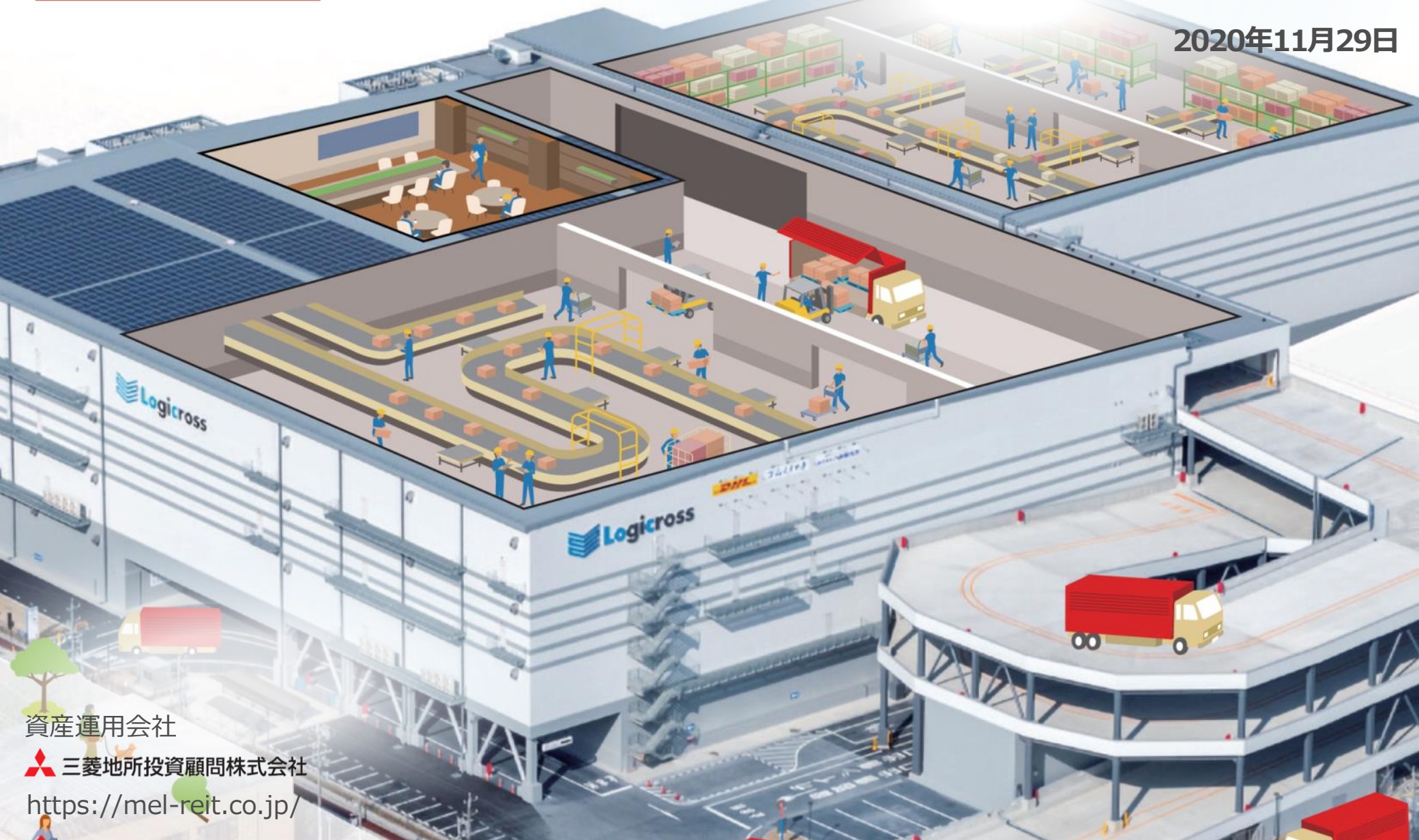


証券コード
3481


 三菱地所物流リート投資法人

大和証券 個人投資家向けオンライン説明会

2020年11月29日



資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

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

三菱地所グループについて



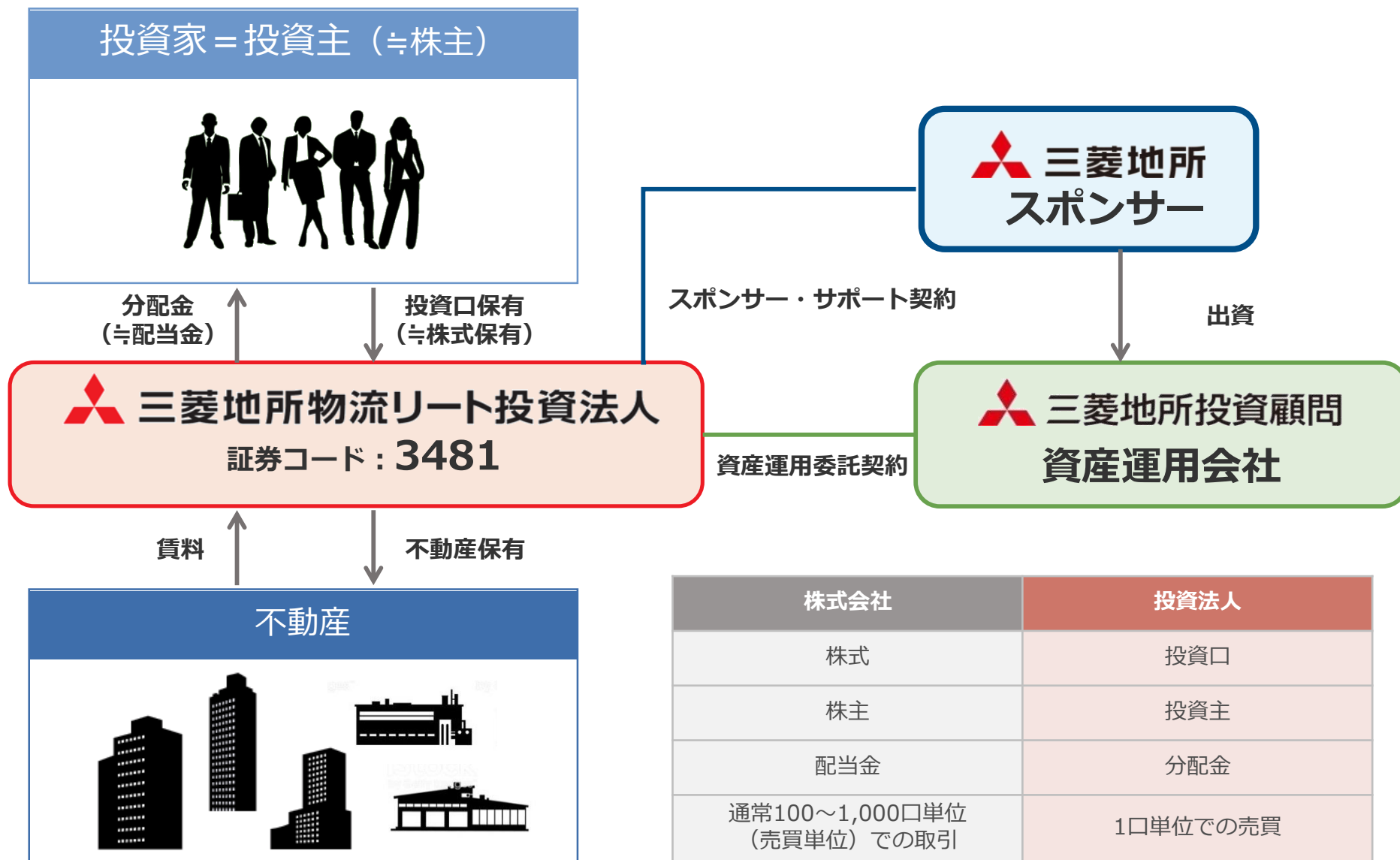
・・・オフィスビル、
商業施設、住宅だけ
でなく、



物流施設も
やるんです・・・

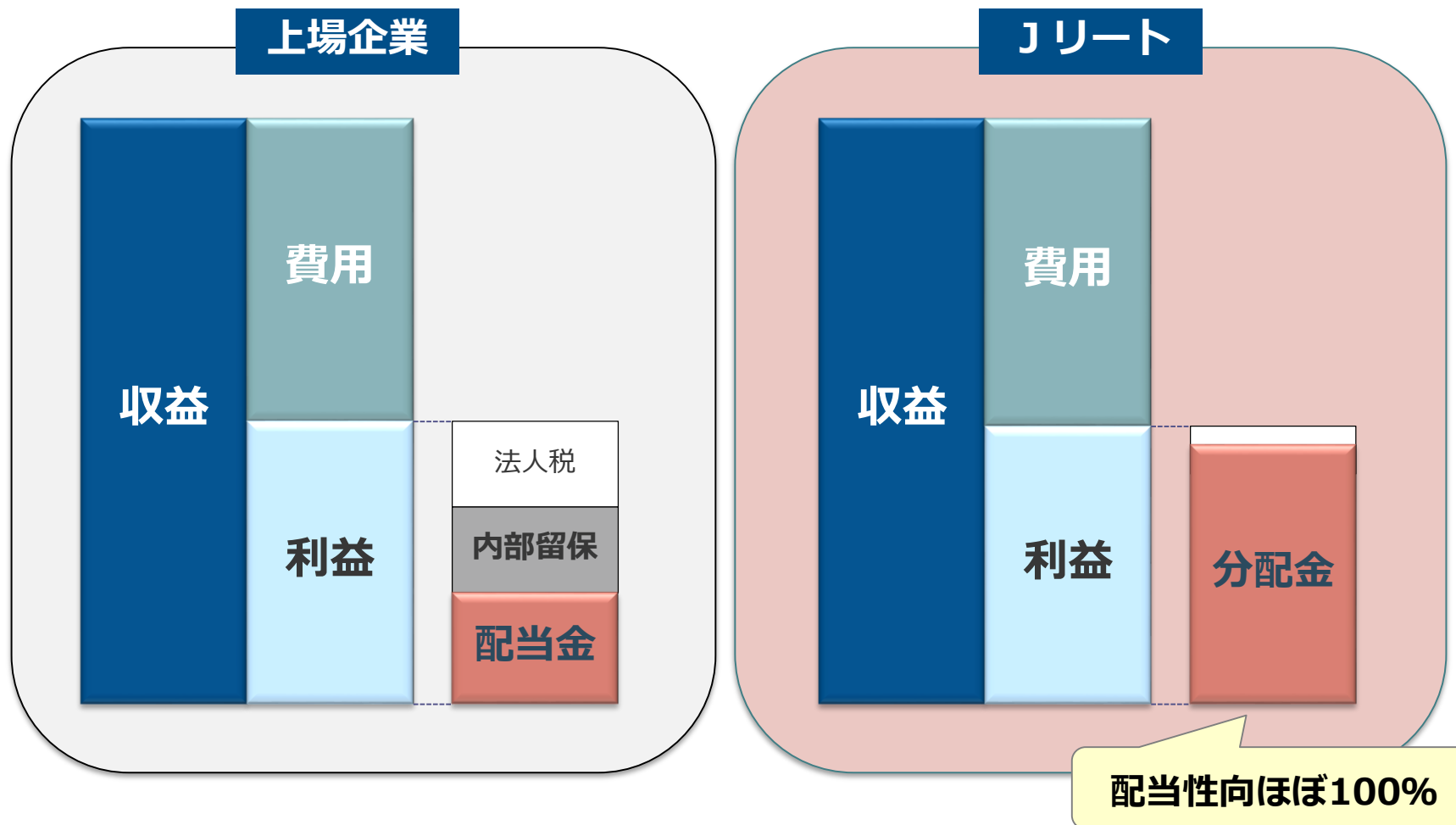


三菱地所物流リート投資法人の仕組み



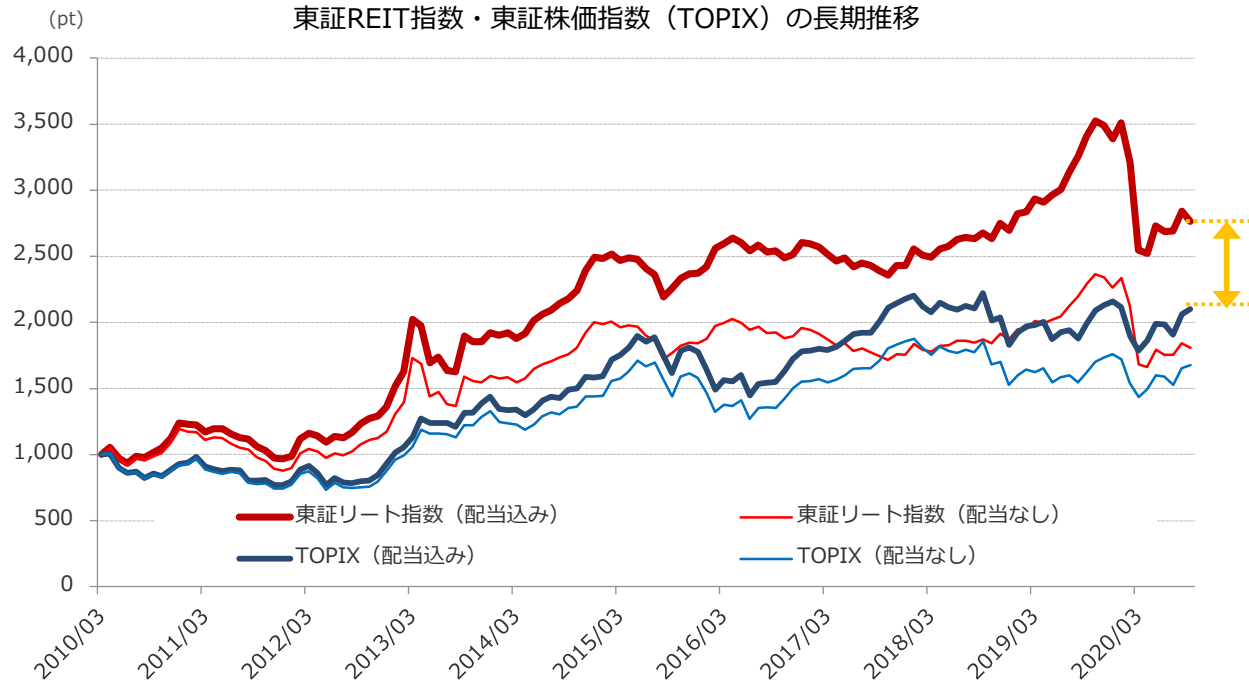
Jリートの特徴（配当性向）

✓ Jリートは、利益の90%超を投資家に分配することで、法人税が免除される。



Jリートの特徴（分配金利回り）

- ✓ Jリートは、高い配当性向により、厚めの配当を実現
- ✓ 配当込み指数で見た場合、Jリートは株式を上回る



2020年10月30日現在 利回り一覧

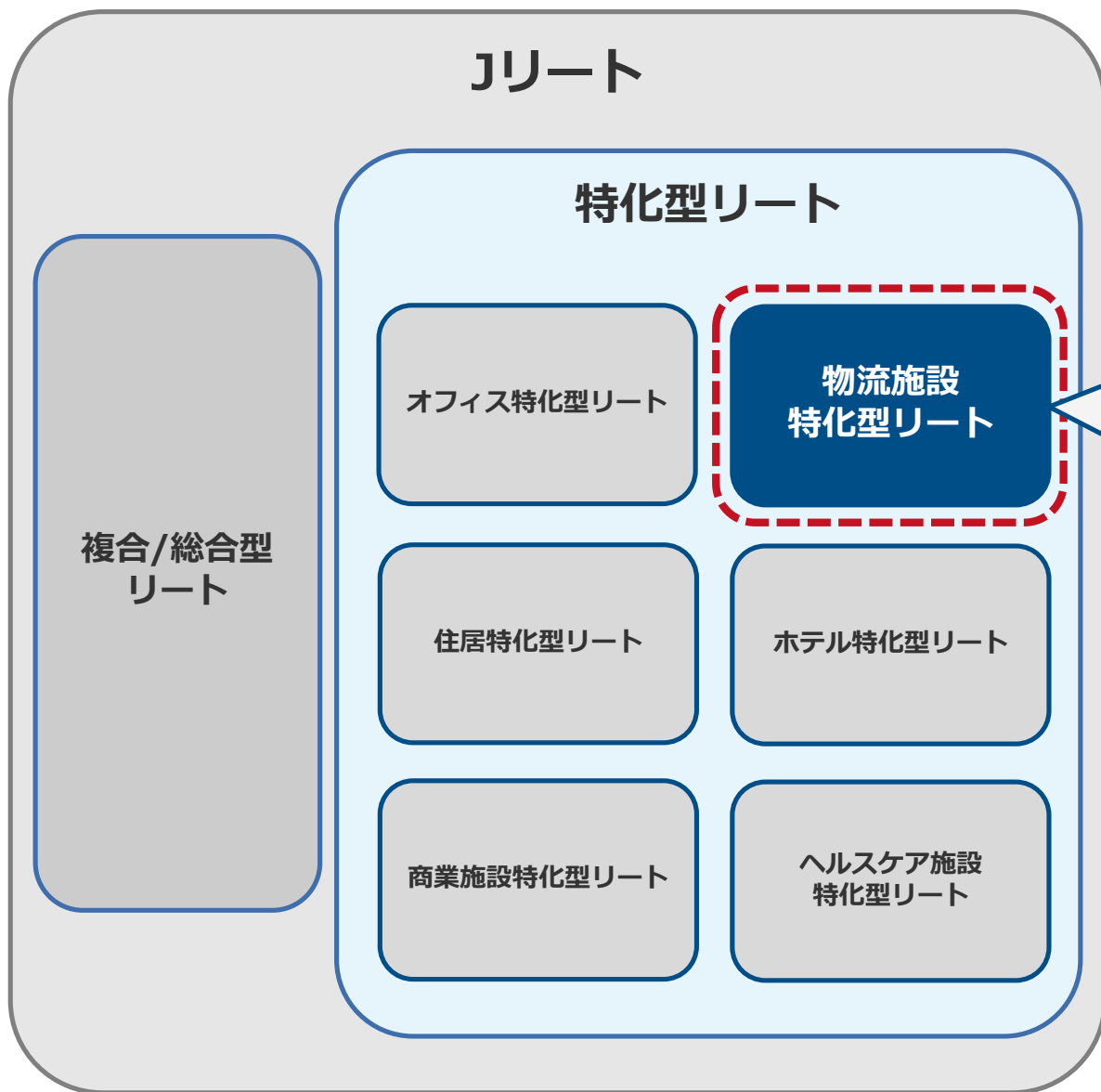
Jリート 分配金利回り (加重平均)	<u>4.35%</u>
東証1部 株式配当利回り (加重平均)	2.34%
10年国債利回り	0.04%

出所：Bloomberg, ARES, Japan REIT

(注) 基準日(2010年3月31日)を1,000として指数化したものです



物流リートの特性



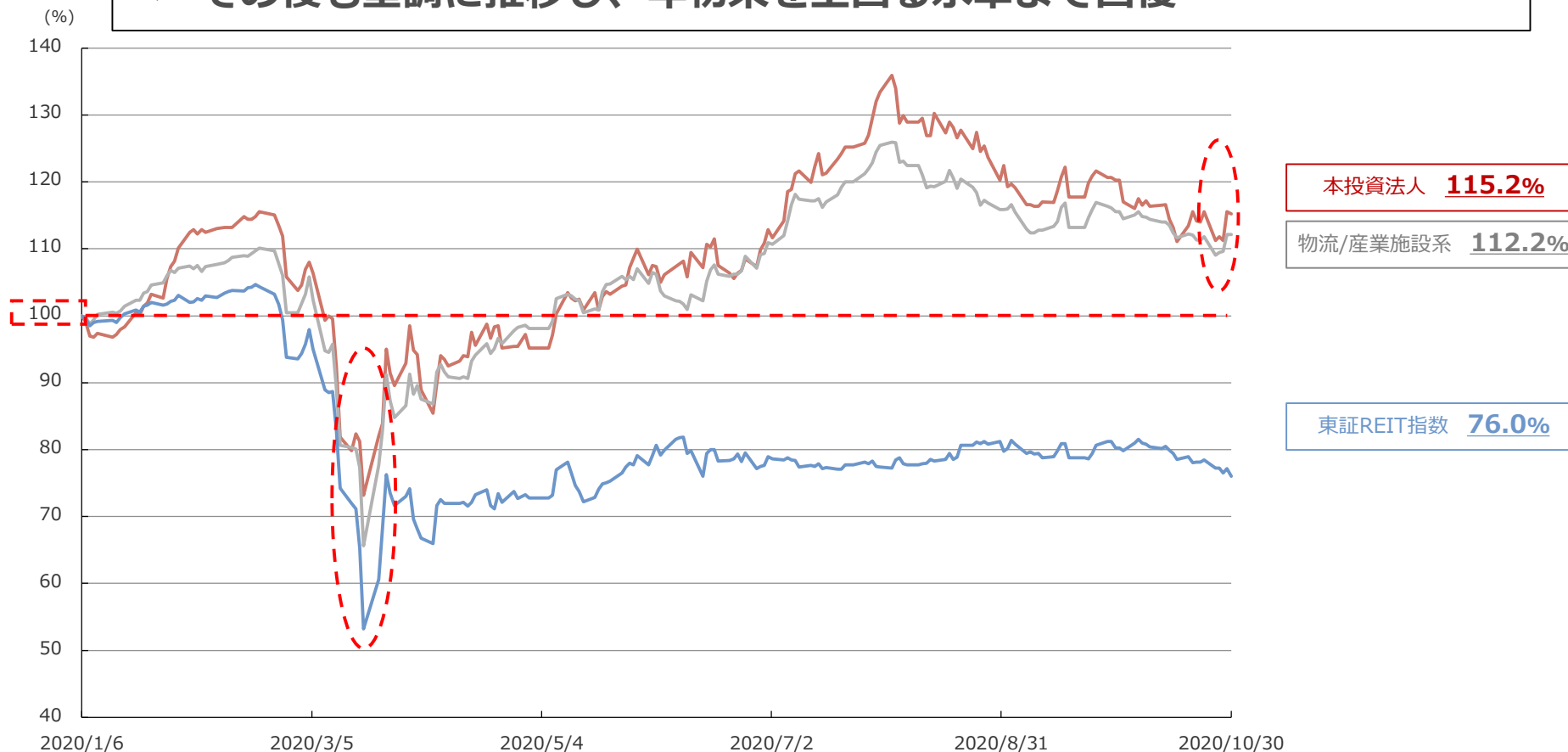
物流施設特化型リートの特徴

- 従来からのインターネット通販拡大の勢いが、コロナ後の生活様式の変化により加速
→ **物流施設ニーズの高まり**
- 長期固定の賃貸借契約が中心
→ **中途解約不可の契約が中心となり、中長期的に安定した賃料収入が期待できる**
