


2022年2月7日公表の
プレス・リリースについての
補足説明資料



資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

2022年2月7日

ディスクレーム

本資料は、東京証券取引所上場規程に従い、2022年2月7日付にて公表した「新投資口発行（グリーンエクイティ・オフリング）及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

本資料は、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。）の投資・運用状況の情報提供のみを目的として作成したものであり、金融商品取引法に規定される目論見書ではありません。

本投資法人のいかなる有価証券も、1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づく登録はなされておらず、その予定もなく、また、本投資法人のいかなる有価証券も、米国において、登録又はその免除を受けずに募集又は販売を行うことはできません。

本資料は、本資料の日付現在において有効な経済、規制、市場及びその他の条件に基づいており、本投資法人及びその資産運用会社である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。）、それらのアドバイザー又は代表者のいずれも、本資料の情報が正確又は完全であることを保証するものではありません。今後の動向が本資料に含まれる情報に影響を与える可能性があります。本投資法人及び本資産運用会社、それらのアドバイザー又はそれらの代表者のいずれも、本資料に含まれる情報を更新、改訂又は確認する義務を負いません。本資料に含まれる情報は、事前に通知することなく変更されることがあり、当該情報の変更が重大なものとなる可能性もあります。本資料及びその記載内容について、本投資法人及び本資産運用会社の書面による事前の同意なしに、公開又は利用することはできません。

本資料には、1995年米国民事証券訴訟改革法上の将来予想に関する記述を構成する記載（推定値、予想値、目標値及び計画値を含みます。）が含まれております。当該将来予想に関する記述は、将来の業績について本投資法人又は本資産運用会社の経営陣が保証していることを示すものではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、将来予想に関する記述を行うにあたり、「目指す」、「予測する」、「確信する」、「継続する」、「試みる」、「見積もる」、「予期する」、「施策」、「意図する」、「可能性がある」、「計画」、「潜在的な」、「蓋然性」、「企画」、「リスク」、「追求する」、「はずである」、「努力する」、「目標とする」、「予定である」等の用語及びこれらに類似する表現を使用する場合があります。また、将来予想に関する記述は、戦略、計画又は意図に関する議論の記述において表れる場合もあります。本資料に記載されている将来予想に関する記述は、本投資法人及び本資産運用会社が現在入手可能な情報を勘案した上での、本投資法人及び本資産運用会社の現時点における仮定及び判断に基づくものであり、既知及び未知のリスク、不確実性その他の要因を含んでいます。当該リスク、不確実性その他の要因により、本投資法人の実際の業績又は財務状態が、将来予想に関する記述により表示又は示唆されている将来の業績又は財務状態から大きく乖離する可能性があります。

本投資法人及び本資産運用会社以外の会社又は当事者に関連する情報又はそれらにより作成された情報は、一般的に入手可能な情報及び本資料で引用されているその他の情報に基づいており、本投資法人及び本資産運用会社並びにそれらのアドバイザーは、当該情報の正確性及び適切性を独自に検証しておらず、また、当該情報に関して何らの保証をするものではありません。

本資料に掲載されている物件写真には、2022年2月7日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。本資料は、本投資法人及び本投資法人の有価証券に関する全ての情報を含むものではなく、本投資法人の有価証券への投資判断は、本投資法人の有価証券に関する目論見書（及び訂正事項分）を入手し、そこに含まれる全ての情報を検討した上で行うことが必要です。

なお、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。



インベストメント・ハイライト

「三本の柱」に基づく一貫した成長戦略による、継続的な投資主価値の向上

Hybrid

独自戦略である
ハイブリッド・
モデルの強化

- ハイブリッド型外部成長：
築浅・最新鋭のスポンサー開発物件を取得し、当初の資産規模目標
2,000億円を達成
本資産運用会社アレンジのブリッジを活用したハイブリッドでの
物件取得による、1口当たり分配金の継続的な成長の実現
- ハイブリッド型内部成長：
8期連続の賃料増額達成と力強い増額トレンドの継続

取得予定資産	
スポンサー 開発物件	取得予定価格合計
2物件	458億円

資産規模	分配金
取得予定 資産取得後	1口当たり 巡航分配金成長率
2,162億円	+7.0%

Discipline

規律を持った
成長

- 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
物件取得の実現
- 低いLTVを活用した柔軟な資金調達及びそれによる外部成長を通じた
投資主価値の向上
- 高い利便性を有する高機能な物流施設の取得を通じたポートフォリオ・
クオリティの継続的向上

取得予定資産の 平均鑑定NOI利回り		本募集前のインプライド・ キャップレート
4.3%	>	3.7%

本募集前のLTV		本募集後のLTV
32.7%	▶	35.1%

Alignment

投資主との利益
の一致

- 本投資法人初となるグローバル・オフアリング、グリーンエクイティ・
オフアリングの実施により、投資家層・流動性の拡大を目指す
- TCFD提言への賛同及びKPIの設定等、ESGの継続的な取組みによる
投資主価値の向上
- スポンサーの継続的なセიმボート出資による、三菱地所グループの
強固なコミットメント
- 長期発行体格付（JCR）は、AA-（安定的→ポジティブ）へ向上

TCFD提言への賛同

TCFD TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES

スポンサーによる
継続的なセიმボート出資

4.1%



Hybrid : ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大

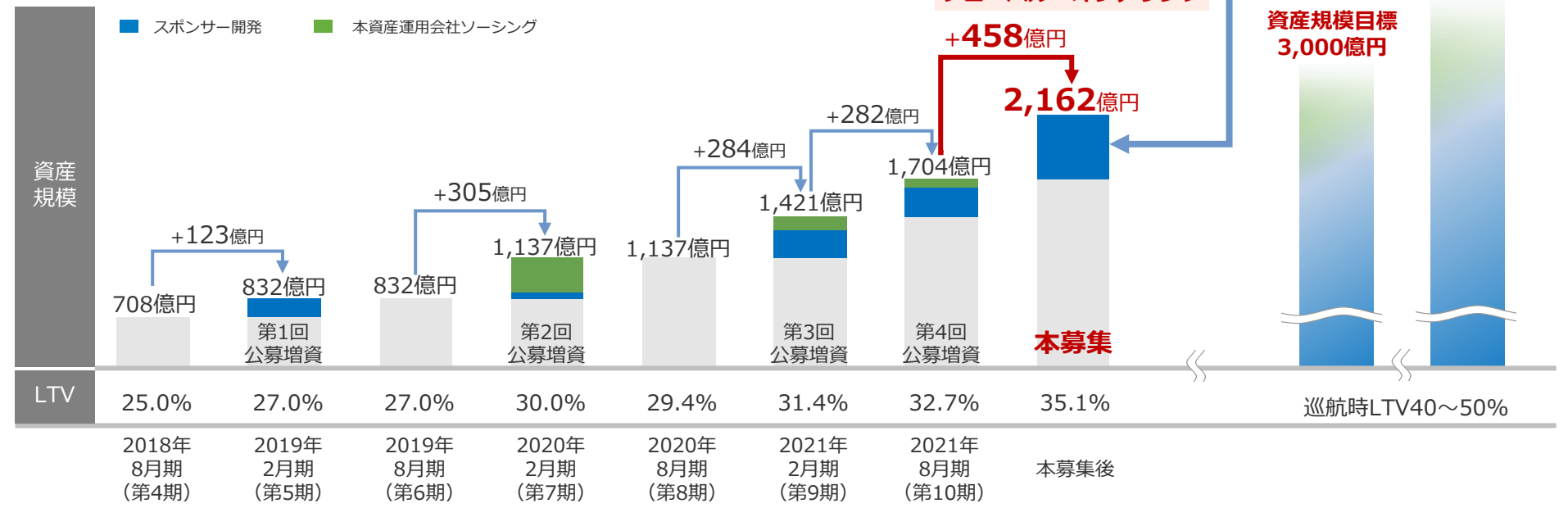
1 Hybrid 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化	2 Discipline 規律を持った成長	3 Alignment 投資主との利益の一致
----------------------------------	--------------------------	---------------------------

取得予定資産の概要



物件数/ 取得予定価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り
2物件/458億円	508億円	4.3%
平均築年数	平均稼働率	首都圏比率
2.5年	100.0%	100.0%

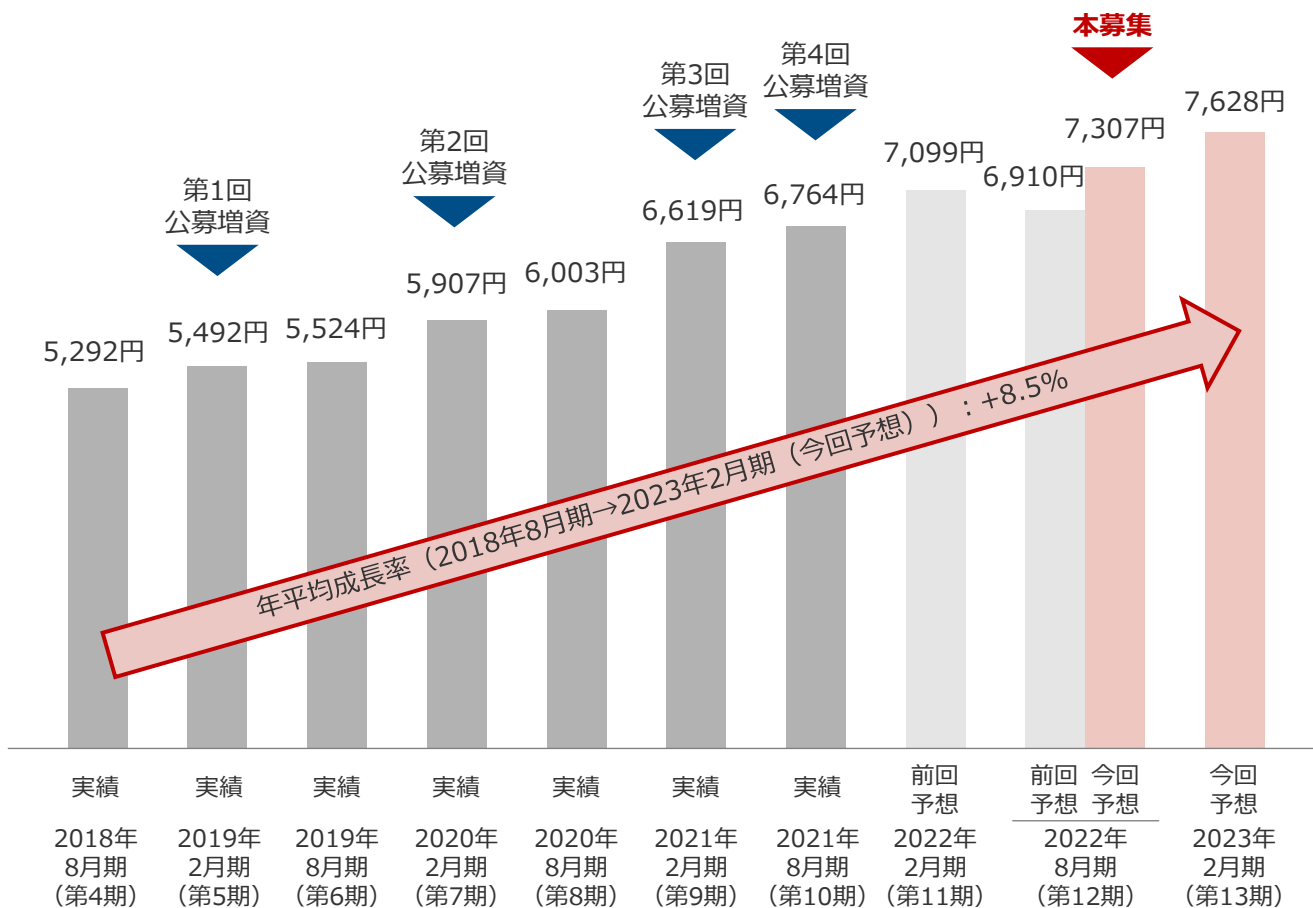
ポートフォリオ成長の軌跡



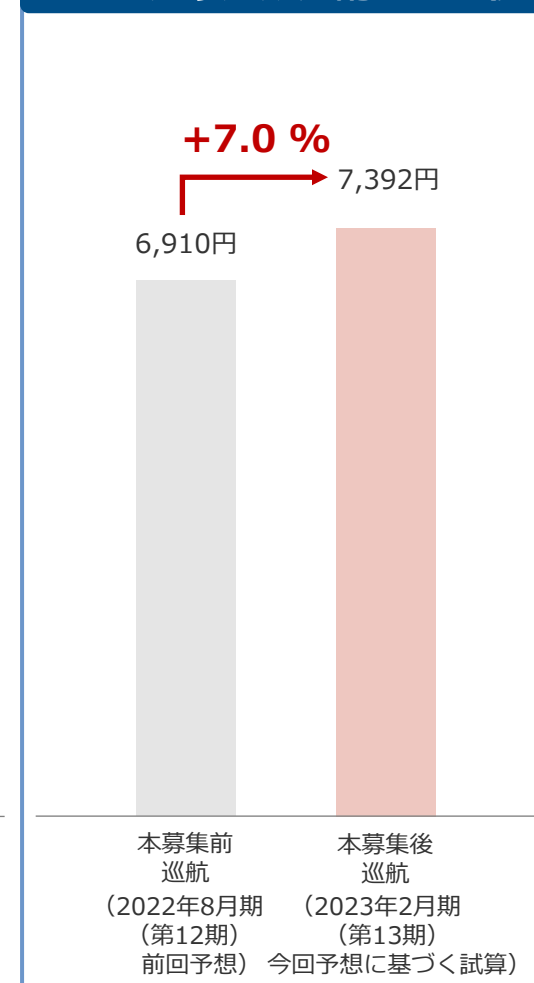
Hybrid : ハイブリッド型外部成長による1口当たり分配金の成長

本募集による1口当たり巡航分配金の成長率は+7.0%、上場後巡航期（2018年8月期）から2023年2月期迄の1口当たり分配金の年平均成長率は+8.5%となる見込み。今後も継続的な投資主価値の向上を目指す

