



三菱地所物流リート投資法人

2022年10月14日公表の  
プレスリリースについての補足説明資料

証券コード：3481



資産運用会社

 三菱地所投資顧問株式会社

2022年10月14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10月14日付にて公表した「新投資口発行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「2023年2月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び2023年8月期（第14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10月14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と、PDP・CREによる本資産運用会社（MJIA）ソーシング物件の組み合わせによるハイブリッド型の物件取得  
1年間で2回の公募増資により、1口当たり分配金の継続的な成長を実現
- ハイブリッド型内部成長：  
10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 + MJIAソーシング	取得予定価格合計
<b>8物件</b>	<b>454億円</b>
資産規模	
本募集後	1口当たり 巡航分配金成長率
<b>2,616億円</b>	<b>+6.0%</b>

### 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を継続  
MJIAソーシングも活用することにより、厳しい取得環境下においても相対的に高い利回りを確保
- 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
- 築年数の若返り等、ポートフォリオ・クオリティを継続的に向上
- 初の決算発表同時となる、柔軟かつ機を捉えたオフリングの実施

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
<b>4.5%</b>		<b>3.6%</b>
本募集前のLTV	▶	本募集後のLTV
<b>35.4%</b>		<b>37.4%</b>

### Alignment

投資主との利益の一致

- GRESBリアルエステイト評価では3年連続5 Starsを獲得する等、サステナビリティへの取組みを一層推進
- 長期発行体格付（JCR）は、AA（安定的）へ向上
- 2度目のグローバル・オフリングにより、投資主層・流動性の継続的な拡大及びインデックスへの更なる組入れを目指す
- 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



G R E S B  
\*\*\*\*\* 2022

長期発行体格付（JCR）

**AA**  
**（安定的）**

スポンサーによる  
継続的なセიმボート出資

**4.1%**



# ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大①

築浅・最新鋭のスポンサー開発物件とPDP・CREによる相対的に利回りの高いMJIAソーシング物件を合わせたハイブリッド型外部成長により、ポートフォリオ・クオリティ及び利回りの向上を両立

## 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	平均稼働率	平均築年数
8 物件	454億円	506億円	4.5% うちMJIAソーシング 5.0%	100.0%	2.7年

**スポンサー開発(共同)**



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都  
A棟 (共有持分45%)

取得予定価格：15,150百万円  
鑑定NOI利回り：4.2%

**スポンサー開発(共同)**



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都  
B棟 (共有持分45%)

取得予定価格：3,900百万円  
鑑定NOI利回り：4.3%

**スポンサー開発(単独)**



ロジクロス横浜港北

取得予定価格：7,821百万円  
鑑定NOI利回り：4.1%

**MJIAソーシング(PDP)**



MJロジパーク船橋2

取得予定価格：4,880百万円  
鑑定NOI利回り：5.3%

**MJIAソーシング(PDP)**



MJロジパーク印西1

取得予定価格：4,353百万円  
鑑定NOI利回り：5.1%

**MJIAソーシング(PDP)**



MJロジパーク高槻1

取得予定価格：5,500百万円  
鑑定NOI利回り：4.8%

**MJIAソーシング(CRE)**



MJロジパーク東大阪1

取得予定価格：1,687百万円  
鑑定NOI利回り：5.3%

**MJIAソーシング(CRE)**



MJインダストリアルパーク  
川西(底地)