- 日常生活に必要不可欠なインフラ
→ **景気に左右されにくい**



物流リートの投資口価格パフォーマンス

- ✓ 世界経済の先行き不安から、Jリート全体が一時的に大きく調整するも、物流リートはその安定性・成長性への評価から下落時においても東証REIT指数をアウトパフォーム
- ✓ その後も堅調に推移し、年初来を上回る水準まで回復



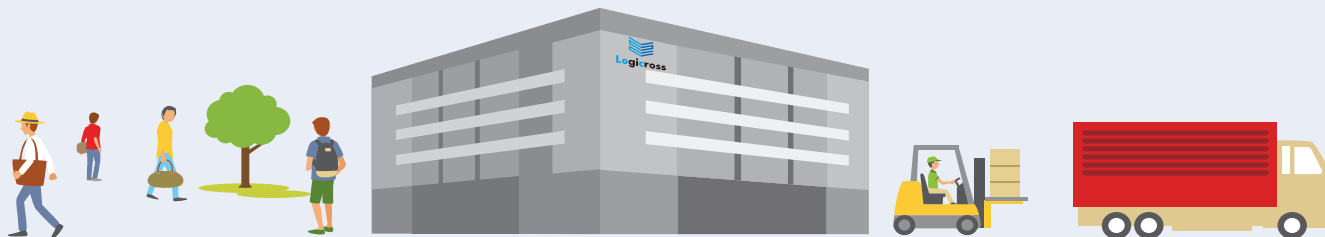
出所：Bloomberg

注：2020年10月30日現在。2020年1月6日の各指標・投資口価格の終値を100%として指数化したものです



1

物流施設とは



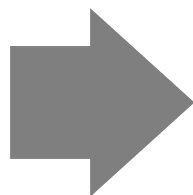
物流施設に求められる機能

✓ 従来の保管機能に加え、仕分け・加工・配送等様々な機能が求められるように

従来の物流倉庫



保管



ロジクロス福岡久山



MJロジパーク春日井1



ロジクロス厚木



MJロジパーク福岡1



ロジクロス名古屋笠寺



MJロジパーク西宮1



ロジクロス大阪

保管

+

仕分け

+

加工

+

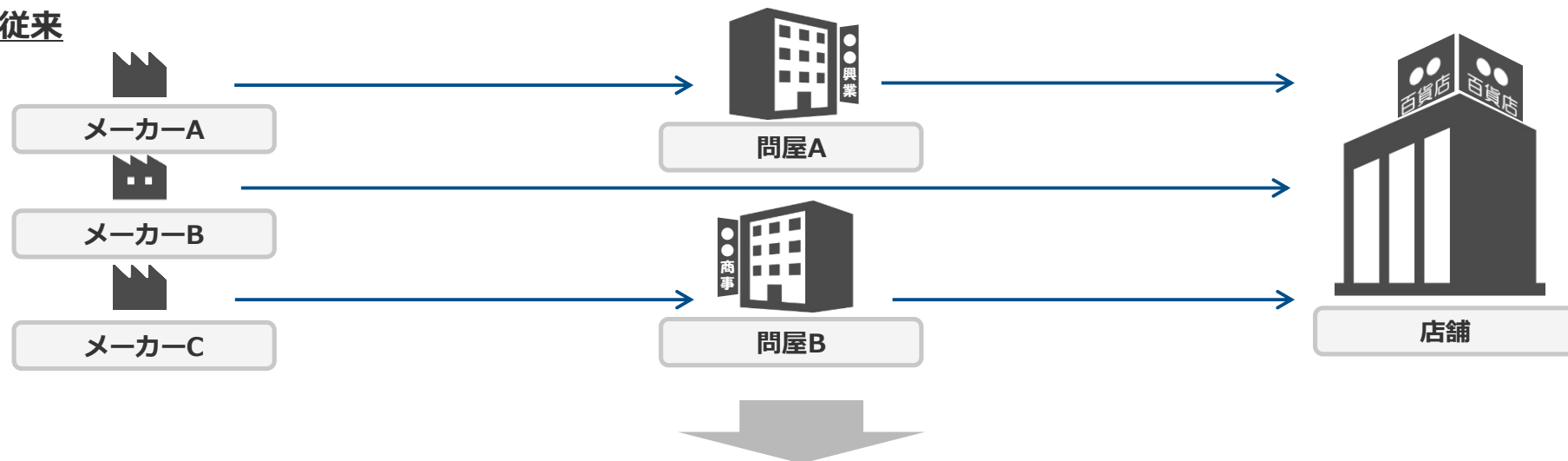
配送



高まる物流施設への需要（小売の配送網の変化）

✓ メーカーごと・商品ごとの配送から、配送センターで集約後一括配送へ

従来



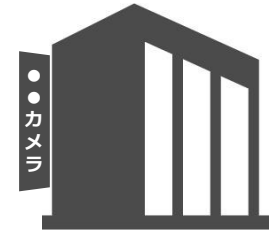
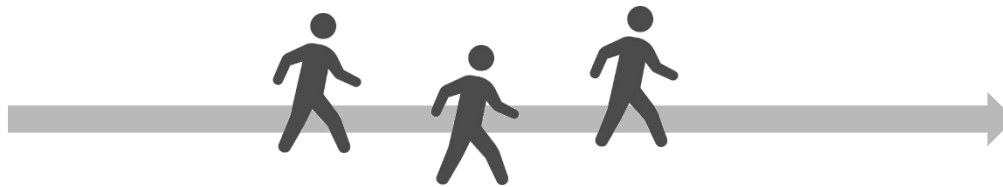
集約後



高まる物流施設への需要（消費行動の変化）

- ✓ 実店舗を中心とした小売業者もインターネット通販（Eコマース）に進出
- ✓ インターネット通販の規模拡大により、配送は多頻度小口化
- ✓ 在宅勤務やオンライン授業等の普及に伴う“巣ごもり消費”が浸透、インターネット通販の利用拡大
- ✓ “接触型”から“非接触型”へと社会構造が変化、物流施設が果たす役割の重要性は高まる