1口当たり分配金の推移

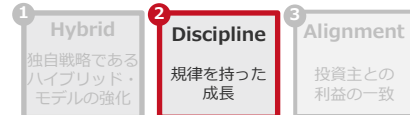


1口当たり巡航分配金の推移



Discipline :

規律を持った物件取得によるポートフォリオ・クオリティの向上



インプライド・キャップレートを大きく上回る、首都圏かつ築浅・最新鋭のスポンサー開発物件を取得することにより、ポートフォリオ・クオリティの向上を企図

	2021年8月期 (第10期)	+	取得予定資産 2022年3月取得予定	➤➤	取得予定資産 取得後
物件数	22物件		2物件		24物件
取得 (予定) 価格合計... (1)	1,704億円		458億円		2,162億円
鑑定価格合計... (2)	1,893億円		508億円		2,401億円
(2) - (1)	188億円		50億円		239億円
平均稼働率	99.8%		100.0%		99.8%
平均築年数	7.8年		2.5年		6.8年
平均鑑定NOI利回り	4.9%		4.3%		4.7%
インプライド・キャップレート	3.7% (本募集前)		-		-
					本募集後 (試算値)
LTV	32.7%				35.1%
1口当たりNAV	343,818円				363,869円



Alignment : ESGへの継続的な取組み及び投資主利益との一致①

グリーンファイナンスを活用した物件取得

- 本募集においてはエクイティ・ローンともに**グリーンファイナンス**での調達を実施
- バランスシート全体を使ってESG施策に取り組むことで、ESGに関心を持つ投資家の需要を喚起

ポートフォリオのグリーン性

取得予定資産取得後の
ポートフォリオのグリーン比率
84.4%

取得予定資産



ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）
CASBEE 建築（新築）Aランク



ロジクロス厚木Ⅱ
CASBEE かながわ B+ランク

グリーンローン及び サステナビリティ・リンク・ローン

借入先	調達金額 (百万円)	種別	年限
みずほ銀行	1,000	グリーンローン	9年
信金中央金庫	2,000		10年
新生銀行	1,000		10年
山口銀行	1,000		10年
農林中央金庫	2,000	サステナビリティ・リンク・ローン	10年

グリーンエクイティ・オフアリング



本取組みにおいてDNVより、グリーンエクイティ・フレームワークに対するセカンド・パーティ・オピニオンを取得

<サステナビリティ・リンク・ローン>

本投資法人が定める2030年度に向けたKPIと目標を含む以下のSPTsの達成状況を定められたモニタリングのタイミングで都度評価。達成状況に応じ、スプレッドインセンティブを付与（予定）

- ① CO₂排出原単位の30%削減（2017年度基準）
- ② グリーンビルディング認証取得割合を100%まで向上
- ③ エネルギー消費原単位を15%削減（2017年度基準）
- ④ GRESBリアルエステイト評価 4 Stars 獲得の継続

本投資法人**初**となるグリーンエクイティ・オフアリング

グリーンエクイティ・フレームワーク（2021年12月14日策定）

資金使途	適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当
プロジェクトの選定基準とプロセス	本資産運用会社により適格クライテリアへの適合が検討・評価・選定され、サステナビリティ委員会に事後報告
資金管理の方法	実行後速やかに全額を新規若しくは既存物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当
レポーティング	調達資金の充当状況や取得資産におけるCO ₂ 排出量等の環境関連数値を開示

GRESBリアルエステイト評価の取得（2021年）



- GRESBレーティング
2年連続最高位の **5 Stars** 及び
3年連続 **Green Star** を取得



G R E S B[®]
Public Disclosure 2021

- GRESB開示評価（5段階評価）
2年連続で最高位の **Aレベル**
の評価を取得



Alignment : ESGへの継続的な取り組み及び投資主利益との一致②

TCFDへの賛同

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同

本資産運用会社は2021年12月、TCFD提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入いたしました。本投資法人は、ESGへの積極的な取り組みが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えており、TCFD提言に基づく気候変動関連リスク及び機会に関する推奨開示事項（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）の開示を行ってまいります



TCFDとは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」を指します



TCFDコンソーシアムとは、日本国内でのTCFD提言に向けた機運の高まりを受け設立された団体です。効果的な情報開示や開示された情報の活用方法などの議論が行われています

KPIとマテリアリティ

主要なKPI・目標

CO ₂ 排出原単位（注1） 30%削減	エネルギー消費原単位（注1） 15%削減
水使用原単位（注1） 増加させない	廃棄物リサイクル率（注2） 70%

（注1） 達成目標時期：2030年度まで、2017年度基準

（注2） 達成目標時期：2030年度まで

特定したマテリアリティ

環境 (E)	気候変動への対応/ポートフォリオのレジリエンス向上
	省資源化の推進
	ポートフォリオのグリーン化/グリーンビルディング認証の積極的取得
社会 (S)	健康・安全・快適性の向上/テナント満足度向上
	地域への貢献・地域貢献プログラムの実施
	誰もが働きやすく安全な職場環境の整備/従業員満足度の向上
	継続的な研修の充実による人材育成
ガバナンス (G)	コンプライアンス・リスク管理の徹底
	ガバナンスの充実
	ステークホルダー（投資家）への明確な情報開示の強化と対話



取得予定資産の概要：ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）①

1 Hybrid 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化	2 Discipline 規律を持った成長	3 Alignment 投資主との利益の一致
----------------------------------	--------------------------	---------------------------

- ダブルランプウェイを備えた先進の超大型クラスのマルチテナント型物流施設
- 東京都心に近接し、羽田空港や川崎港をはじめとした首都圏の物流インフラを活用可能

マルチ	スポンサー開発
CASBEE建築（新築）A	再生可能エネルギーの自家消費（予定）



物件特性

- 超大型クラスのマルチテナント型物流施設で、ダブルランプウェイにより1階から5階までトラックでアクセス可能。有効天井高は5.5m（5階のみ5.0~6.5mで低床式）、床荷重は1.5t/m²といった汎用性に加え、最小区画は730坪となっており、中小クラスのニーズにも対応可能
- 制震構造、非常用電源など最新鋭の設備も導入され、売店やラウンジに加え686台の乗用車専用駐車場を設けるなど、働く人向けの施設も充実

主要幹線道路

- 首都高速湾岸線「東扇島IC」から約500m
- 産業道路から約5.3km、国道15号線から約8.3km

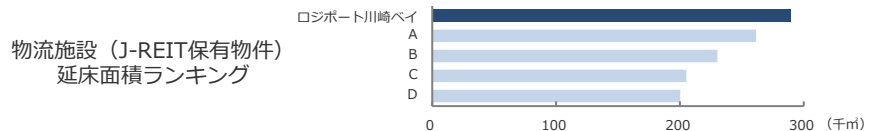
立地特性

- 東京都心（東京駅）から約27km（約30分）、横浜都心（横浜駅）から約21km（約25分）
- 川崎港内に立地、横浜港（本牧ふ頭）から約18km（約25分）、東京港（大井ふ頭）から約15km（約20分）、羽田空港から約11km（約20分）

大消費地首都圏エリアに近接した国内最大級の物流施設



- 1階から5階まで各階の着車を可能にするダブルランプウェイを採用
- 高床倉庫（1~4階）と低床倉庫（最上階）を整備し、ワンフロア1区画730坪~18区画15,300坪までの倉庫面積を選択可能



- 敷地面積は約134,831㎡、延床面積は約289,900㎡と、J-REIT保有の物流施設では最大の物流施設

取得予定価格	36,000百万円
鑑定評価額	40,365百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
所在地	神奈川県川崎市
建築時期	2019年5月
延床面積	289,900.59m ²
敷地面積	134,831.45m ²
テナント数	14
主なテナント名	コーナン商事株式会社 他



取得予定資産の概要：ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）②

東京・横浜エリアに加え羽田空港及び川崎港への高い交通利便性



- 首都高速湾岸線至近で、かつ、羽田空港や川崎港、東京港などの複数の物流インフラへのアクセスが容易であり、高い交通利便性を発揮
- 2023年度には臨港道路東扇島水江町線の橋梁が開通予定であり、より一層の交通利便性の向上が期待

Environment

環境対策、エネルギー効率



BCP対策



- CASBEE 建築（新築）Aランク取得
- 太陽光発電設備の増設を検討しており、再生可能エネルギー発電による自家消費スキームの導入を予定
- 全館にLED照明を採用
- トイレや喫煙所の照明に人感センサーを採用し、不要時の電力を削減
- 災害に備えた72時間稼働の非常用発電設備
- 制震構造の採用により、地震による建物の揺れや変形を約20%抑制

Social

働きやすい環境の整備



セキュリティ対策



- 敷地内に686台の通勤用駐車場や106台のトラック待機場を設置
- 休憩室、売店、シャワー室、コインランドリースペースを完備
- 24時間365日稼働の防災センターが館内のセキュリティを維持



取得予定資産の概要：ロジクロス厚木Ⅱ①

1 Hybrid 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化	2 Discipline 規律を持った成長	3 Alignment 投資主との利益の一致
----------------------------------	--------------------------	---------------------------

- 首都圏の西の玄関口に位置する厚木エリア2棟目の「ロジクロス」シリーズ
- 書店とコラボレーションした休憩室の設置等、雇用面にも配慮した高スペックマルチテナント型物流施設

マルチ	スポンサー開発
CASBEE (かながわ) B+	再生可能エネルギー



物件特性

- 地上4階建、主たる出入口は2か所、北西と南東の両面にトラックバースを設置。荷物用エレベーターは3基、垂直搬送機は4基と分割もしやすい設計
- 床荷重1.5t/m²、有効天井高5.5m、柱スパン10.0m×10.7mと汎用性も十分に確保

主要幹線道路

- 圏央道「相模原愛川IC」まで約2km
- 国道129号線まで約600m、国道16号線まで約9km

立地特性

- 東京都心（東京駅）から約64km（約50分）、横浜都心（横浜駅）から約47km（約40分）
- 横浜港（本牧ふ頭）から約51km（約45分）、羽田空港から約58km（約55分）

取得予定価格	9,838百万円
鑑定評価額	10,500百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	神奈川県厚木市
建築時期	2019年7月
延床面積	35,067.64m ²
敷地面積	17,383.35m ²
テナント数	非開示
主なテナント名	日本通運株式会社



取得予定資産の概要：ロジクロス厚木Ⅱ②

総合デベロッパーの開発力を生かした柔軟性を併せ持つロジクロスシリーズ



- 設計や動線を工夫することで両面トラックバースを確保した希少なボックス型施設
- 間仕切り・電源・空調など、一棟借りから複数テナントまで、様々なテナントニーズに対応した柔軟性
- 書店とコラボレーションした休憩室（ライブラリ）、宅配ボックスの設置等、施設利用者の利便性を高めた設計

Environment

環境対策、エネルギー効率



- CASBEE かながわ B+ランク取得



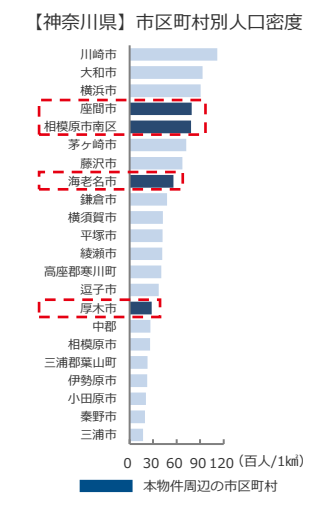
- 太陽光パネルの設置

BCP対策



- 災害に備えた24時間稼働の非常用発電設備

神奈川県内陸部における三菱地所グループの卓越した開発・運営実績



- 横浜市に次ぐ人口密度を有し、高い交通利便性と労働力確保に優位な神奈川県内陸部に所在
- 三菱地所グループの神奈川県内陸部における開発・運営経験を生かし、ロジクロス厚木Ⅱを開発

Social

働きやすい環境・充実した設備の整備



- 休憩室内に大丸有エリアでのテナントリレーションから丸善とタイアップしたライブラリを設置



- トイレ内洗面スペース



- 宅配ボックス



優先交渉権付与予定の15物件・延床面積825千m²を活用し、安定的かつ着実な外部成長を目指します

取得予定資産

スポンサー開発

三菱地所

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

三菱地所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

本資産運用会社ソーシング

三菱地所投資顧問

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

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

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



ロジクロス横浜港北
(16千m²)
2019年竣工

ロジクロス蓮田
(79千m²)
2021年竣工

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (B棟)
(31千m²)
2021年竣工

ロジポート川崎ベイ
(296千m²)
2019年竣工

ロジクロス厚木Ⅱ
(35千m²)
2019年竣工

(仮称) MJロジパーク高槻1
(19千m²)
2021年竣工



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 (A棟)
(115千m²)
2021年竣工

ロジクロス春日部
(39千m²)
2021年竣工

ロジクロス船橋
(23千m²)
2021年竣工

(仮称) MJロジパーク印西1
(22千m²)
2021年竣工

PDP (Partnership Development Program)

- 本資産運用会社が主体的に開発アレンジメントを行う開発型ブリッジ
- 開発事業者・建設会社・仲介会社などのパートナー企業と、それぞれの持つニーズを補う形で本資産運用会社が案件をリード
- 建物が竣工しリリースアップした後に本投資法人が優先的に取得検討可能