取得予定価格：2,125百万円  
鑑定NOI利回り：4.4%



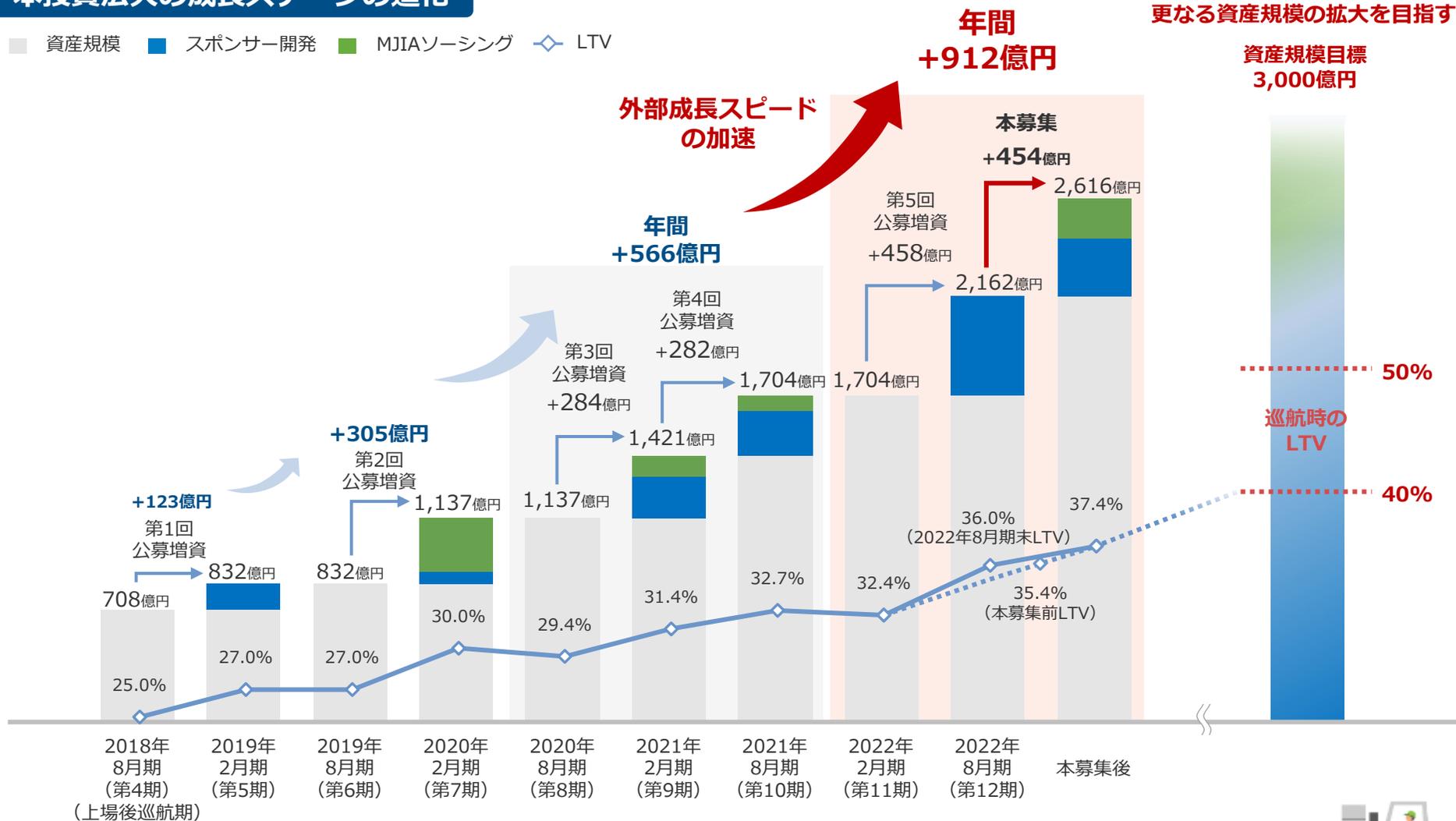
# ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大②

豊富なパイプラインと機を捉えた継続的な公募増資により外部成長スピードを加速  
 前回の公募増資時と合わせ、年間で912億円の資産規模の拡大を実現

## 本投資法人の成長ステージの進化

■ 資産規模 ■ スポンサー開発 ■ MJIAソーシング ◆ LTV

ハイブリッド型外部成長による  
 更なる資産規模の拡大を目指す



# 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

1年間で912億円の物件取得を通じて、資産規模は大きく拡大。インプライド・キャップレートを大きく上回る、築浅・最新鋭の物件中心のハイブリッド型外部成長により、ポートフォリオ・クオリティの向上も実現