従来



実店舗

新しい消費行動



“非接触型消費”へ

多頻度・小口化



実店舗

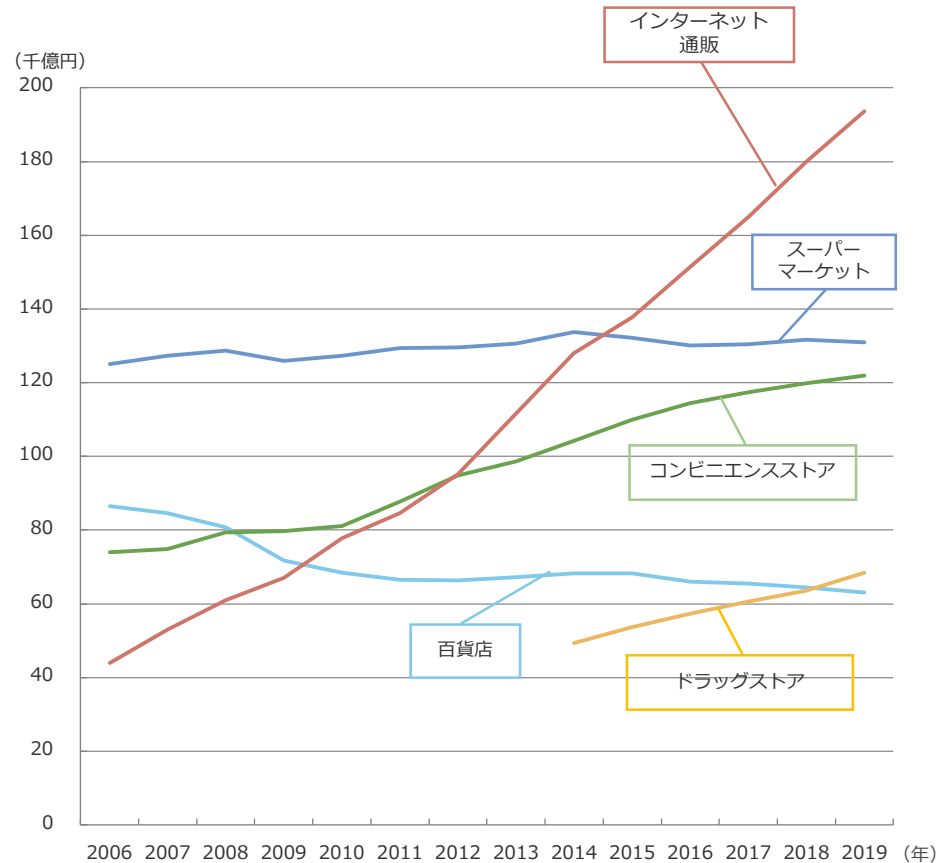


通販サイト



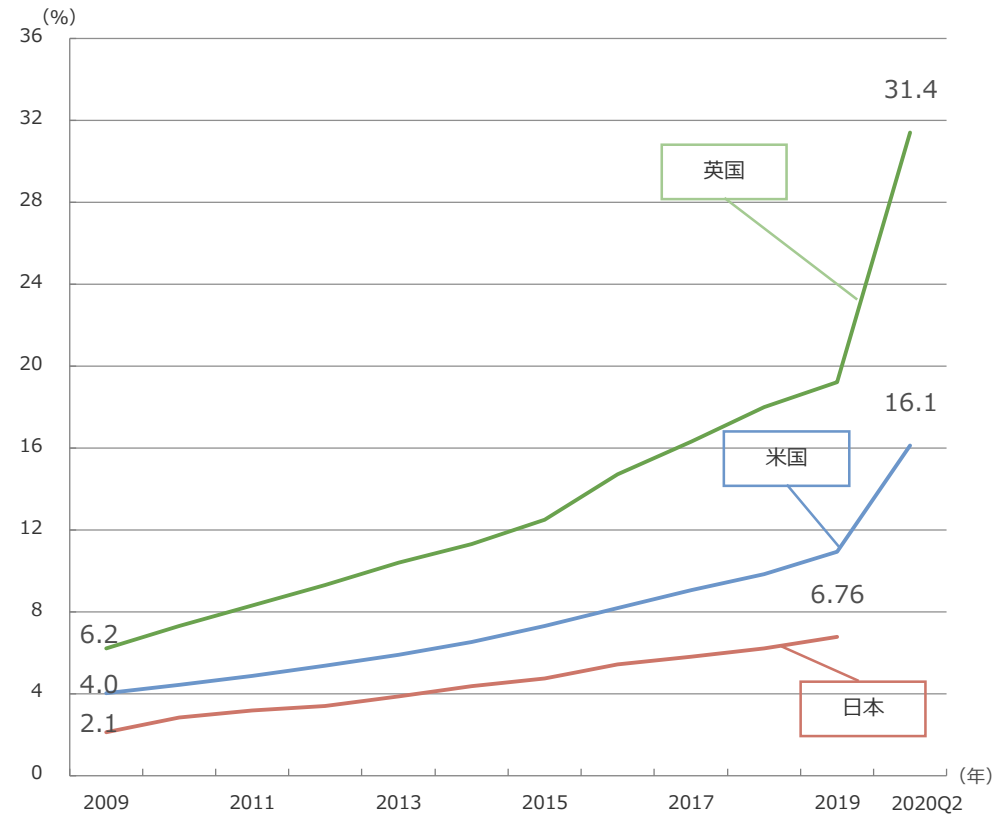
高まる物流施設への需要（インターネット通販の拡大）

小売業界の市場規模



出所： 経済産業省「商業動態統計月報2020年4月分」（2020年6月）及び経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年7月）を基に本資産運用会社にて作成

電子商取引普及率の比較



出所： 経済産業省（日本）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）
注： 日本は2019年までを、米国・英国は2020年第2四半期までを記載しています



物流施設の評価ポイント（立地）

①

物流適地

- ・ 高速道路等へのアクセスの良さ
- ・ 消費地等へ近接していること

②

就業者の交通利便性

- ・ 施設で働く従業員が、通勤するのに便利かどうか

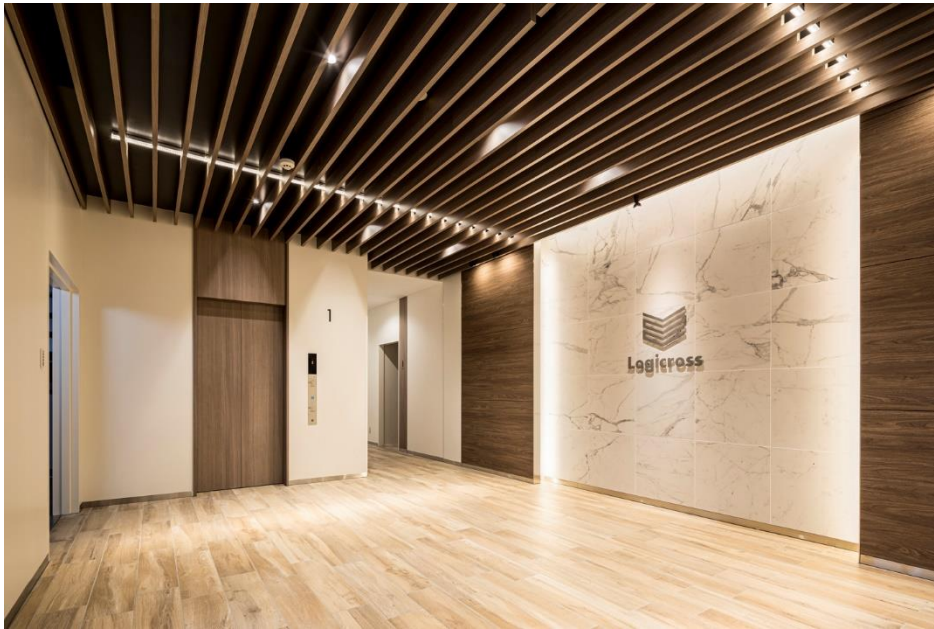
三菱地所が開発した「ロジクロス厚木」の例



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



物流施設の評価ポイント（働きやすさ）



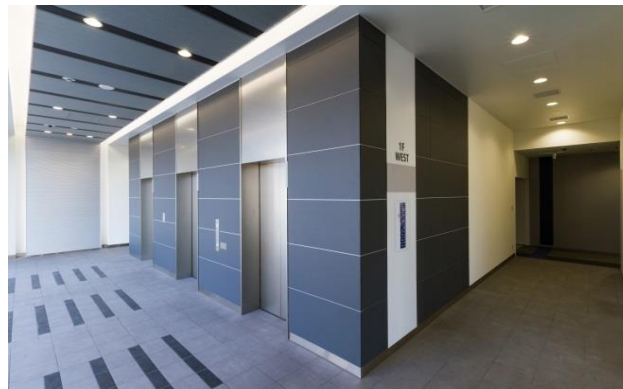
エントランス



休憩室



オフィス・スペース



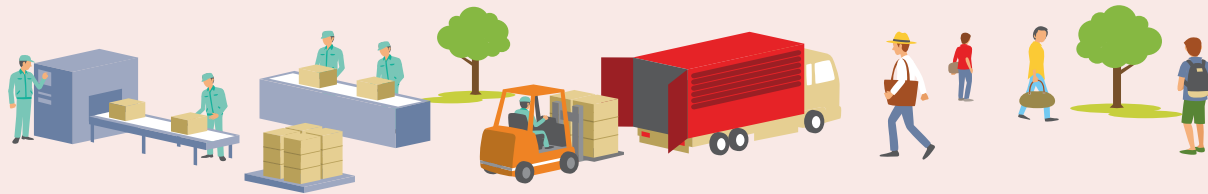
エレベーターホール



パウダー・ルーム

2

三菱地所物流リート投資法人とは





三菱地所物流リート投資法人

①

Jリートで初の「三菱」を冠するリート

②

2017年9月に上場した成長途上のリート

③

主に物流施設へ投資するリート

④

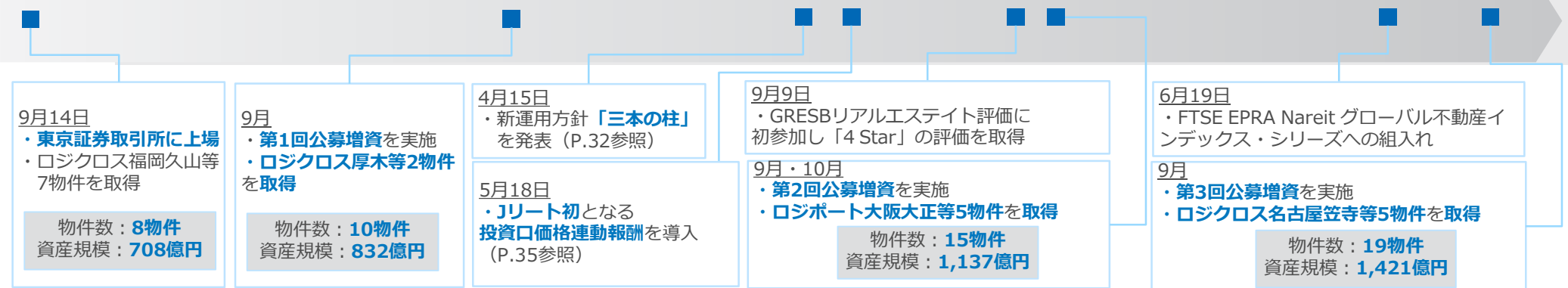
三菱地所の高い信用力を背景とした
健全性を重視した財務運営



本投資法人のあゆみ



第3期				第4期				第5期				第6期				第7期				第8期				第9期													
2017年				2018年								2019年								2020年																	
9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月



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

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
- **日本最大級の総合デベロッパー**として多岐にわたる事業を通じて社会に貢献
- 物流施設事業を成長事業領域の一つとして推進

サポート

- 最新型物流施設の開発を通じた**スポンサーパイプライン**物件の継続的な供給
- **リーシング**における三菱地所グループのノウハウ・顧客ネットワークの活用
- 資本市場を向いた長期経営計画では、国内アセット事業における**回転型事業推進**、ノンアセット事業では、**継続的なAUMの拡大**を志向

概要

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

サポート

- 高い目利き力による**工夫された物件ソーシング**
- バリュアップを含む**ブリッジファンド等、柔軟かつ多様な取得戦略**
- **豊富な実績**に基づく不動産ファンド運用力

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



ポートフォリオの概要

物件数

19 物件

取得価格合計

1,421 億円

平均稼働率

99.9%

平均鑑定NOI利回り

4.8%

平均築年数

7.6年

スポンサー開発物件

ロジクロス福岡久山



取得価格：5,770百万円
鑑定NOI利回り：5.2%

ロジクロス名古屋笠寺
(準共有持分60%)



取得価格：8,705百万円
鑑定NOI利回り：4.9%

ロジクロス厚木



取得価格：8,440百万円
鑑定NOI利回り：4.5%

ロジポート相模原 (準共有持分49%)



取得価格：21,364百万円
鑑定NOI利回り：4.7%

ロジクロス神戸三田



取得価格：3,900百万円
鑑定NOI利回り：5.1%

ロジポート橋本 (準共有持分45%)



取得価格：18,200百万円
鑑定NOI利回り：4.5%

ロジクロス大阪 (準共有持分60%)



取得価格：5,874百万円
鑑定NOI利回り：4.3%

ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)



取得価格：①5,682百万円 ②4,802百万円
鑑定NOI利回り：①4.6% ②4.7%

本資産運用会社ソーシング物件

MJロジパーク船橋1



取得価格：5,400百万円
鑑定NOI利回り：6.5%

MJロジパーク福岡1



取得価格：6,130百万円
鑑定NOI利回り：5.3%

MJロジパーク加須2



取得価格：1,637百万円
鑑定NOI利回り：5.0%

MJロジパーク厚木1



取得価格：6,653百万円
鑑定NOI利回り：4.5%

MJロジパーク土浦1



取得価格：3,133百万円
鑑定NOI利回り：5.3%

MJロジパーク仙台1



取得価格：7,388百万円
鑑定NOI利回り：5.2%

MJロジパーク加須1



取得価格：1,272百万円
鑑定NOI利回り：5.7%

MJロジパーク西宮1



取得価格：2,483百万円
鑑定NOI利回り：5.7%

MJインダストリアルパーク堺 (底地)



取得価格：5,600百万円
鑑定NOI利回り：3.8%

MJロジパーク大阪1



取得価格：6,090百万円
鑑定NOI利回り：5.0%

MJロジパーク春日井1



取得価格：13,670百万円
鑑定NOI利回り：4.8%

注：2020年8月末日現在の数値を記載しています。なお、2020年9月1日に取得した5物件の鑑定NOI利回りについては、2020年6月30日を価格時点とする数値を記載しています



外部成長戦略 (パイプライン)



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

三菱地所グループ開発の
優先交渉権付与予定物件



三菱地所グループ

三菱地所物流リート投資法人



Logicross

ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
物流施設ブランドを指します



MJ Logipark

MJロジパークとは
本投資法人が第三者の事業者から取得した、
又は取得予定の物件を指します



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

本資産運用会社ソーシング及び
運用中の優先交渉権付与予定物件



ブリッジファンド・第三者ブリッジ



稼働率
100%

ロジクロス横浜港北
(16千㎡)
2019年竣工 (単独開発)



稼働率
100%

ロジクロス厚木Ⅱ
(35千㎡)
2019年竣工 (単独開発)



内定率
100%

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (B棟)
(31千㎡)
2021年竣工予定



稼働率
100%

ロジクロス習志野
(39千㎡)
2018年竣工 (単独開発)



稼働率
100%

ロジクロス大阪
(36千㎡)
2018年竣工 (共同開発)



内定率
100%

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (A棟)
(115千㎡)
2021年竣工予定



(仮称) ロジクロス蓮田
(79千㎡)
2021年竣工予定



(仮称) ロジクロス春日部
(39千㎡)
2021年竣工予定



稼働率
100%

ロジクロス名古屋笠寺
(72千㎡)
2019年竣工 (単独開発)



稼働率
100%

ロジポート川崎ベイ
(296千㎡)
2019年竣工 (共同開発)



(仮称) ロジクロス船橋
(23千㎡)
2021年竣工予定



(仮称) ロジクロス座間
(183千㎡)
2023年竣工予定

その他
複数案件

13物件/1,001千㎡



稼働率
100%

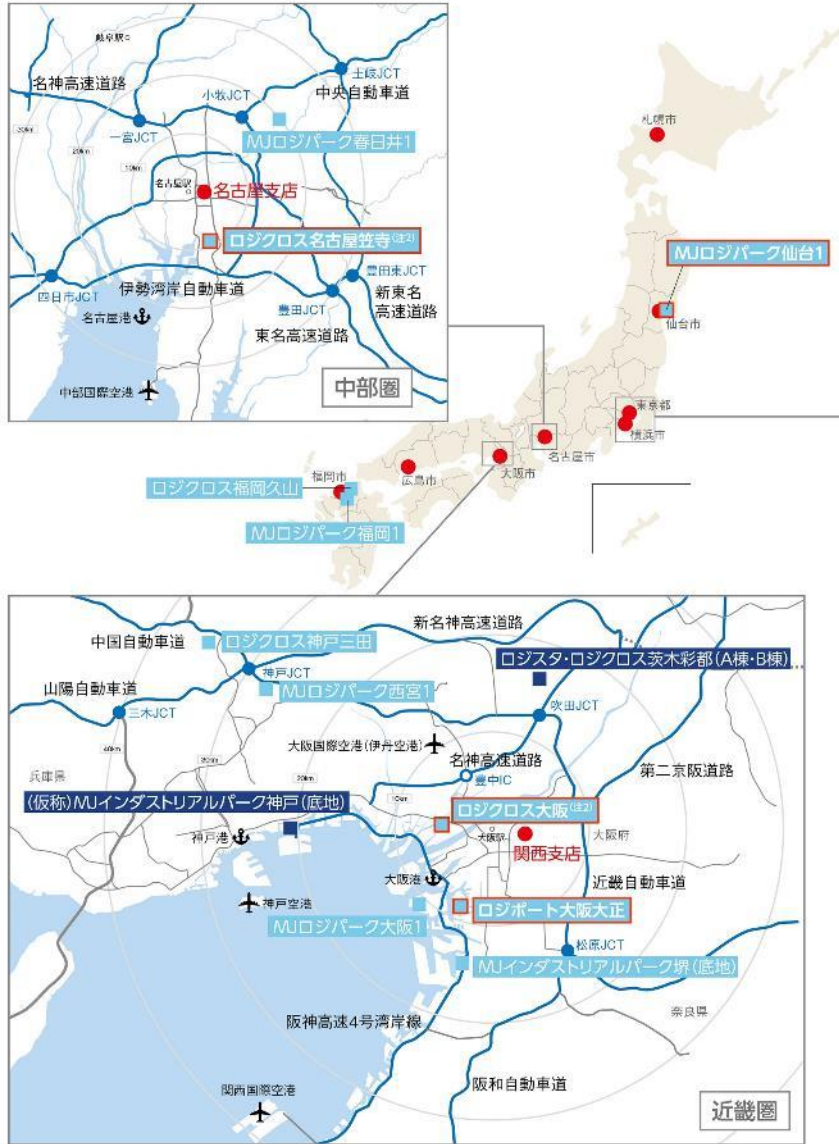
(仮称) MJインダストリアルパーク神戸 (底地)
土地: 31千㎡ / 建物: 2020年竣工