ロジクロス座間小松原
(44千m²)
2022年竣工予定

(仮称) ロジクロス座間
(183千m²)
2023年竣工予定

(仮称) 相模原市中央区
淵野辺プロジェクト
(173千m²) 2023年竣工予定

ロジクロス大阪交野
(20千m²)
2022年竣工予定

(仮称) MJロジパーク加古川1
(33千m²)
2022年竣工予定

(仮称) MJロジパーク愛西1
(10千m²)
2022年竣工予定

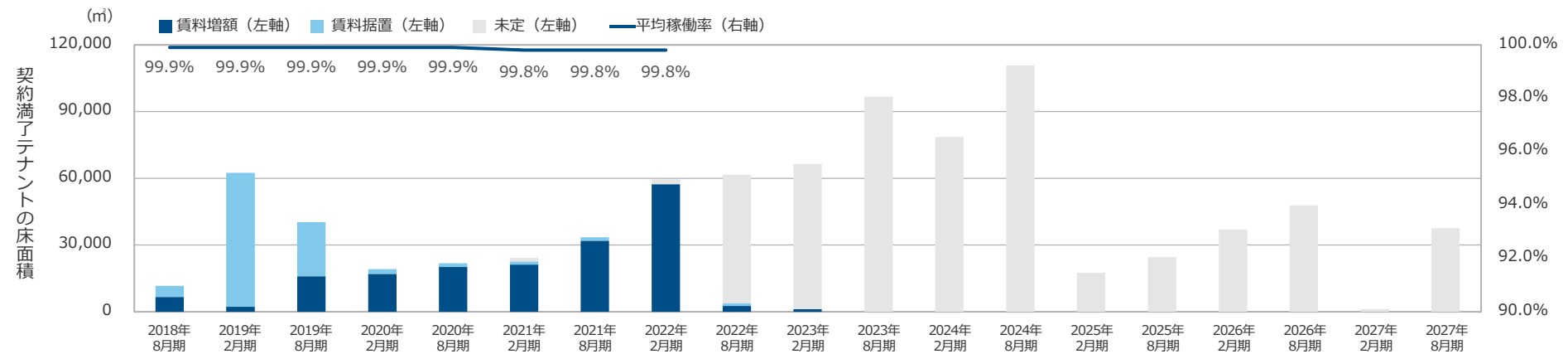
(仮称) MJロジパーク大東1
(11千m²)
2022年竣工予定

ハイブリッド・モデルの活用によるパイプラインの更なる拡充



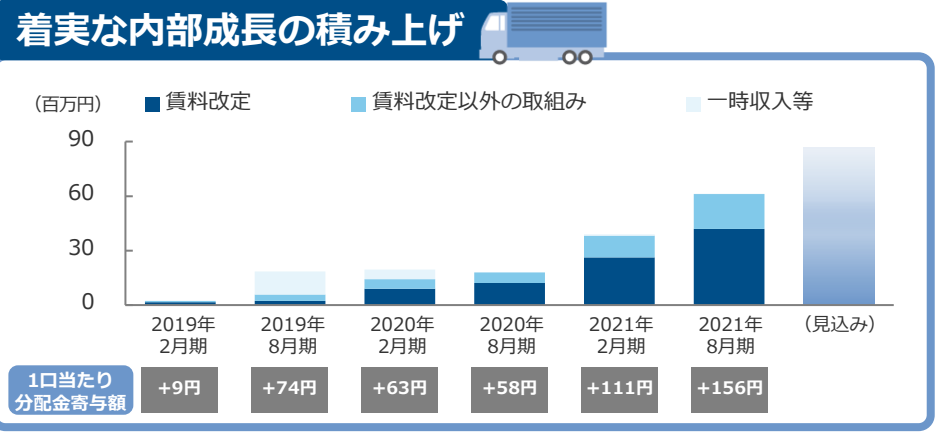
賃料改定状況の推移及び賃貸借契約期間満了時期の分散状況（倉庫部分）

8期連続での賃料増額改定を実現
2022年8月期（第12期）及び2023年2月期（第13期）においても賃料増額トレンドは継続見込み



平均賃料改定変動率	+1.8%	+0.2%	+3.1%	+2.2%	+9.5%	+8.5%	+13.9%	+5.8%
うち、増額部分の平均賃料改定変動率	+3.0%	+3.4%	+6.8%	+2.5%	+10.4%	+9.7%	+14.9%	+6.1%

定期賃貸借契約比率	100.0%	平均残存賃貸借契約期間	6.5年
-----------	--------	-------------	------



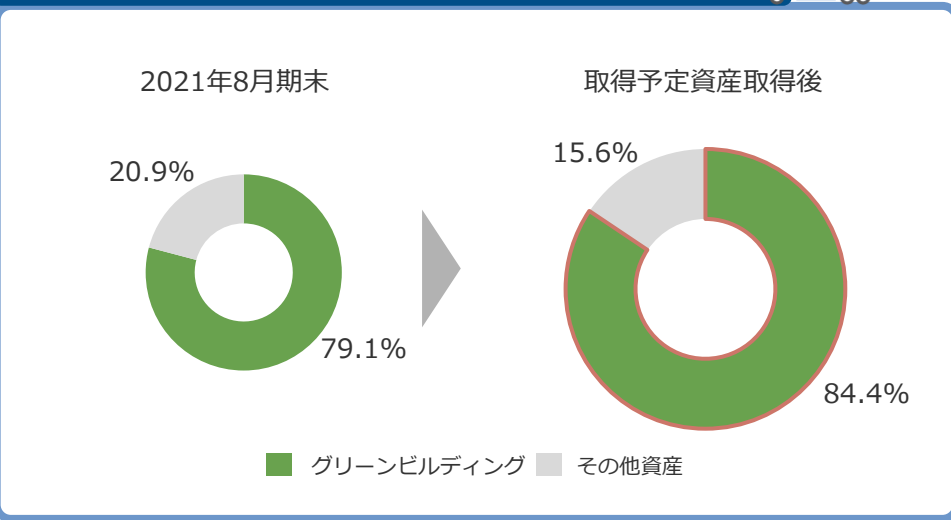
賃料改定によらない独自施策

- LED化改修による収益向上
MJロジパーク福岡1、ロジポート相模原、ロジポート橋本
- 屋根への太陽光パネルの設置による収入増
MJロジパーク福岡1、MJロジパーク厚木1
- 駐車場増設によるテナント満足度の向上及び収入増
ロジポート大阪大正、MJロジパーク仙台1
- 建物・土地固定資産評価の見直しによるコスト削減
MJロジパーク船橋1、ロジポート相模原、MJロジパーク加須1、ロジクロス厚木、ロジポート大阪大正

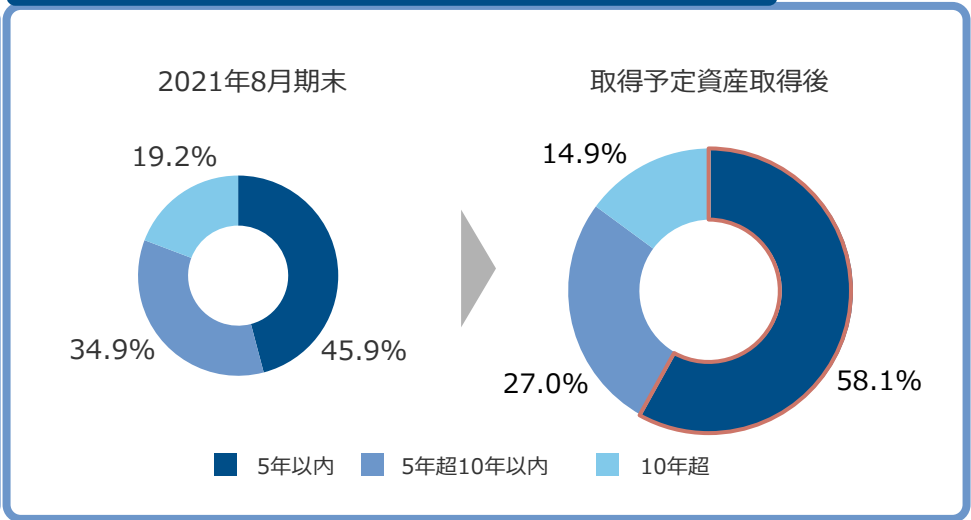


テナント及びポートフォリオの状況

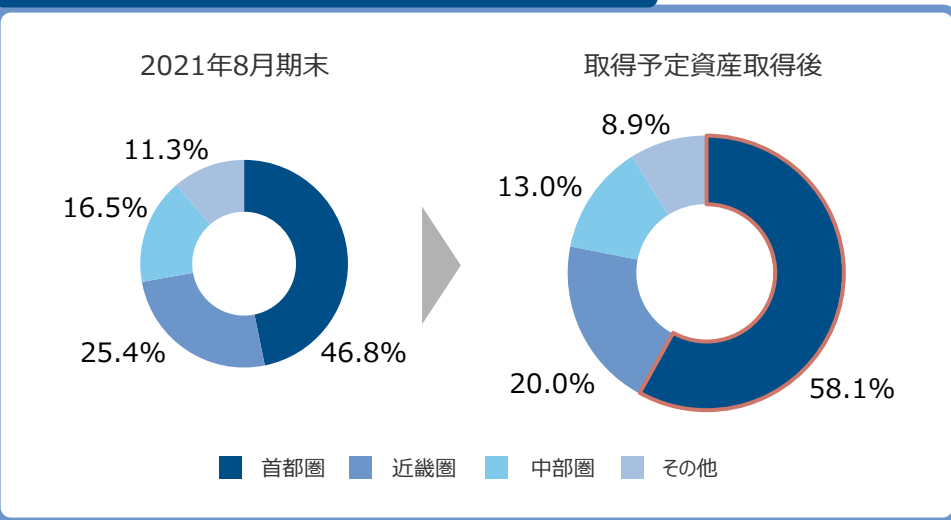
ポートフォリオのグリーン比率 (延床面積ベース)



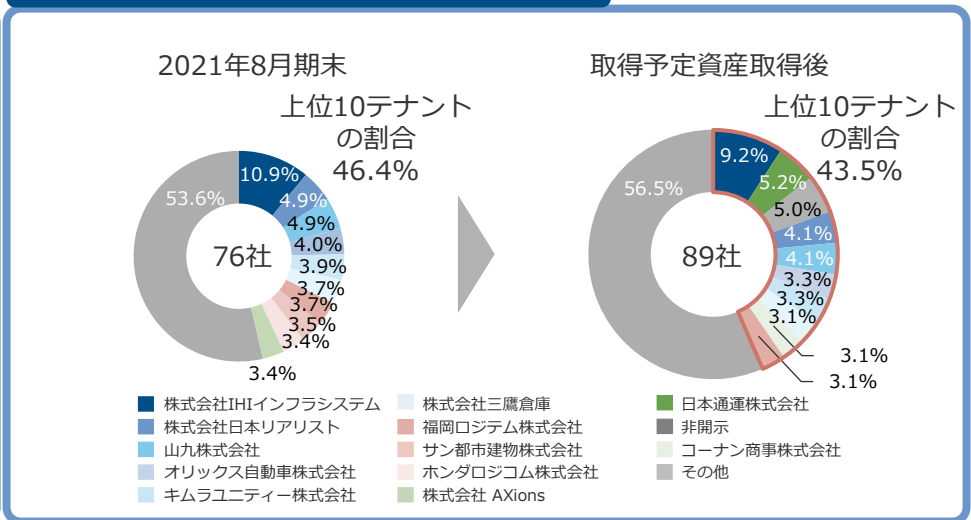
ポートフォリオの築年数 (取得 (予定) 価格ベース)



エリアの分散状況 (取得 (予定) 価格ベース)



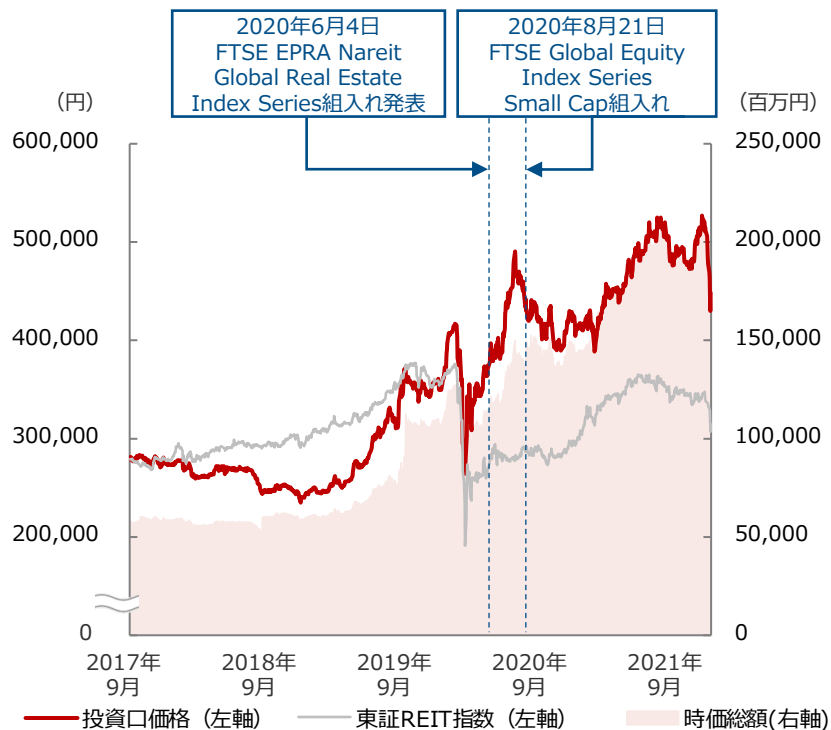
テナントの分散状況 (賃貸面積ベース)



本投資法人の成長と投資主基盤の拡大

投資口価格及び時価総額の推移

継続的な公募増資に加え、投資口価格を着実に上昇させることで、時価総額の拡大を実現してきました。今後も時価総額の拡大及び更なる主要インデックスへの組入れを実現させることで投資口の流動性を更に向上させ、投資主価値向上を目指します