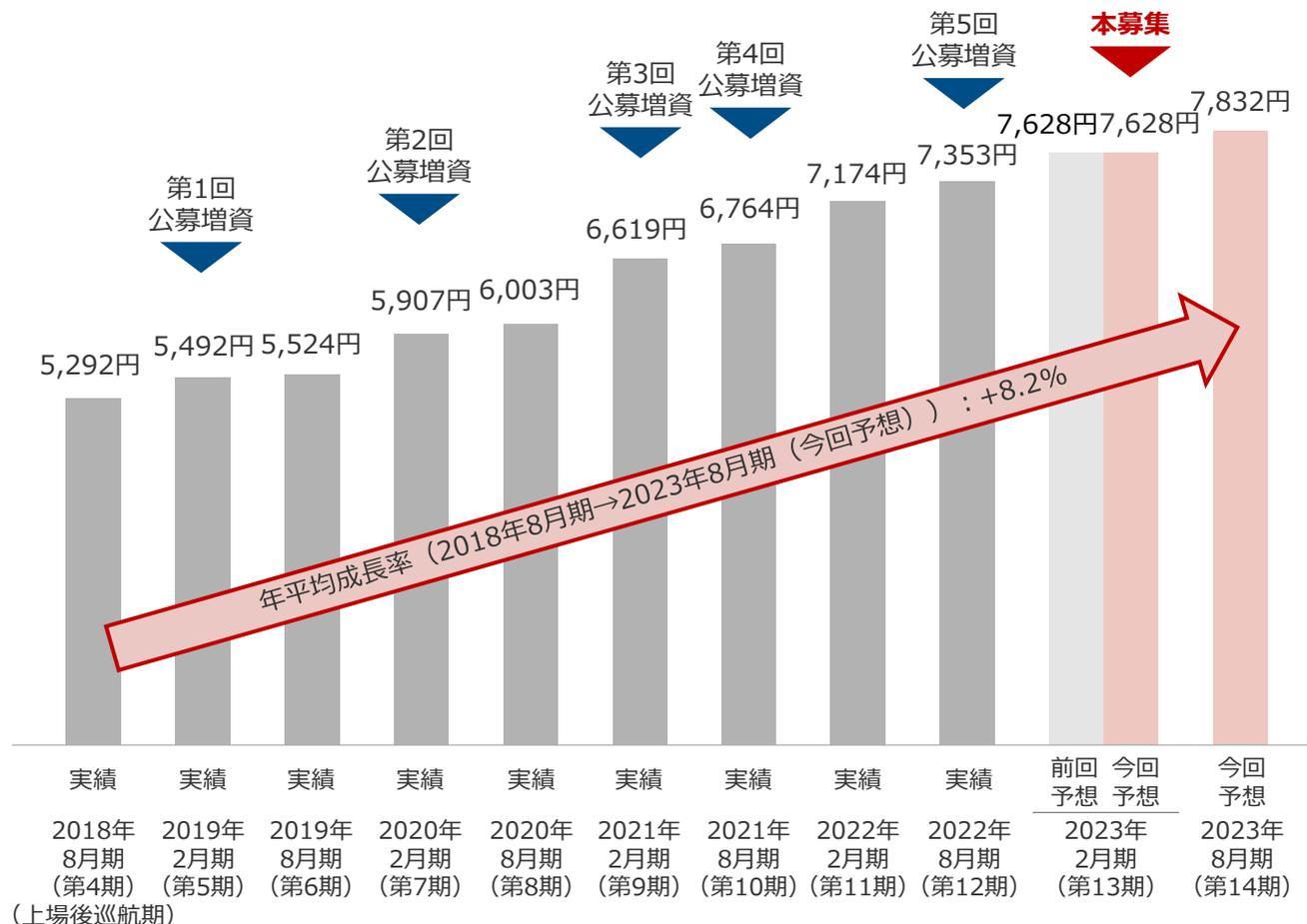
	2022年2月期 (第11期) 末 保有資産	第5回公募増資 取得資産	2022年8月期 (第12期) 末 保有資産	本募集による 取得予定資産	本募集後
		2022年3月取得		2022年10月及び 12月取得予定	
物件数	22物件	2物件	24物件	8物件	32物件
取得(予定)価格合計 (1)	1,704億円	458億円	2,162億円	454億円	2,616億円
鑑定評価額合計 (2)	1,949億円	511億円	2,461億円	506億円	2,967億円
(2) - (1)	245億円	53億円	299億円	52億円	351億円
平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平均築年数	8.8年	3.2年	7.5年	2.7年	6.7年
平均鑑定NOI利回り	4.9%	4.4%	4.8%	4.5% うちMJIAソーシング 5.0%	4.7%
インプライド・ キャップレート	3.8%	-	3.6%	-	-
	2022年2月期 (第11期)		本募集前		本募集後 (試算値)
LTV	32.4%		35.4% (試算値)		37.4%
1口当たりNAV	350,110円		375,616円		392,466円