その他
複数案件



注: 2020年10月15日現在

ポートフォリオマップ



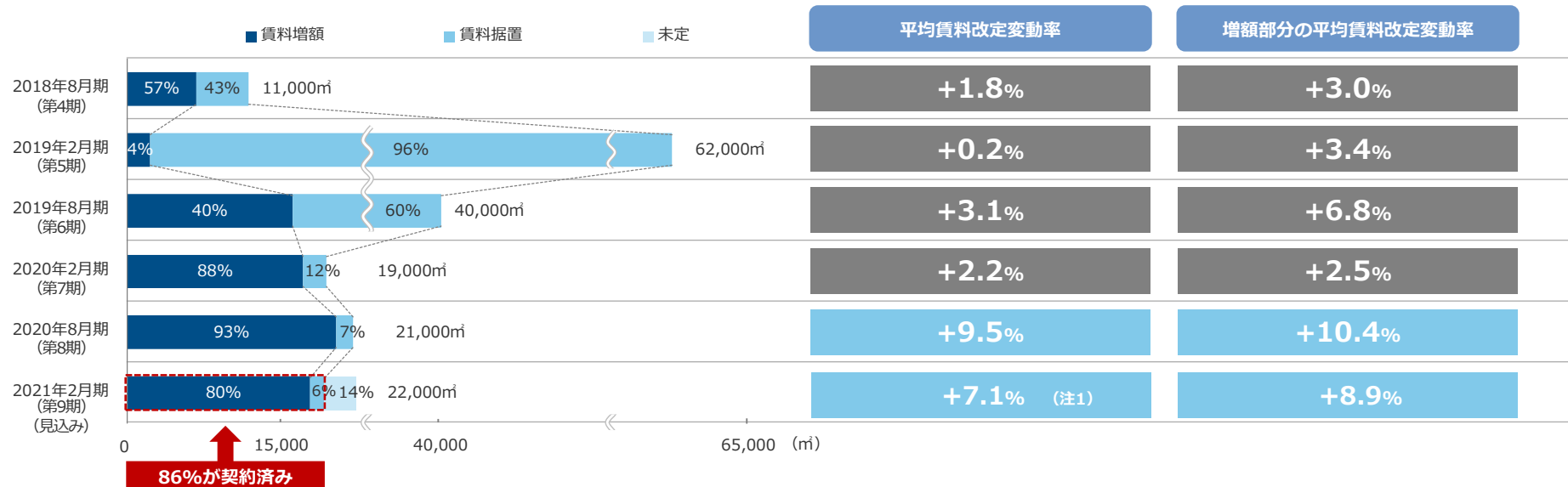
注1：2020年10月15日現在

注2：ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋牧寺の各物件については、準共有持分60%を第9期に取得済であり、準共有持分40%はバイライン物件になります

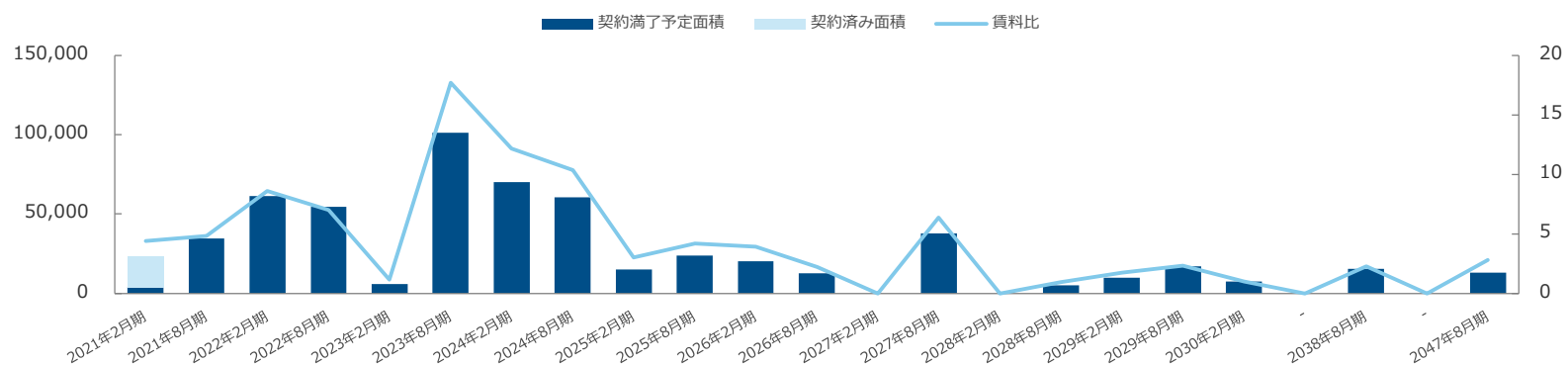


内部成長戦略

賃料改定状況の推移（倉庫部分の賃貸面積ベース）



賃貸借契約満了時期の分散状況（賃貸面積ベース）（注2）



注1：2021年2月期の平均賃料改定変動率は、当期に契約満了を迎える区画の内、2020年9月末現在再契約又は新規契約が未締結の区画について据置と仮定した場合の想定値を記載しています
 注2：底地は含まません



テナント及び賃貸借契約の状況

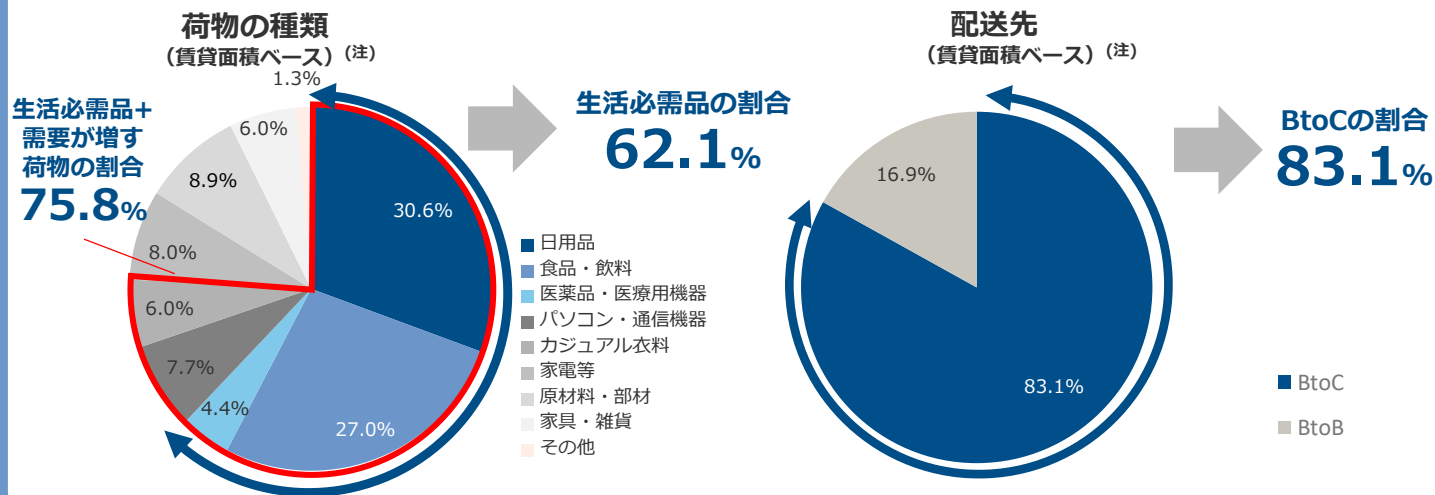
新型コロナウイルス感染拡大の影響

- 緊急事態宣言下及び解除直後には、ショッピングセンターや百貨店等に納品する高級品・嗜好品、飲食店に納品する酒類の出荷減が確認されたものの、そうしたテナントも業績への影響は軽微
- 「巣ごもり消費」の拡大により、インターネット通販向けの商品、スーパーマーケット等に納品する加工食品・飲料、コンビニエンスストア向けの日用品等の出荷増が見られる
- サプライチェーンの混乱に備えた在庫積み増しの動きが全般的に見られる
- インターネット通販関連テナントの中には賃貸面積増床意欲もみられる

これまで賃料免除・減額等の事例はなく、**影響は極めて限定的**

物流施設需要を後押しする**プラスの側面も**

テナントに関する各種データ



上場来平均稼働率

99%以上

定期賃貸借契約比率

100.0%

平均残存賃貸借契約期間

5.7年

注： 2020年8月31日現在。ただし、第9期に取得した5物件を含みます



財務戦略

財務ハイライト

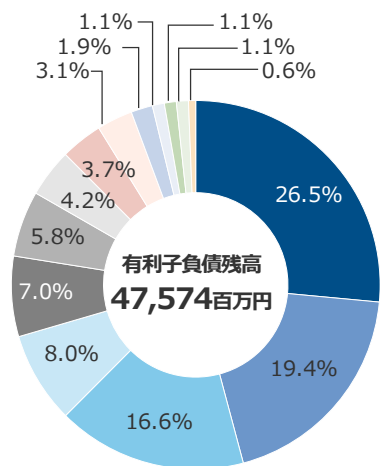
長期負債比率	固定金利比率	平均残存負債年数 (全借入/長期借入金のみ)	平均負債コスト (全借入/長期借入金のみ)
95.8%	95.8%	5.4年/5.6年	0.37%/0.38%
長期発行体格付(JCR)	予想LTV (2021年8月期末)	LTV40%まで引き上げた 場合の取得余力	LTV50%まで引き上げた 場合の取得余力
AA- (安定的)	30.9%	220 億円程度	570 億円程度

グリーン・ローン



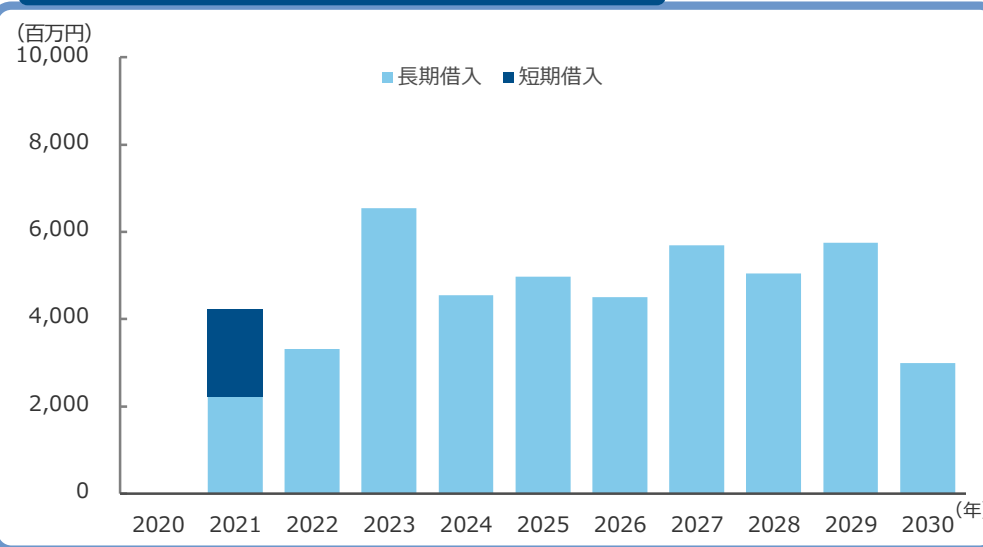
本投資法人は、外部機関によるESG評価を活用した資金調達に積極的に取り組んでいます。
株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価及び株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達は、いずれもJ-REIT第一号案件として取り組んでいます。

調達先の分散状況



- 株式会社三菱UFJ銀行
 - 株式会社みずほ銀行
 - 株式会社三井住友銀行
 - 株式会社福岡銀行
 - 農林中央金庫
 - 全国信用協同組合連合会
 - 信金中央金庫
 - 株式会社新生銀行
 - 株式会社日本政策投資銀行
 - 株式会社七十七銀行
- 新規調達先**
- 三井住友信託銀行株式会社
 - 株式会社山梨中央銀行
 - 株式会社山口銀行
 - 株式会社富山銀行

有利子負債の返済期限の分散状況



注：2020年10月9日現在

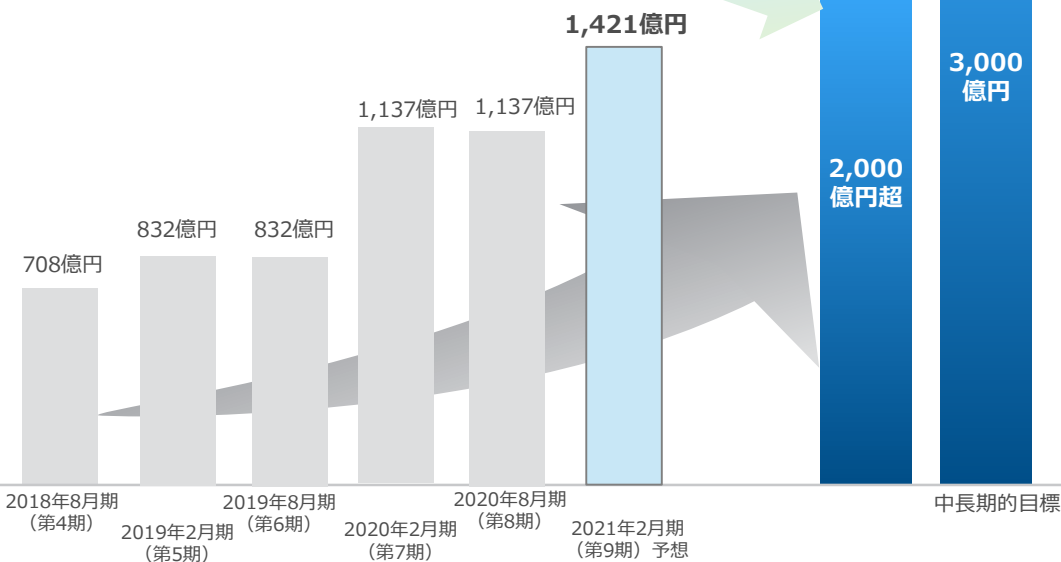
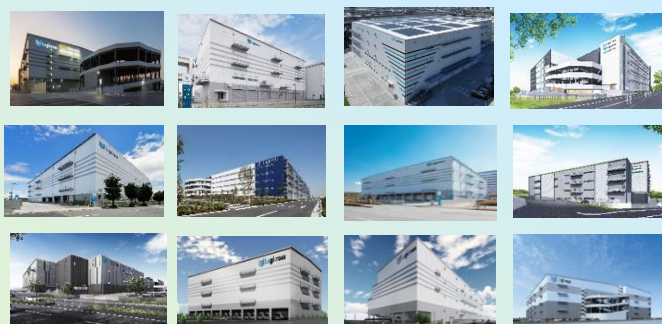