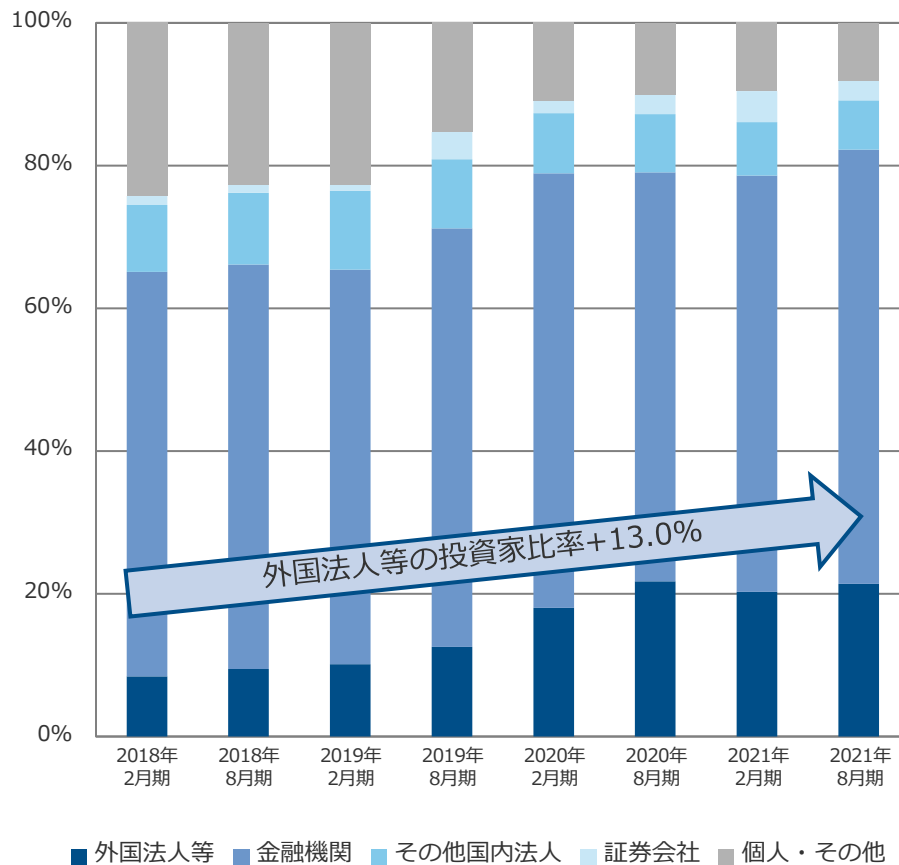


時価総額の推移



投資主基盤の拡大

本投資法人は着実に投資主層の多様化・拡大を進展させており、外国人投資家比率は上昇傾向にあります。本募集で初のグローバル・オファリングを実施することにより、今後更なる外国人投資家層の拡大を目指します



An aerial photograph of a city, likely in Japan, showing a river flowing through it. A large, modern industrial building with a solar panel roof is prominent in the foreground. The city is densely packed with residential and commercial buildings. A bridge crosses the river in the middle ground. The word "Appendix" is overlaid in white text on the right side of the image.

Appendix

ロジクロス厚木Ⅱ

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
(予定) 価格合計

24物件/
2,162億円

スポンサー開発物件/
本資産運用会社
ソーシング物件

69.4%/
30.6%

平均稼働率

99.8%

平均鑑定NOI利回り

4.7%

本募集後のLTV

35.1%

長期発行体格付
(JCR)

AA-
(ポジティブ)

スポンサー

三菱地所



開発・運営

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
- 国内アセット事業においては、**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**及び**DX推進**を志向

投資・運用



本資産運用会社

三菱地所投資顧問

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

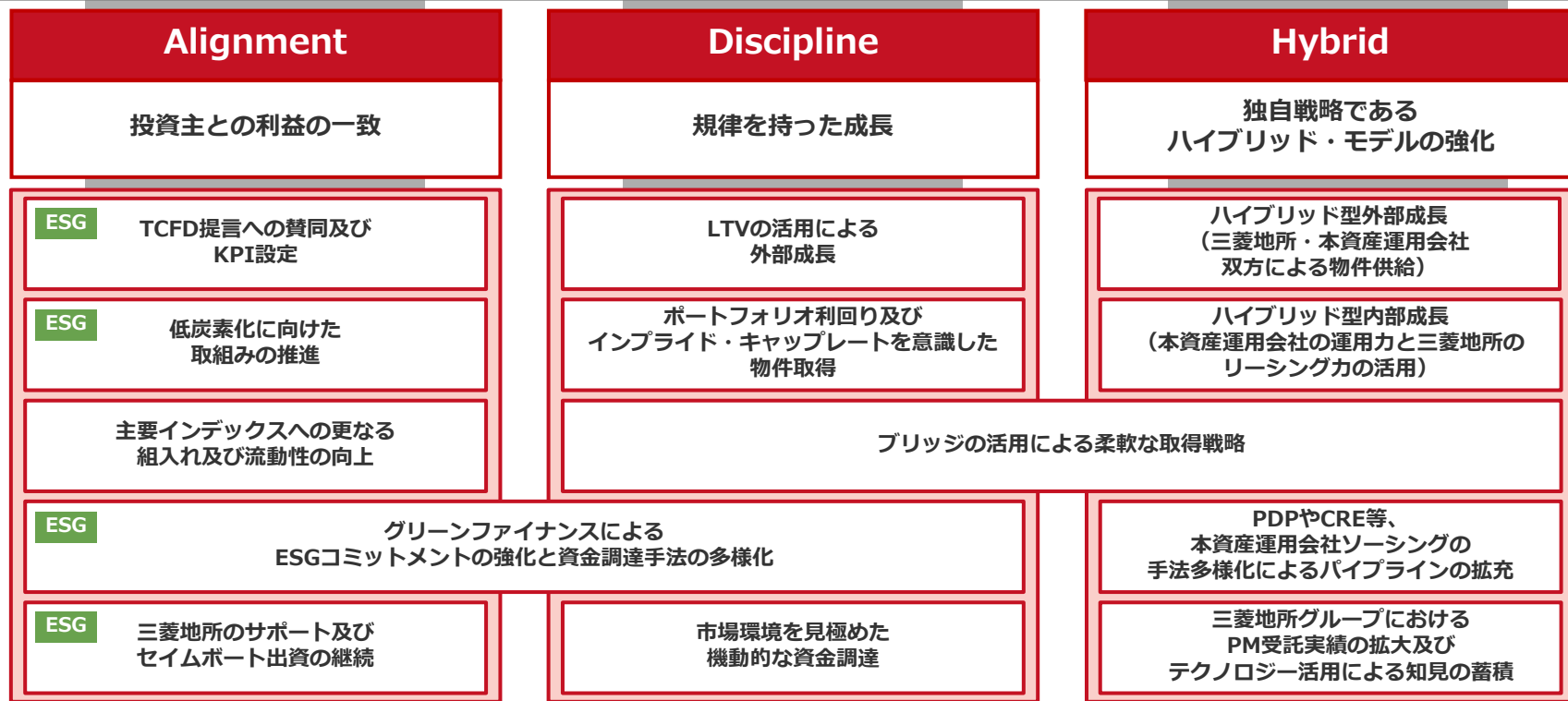
- **バリューアップ**を含む**ブリッジスキーム、PDP、CRE等、柔軟かつ多様な取得戦略**
- LED化改修や太陽光パネルの設置等、**賃料改定以外の独自のノウハウの活用**による内部成長の実現



「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



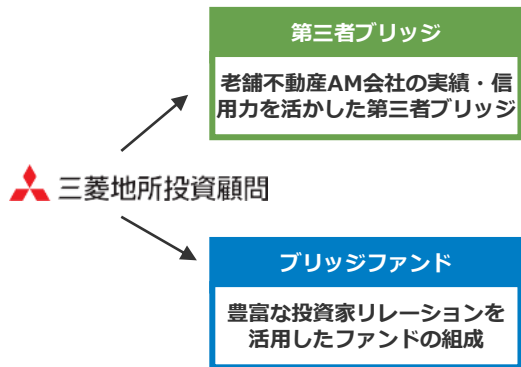
実施・達成
済みの取組み

- ESG ✓ GRESBリアルエステイト評価において2年連続で最高位の5 Starsを取得（2021年10月、2020年11月）
- ESG ✓ スポンサー及び本資産運用会社の役職員を対象とした、投資口累積投資制度の導入（2021年3月）
- ✓ 「三本の柱」を体現した公募増資の実行による継続的成長（2021年2月、2020年8月、2019年9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）



本資産運用会社（MJIA）ソーシングの進化

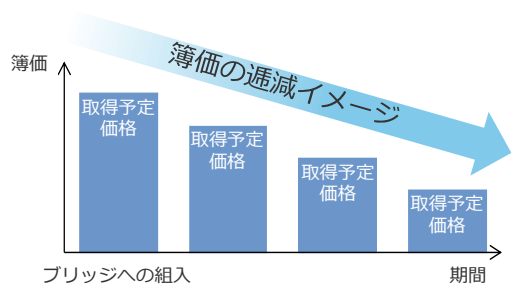
ブリッジスキームの仕組み



取得時期、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

取得タイミングや取得価格等の条件が整ったところで本投資法人が物件取得

簿価の逓減



取得時期の調整とブリッジにおける簿価の逓減効果に伴う取得価格の調整が可能

PDP



PDPの仕組み

- 開発事業者・建設会社・仲介会社などのパートナー企業と、それぞれの持つニーズを補う形で本資産運用会社が案件をリード
- 建物が竣工しリースアップした後、本投資法人が優先的に取得検討可能

(仮称) MJロジパーク高槻1



(仮称) MJロジパーク加古川1



(仮称) MJロジパーク印西1



(仮称) MJロジパーク夔西1



(仮称) MJロジパーク大東1



バリューアップ

MJロジパーク春日井1



- 本資産運用会社のリーシング力を発揮し、低稼働物件の早期リースアップを実現
- ブリッジファンド取得時の稼働率が46%であったのを、取得時には100%に改善

MJロジパーク仙台1



- 垂直搬送機を新設しテナント利便性を向上させ、賃料増額を実現
賃料改定変動率 +10.7%
対象面積 約5,000㎡
- ドライバー用屋外トイレの設置によるテナント満足度の向上

CRE

三菱地所グループの高い信用力及び本資産運用会社のネットワークを活用し、各企業の保有不動産の実情に応じた戦略提案を行い、物件を取得

MJロジパーク加須2



MJロジパーク土浦1



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）



MJインダストリアルパーク千葉北（底地）



三菱地所グループにおける物流施設事業の取組み

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



東京流通センター (TRC) の概要

- 高度経済成長ともなう人口集中等により悪化した流通事情の合理化を担う大型流通施設の運営を目的として、政府・経済界の支援のもと1967年に設立
- 都心近接、大井埠頭・羽田空港にも隣接、首都圏と全国そして世界を結ぶ「陸・海・空」を網羅した利便性の高い理想的なロケーションにおいて50年以上物流施設事業を展開
- 運営管理ノウハウを活かし、多様化するニーズに応えるべく、近年多くの新たな取組み(プロパティマネジメント事業や物流テックの活用)を推進



物流施設事業への取組みの強化

- 2017年公表「中期経営計画」
開発・保有・運営管理からなる物流施設事業プラットフォームの強化による「回転型投資」の加速を表明
- 2020年公表「長期経営計画2030」
国内アセット事業における「回転型投資」の強化に加え、ノンアセット事業におけるAUM拡大及びテクノロジーの積極活用を表明



三菱地所の物流施設 ロジクロスシリーズの施設の特徴

MOVING TOMORROW

未来を動かす物流施設へ

物流施設に時代の新たな価値をかけ合わせ、物流の未来を創っていくこと。

それが、三菱地所の物流施設「ロジクロス」のビジョンです。

モノを動かすだけでなく、未来まで動かす場所へ。

持続可能で豊かな社会の実現に向けて、これからも物流施設を進化させ続けます。

安全性 SAFETY



BCP対応 大規模非常用発電機

機能性 FUNCTIONALITY

- 梁下有効5.5m以上
- 柱スパン10m×10m以上
- 床荷重1.5t/m²以上



倉庫 トラックパース 十分な縦搬送能力



Logicross

快適性 AMENITY



共用スペース 省人化への対応

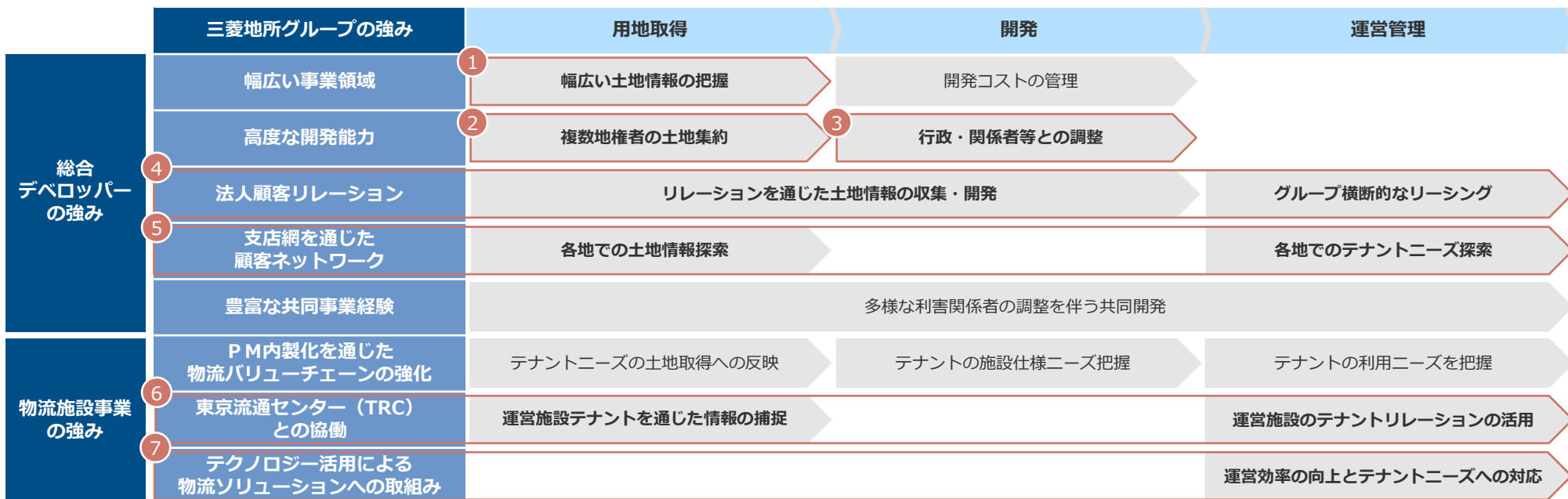
柔軟性 FLEXIBILITY



最上階の柱間引き 十分な電源容量 床スラブの将来開口対応




三菱地所グループの物流施設事業の特色①



① 幅広い土地情報の把握

- 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り組み

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り組み

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

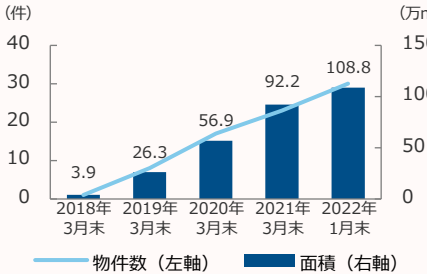


⑥ TRCとの連携

- 人材交流によるノウハウの蓄積を推進
- 足許のPM受託面積は100万㎡を達成

TRCによるPM受託実績の推移

年月	物件数 (件)	面積 (万㎡)
2018年3月末	3.9	
2019年3月末	26.3	
2020年3月末	56.9	
2021年3月末	92.2	
2022年1月末	108.8	




