資関連費用	5,319
投資法人債発行費	13,734
経常利益	4,285,857
当期純利益	4,284,749
当期末処分利益	4,284,789

貸借対照表

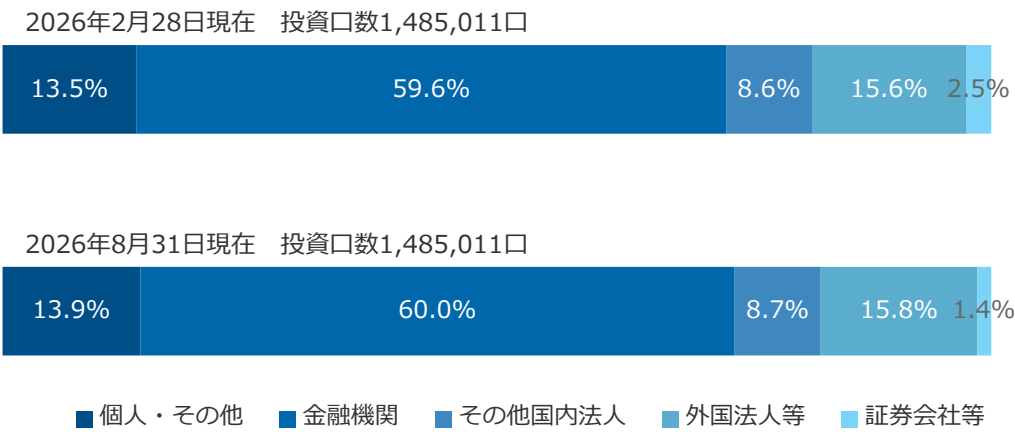
(単位：千円)

科目	実績
流動資産	14,049,207
現金及び預金	4,640,639
信託現金及び信託預金	9,287,990
営業未収金	80,925
その他の流動資産	39,652
固定資産	273,364,246
有形固定資産	271,464,682
無形固定資産	6,022
投資その他の資産	1,893,541
資産合計	287,413,454
流動負債	14,932,323
営業未払金	218,759
短期借入金	130,000
1年内返済予定の長期借入金	11,790,000
未払費用	1,208,561
前受金	1,412,384
その他流動負債	172,617
固定負債	116,365,027
投資法人債	6,700,000
長期借入金	104,159,000
信託預り敷金及び保証金	5,506,027
負債合計	131,297,350
投資主資本合計	156,116,103
出資総額（純額）	151,831,313
剰余金	4,284,789
純資産合計	156,116,103
負債純資産合計	287,413,454

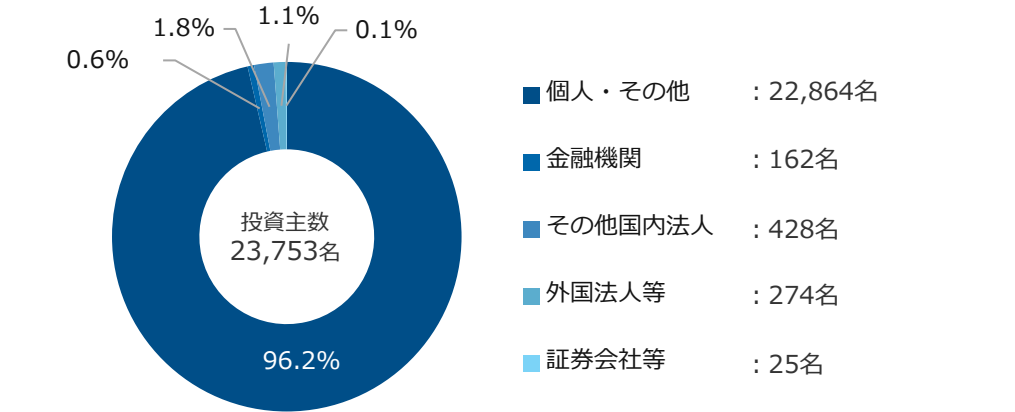


投資主の状況

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2）



注1： 2026年8月31日及び2026年2月28日現在の状況を記載しており、割合については小数点第二位を切り捨てて記載しています。
注2： 2026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3： 2026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。

主な投資主（注3）

	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	361,757	24.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	232,257	15.64
野村信託銀行株式会社（投信口）	77,492	5.21
三菱地所株式会社	61,650	4.15
東京センチュリー株式会社	35,817	2.41
STATE STREET BANK AND TRUST CO MPANY 505001	21,096	1.42
J P MORGAN CHASE BANK 385781	20,215	1.36
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	14,890	1.00
STATE STREET BANK AND TRUST CO MPANY 505103	13,940	0.93
J P MORGAN CHASE BANK 385642	11,449	0.77
合計	850,563	57.27

三菱地所による本投資法人へのセიმボート出資

三菱地所による
本投資法人への出資

約 4.15 %



MEMO

MEMO

MEMO

注意事項

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

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

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

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

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

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

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