中長期の成長戦略

資産規模

パイプライン
13物件 1,001千㎡

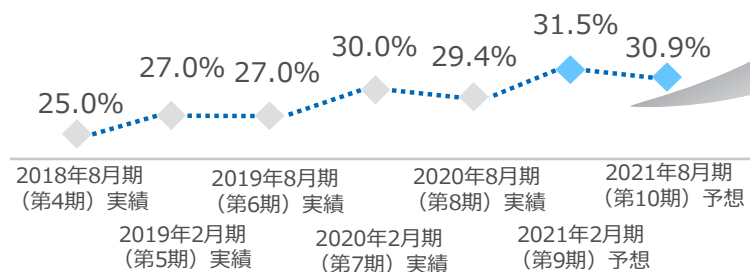
ハイブリッド・モデルによる
継続的な拡大



LTV

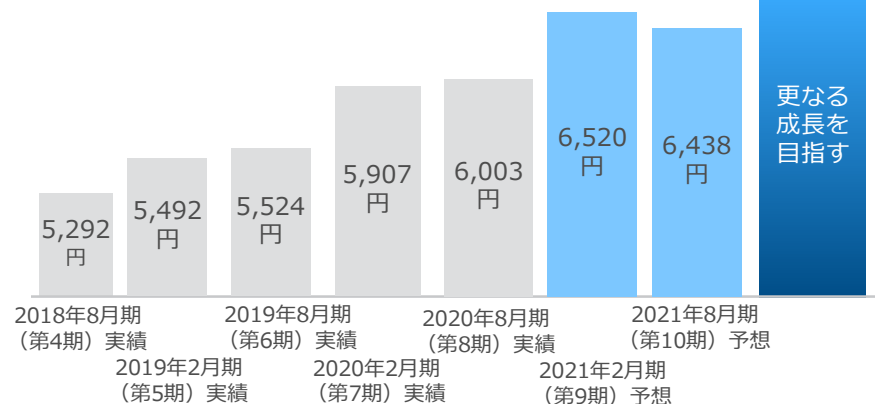
借入余力を活用した
機動的な物件取得

巡航時LTV
40%~50%



1口当たり分配金

安定的・継続的な
分配金成長



分配金情報

確定分配金

2020年8月期（第8期）

6,003 円

予想分配金

2021年2月期（第9期）

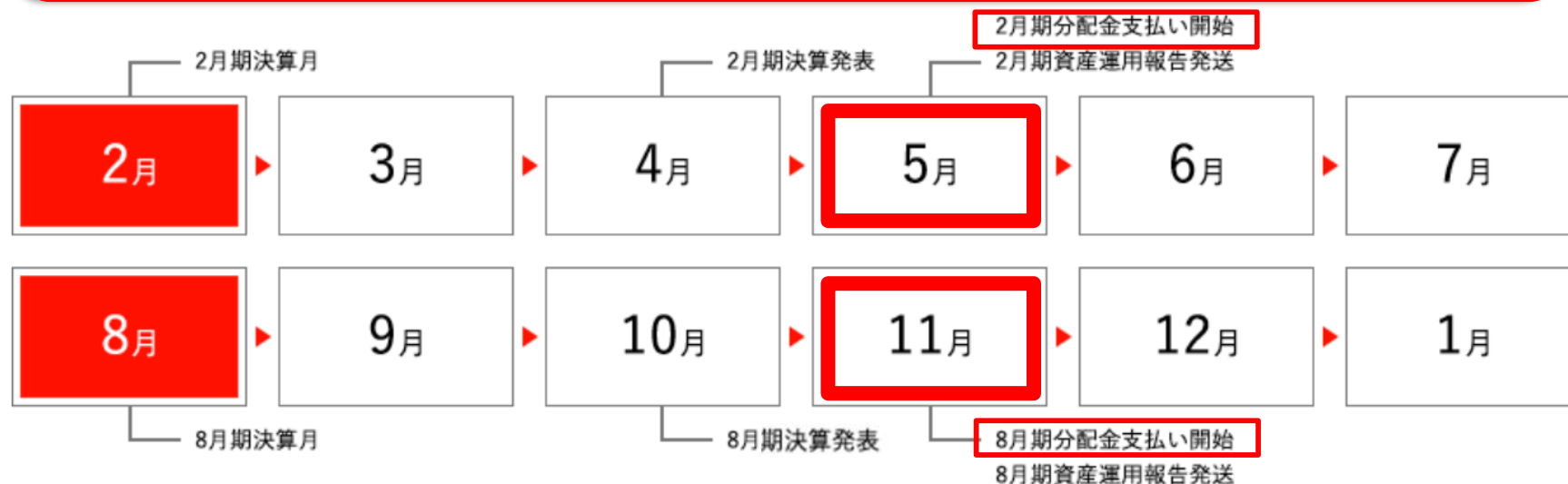
6,520 円

2021年8月期（第10期）

6,438 円

お支払いスケジュール

毎年、**5月下旬と11月下旬**に、分配金のお支払い



①

三菱地所グループが総力をあげて
サポートする物流リート

②

堅調な物流ニーズを背景とした、
収益基盤としてのポートフォリオの安定性

③

リート最低水準の借入比率と
高い信用力を背景とした財務運営

④

継続的な分配金成長を目指す

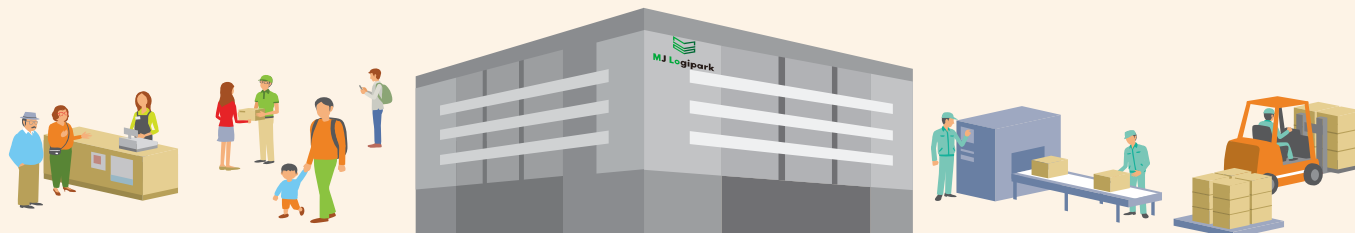
⑤

豊富なパイプラインを活用し
資産規模目標2,000億円の達成を目指す



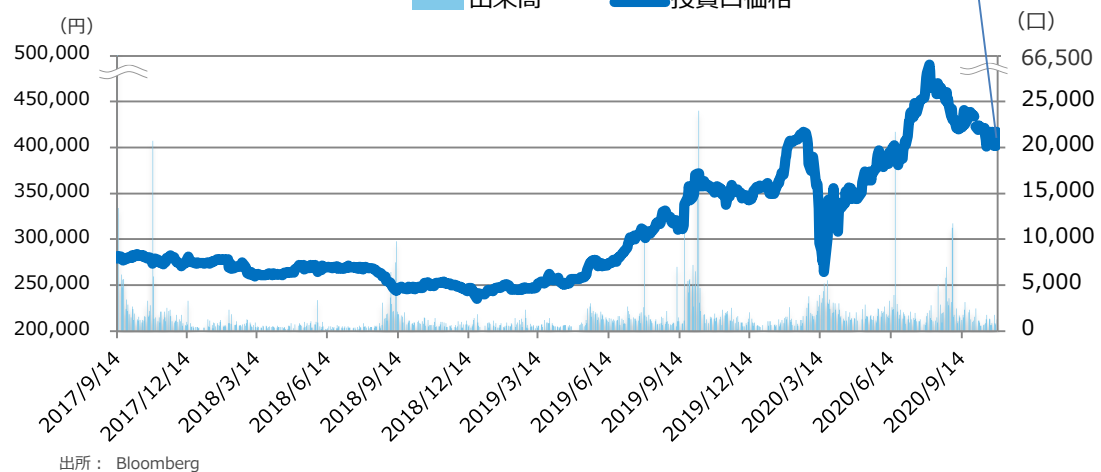
3

ご参考資料

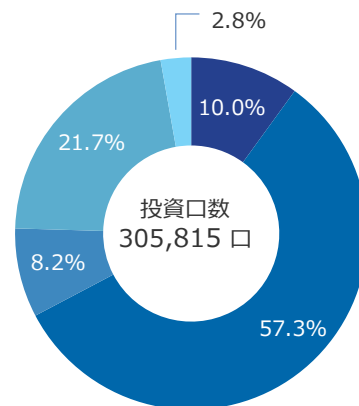


投資口価格推移及び投資主状況

投資口価格推移



所有者別投資口数の割合 (注1)

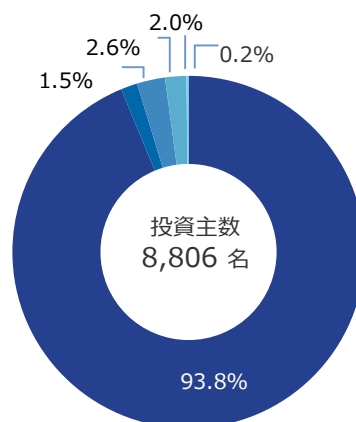


個人・その他	: 30,567口
金融機関	: 175,192口
その他国内法人	: 25,023口
外国法人等	: 66,507口
証券会社等	: 8,526口

主な投資主 (注1)

	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)	45,637	14.92%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	41,416	13.54%
三菱地所株式会社 (注2)	12,450	4.07%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,471	3.75%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	11,402	3.72%
株式会社中国銀行	5,986	1.95%
全国信用協同組合連合会	5,748	1.87%
東京センチュリー株式会社	5,619	1.83%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	5,040	1.64%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,047	1.32%
合計	148,816	48.66%

所有者別投資主数の割合 (注1)



個人・その他	: 8,256名
金融機関	: 134名
その他国内法人	: 227名
外国法人等	: 172名
証券会社等	: 17名

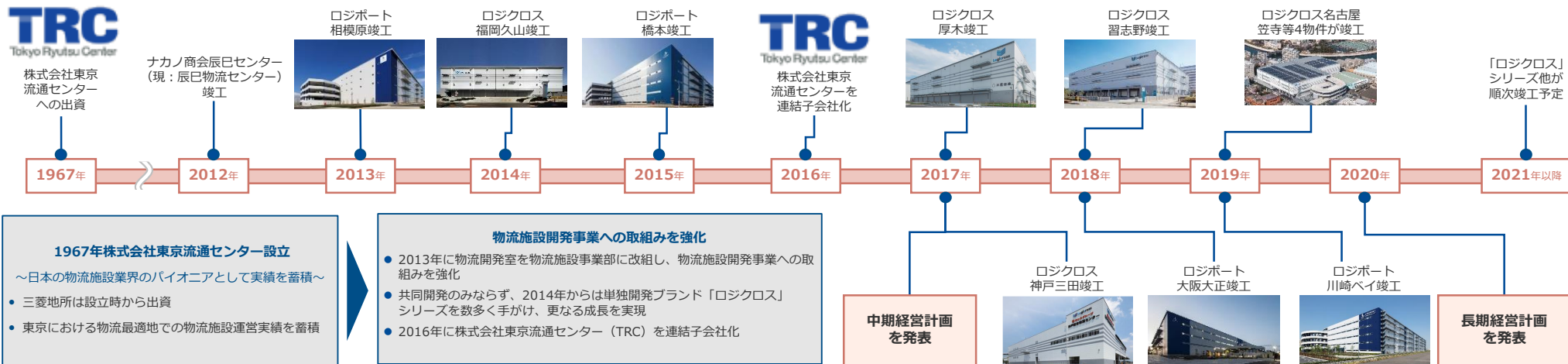
注1：2020年8月31日現在
注2：2020年11月14日現在、14,200口を保有しています



三菱地所グループの物流施設事業の特色①

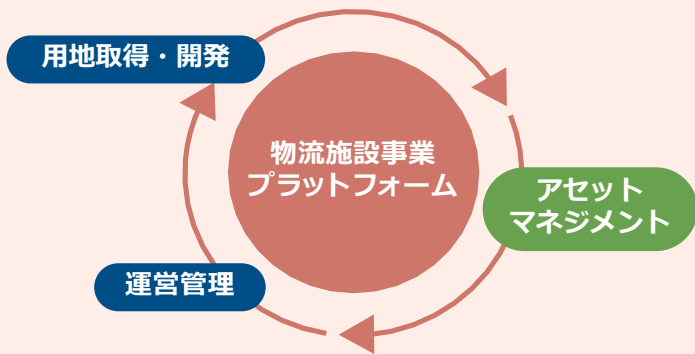
三菱地所グループの物流施設事業の沿革

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



「中期経営計画 2018/3期~2020/3期」の抜粋

「回転型投資」のバリューチェーン



「長期経営計画2030」の抜粋

国内アセット事業

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

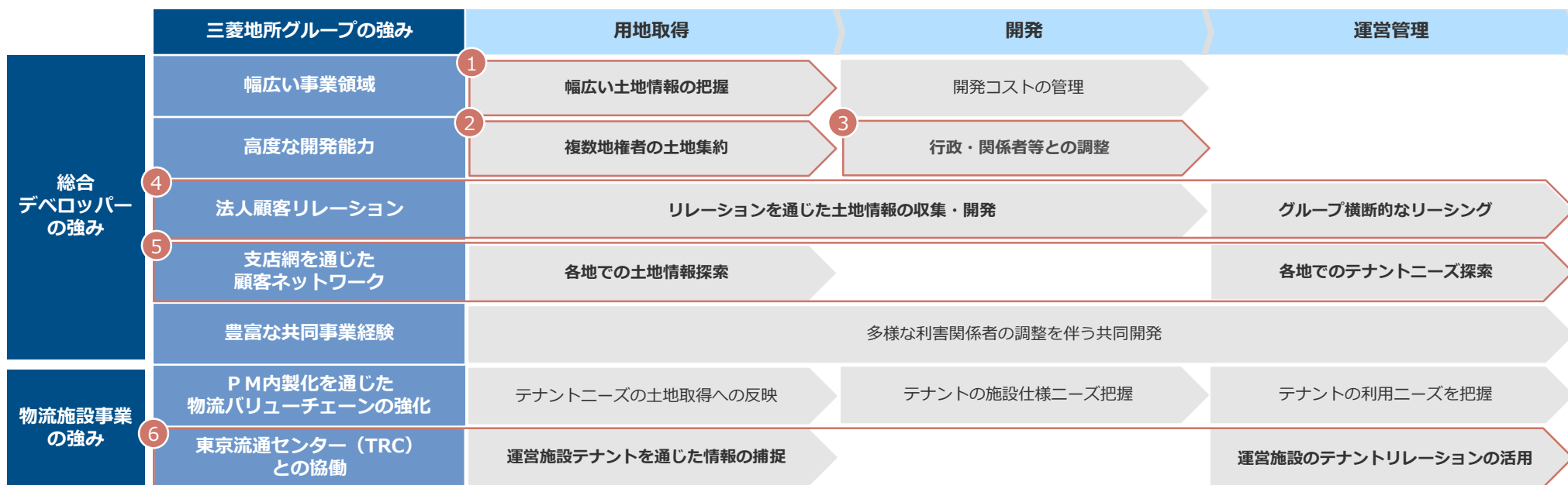
海外アセット事業

ノンアセット事業

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



三菱地所グループの物流施設事業の特色②



① 幅広い事業領域

- グループ横断的な情報共有により、幅広い土地情報を把握

ロジクロス
名古屋笠寺



② 複数地権者の土地集約

- 複数地権者の土地集約による開発用地取得等への取組み

(仮称) ロジクロス春日部



③ 行政・関係者等との調整

- 等価交換のスキームが評価され、複雑なスキームへの対応力が発揮された取組み

(仮称) ロジクロス蓮田



④ 法人顧客リレーション

- 大丸有エリアのオフィステナントとのリレーションを活かした共同事業

ロジポート川崎ベイ



⑤ 支店網を通じた顧客ネットワーク

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

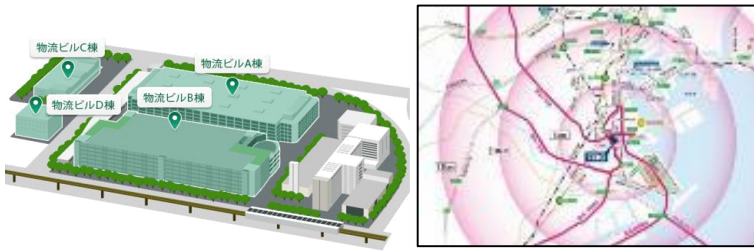
ロジクロス神戸三田



6 東京流通センター（TRC）との連携強化

東京流通センター（TRC）の概要

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



物流テックによる課題解決を目指すコワーキングショールームの開設

- 物流企業が抱える大小の課題の解決に役立つ最新の物流TECHに触れられる常設展示スペース「TRC LODGE」をオープン
- 出展企業がセミナー開催等にも利用可能な「セミナー・コワーキングスペース」を併設
- 新商品実験・デモスペースとして最新の倉庫を1時間から貸切利用できる実験用スペース「タイムシェア倉庫」を併設。既存商品の展示のみならず、新商品開発や実証の場としても利用可能
- 本施設を通じて三菱地所グループの開発・運営する物流施設のテナントへのソフト・ハード両面での物流効率化・高度化を支援