三菱地所グループの物流施設事業の特色②

7 テクノロジー活用による物流ソリューションへの取り組み

物流テックによる課題解決を目指すワーキング ショールームの開設 (TRC)



- 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



常設展示スペース「TRC LODGE」

- 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



タイムシェア倉庫



セミナー・ワーキングスペース

- 出展企業がセミナー開催等にも利用可能な「セミナー・ワーキングスペース」を併設

- 来場者管理には三菱地所の開発した共通認証ID「Machi-Pass」を利用。三菱地所グループでは、「Machi-Pass」連携サービスを順次拡大しており、体験がデータとなって蓄積・最適化され、よりよい体験となって還流する豊かなUXの提供を通じて、一人ひとりのQOL向上を企図

ドローンを用いた施設管理サービス開発 (TRC)

- 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



AI解析技術を活用した倉庫運営ソリューション

●AI庫内作業測定ソリューション

動線・滞留・通行頻度を計測・分析し、ロケーション変更、ピッキング手順の見直しに活用

AI解析による庫内作業の効率化

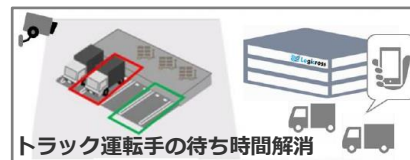


作業安全性の向上



●AIトラックバース満空管理ソリューション

トラック運転手の待ち時間解消など日常的な倉庫オペレーションに活用



トラック運転手の待ち時間解消



日常業務の改善点を抽出

●出入口管制ソリューション

施設内に出入りするトラックや一般車両、歩行者の出入場における安全性を向上



AI清掃ロボットの導入

- ロジクロス海老名においてAI清掃ロボット「Whiz」を本格導入

- これまで人の手で行っていた一部清掃業務を代替

- 今後竣工予定のロジクロスシリーズにおいても導入を検討中。人出不足及びコロナ禍における非接触に対応した新たな施設管理の実践を企図

AI清掃ロボット「Whiz」



©SoftBank Robotics



三菱地所グループのESGへの取組み

三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030

1.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

2.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

3.Innovation

新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり

4.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

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

SBT認定の取得



三菱地所グループは2019年3月にグループ全体の温室効果ガス中長期排出削減目標を策定し、2019年4月にSBTイニシアティブより科学的知見に整合する目標として認定されています

RE100への加盟

RE 100

三菱地所グループは事業で使用する電力の100%再生可能エネルギー化を掲げ、事業で使用する電力を100%再生可能エネルギー由来の電力とすることを目指す国際的な共同イニシアティブであるRE100へ2020年1月に加盟しました

丸の内エリアのビルに再生可能エネルギー由来の電力を導入



新丸の内ビル
導入：2021年度

RE100の達成を目指すにあたり、三菱地所が保有・運営するビルで使用する電力を再生可能エネルギー電力由来へ切り替えを進めています

<2021年導入ビル>

- 丸の内エリア（18棟）…約16万トン
（※丸の内エリアの三菱地所保有ビルのCO₂排出量の約8割相当）
- 横浜ランドマークタワー…約2万トン

物流施設における再生可能エネルギー由来の電力の利用推進



ロジクロス海老名
2020年11月竣工

三菱地所が開発する物流施設「ロジクロスシリーズ」では、検討可能な物件については、屋根上スペース太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギー電力の発電を行っています。2020年11月竣工した「ロジクロス海老名」においては、PPAモデルを活用した取組みも行っています

PPA…Power Purchase Agreement
第三者所有モデルの自家消費太陽光発電設備



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)

84.4%

	建築物省エネルギー性能 表示制度 (BELS)	CASBEE評価認証	DBJ Green Building 認証
	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  9物件	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  11物件	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
ロジクロス福岡久山	-	-	★★★★
ロジクロス厚木	★★★★★	S (不動産)	-
ロジクロス神戸三田	★★★★	A (不動産)	-
ロジクロス大阪	★★★★★	S (不動産)	-
ロジクロス名古屋笠寺	★★★★★	S (不動産)	-
ロジクロス習志野	★★★★★	S (不動産)	-
ロジクロス厚木Ⅱ	-	B+ (かながわ)	-
ロジポート相模原	★★★★	S (不動産)	-
ロジポート橋本	★★	S (不動産)	-
ロジポート大阪大正	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)	-
ロジポート川崎ベイ	-	A (建築 (新築))	-
MJロジパーク春日井 1	-	A (あいち)	-
MJロジパーク加須 1	★★★★★	-	-

省エネルギーへの取組み及び紙資源利用削減

(目標9)
産業と
技術革新の
基盤を作ろう



断熱サンドイッチパネルの採用



資産運用報告のサイズ変更による
紙資源の利用削減

(目標12)
つくる責任
つかう責任



SDGs

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

(目標15)
陸の豊かさも
守ろう

再生可能エネルギーの活用による低炭素化に向けた取組み 事業継続性の配慮への取組み

(目標7)
エネルギーを
みんなにそして
クリーンに



太陽光パネルの設置



免震機能

(目標11)
住み続けられる
まちづくりを



SDGs

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)

Social

CSR活動への積極的な参加

- 自治会の花壇整備活動への参加
(ロジクロス厚木の近隣)



- 本資産運用会社オフィス周辺での清掃活動



- 災害時に備えた備蓄を確保
(食料・飲料・簡易トイレ)



- 防災時に避難所として施設を提供することを目的として、防災協力事業所に登録
(ロジポート相模原・ロジポート橋本)



- 津波避難ビルへの指定
(ロジクロス名古屋笠寺)



- 熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布
(2021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にして、支援団体を通じて途上国の小学校へ寄付
- 不要となった防災用品を、支援団体を通じて途上国の消防団やレスキューチームへ寄付

テナント満足度調査の実施

- テナントが施設を快適に利用できるよう、第三者の調査機関を交えた満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活用。
調査項目はハード面・ソフト面のほか、テナント企業が日頃から感じている点などに及び、第10期にはサーモカメラ・AEDの設置や鳥害対応の実施



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)



従業員への取組み・働きやすい職場作り

- 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

本資産運用会社の取組み

- 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



オフィス内のコミュニティスペース



ESGへの取組み (Governance)

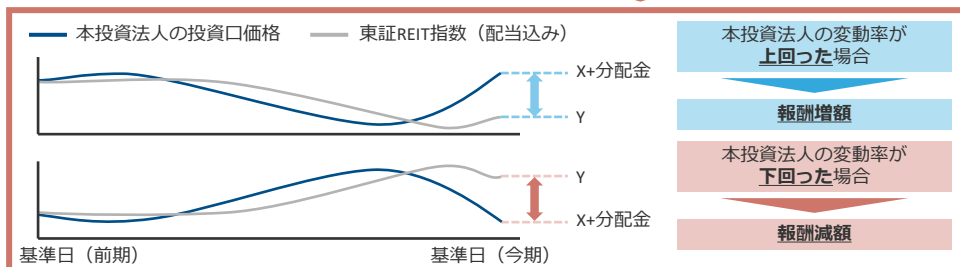
Governance

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) × 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
(本第三者割当増資後)

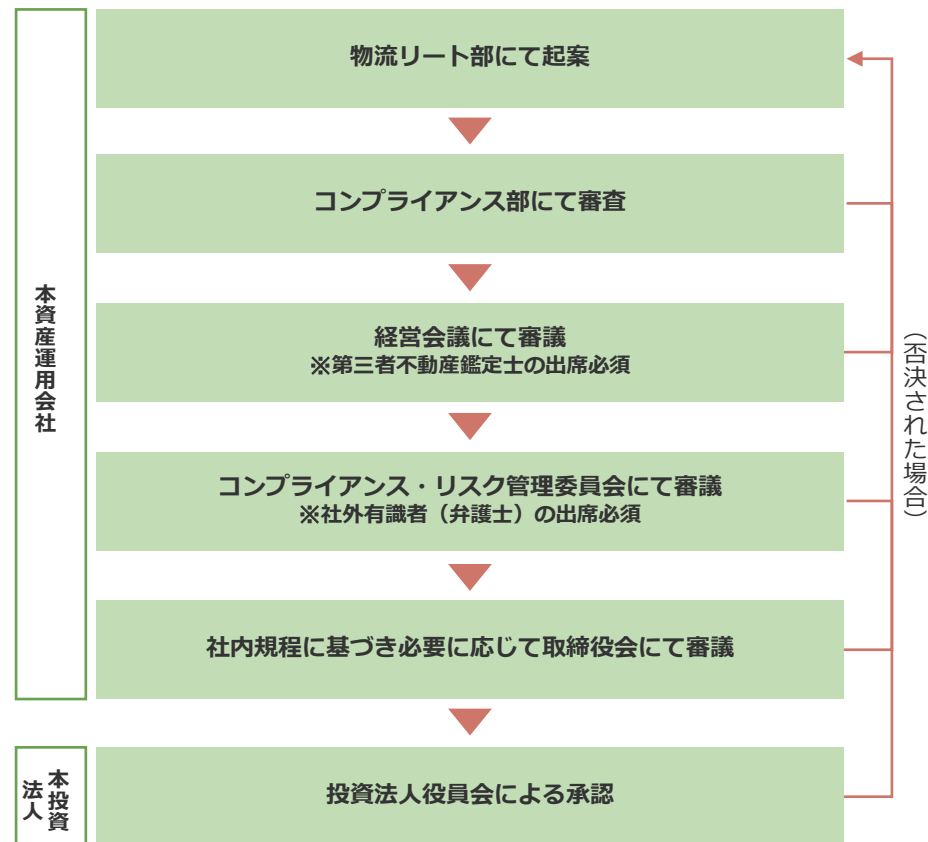
出資比率 約 4.1%

投資口累積投資制度 (るいとう)

- 継続的な投資主価値の向上と役職員への福利厚生を目的として、三菱地所及び本資産運用会社の役職員を対象とした投資口累積投資制度を導入

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



グリーンファイナンス（デット）

第三者評価機関によるESG評価を活用した資金調達の取組み

グリーンファイナンス（デット）

- 本投資法人は、サステナビリティ向上への取組みを推進するとともに、財務基盤の更なる強化を図るため、2021年4月14日付で、以下の条件でグリーンボンドを発行しました

名称	第1回無担保投資法人債（グリーンボンド）
発行総額 / 年限	20億円 / 15年
利率	年0.700%
債券格付 (JCR)	AA-
第三者評価	JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得

資金の活用対象としたグリーン適格資産



ロジポート大阪大正
BELS評価 ★★★★★ (ZEB Ready)
CASBEE評価 不動産Sランク



ロジクロス大阪
BELS評価 ★★★★★
CASBEE評価 不動産Sランク



ロジクロス名古屋笠寺
BELS評価 ★★★★★
CASBEE評価 不動産Sランク

グリーンファイナンス（デット） 調達上限

	調達金額 (百万円)	調達時期	返済・償還時期	充当状況
グリーンローン	1,350	2021年3月9日	2025年3月9日	充当済
グリーンローン	720	2021年9月14日	2028年9月14日	充当済
グリーンボンド	2,000	2021年4月14日	2036年4月14日	充当済
グリーンローン	1,000	2022年3月1日	2031年3月1日	充当予定
グリーンローン	2,000	2022年3月1日	2032年3月1日	充当予定
グリーンローン	1,000	2022年3月1日	2032年3月1日	充当予定
グリーンローン	1,000	2022年3月1日	2032年3月1日	充当予定
グリーンファイナンス（デット）合計 (本借入れ後)	9,070	-	-	-
グリーンファイナンス（デット）調達上限 (本募集後)	57,899	-	-	-

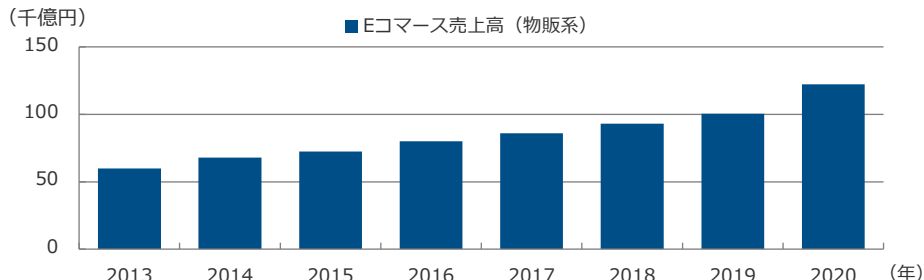
その他のESG調達

- 株式会社三菱UFJ銀行による「MUFG J-REIT 向け ESG 評価 supported by JCR」において、最高位の「Sランク」を取得しています。また同評価を活用した「J-REIT向けESG評価ローン」に第1号案件として取り組んでいます
- 株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達には、J-REIT第1号案件として取り組んでいます