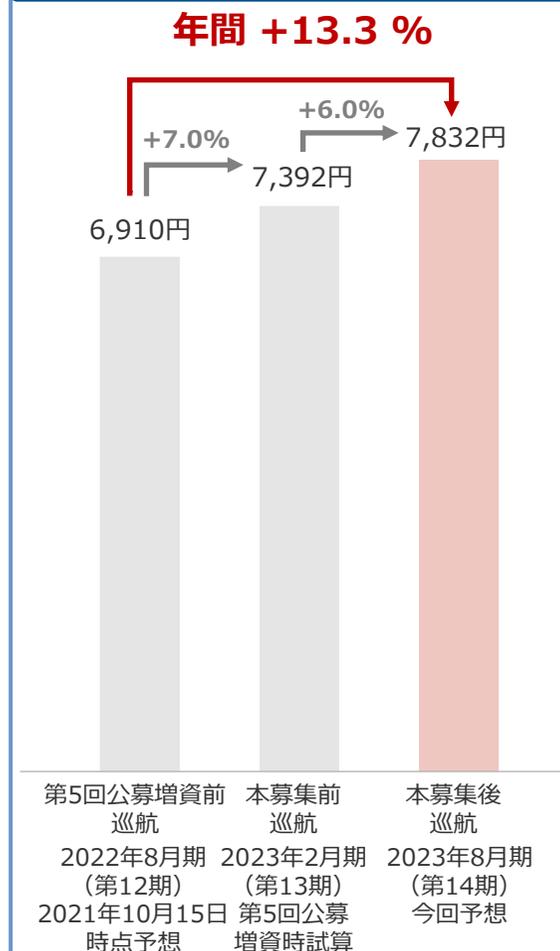
# ハイブリッド型外部成長による1口当たり分配金の成長

本募集による1口当たり巡航分配金の成長率は+6.0%、年間での1口当たり巡航分配金成長率は+13.3%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



# ESGへの継続的な取組みと強固なガバナンス体制

## GRESBリアルエステイト評価の取得（2022年）



G R E S B  
★★★★★ 2022

- GRESBレーティング  
3年連続最高位の**5 Stars**及び4年連続**Green Star**を取得



G R E S B  
Public Disclosure 2022

- GRESB開示評価（5段階評価）  
3年連続で最高位の**Aレベル**の評価を取得

## 格付の向上（JCR）

本投資法人は、2022年8月31日にJCRより資産規模の拡大によるテナント分散の進展、堅実なポートフォリオマネジメントの継続、財務の健全性などを評価され、格付がAAに格上げになりました

長期発行体格付

AA（安定的）

債券格付

AA

## スポンサーによる継続的セイムポート出資

本投資法人は、スポンサーである三菱地所より継続的なセイムポート出資を受け、強固なコミットメントに基づくガバナンス体制の強化を図っています  
三菱地所は本募集においても投資口の2,200口について、販売先に指定されています



三菱地所による出資比率  
（本募集後）

4.1%



# ハイブリッド型外部成長を実現する成長戦略



資産規模（本募集後）：2,616億円

スポンサー開発：1,768億円（67.6%）

MJIAソーシング：847億円（32.4%）

取得予定資産

## スポンサー開発

平均鑑定NOI利回り（本募集後）：4.5%



築浅・最新鋭のスポンサー開発物件の取得を合理的な価格で実現

### スポンサー単独開発

- 支店網を通じた顧客ネットワークや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
- 行政・関係者との調整、複数地権者の土地集約等難易度の高い開発を、三菱地所グループの高度な開発能力を活用し実現