常設展示スペース「TRC LODGE」



タイムシェア倉庫



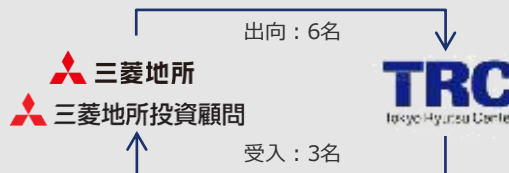
セミナー・コワーキングスペース

TRCによる管理運営実績



- 本投資法人保有物件及びパイプライン物件計11物件における、運営管理業務をTRCが受託
- 同社のノウハウを活かし、運営管理業務の内製化を推進

TRCとの人材交流（2020年4月1日現在）



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

ドローンを用いた施設管理サービス開発

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



中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画

「三本の柱」による運用方針の進捗

「三本の柱」に基づく成長戦略の実行（2019年4月以降）

今後の取組み

Alignment

投資主との
利益の一致

投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入

長期経営計画を
発表した三菱地所
のサポート及び
セიმポート
出資の継続

ESGへの取組み
・ポートフォリオ
のグリーン化

FTSE EPRA
Nareit Global
Real Estate
Index Series
への組入れを達成

- 着実な時価総額の拡大による更なる主要インデックスへの組入れ及び流動性の向上を目指す
- 投資口累積投資制度（るいとう）の導入

Discipline

規律を持った成長

LTVの
活用による
外部成長

ブリッジファンド
活用による
柔軟な
取得戦略

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

市場環境を
見極めた機動的な
資金調達

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

Hybrid

独自戦略である
ハイブリッド・
モデルの強化

東京流通
センター（TRC）
との連携を強化

三菱地所投資顧問
の運用力と
三菱地所の
リーシング力の
活用による
内部成長

スポンサー
パイプライン物件
及び本資産運用
会社ソーシング
物件の拡充

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

三菱地所グループ
一丸となり、
投資主価値の
向上を目指す

注：2020年4月以降に実施した取組みについては、背景を赤色に塗りつぶしています



ESGへの取組み

サステナビリティ方針

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

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

責任投資原則(PRI)への署名

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



GRESB評価の取得

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



国連グローバル・コンパクト(UNGC)への参加

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



三菱地所グループによるESGへの取組み

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

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



三菱地所グループへの社外からの評価



ESGへの取組み (Environment)

Environment

ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオのグリーン比率 (延床面積ベース) **74.3%**

認証制度	取得物件数	物件名	取得済
 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 新築・既存の別を問わず、全ての建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度	4物件	ロジクロス厚木 ロジクロス神戸三田 ロジクロス名古屋笠寺	建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) : ★★★★★ (2019/2/20取得) CASBEE 不動産評価認証 : Sランク (2019/3/29取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) : ★★★★★ (2019/2/20取得) CASBEE 不動産評価認証 : Aランク (2019/3/29取得) CASBEE 新築名古屋Sランク (2017/7/4取得)
 CASBEE評価認証 環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価	7物件	ロジクロス福岡久山 ロジポート相模原 ロジポート橋本	DBJ Green Building認証 : ★★★★★ (2018/3/30取得) CASBEE 不動産評価認証 : Sランク (2019/8/21取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) : ★★ (2018/2/15取得) CASBEE 不動産評価認証 : Sランク (2019/8/21取得)
 DBJ Green Building認証の取得 様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価	1物件	ロジポート大阪大正 MJロジパーク春日井1 MJロジパーク加須1	CASBEE 不動産評価認証 : Sランク (2020/7/10取得) CASBEE建築 (新築) あいちAランク (2015/9/1取得) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) : ★★★★★ (2019/2/20取得)

取組み事例

省エネルギーへの取組み



断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



丸の内エリアオフィスビルのOAフロアパネルの再利用



グリーンリース契約に基づくLED化改修

再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取組み



太陽光パネルの設置



免震機能



非常用発電設備の設置



感染症対策 (飛沫対策用アクリル板・手指消毒液の設置)



ESGへの取組み (Social & Governance)

Social

CSR活動への積極的な参加

- あつぎ鮎まつりにおける清掃活動への参加 (MJロジパーク厚木1の近隣)



- 公益財団法人に災害備蓄品を寄付 (ロジポート橋本)



- 芝刈りの実施 (MJロジパーク厚木1内の緑地)



- 災害時に備えた備蓄を確保 (食料・飲料・簡易型トイレ)
- 熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布 (2020年8月末保有している全物件)
- 本資産運用会社で保管されていたサージカルマスク1,900枚を千代田区保健所へ寄付
- 未使用のカレンダーをノートの代わりとして、支援団体を通じて途上国の小学校へ寄付

働きやすい職場作り

取組みの紹介

- フレックスタイム制の導入
- オフィス内コミュニティスペースの設置
- グループ会社及び専門家等の外部人材の受入
- 社員のスキル向上を目的とした専門的な研修の実施
- 毎年従業員満足度調査を実施

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



地域教育機関との連携・テナント満足度の向上

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



Governance

本投資法人の資産運用報酬

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

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

J-REIT初の事例

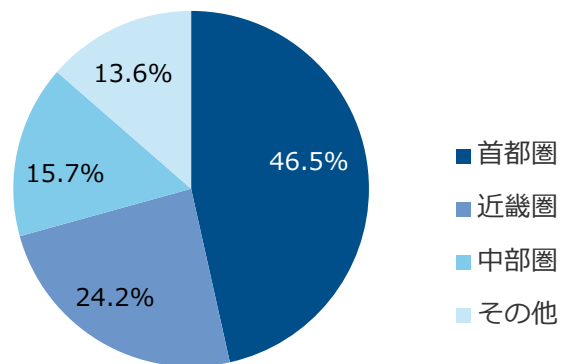
三菱地所による本投資法人への
継続的なセイムポート出資
(2020年11月14日現在)

出資比率 約 4.1%

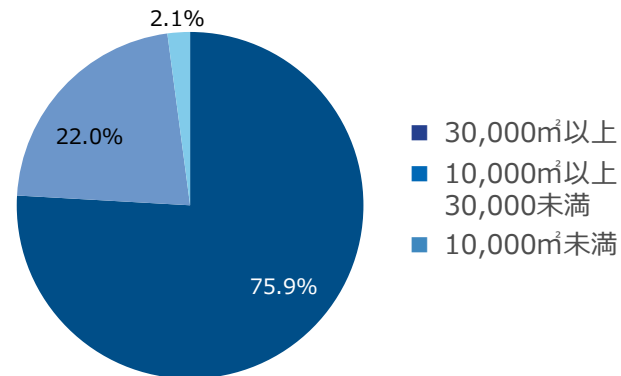


ポートフォリオの状況

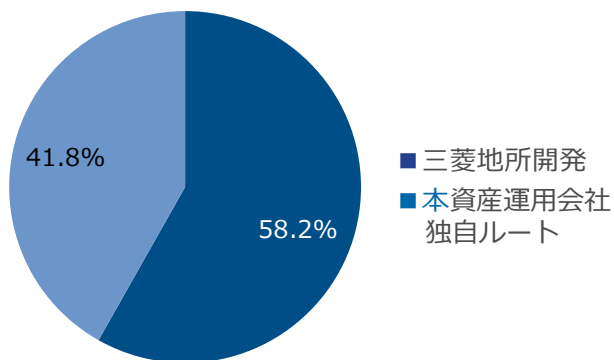
エリア別 (取得価格ベース)



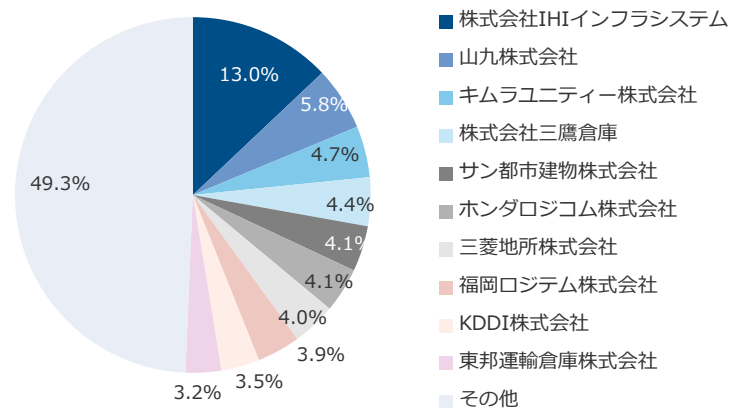
規模別 (取得価格ベース)



取得ルート別 (取得価格ベース)



テナントの分散状況 (賃貸面積ベース)



注：2020年8月31日現在。ただし、第9期に取得した5物件を含みます



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 (㎡)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第8期 期末保有資産	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	6,150	5.2	34,878	4.1	100.0	5.9	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,200	4.5	29,895	5.9	100.0	3.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,230	5.1	12,844	2.7	100.0	3.2	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	23,500	4.7	88,609	15.0	99.7	7.0	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	20,295	4.5	58,487	12.8	99.9	5.6	マルチ
	ロジポート大阪大正 (当初取得分20%)	大阪府大阪市	5,682	6,020	4.6	21,376	4.0	99.9	2.5	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	6,560	6.5	18,232	3.8	100.0	30.8	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,020	4.5	28,002	4.7	100.0	7.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,430	5.7	7,678	0.9	100.0	14.5	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	6,830	5.0	39,082	4.3	100.0	12.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	6,440	5.3	38,143	4.3	100.0	12.9	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,420	5.3	15,485	2.2	100.0	5.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,640	5.7	13,777	1.7	100.0	29.5	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	14,100	4.8	57,866	9.6	100.0	3.6	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	5,780	3.8	87,476	3.9	100.0	-	底地	
小計/平均			113,787	123,615	4.8	551,837	80.0	99.9	8.1	-
第9期 取得済資産	ロジクロス大阪 (準共有持分60%)	大阪府大阪市	5,874	6,000	4.3	21,369	4.1	100.0	1.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺 (準共有持分60%)	愛知県名古屋市	8,705	9,540	4.9	37,353	6.1	100.0	1.6	マルチ
	ロジポート大阪大正 (追加取得分17.5%)	大阪府大阪市	4,802	5,267	4.7	18,704	3.4	99.9	2.5	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,710	5.0	7,349	1.2	100.0	21.7	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,410	5.2	39,098	5.2	100.0	11.4	マルチ
小計/平均			28,407	29,927	4.8	123,876	20.0	100.0	5.6	-
合計/平均			142,194	153,542	4.8	675,713	100.0	99.9	7.6	-

注：2020年8月末日現在の数値を記載しています。なお、2020年9月1日に取得した第9期取得済資産の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについては、2020年6月30日の数値を記載しています



期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	物件名称	取得年月	取得価格	第8期末 帳簿価額	第8期末 (2020年8月期) (注1)		第7期末 (2020年2月期) (注2)		増減		含み 損益
					鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	鑑定 評価額	直接還元 利回り (%)	
第8期 未保有 資産	ロジクロス福岡久山	2017年9月	5,770	5,596	6,150	4.8	6,150	4.8	±0	±0.0	553
	ロジクロス厚木	2018年9月	8,440	8,416	9,200	4.1	9,000	4.2	+200	-0.1	783
	ロジクロス神戸三田	2018年9月	3,900	3,891	4,230	4.6	4,140	4.7	+90	-0.1	338
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	2017年9月	21,364	20,949	23,500	4.2	23,300	4.2	+200	±0.0	2,550
	ロジポート橋本 (準共有持分49%)	2017年9月	18,200	17,897	20,295	4.0	19,800	4.0	+495	±0.0	2,397
	ロジポート大阪大正 (当初取得分20%)	2019年10月	5,682	5,706	6,020	4.2	6,020	4.2	±0	±0.0	313
	MJロジパーク船橋1	2016年9月	5,400	5,239	6,560	4.9	6,560	4.9	±0	±0.0	1,320
	MJロジパーク厚木1	2017年9月	6,653	6,540	7,020	4.2	7,020	4.2	±0	±0.0	479
	MJロジパーク加須1	2017年9月	1,272	1,252	1,430	4.9	1,400	5.0	+30	-0.1	177
	MJロジパーク大阪1	2017年9月	6,090	5,978	6,830	4.3	6,830	4.3	±0	±0.0	851
	MJロジパーク福岡1	2017年9月	6,130	5,899	6,440	4.8	6,440	4.8	±0	±0.0	540
	MJロジパーク土浦1	2019年9月	3,133	3,147	3,420	4.8	3,420	4.8	±0	±0.0	272
	MJロジパーク西宮1	2019年10月	2,483	2,571	2,640	4.8	2,640	4.8	±0	±0.0	68
	MJロジパーク春日井1	2019年10月	13,670	13,712	14,100	4.5	14,000	4.5	+100	±0.0	387
MJインダストリアルパーク堺 (底地)	2019年10月	5,600	5,666	5,780	3.7	5,780	3.7	±0	±0.0	113	
	小計		113,787	112,466	123,615	-	122,500	-	+1,115	-	11,148
第9期 取得済 資産	ロジクロス大阪 (準共有持分60%)	2020年9月	5,874	-	6,000	4.1	-	-	-	-	-
	ロジクロス名古屋笠寺 (準共有持分60%)	2020年9月	8,705	-	9,540	4.4	-	-	-	-	-
	ロジポート大阪大正 (追加取得分17.5%)	2020年9月	4,802	-	5,267	4.2	-	-	-	-	-
	MJロジパーク加須2	2020年9月	1,637	-	1,710	4.3	-	-	-	-	-
	MJロジパーク仙台1	2020年9月	7,388	-	7,410	4.9	-	-	-	-	-
	小計		28,407	-	29,927	-	-	-	-	-	-
	合計		142,194	-	153,542	-	-	-	-	-	-