物流マーケット概況①

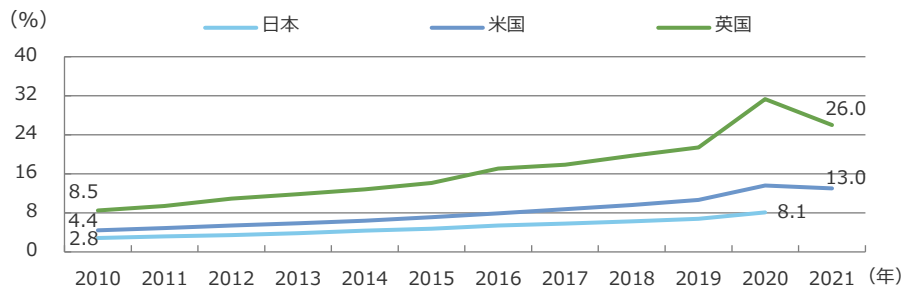
Eコマース（物販系）市場規模



注： 上記の「Eコマース売上高（物販系）」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、物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、物販系分野について市場推計値を算出し合計しています

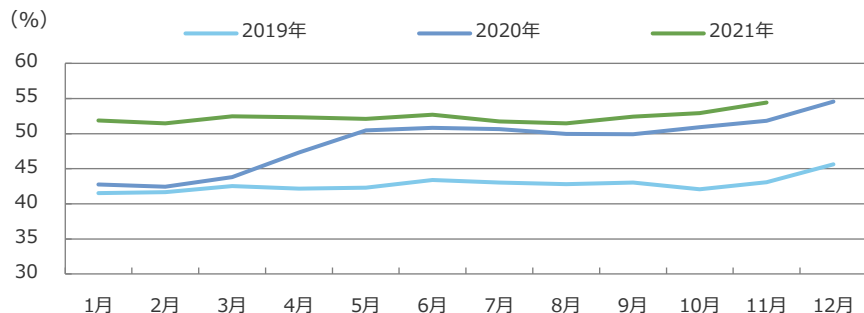
出所： 経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）を基に本資産運用会社にて作成

電子商取引普及率の比較



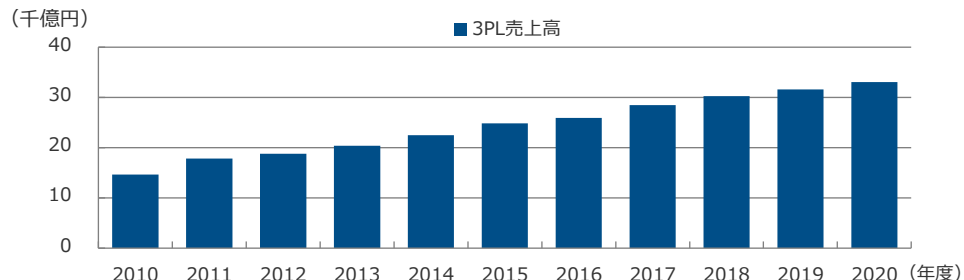
出所： 経済産業省（日本）「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）、Office for National Statistics（英国）U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成。米国及び英国に関しては、2021年第3四半期の、日本は2020年までの開示情報を参照

ネットショッピング利用世帯割合の推移



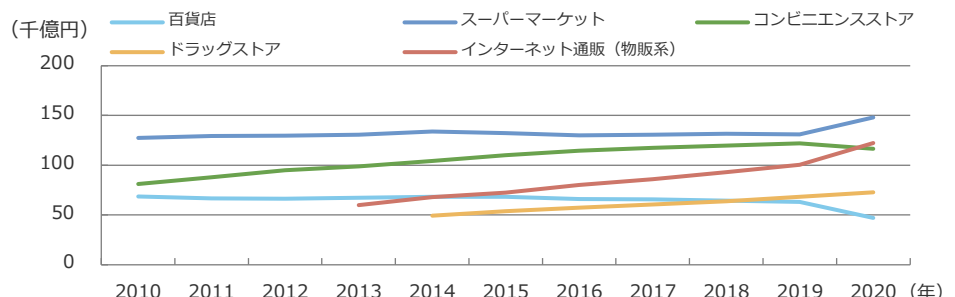
出所： 総務省統計局「家計消費状況調査」を基に本資産運用会社にて作成

3PL市場規模



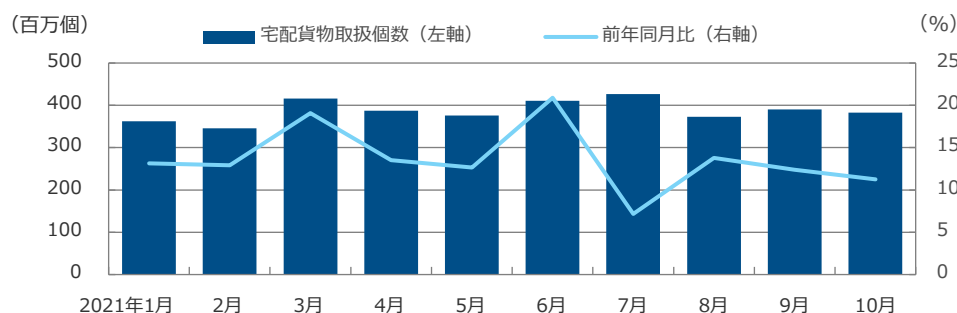
注： 各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません
出所： 「月間ロジスティクス・ビジネス2021年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

小売業界の市場規模



出所： 経済産業省「商業動態統計月報2021年4月分」（2021年3月）及び経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」（2021年7月）を基に本資産運用会社にて作成

宅配貨物取扱個数の月別推移（国土交通省）



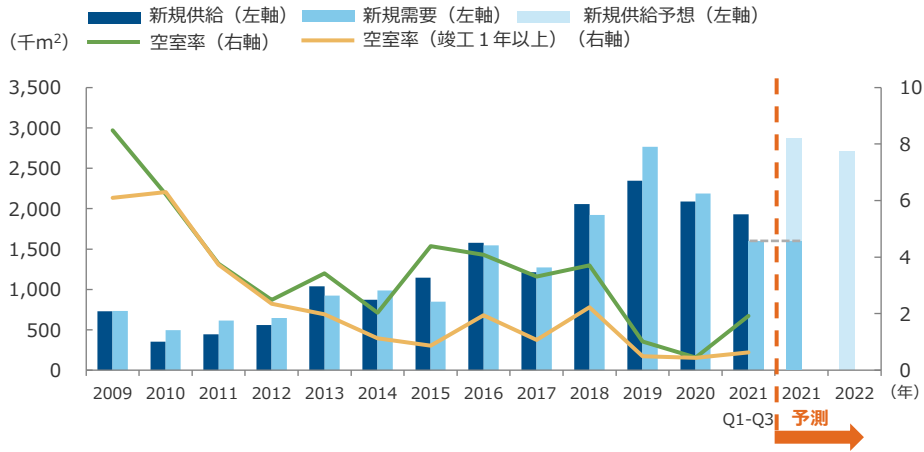
出所： 国土交通省「トラック輸送情報」（令和3年（2021年）10月分）を基に本資産運用会社にて作成



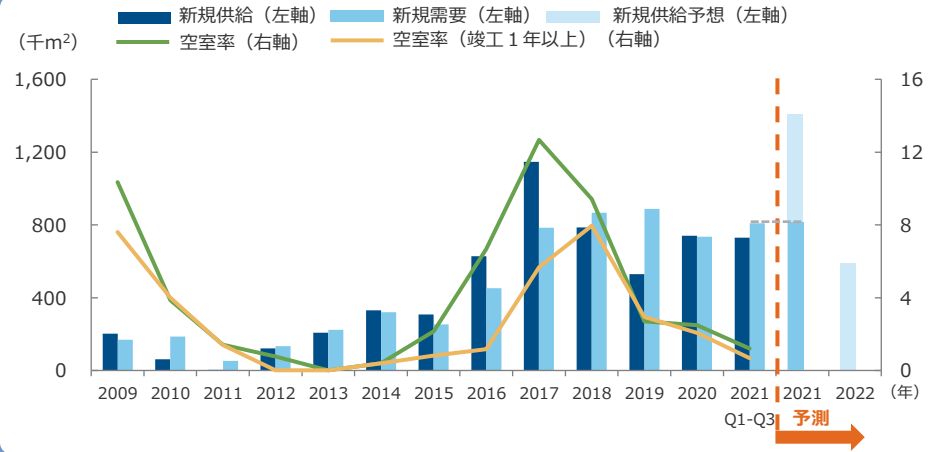
物流マーケット概況②

中大型物流施設の需給動向及び空室率推移

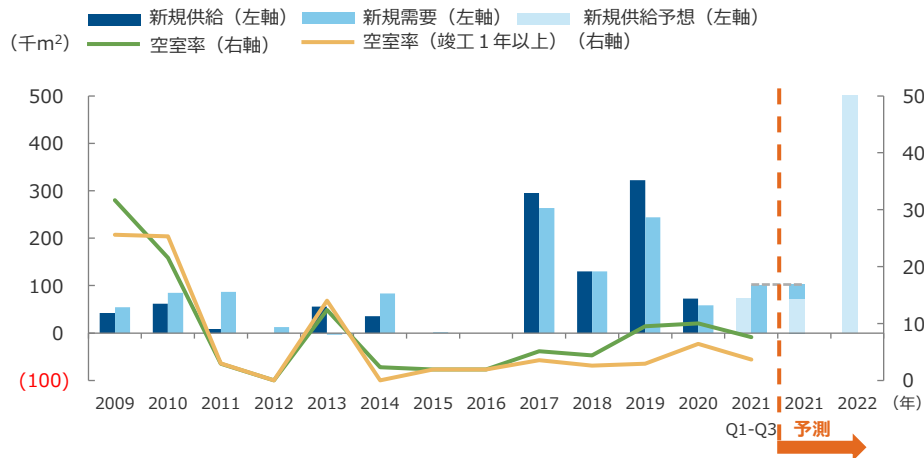
首都圏



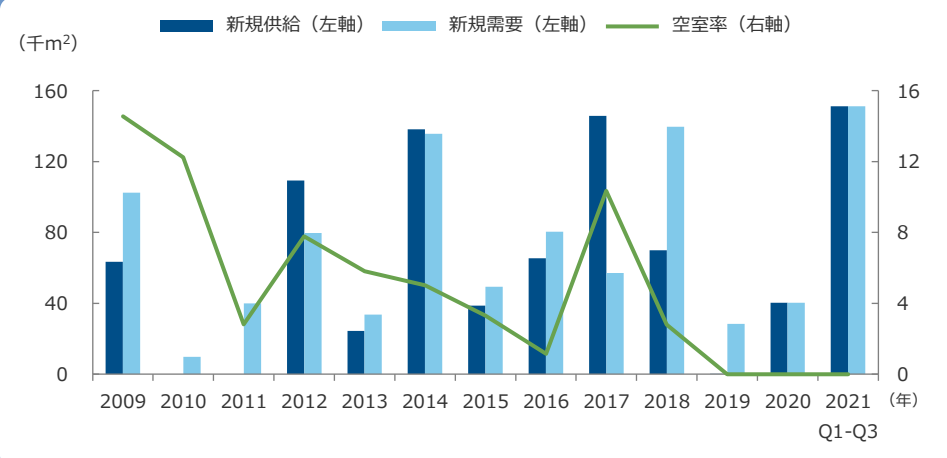
近畿圏



中部圏



九州圏



出所：シービーアールイー株式会社



ポートフォリオの概要（取得予定資産取得後）

物件数/
取得（予定）価格合計
24物件/**2,162**億円

スポンサー開発/
本資産運用会社ソーシング
69.4%/30.6%

平均稼働率
99.8%

平均鑑定NOI利回り
4.7%

平均築年数
6.8年

スポンサー開発物件

本資産運用会社ソーシング物件

取得予定資産

ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）



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%）



ロジクロス名古屋笠寺



MJロジパーク春日井1



MJロジパーク仙台1



ロジクロス習志野



ロジクロス大阪



ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク福岡1



ロジクロス厚木



ロジクロス福岡久山



ロジクロス神戸三田



MJロジパーク大阪1



MJインダストリアルパーク堺（底地）



MJロジパーク船橋1



その他6物件



ポートフォリオマップ



取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

 取得予定資産

物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 （百万円）	鑑定NOI 利回り （%）	貸借可能面積 （㎡）	投資比率 （%）	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	7,480	6.1	34,878.55	2.7	100.0	7.2	マルチ
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,420	4.5	29,895.80	3.9	100.0	4.8	マルチ
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,310	5.1	12,844.35	1.8	100.0	4.5	BTS
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,100	4.3	35,616.58	4.5	100.0	3.2	マルチ
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	14,424	16,500	5.0	62,289.08	6.7	100.0	2.9	マルチ
ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,400	4.3	39,132.05	5.5	100.0	3.7	マルチ
ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	10,500	4.4	34,580.85	4.5	100.0	2.4	マルチ
ロジポート相模原 （準共有持分49%）	神奈川県相模原市	21,364	24,000	4.7	88,609.64	9.9	99.7	8.3	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	21,060	4.7	58,487.96	8.4	100.0	6.9	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	11,850	4.6	40,081.57	4.8	96.0	3.8	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	40,365	4.3	117,762.91	16.6	100.0	2.6	マルチ
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	6,590	6.5	18,232.07	2.5	100.0	32.0	マルチ
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	7,190	4.5	28,002.44	3.1	100.0	8.4	マルチ
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,490	5.7	7,678.10	0.6	100.0	15.7	マルチ
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	7,130	5.1	39,082.95	2.8	100.0	14.2	マルチ
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	6,610	5.4	38,143.21	2.8	100.0	14.2	マルチ
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,420	5.3	15,485.00	1.4	100.0	7.1	BTS
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,680	5.7	13,777.07	1.1	100.0	30.7	BTS
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	14,400	4.8	57,866.98	6.3	100.0	4.9	マルチ
MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1,720	5.0	7,349.18	0.8	100.0	23.0	BTS
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,510	5.2	39,098.87	3.4	100.0	12.7	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	87,476.71	2.6	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	5,690	5.1	31,743.99	2.3	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	1,970	4.4	14,986.64	0.8	100.0	-	底地
合計 / 平均		216,242	240,165	4.7	953,102.55	100.0	99.8	6.8	-



注記

本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

2ページ

- (注1) 「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本資料において「ハイブリッド」とは、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おいて最大限に活用することをいいます。以下同じです。その他、「Hybrid-独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化」の詳細については、3ページ及び4ページをご参照ください。
- (注2) 「取得予定資産取得後」とは、全ての取得予定資産の取得が完了する予定である2022年3月1日時点を行います。以下同じです。
- (注3) 「LTV」とは、本投資法人の総資産額（計算時点の直近の決算期における貸借対照表に記載された資産の部の金額の総額）のうち有利子負債の総額が占める割合をいいます。以下同じです。その他、「Discipline-規律を持った成長」の詳細については、5ページをご参照ください。
- (注4) 「三菱地所グループ」とは、三菱地所及びその連結子会社並びに持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。その他、「Alignment-投資主との利益の一致」の詳細については、6ページ及び7ページをご参照ください。
- (注5) 上記のほか本ページで使用される用語の詳細は、3ページ以降の各注記をご参照ください。

3ページ

- (注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、「取得（予定）価格」は、保有資産又は取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下同じです。
- (注2) 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、2021年12月20日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。
- (注3) 「平均築年数」は、取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2021年11月末日現在までの期間を算出しており、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。
- (注4) 「平均稼働率」は、2021年11月末日現在における取得予定資産のうち建物に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「首都圏比率」は、取得予定資産のうち首都圏に所在する資産が取得予定資産全体に占める割合（取得予定価格ベース）をいいます。なお、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県をいいます。以下同じです。
- (注6) 「スポンサー開発」とは、三菱地所が単独又は共同で開発中又は開発した物流施設等を意味し、「スポンサー開発物件」ということがあります。以下同じです。
- (注7) 「本資産運用会社ソーシング」とは、三菱地所投資顧問が独自に物件情報を取得して本投資法人による物件取得に繋がった物流施設等を意味し、「本資産運用会社ソーシング物件」ということがあります。以下同じです。
- (注8) 「物流施設等」とは、本投資法人が投資対象とする物流施設及び「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。以下同じです。
- (注9) 各期及び本募集後（2022年3月1日時点を行います。以下同じです。）の「資産規模」は、各期末時点及び取得予定資産取得後における保有資産の取得（予定）価格の合計を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「資産規模目標」は、本資料の日付現在の本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて定めた目標値（取得価格ベース）であり、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。以下同じです。



注記

(注11) 「本募集」とは、本投資法人が金融商品取引法に基づき関東財務局長に提出した2022年2月7日付有価証券届出書に従って行われる投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）並びに米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144 Aに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）における募集（以下「海外募集」といいます。）を総称したものをいいます。また、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しを併せて「グローバル・オフリング」といいます。以下同じです。

(注12) 各期の「LTV」は、当該期末時点の貸借対照表上の総資産額のうち有利子負債の総額が占める割合を記載しています。本募集後の「LTV」の詳細については、5ページの（注4）をご参照ください。

(注13) 「巡航時LTV」は、本資料の日付現在の本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて定めたLTVの目標値であり、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。

4ページ

(注1) 「1口当たり分配金」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の実績値又は予想値をいいます。

(注2) 「1口当たり巡航分配金」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想値に対して、取得予定資産に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税）の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。具体的には、本募集後の1口当たり巡航分配金の取得予定資産に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税）について、2023年8月期の通期に相当する123百万円を賃貸事業費用として計上し、その結果として賃貸事業損益及び当期純利益に連動する資産運用報酬が、16百万円減少するものと仮定しています。なお、「1口当たり巡航分配金」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して表示される他の指標の代替指標として考慮されるべきものではありません。更に、「1口当たり巡航分配金」は、本資料の日付現在における本投資法人の試算額であり、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

(注3) 1口当たり分配金の「年平均成長率」は、2018年8月期から2023年2月期（今回予想）までの1口当たり分配金の成長率を年間の成長率として幾何平均して算出しています。

(注4) 2022年2月期及び2022年8月期の「1口当たり分配金」の「前回予想」は、2021年10月15日付「2021年8月期 決算短信（REIT）」で公表した当該時点における2022年2月期及び2022年8月期の予想、2022年8月期及び2023年2月期の「1口当たり分配金」の「今回予想」は2022年2月7日付「2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した当該時点における2022年8月期及び2023年2月期の予想であり、実績値ではない上に、各公表時点以降の状況の実際の変化等を織り込んだものではありません。したがって、当該数値は、その実現をいかなる意味においても保証するものではなく、実際とは異なる場合があります。なお、当該数値は、2021年10月15日付「2021年8月期決算短信（REIT）」で公表した2022年2月期及び2022年8月期における運用状況の見通しの前提条件並びに2022年2月7日付「2022年8月期の運用状況の予想の修正および2023年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した2022年8月期及び2023年2月期における運用状況の予想の前提条件を基に各公表時点において算出されたものです。

(注5) 本募集前巡航（2022年8月期（第12期）前回予想）は、2022年8月期（第12期）の1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想を記載しています。前提条件の詳細については、2021年10月15日付「2021年8月期決算短信（REIT）」で公表した「2022年2月期及び2022年8月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

5ページ

(注1) 2021年8月期（第10期）のポートフォリオに関する平均稼働率及び平均築年数については2021年11月末日現在、平均鑑定NOI利回りの数値は、2021年8月31日時点における各数値を基に算出したものです（但し、平均築年数の数値については、底地物件を除きます。）。

(注2) 取得予定資産取得後のポートフォリオに関する物件数、取得（予定）価格合計及び鑑定価格合計の数値は、保有資産及び取得予定資産に係る各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものです（但し、保有資産の鑑定価格合計は2021年8月31日時点の数値を記載しています。）。また、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する平均稼働率及び平均築年数については2021年11月末日現在、平均鑑定NOI利回りの数値は、保有資産については2021年8月31日時点、取得予定資産については2021年12月20日時点における各数値を基に算出したものであり（但し、平均築年数の数値については、底地物件を除きます。）、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

(注3) 「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りであり、以下の計算式により算出しています。

本募集前の「インプライド・キャップレート」

= 2021年8月期末（第10期末）現在における保有資産の鑑定NOIの合計を年換算した数値（8,268百万円）÷（2022年1月21日時点の本投資法人の時価総額（175,424百万円）+ 2021年8月期末（第10期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（59,274百万円）- 2021年12月9日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（900百万円）+ 2021年8月期末（第10期末）現在の預り敷金・保証金（3,691百万円）- 2021年8月期末（第10期末）現在の現預金・信託現預金（11,643百万円））



注記

(注4) 第10期末及び本募集後の「LTV」は、以下の計算式により求められます。なお、2021年8月期（第10期）末のLTVを「本募集前のLTV」ということがあります。以下同じです。

2021年8月期（第10期）末の「LTV」

= 2021年8月期（第10期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（59,274百万円）÷2021年8月期（第10期）末の貸借対照表上の総資産額（181,206百万円）

本募集後の「LTV」*

= 本募集後の有利子負債の総見込額（79,374百万円）÷本募集後の総資産見込額（226,239百万円）

本募集後の有利子負債の総見込額**

= 2021年8月期末（第10期末）の有利子負債の総額（59,274百万円）－2021年12月9日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（900百万円）＋取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入（21,000百万円）

本募集後の総資産見込額***

= 2021年8月期末（第10期末）の総資産額（181,206百万円）－2021年12月9日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（900百万円）＋本募集における発行価額の総見込額（23,309百万円）＋本第三者割当（S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。以下同じです。）2,800口の第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同じです。）において全口が発行された場合の発行価額の総見込額（1,165百万円）＋取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（21,000百万円）＋取得予定資産に係る預り敷金・保証金の総見込額（458百万円）

* 本投資法人は、取得予定資産を本募集による手取金、取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（21,000百万円）及び取得予定資産の取得に伴う本募集と同時に借入れ予定の消費税ローン（2022年3月1日付実行に係る消費税ローンを、以下「本消費税ローン」といいます。）（2,000百万円）（以下「本借入れ」と総称します。）、本募集と同時に実行を予定している第三者割当ローン（1,100百万円）（以下「本第三者割当ローン」といいます。）並びに手元資金により取得します。また、本第三者割当の手取金については、本第三者割当ローンの全部又は一部の弁済に充当する予定です。なお、残額が生じた場合には手元資金とし、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。本募集後のLTVについては、かかる本消費税ローン及び本第三者割当ローンを全額弁済した後の想定値を算出しています。

** 本借入れに係る有利子負債の総見込額については、本資料の日付現在の見込みに基づき記載しており、最終的な借入金額は、本募集又は本第三者割当による手取金額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の金額と一致するとは限りません。

*** 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2022年1月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は上記よりも減少することとなり、実際の本募集後のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は上記よりも増加することとなり、実際の本募集後のLTVは上記よりも低くなる可能性があります。

(注5) 2021年8月期（第10期）及び本募集後の「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の計算式により求められます。

2021年8月期（第10期）時点の「1口当たりNAV」

= (2021年8月期末（第10期末）における貸借対照表上の簿価純資産額（116,410百万円）－2021年8月期末（第10期末）の剰余金（2,381百万円）＋2021年8月期末（第10期末）時点における保有資産に係る同時点の鑑定評価額の合計（189,300百万円）－2021年8月期末（第10期末）における保有資産に係る帳簿価額の合計（168,848百万円）) ÷ 2021年8月期末（第10期末）の発行済投資口数（391,135口）

本募集後の「1口当たりNAV」

= (2021年8月期末（第10期末）における貸借対照表上の簿価純資産額（116,410百万円）－2021年8月期末（第10期末）の剰余金（2,381百万円）－2021年8月期末（第10期末）の利益超過分配金（264百万円）＋2021年8月期末（第10期末）における保有資産に係る同時点の鑑定評価額の合計（189,300百万円）＋取得予定資産の2021年12月20日現在の鑑定評価額の合計（50,865百万円）－2021年8月期末（第10期末）における保有資産に係る帳簿価額の合計（168,848百万円）－取得予定資産の取得予定価格の合計（45,838百万円）＋本募集における発行価額の総見込額*（23,309百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額*（1,165百万円）) ÷ 本募集後の発行済投資口数（449,935口）**



注記

- * 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2022年1月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は上記よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は上記よりも増加することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。
- ** 本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。以下同じです。本募集後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在における本募集後の見込額であり、本募集後の実際の金額と一致するとは限りません。

6-7ページ

- (注1) 「ESG」とは、Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンスの頭文字を取ったものであり、一般的に企業が持続的な成長を目指す上で重視すべき要素とされているものです。以下同じです。
- (注2) 「ポートフォリオのグリーン比率」とは、本投資法人のポートフォリオの延床面積の合計に占める、BELS、CASBEE又はDBJ Green Building認証のいずれかの外部認証評価を取得済の資産の延床面積の合計の比率を小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。なお、延床面積の算出にあたって、底地物件は除外して算出しています。また、BELS、CASBEE又はDBJ Green Building認証のいずれかの外部認証評価を取得済の資産を「グリーンビルディング」ということがあります。以下同じです。
- (注3) 「CASBEE」（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）とは、省エネルギーや省資源、リサイクル性能等環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮等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です。以下同じです。
- (注4) 本投資法人は、「グリーンボンド原則2021年版」（以下「グリーンボンド原則」といいます。）に定める4つの核となる要素（1.調達資金の使途、2.プロジェクトの評価及び選定のプロセス、3.調達資金の管理、及び、4.レポート）並びに「グリーンボンドガイドライン2020年版」を参照し、グリーンエクイティ・フレームワーク（以下「本グリーンエクイティ・フレームワーク」ということがあります。）を策定しました。本グリーンエクイティ・フレームワークに則った本募集をグリーンエクイティ・オフリングということがあります。
- (注5) 「グリーンローン」とは、第三者評価機関から評価を受けたローンフレームワークに基づき主に資金使途の対象となるプロジェクトを評価した上で実行される融資をいい、「サステナビリティ・リンク・ローン」とは、借り手のESG戦略と整合した取組目標（Sustainability Performance Targets：SPTs）を設定し、SPTsの達成状況に応じて金利等の融資条件が変動する融資をいいます。「調達金額」は、本資料の日付現在における予定を記載したものであり、実際の借入金額は、本募集又は本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。以下同じです。
- (注6) 「グリーンボンド」とは、気候変動・水・生物多様性対策等、環境に好影響を及ぼす事業活動に資金使途を限定した債券をいい、一般的には国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）が定めるグリーンボンド原則に従い発行されます。
- (注7) 本投資法人は、本グリーンエクイティ・フレームワーク制定にあたり、S M B C日興証券株式会社をグリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェントとして起用しています。「グリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンエクイティ・フレームワーク制定及びセカンド・パーティ・オピニオン取得に係る助言等を通じて、グリーンエクイティ・オフリングの支援を行う者をいいます。
- (注8) DNVビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社（以下「DNV」といいます。）は、外部レビュー機関としてグリーンボンド原則及び関連する基準を参照し、また、グリーンエクイティ・オフリング特有の調達資金の管理面を考慮した上で、本グリーンエクイティ・フレームワークの適格性を評価しています。但し、これらの諸原則及び基準は、本来、投資口のような資本性のある資金調達を想定したものではありません。また、DNVは、本募集そのものについて評価を行っているわけではありません。DNVによる当該意見表明は、グリーンエクイティ・オフリングにより発行される投資口の財務的なパフォーマンス、投資の価値又は長期の環境便益に関して保証を提供するものではありません。DNVによる当該意見表明はあくまで本グリーンエクイティ・フレームワークに対する意見表明に過ぎず、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された意見表明ではありません。DNVによる当該意見表明は信用格付とは異なり、また、所定の信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。