注1： 2020年8月31日時点の数値を記載しています。第9期取得済資産については、2020年6月30日時点の価格を記載しています

注2： 第7期末の期末鑑定評価額及び直接還元利回りは2020年2月29日時点の数値を記載しています



2020年8月期 (第8期) 実績

運用状況 (百万円)	第7期実績 (A)	第8期実績 (B)	差異 (B) - (A)	第8期予想 (2020年4月17日発表)
営業収益	3,200	3,342	+142	3,346
不動産賃貸事業収入	3,200	3,342	+142	3,346
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	493	580	+87	597
NOI	2,705	2,759	+55	2,749
減価償却費	580	604	+24	605
営業利益	1,749	1,729	-20	1,715
経常利益	1,633	1,655	+22	1,638
当期純利益	1,632	1,654	+22	1,637
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	5,907	6,003	+96	5,947
うち、1口当たり利益分配金	5,338	5,411	+73	5,353
うち、1口当たり利益超過分配金	569	592	+23	594
発行済投資口数	305,815口	305,815口	±0口	305,815口
各種指標				
AFFO (百万円)	2,175	2,214	+39	2,135
AFFOペイアウトレシオ	83.0%	82.9%	-0.1%	85.2%
LTV	30.0%	29.4%	-0.7%	29.4%
1口当たりNAV (円)	293,133	298,032	+4,899	-
期中平均稼働率	99.9%	99.9%	±0%	99.9%

第7期実績と第8期実績 差異の主要因

① 第7期取得資産に係る収入増 (通期寄与) **+132百万円**
 ② 既存物件の賃料増額等による収入増 **+10百万円**

③ 第7期取得資産に係る費用増 **-182百万円**
 固都税の費用化 -99百万円
 減価償却費、施設管理費等の通期寄与 -33百万円
 資産運用報酬等一般管理費の増加 -51百万円

④ 既存物件の費用減 **+21百万円**
 リーシング報酬の減少 +36百万円
 修繕費の増加 -21百万円
 水光熱費の減少 +4百万円

⑤ 2019年9月の公募増資に伴う
一時費用の剥落 **+47百万円**

⑥ 2019年の台風被害・保険金収入の剥落 **±0百万円**
 固定資産圧縮損の剥落 +15百万円
 保険金収入の剥落 -15百万円



2021年2月期（第9期）及び2021年8月期（第10期）業績予想

運用状況（百万円）	第8期実績 (A)	第9期予想 (B)	差異 (B) - (A)	参考 第10期予想
営業収益	3,342	4,222	+880	4,215
不動産賃貸事業収入	3,342	4,222	+880	4,215
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)	580	778	+198	833
NOI	2,759	3,440	+681	3,379
減価償却費	604	770	+166	780
営業利益	1,729	2,177	+447	2,074
経常利益	1,655	2,040	+385	1,978
当期純利益	1,654	2,039	+385	1,977
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	6,003	6,520	+517	6,438
うち、1口当たり利益分配金	5,411	5,857	+446	5,677
うち、1口当たり利益超過分配金	592	663	+71	761
発行済投資口数	305,815口	348,237口	+42,422口	348,237口
各種指標				
AFFO（百万円）	2,214	2,618	+404	2,613
AFFOペイアウトレシオ	82.9%	86.7%	+3.8%	85.8%
LTV	29.4%	31.5%	+2.1%	30.9%
期中平均稼働率	99.9%	99.8%	-0.1%	99.9%

第8期実績と第9期予算 差異の主要因

① 第9期取得資産に係る収入増	+865百万円
② 既存物件の賃料増額等 による収入増	+15百万円
③ 第9期取得資産に係る費用増 減価償却費、施設管理費等の増加 一般管理費の増加	-371百万円 -303百万円 -68百万円
④ 既存物件の費用増 リーシング報酬の増加 減価償却費及び施設管理費の増加 修繕費の増加	-61百万円 -33百万円 -11百万円 -10百万円
⑤ 新規借入に伴う支払利息の増加	-21百万円
⑥ 2020年8月の公募増資に伴う 一時的な費用増	-37百万円

第9期予想と第10期予想 差異の主要因

① 第9期取得資産に係る費用増 固都税の費用化 一般管理費の増加	-135百万円 -105百万円 -30百万円
② 既存物件の修繕費減少等 による費用減	+38百万円
③ 2020年8月の公募増資に伴う 一時的な費用の剥落	+37百万円



損益計算書及び貸借対照表（2020年8月期（第8期））

損益計算書

(単位：千円)

科目	実績
営業収益	3,342,769
賃貸事業収入	3,179,904
その他賃貸事業収入	162,864
営業費用	1,612,790
賃貸事業費用	1,187,243
資産運用報酬	307,446
資産保管手数料	1,150
一般事務委託手数料	16,784
役員報酬	2,400
支払手数料	66,880
その他営業費用	30,886
営業利益	1,729,978
営業外収益	2,211
受取利息	36
還付加算金	2,174
営業外費用	76,651
支払利息	68,880
融資関連費用	1,723
創立費償却	6,047
経常利益	1,655,538
当期純利益	1,654,690
当期末処分利益	1,654,877

貸借対照表

(単位：千円)

科目	実績
流動資産	7,952,750
現金及び預金	3,504,701
信託現金及び信託預金	4,389,936
その他の流動資産	58,112
固定資産	112,513,946
有形固定資産	112,466,230
無形固定資産	4,626
投資その他の資産	43,090
繰延資産	10,079
資産合計	120,476,777
流動負債	2,208,467
営業未払金	90,602
短期借入金	950,000
未払費用	419,864
前受金	528,045
未払い消費税等	204,777
その他流動負債	15,177
固定負債	36,619,412
長期借入金	34,424,000
信託預り敷金及び保証金	2,195,412
負債合計	38,827,879
投資主資本合計	81,648,898
出資総額（純額）	79,994,021
剰余金	1,654,877
純資産合計	81,648,898
負債純資産合計	120,476,777



有利子負債の状況① (2020年10月9日現在)

区分		借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要
短期	変動	株式会社みずほ銀行	1,300	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0700%	2020年9月1日	2021年9月1日	無担保 無保証
		三井住友信託銀行株式会社	500	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.0900%			
		株式会社三菱UFJ銀行	200		2020年10月9日	2021年10月9日	
	小計	2,000	-	-	-		
長期	固定	株式会社みずほ銀行	720	0.32630%	2017年9月14日	2021年9月14日	
		株式会社日本政策投資銀行	1,491			2022年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	430	0.35750%		2023年9月14日	
		株式会社三井住友銀行	2,050			2024年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	1,760	0.39130%		2025年9月14日	
		株式会社みずほ銀行	1,330			2026年9月14日	
		株式会社福岡銀行	450	0.42880%		2027年9月14日	
		株式会社福岡銀行	900			2028年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	620	0.46750%		2029年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	710			2030年9月14日	
		株式会社三菱UFJ銀行	2,680	0.55000%		2031年9月14日	
		株式会社三井住友銀行	880			2032年9月14日	
		株式会社みずほ銀行	880	0.24000%		2033年9月14日	
		株式会社三井住友銀行	830			2034年9月14日	
		農林中央金庫	800	0.39500%		2035年9月14日	
		株式会社新生銀行	500			2036年9月14日	
		株式会社みずほ銀行	830	0.45380%		2037年9月14日	
		株式会社福岡銀行	807			2038年9月14日	
信金中央金庫	1,256	0.57500%	2039年9月14日				



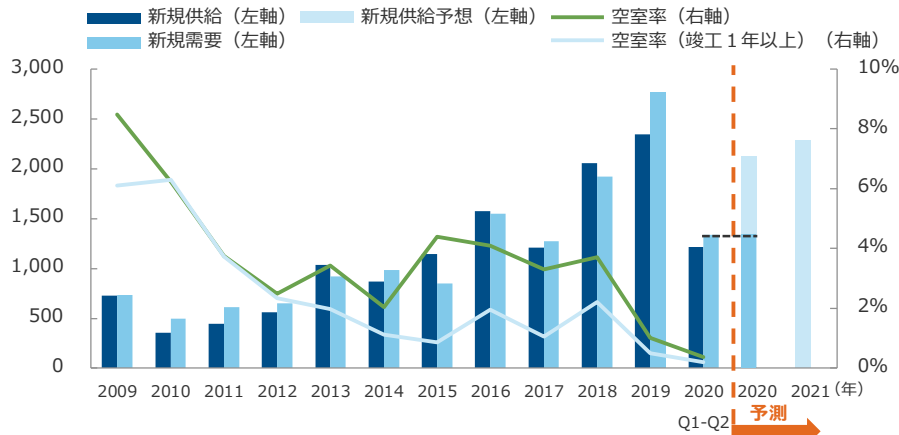
有利子負債の状況② (2020年10月9日現在)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	概要		
長期	固定	株式会社三井住友銀行	3,000	0.25000%	2019年9月2日	2023年9月2日	無担保 無保証	
		株式会社三菱UFJ銀行	4,000	0.49000%	2019年9月30日	2029年9月30日		
		農林中央金庫	1,250	0.18000%	2019年10月9日	2024年10月9日		
		全国信用協同組合連合会	1,250			2025年10月9日		
		株式会社三菱UFJ銀行	200	0.21600%		2026年10月9日		
		株式会社みずほ銀行	2,400	0.26000%		2027年10月9日		
		株式会社七十七銀行	400			2028年10月10日		
		株式会社新生銀行	1,250	0.24000%		2024年9月1日		
		株式会社福岡銀行	750	0.42000%		2020年9月1日		2025年9月1日
		株式会社三井住友銀行	1,150	0.20000%				2026年9月1日
		全国信用協同組合連合会	1,500	0.20000%				2028年9月1日
		株式会社富山銀行	300					2029年9月1日
		農林中央金庫	800	0.26630%	2030年8月30日			
		農林中央金庫	500	0.31250%	2025年10月9日			
		株式会社福岡銀行	900	0.42380%	2025年10月9日			
		株式会社七十七銀行	500		2025年10月9日			
		株式会社みずほ銀行	1,750	0.41822%	-			
		株式会社三菱UFJ銀行	2,000	0.46832%	-			
		株式会社山梨中央銀行	500	0.50000%	-			
		株式会社山口銀行	500		-			
信金中央金庫	750	0.24130%	-					
	小計	45,574	-	-	-	-		
	合計	47,574	-	-	-	-		

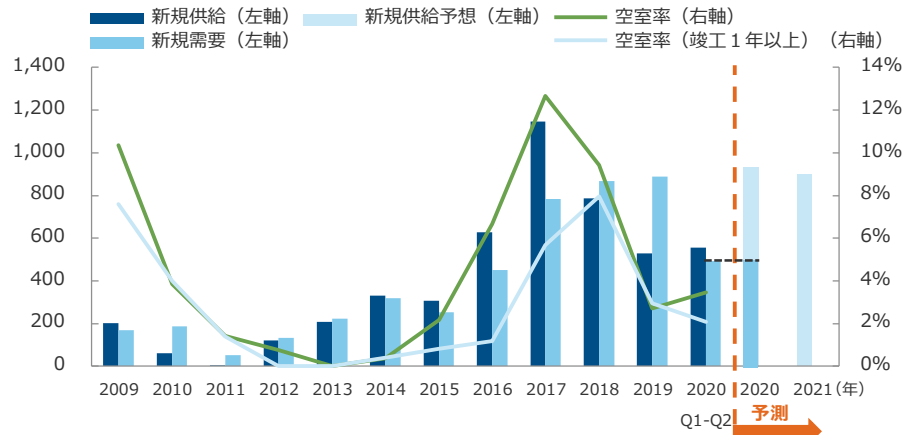


物流マーケット概況

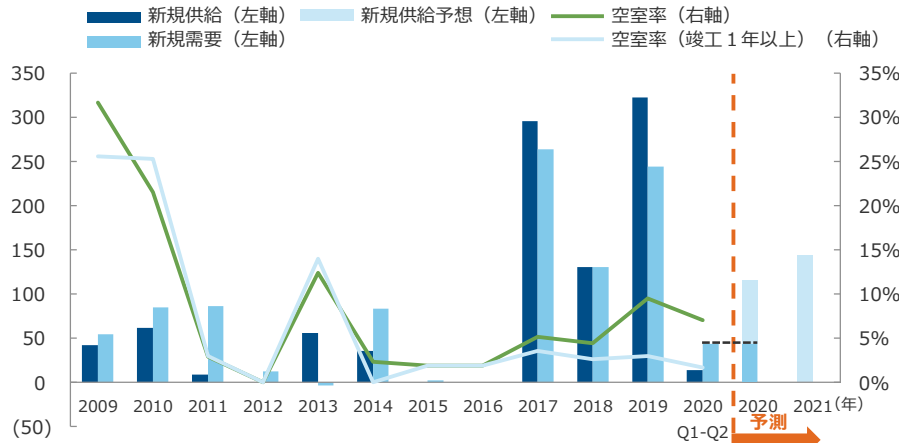
首都圏



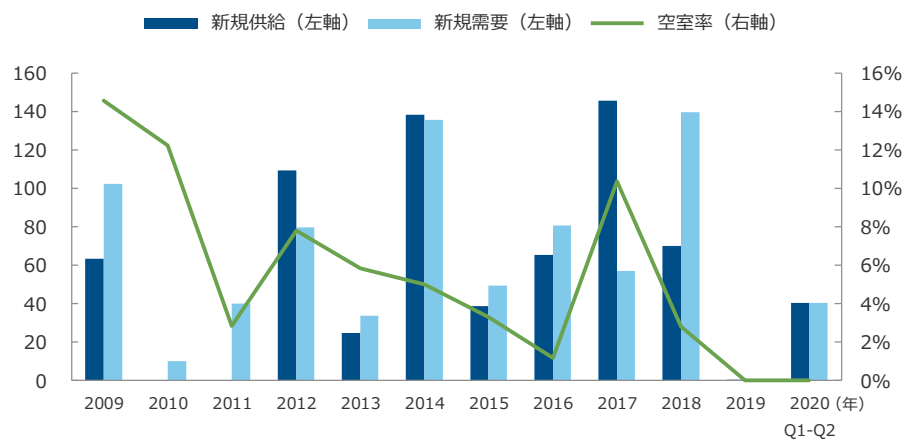
近畿圏



中部圏



九州圏



出所：シービーアールイー株式会社

注1：本図において、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます

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

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

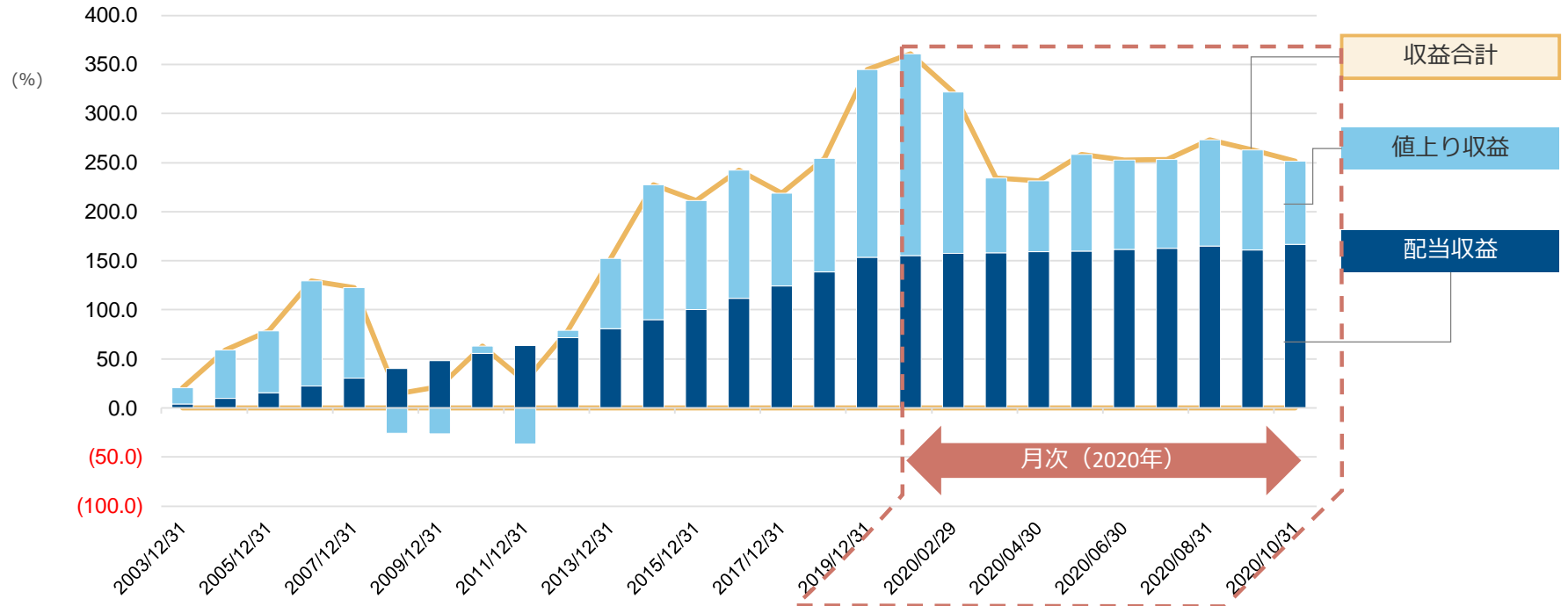


Jリートの商品特性（長期保有に適した商品）

✓ Jリートは投資口価格の変動はあるものの、安定的な分配金によって
総合収益はプラスを維持

東証REIT指数の配当収益と値上り収益の推移

（指数の基準日である2003年3月31日に投資した場合の累積リターン、年次、2020年は月次）



出所：Bloomberg, ARES



Jリートの購入方法と手数料

✓ 不動産に直接投資する場合と比べて、はるかに小さい金額から投資可能。

購入窓口

手数料

	購入窓口	手数料
個別投資	証券会社	売買手数料のみ
Jリート ETF	証券会社	売買手数料 信託報酬 (0.2~0.4%) など
Jリート 投資信託	証券会社 銀行、信託銀行 など	購入時手数料 信託報酬(0.5~2%) など