注記

- (注9) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、GRESB評価の内、不動産の運用におけるESGの取組み度合いを測る評価をいいます。この内、「相対評価：GRESBレーティング（5段階評価）」における「5 Stars」は、当該評価において総合スコアのグローバル順位で上位20%以内の参加者であることを示す最高位の評価であり、また、「絶対評価」における「Green Star」は、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件での環境パフォーマンスやテナントとのESGの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す評価です。
- (注10) 「GRESB開示評価（5段階評価）」とは、GRESB評価の内、上場企業、上場投資法人及び上場ファンドのESG情報開示の充実度を測る評価をいいます。
- (注11) 「原単位」とは、単位量の製品や額を生産するのに必要な電力・熱（燃料）などエネルギー消費量の総量をいい、「CO2排出原単位」、「エネルギー消費原単位」及び「水使用原単位」は、各年度のCO2排出量、エネルギー消費量及び水使用量を分子、各年度の本投資法人のポートフォリオの延床面積の合計を分母とした上で、稼働率を考慮して補正して算出します。なお、CO2排出原単位の「30%削減」及びエネルギー消費原単位の「15%削減」とは、2017年度における各原単位を基準とし、2030年度までに原単位ベースでCO2排出原単位30%及びエネルギー消費原単位15%の削減を実施することを意味し、水使用原単位の「増加させない」とは、2017年度における水使用原単位を基準とし、2030年度までに原単位ベースで増加させないことを意味します。
- (注12) 「廃棄物リサイクル率」とは、本投資法人のポートフォリオから発生した廃棄物に対するリサイクル量の割合をいい、「70%」とは、2030年度までに廃棄物リサイクル率70%を達成することを意味します。
- 8-11ページ
- (注1) ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）に係る取得予定価格、鑑定評価額及び鑑定評価NOI利回りは、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
- (注2) 「マルチ」とは、マルチテナント型の物件タイプをいいます。以下同じです。
- (注3) 「所在地」は、登記簿上の記載に基づき（複数ある場合にはそのうちの一笔）記載しています。
- (注4) 「建築時期」とは、取得予定資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。
- (注5) 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
- (注6) 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- (注7) 「テナント数」は、2021年11月末日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、取得予定資産につき同一の賃借人が同一の物件に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。なお、ロジクロス厚木Ⅱについては、テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注8) 「主なテナント名」は、取得予定資産における対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。但し、ロジポート川崎ベイについては、賃貸面積の最も大きいテナントからの開示の承諾が得られていないため、2番目に大きいテナントの名称を記載しています。
- (注9) 「物流施設（J-REIT保有物件）延床面積ランキング」は、TOREITのデータに基づき本資産運用会社が作成しています。
- (注10) 「大丸有」とは、東京都千代田区に所在する大手町、丸の内及び有楽町を総称していいます。
- (注11) 「【神奈川県】市区町村別人口密度」は、神奈川県統計センター 人口・労働統計課が開示している2021年10月1日時点の「神奈川県の人口と世帯」に基づき本資産運用会社が作成しています。



12ページ

- (注1) 「優先交渉権付与予定物件」とは、本資料において、①三菱地所が物流施設等売却しようとする場合には、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人が優先交渉を行うことが想定される物件、②ブリッジファンドと匿名組合員との間で、当該ファンド保有の物流施設等売却する場合には、当該ファンドは本投資法人と優先的に協議する旨の合意がされている物件、③第三者が投資対象物件を売却する場合には、本投資法人を買主候補者として優先的に協議することを前提に、投資対象物件を取得し、保有している物件及び④PDPを通じて第三者が再開発を完了し、安定的な運用が見込める物件のうち、本投資法人を買主候補者として優先的に協議することが見込まれる物件を総称したものをいいます。以下同じです。
- (注2) 「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した不動産等を保有する私募ファンドをいいます。以下同じです。
- (注3) 三菱地所が自ら所有する物流施設等（同社による開発物件を含みます。）を売却しようとする場合、原則として本投資法人に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ます。但し、かかる優先交渉権付与予定物件については、共有者、準共有者又は共同事業者（当該投資対象不動産を保有する特別目的会社への匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する者）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4) 本資料の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が本ページの優先交渉権付与予定物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。
- (注5) 「稼働率」は、本資料の日付現在における本ページの各建物に係る賃貸可能面積に対して、賃貸借契約に基づき賃貸が開始している賃貸面積が占める割合を、「内定率」は、本資料の日付現在における本ページの各建物に係る賃貸可能面積に対して、賃貸借契約の予約契約が締結されている賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注6) 竣工予定の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。本資料で使用されている竣工予定の建物につき、以下同じです。
- (注7) 「パートナー企業」とは、三菱地所グループ以外のデベロッパー、ゼネコン及び特定目的会社等を指します。
- (注8) 「今期公表物件」とは、2021年8月期（第10期）決算説明会資料で初めて公表した物件を、「New」とは本資料で初めて公表した物件を指します。

13ページ

- (注1) 賃貸借契約期間満了時期の分散状況については、保有資産及び取得予定資産に係る2021年11月末日現在における賃貸借契約期間満了時期を示しています。
- (注2) 「賃料据置」及び「賃料増額」は、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎える、若しくは迎えた賃貸借契約のうち、新契約が締結された賃貸区画のうち、新契約締結前後で賃料が据置きであった賃貸区画及び賃料が増額された賃貸区画の比率をそれぞれ記載しています。
- (注3) 「平均稼働率」は、各期における保有資産のうち建物（但し、底地物件については土地）に係る賃貸可能面積の各月末の合計に対して各物件の賃貸面積の各月末の合計が占める割合（但し、2022年2月期については2021年9月末日から11月末日まで）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「平均賃料改定変動率」は、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、新契約が締結された賃貸区画の新契約締結前後の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して記載しています。また、平均賃料改定変動率は、賃貸借契約が満了を迎えておらず、賃貸借契約期間中に賃料改定を行った賃貸面積を含めて算出しています。以下同じです。
- (注5) 「増額部分の平均賃料改定変動率」は、賃貸借契約期間の満了を迎え、新契約が締結された賃貸区画のうち、新契約締結の賃料が賃料改定前後で増額された賃貸区画の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して計算しています。また、増額部分の平均賃料改定変動率は、賃貸借契約が満了を迎えておらず、賃貸借契約期間中に賃料の増額改定を行った賃貸面積を含めて算出しています。以下同じです。
- (注6) 「平均残存賃貸借契約期間」は、保有資産及び取得予定資産に係る2021年11月末日現在における各数値を基に算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。
- (注7) 「着実な内部成長の積み上げ」は賃料改定、賃料改定以外の取組み（グリーンリース契約に基づくLED化改修、駐車場増設、太陽光発電設備の新設及び電気供給契約先の見直し等）及び一時収入（固都税の見直し）による本投資法人の収益が増加又は費用が減少した金額の合計を、その影響が続く期にわたって加算したものを示しており、かかる取組みに要した費用は考慮していません。
- (注8) 「グリーンリース契約」とは、貸主側が環境に配慮した設備導入費用を負担する代わりに、借主が設備導入により想定される費用削減分の一部を貸主に支払う契約をいい、貸主及び借主が環境負荷の削減効果をとともに享受することを目指す仕組みです。以下同じです。



注記

14ページ

(注1) 「ポートフォリオのグリーン比率」及び「ポートフォリオの築年数」の算出に当たっては、底地物件を除外して算出しています。

15ページ

(注1) 「本借入れ」とは、取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（21,000百万円）及び2022年3月1日に借入れ予定の消費税ローン（2,000百万円）をいいます。借入金額は、本資料の日付現在における予定を記載したものであり、実際の借入金額は、本募集又は本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入れ実行の時点までに変更されることがあります。

(注2) 「本借入れ後」とは、本募集及び本第三者割当の払込み並びに本借入れ及び本第三者割当ローンの実行後、本第三者割当の手取金又は手元資金により本第三者割当ローンの全額を弁済した後の状況を意味します。以下同じです。なお、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合、本借入れ後の各想定値は、実際の数値と一致するとは限りません。

(注3) 本借入れ後の「長期負債比率」は、本借入れ実行後における本投資法人の有利子負債の総見込額のうち、借入れ実行日から返済期限までが1年超の有利子負債の総見込額が占める比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本借入れ後の「固定金利比率」は、本借入れ実行後における本投資法人の有利子負債の総見込額のうち、固定金利による有利子負債の総見込額が占める比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 本借入れ後の「平均残存負債年数」は、本借入れ後における、本借入れの実行予定日（2022年3月1日）時点から返済期限までの残存期間を、本借入れの実行予定日現在における各有利子負債（見込）残高に応じて加重平均した数値を小数第2位を切り捨てて記載しています。

(注6) 本借入れ後の「平均負債コスト」は、本借入れ後における各有利子負債に適用される利率（見込）に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各有利子負債の（見込）額で加重平均した平均値を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「長期発行体格付（JCR）」は、JCRによる本投資法人に関する体格付であり、本投資口に対する体格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注8) 本募集後の「グリーンファイナンス（デット）調達上限」は、以下の計算式により求められます。
取得予定資産取得後のグリーン適格資産（164,956百万円）×本募集後のLTV（35.1%）

(注9) 「取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入れ及び投資法人債の新規発行によって、物件取得のために追加的に調達することのできる負債性資金の額をいいます。「LTVを40%/50%まで引き上げた場合の取得余力」は、本募集後のLTVを仮に40%/50%まで引き上げた場合における取得余力を記載しています。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。また、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が、本資料の日付現在の見込額よりも少額又は多額となった場合には、それに応じて実際の本借入れ後の取得余力は上記の金額よりも低く又は高くなる可能性があります。

16ページ

(注1) 「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」とは、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州上場不動産協会（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ベンチマークとして採用されています。

(注2) 「FTSE Global Equity Index Series Small Cap」とは、金融データの提供を行うFTSEグループが開発した国際的な不動産投資指数のうち、時価総額の小さい企業に絞って投資するものをいい、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ベンチマークとして採用されています。

(注3) 東証REIT指数は本投資法人の上場日（2017年9月14日）の終値（279,000円）を基準に指数化して算出しています。

(注4) 上場時の時価総額とは、2017年9月14日時点における時価総額を記載しています。

(注5) 本募集前の時価総額とは、2022年1月21日時点における時価総額を記載しています。



(注6) 本募集後の想定時価総額は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

本募集後の想定時価総額

= 2022年1月21日時点の時価総額 + 本募集における発行価額の総見込額 + 本第三者割当における発行価額の総見込額*

* 「本募集における発行価額の総見込額」は23,309百万円、「本第三者割当における発行価額の総見込額」は1,165百万円となります。「本募集における発行価額の総見込額」及び「本第三者割当における発行価額の総見込額」のいずれも、2022年1月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの全部又は一部が行われないこととなった場合には、その限度で本第三者割当における発行数（上限）が減少します。また、本第三者割当の全部又は一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分発行済投資口数が少なくなることにより、実際の本募集後の時価総額が想定時価総額よりも低くなる場合があります。また、時価総額は、東京証券取引所における本投資口の普通取引における価格により変動するものであり、かかる想定時価総額は、上記に基づく試算値にすぎず、本募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本第三者割当により達成されることを保証するものではありません。

18ページ

(注1) 平均稼働率については2021年11月末日現在、長期発行体格付（JCR）については本資料の日付現在、その他の数値については取得予定資産取得後における各数値を記載しています（但し、平均築年数の数値については、底地物件を除きます。）。

(注2) 「スポンサー開発物件/本資産運用会社ソーシング物件」は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの取得ルート別の分散状況（取得（予定）価格ベース）を記載しています。以下同じです。

(注3) 「回転型事業」とは、物件を開発後、グループ会社が運営するファンド等の投資家へ売却し、売却後はAM（アセットマネジメント）・PM（プロパティマネジメント）等のフィービジネスを継続受託する事業モデルをいいます。

(注4) 「AUM」とは、運用資産（Assets Under Management）を意味します。以下同じです。

(注5) 「DX」とは「デジタルトランスフォーメーション」（Digital Transformation）を意味します。

(注6) 「CRE」とは、企業の保有する不動産を意味し、「CRE戦略」とは、各企業の保有不動産の実情に応じた戦略提案を行うことを意味します。以下同じです。

21ページ

(注1) 本ページの物流施設について、本資料の日付現在の保有資産及び取得予定資産を除き、本資料の日付現在、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

25ページ

(注1) 「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）」とは、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度です。以下同じです。

(注2) 「DBJ Green Building認証」とは、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、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

(注3) 「SDGs」とは、持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）の略称であり、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。



注記

27ページ

(注1) 「三菱地所による本投資法人への継続的なセიმポート出資」に記載の出資比率は、本第三者割当の発行口数2,800口の全口数についてS M B C日興証券株式会社より申込みがなされ、発行されたと想定した場合の数値です。

(注2) 「運用における利益相対策」に記載のフロー図は、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2に基づく投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローの例です。

29ページ

(注1) 「3PL」とは、3rd Party Logisticsを指し、顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の全部又は一部を請け負う物流サービスをいいます。

30ページ

(注1) 「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、新たに建設された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) 「中大型物流施設」は、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いいます。但し、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。

(注4) 2021年及び2022年の予測値は、物流マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、シービーアールイー株式会社にて予測を行った結果算定されたものです。当該予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。

32ページ

(注1) 本資料の日付現在、保有資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が本ページの物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

33ページ

(注1) 「BTS」とは、ビルド・トゥ・スーツの略称であり、特定の企業向けにその要望を取り入れた仕様とした物流施設をいいます。