証券会社

ネット証券

※各商品の手数料や特徴等の詳細は、お取引先の証券会社等にてご確認ください



利益超過分配について

物流施設とオフィスビルの比較

	物流施設	オフィスビル
立地	高速道路 IC付近等 -土地の価格が比較的安い -建物価格の割合が比較的高い	都市部 ビジネス立地等 -土地の価格が比較的高い -建物価格の割合が比較的低い
減価償却費の割合	比較的多い	比較的小さい
修繕費用	比較的小さい	比較的多い



- ✓ 物流施設はオフィスビル等と比較して減価償却費の割合が大きい
- 反面、修繕費用が少ない
- ✓ 自由度の高い手元資金の一部を利益超過分配として投資家の皆様に還元

減価償却の仕組み

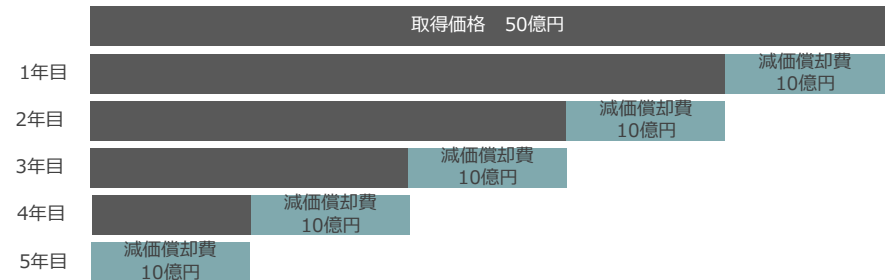
建物・設備等の固定資産は経年に伴いその価値が減少していくため、価値の減少分について耐用年数（資産の用途毎に法律で定められた使用可能期間）に応じて、毎年費用として計上すること（減価償却）ができます。

この費用を減価償却費といいます。現金支出を伴わない費用であるため、減価償却費相当額の資金が資産保有者の手元に残ることになります。

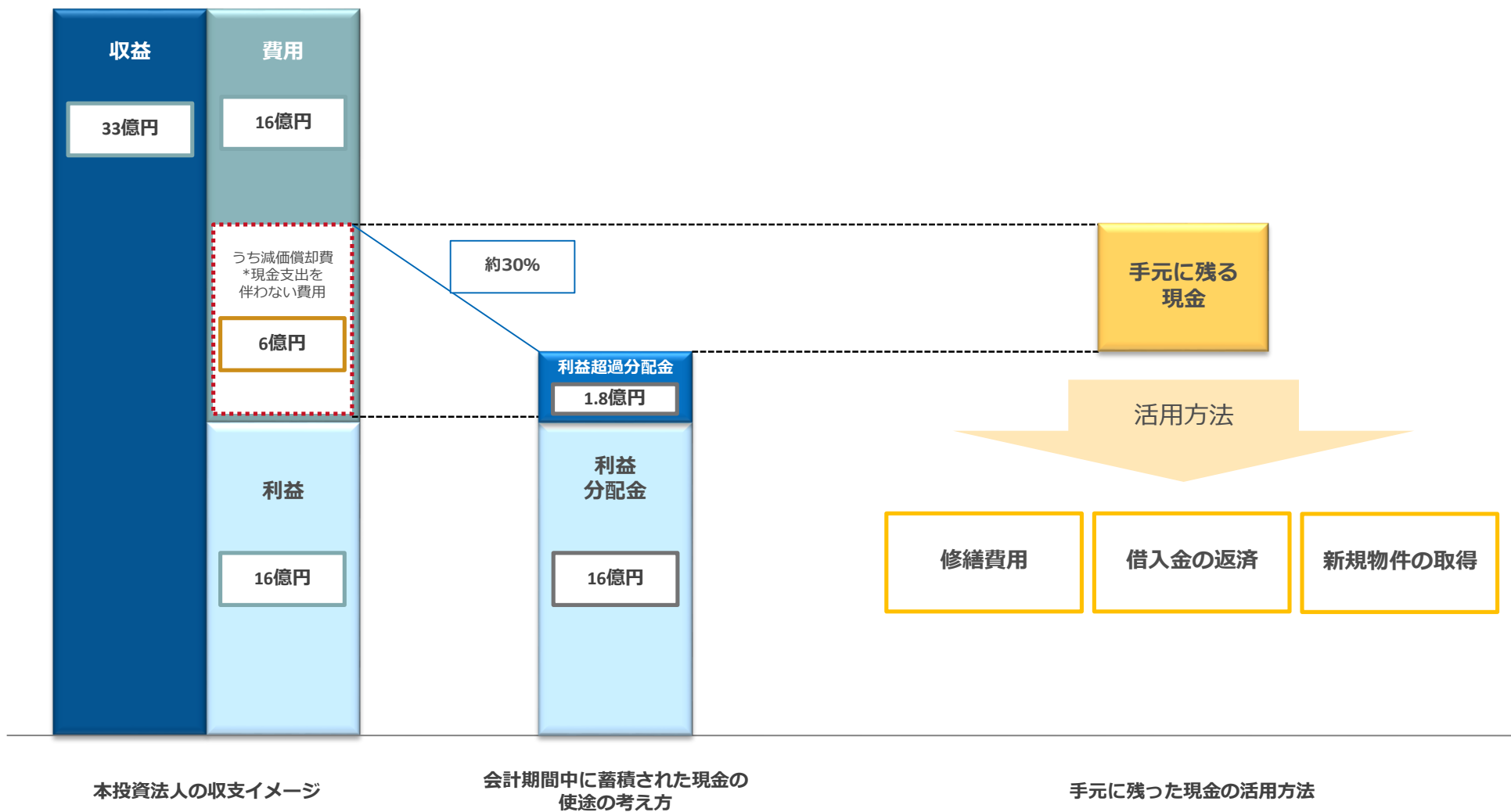
一般的この手元に残った資金は修繕費用等に充当されることとなりますが、物流施設の場合、修繕費用が比較的少額ですむという特徴がありますので手元資金をどのように活用するかについての自由度が高い資産ともいえます。

減価償却のイメージ図

*取得価格50億円、耐用年数5年の固定資産の場合



第8期の利益超過分配の仕組み



よくあるご質問

Q 投資口価格（株価）はどのようにして確認できますか？

A 三菱地所物流リート投資法人のウェブサイトや新聞の株式欄「不動産投資信託(REIT)」などでご確認いただけます。

Q 三菱地所物流リート投資法人の分配金利回りはどのようにして確認できますか。

A 三菱地所物流リート投資法人が開示している予想分配金および投資口価格をもとに以下のように計算できます。

(例) 予想分配金6,520円(第9期)及び6,438円(第10期)、投資口価格400,000円の場合
 $6,520円 + 6,438円$ (年換算) $\div 400,000円 = 3.24\%$

Q 投資口は何口から購入できますか？ 投資口はどこで購入できますか？

A 投資口は1口から購入可能で、株式と同様に、証券会社の窓口やインターネットによるオンライン取引で購入することができます。なお、売買に際しては、各証券会社が定める売買手数料がかかります。詳しくはお取引のある証券会社にお問い合わせください。

Q 分配金はいつ・どのようにして受け取ることができますか？

A 分配金は各決算期末から3ヶ月以内（5月と11月）に支払いが開始されます。株式の配当金と同様、「分配金領収証」をゆうちょ銀行や郵便局に持参することで受領する方法や、ご指定の銀行等預金口座で受領する方法などがございます。



用語集 (1/4)

■ インデックス

特定の市場の動向を示す指標や指数のこと。

■ インプライド・キャップレート

投資口価格を基に算出される投資家の不動産要求利回り。物件取得時に取得物件のNOI利回りを比較する基準とする場合がある。Implied(含意された) Cap rate (利回り) の意味。

インプライド・キャップレート (年換算) = $\text{NOI} \div \text{買収価格 (時価総額} + \text{有利子負債} + \text{敷金} \cdot \text{保証金)}$

■ 外部成長

物件を取得し、ポートフォリオの規模を拡大させることにより、利益を増やすこと。

■ 公募増資

上場している投資法人が新たに投資口を発行して投資家から資金調達を行うこと。不特定多数の投資家から広く遍く資金の募集を行うことを公募増資と言い、特定の第三者から資金調達を行う方法を第三者割当と言う。

■ 3PL (サード・パーティ・ロジスティクス)

荷主に対して物流改革を提案し、包括して物流業務を受託し遂行する会社のこと。

■ セイムポート出資

スポンサー等が、投資主と利益を合致させることを目的として、投資口を保有すること。

■ スロープ

上層階の物流施設において、各階へ直接トラックでアクセス可能となるよう設置された傾斜路のこと。

■ スポンサー

資産運用会社の株主のこと。物件の取得・管理運営や人材の派遣等、リートの運用にあたって様々なサポートが期待できる。

三菱地所物流リート投資法人のスポンサーは日本最大級の不動産会社である三菱地所。

■ トラックバース

トラックを施設内に接車するスペースを言い、荷積みや荷卸しを行う場所のこと。

■ トラックレコード

過去の実績や運用の履歴のこと。



■ 内部成長

賃料単価や稼働率の上昇または管理運用などのコスト削減により、保有物件の収益性や資産価値を向上させること。

■ ハイブリッド活用

英語で2つのものを掛け合わせることを意味する。三菱地所及び三菱地所投資顧問のそれぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用に最大限活用すること。

■ パイプライン物件

本投資法人が将来的に取得する可能性がある物件のこと。

■ ブリッジファンド・第三者ブリッジ

「ブリッジファンド」とは将来的に本投資法人が取得することを前提に不動産等を保有する私募ファンドのことを指す。「第三者ブリッジ」とは本投資法人及び本資産運用会社を含む三菱地所グループ以外の第三者がブリッジファンドと同様の前提で不動産等を保有することを指す。

■ ポートフォリオ

Jリートにおけるポートフォリオとは、保有する不動産等運用資産全体のことを指す。

■ マルチ

複数のカスタマー向けに開発された物流施設のこと。大型で複数階の施設であることが一般的。

■ 利益超過分配

Jリートでは、主に物流施設に投資するリートが通常の利益を原資とする分配金に加え、物流施設というアセットの特性上、資産総額に占める建物比率が高く（土地が他のアセットに比べ安い）、減価償却費比率が高いため、減価償却費相当額の一部を利益以外の原資として払う分配金の一部として採用している。

■ リーシング

物流施設の空室を埋めるための、テナント候補に対する営業活動のこと。

■ ロジクロス

スポンサーである三菱地所が単独開発する物流施設ブランド。



■ ロジポート

スポンサーである三菱地所がラサール不動産投資顧問株式会社と共同開発する物流施設ブランド。

■ 有利子負債

利子をつけて返済しなければならない負債（借入金、投資法人債）のこと。

■ BELS

建築物省エネルギー性能表示制度、Building Energy-efficiency Labeling Systemの略。

国土交通省の定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のためのガイドライン（2013）」に基づき、非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度であり、改正省エネ基準（2014年4月1日完全施行）に準じた評価手法が採用されている。新築建物、既存建物にかかわらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示される。

■ BTS

Build-to-Suitの略で、カスタマーのご要望に沿った立地及び設備を有する、1社専用の施設のこと。

■ CASBEE

Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency（建築環境総合性能評価システム）の略。建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

■ DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産（グリーンビルディング）を対象に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度のこと。なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」から「one star」まで5段階がある。

■ GRESB

2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測るベンチマークであり、有力な機関投資家が不動産投資運用のプロセスでGRESBを利用している。その注目度は高く、GRESBの毎年の調査には世界で多数の不動産会社、リートや不動産私募ファンドが参加している。



■ Eコマース

インターネットなどのネットワークを介して契約や決済などを行う取引形態のことで、インターネットでモノを売買することの総称。

■ ESG (イー・エス・ジー)

環境 (Environment) 、社会 (Social) 、ガバナンス (Governance) の頭文字を取ったもの。近年、企業が事業活動を行い、持続的な成長を実現するには、数字として現れる財務情報だけを重視するだけでなく、目に見えないESGの要素に配慮し、社会の持続的成長を目指すことが重要であるとの認識が高まっている。

■ FTSE EPRA Nareit (フツィー・エプラ・ナリート) グローバル不動産インデックス・シリーズ

金融データの提供を行うFTSEグループが欧州不動産協会 (EPRA) 及び全米不動産投資信託協会 (Nareit) と共同開発した国際的な不動産投資指数であり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資における参照指標として採用されている。本指数への組入れにより、同指数との連動を目指す投資信託等の所謂インデックス投資家による新規投資、更には流動性の拡大が期待される。

■ LTV (エル・ティー・ブイ)

Loan To Valueの略称、総資産額に占める有利子負債総額の割合のこと。

■ MJロジパーク

資産運用会社である三菱地所投資顧問の独自ルートにより運用対象となった又は予定の物件の統一名称。

■ NOI利回り

単年度の投資利回りを算出する方法で、営業純収益 (NOI) を投資額で割ることによって求められる。NOI利回りは実際の物件売買の初期段階で概算の利回りを算出するときによく利用される。

$\text{NOI利回り (年換算)} = \text{NOI} \div \text{取得価格} \div \text{当期運用日数} \times 365$

■ PRI (ピー・アール・アイ)

Principles for Responsible Investment (責任投資原則) の頭文字を取ったもの。2006年にコフィ・アナン国連事務総長 (当時) が金融業界に対して提唱した原則であり。投資の意思決定プロセスに、ESG (環境・社会・ガバナンス) の課題を取り込むことで、より長期的な視点で収益の向上・リスクの低減を目指すもの。



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。



お問い合わせ

お問い合わせ電話番号

資産運用会社：三菱地所投資顧問株式会社

IR担当

TEL：03-3218-0030

午前9時30分から午後5時30分まで（土・日・祝日及び年末年始を除く）

ウェブサイト

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