本募集後取得（予定）価格合計：717億円  
平均鑑定NOI利回り：4.6%



### スポンサー共同開発

- 三菱地所グループの高い信用力に加え、多様な利害関係者の調整力、開発ノウハウを活用し、総合商社・他の不動産会社・外資系ファンド等との共同開発を実施
- お互いがWin-Winになる良好な関係を構築し、今後も共同開発物件による開発機会の獲得を目指す

本募集後取得（予定）価格合計：1,050億円  
平均鑑定NOI利回り：4.5%



## MJIAソーシング

平均鑑定NOI利回り（本募集後）：5.1%



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

### PDP (Partnership Development Program)

- 開発事業者・建設会社・仲介会社等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、本投資法人が優先的に取得検討可能

本募集後取得（予定）価格合計：147億円  
平均鑑定NOI利回り：5.1%



### CRE (Corporate Real Estate)

- 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、各企業の実情に応じた保有不動産にかかる戦略提案を行い、物件を取得
- 物件によっては、将来的な再開発も視野に、物流施設の立地としても検証・評価

本募集後取得（予定）価格合計：234億円  
平均鑑定NOI利回り：4.8%



## ブリッジ（ブリッジファンド・第三者ブリッジ）

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



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

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

## PDPの流れとMJIAの寄与

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

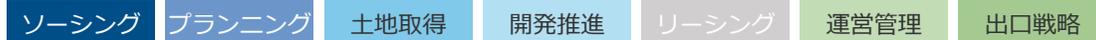
## 取得予定資産でのMJIAの強み



### MJロジパーク船橋2

- MJIAとリレーションの強い仲介会社より相対で土地情報入手
- MJIAの運用ノウハウを活かし、建物プラン・開発収支の検討
- 出口機能を提供することで開発事業者を招聘し開発実施

#### MJIAの提供機能<sup>(注)</sup>



### MJロジパーク印西1

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

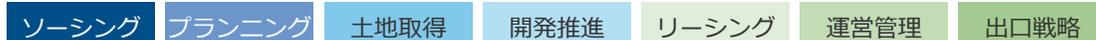
#### MJIAの提供機能<sup>(注)</sup>



### 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
- 速やかにテナントと開発事業者を選定、優先交渉権を獲得し開発実施

#### MJIAの提供機能<sup>(注)</sup>



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



# ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟(45%)・B棟(45%) ①

■ダブルランプウェイ及び免震構造を採用した、高スペックマルチテナント型大型物流施設 (A棟)

スポンサー  
開発

マルチ

BELS

CASBEE

■両面バースを採用・1フロア当たり最大4分割が可能で、様々なテナントニーズに対応可能なマルチテナント型物流施設 (B棟)

<A棟>



取得予定価格	15,150百万円
鑑定評価額	15,700百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
所在地	大阪府茨木市
建築時期	2021年5月
延床面積	108,480.05m <sup>2</sup>
敷地面積	51,030.30m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント名	三井倉庫ロジスティクス株式会社

## 物件特性

- 上り下りが独立したダブルランプウェイ方式の5階建マルチテナント型物流施設
- 1階~4階にはフロア当たり全40台のトラックバースを設置
- 従業員等の自動車利用を想定し、1階の法面部分を工事することで、平面駐車場を185台分確保
- 緑が見える落ち着いた事務所スペースを1階~4階の各フロアに設置



事務所スペース

<B棟>



取得予定価格	3,900百万円
鑑定評価額	3,980百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
所在地	大阪府茨木市
建築時期	2021年4月
延床面積	31,139.89m <sup>2</sup>
敷地面積	15,892.28m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント名	株式会社ロンコ・ジャパン

## 物件特性

- 1フロアを最大4分割することが可能なボックスタイプのマルチテナント型物流施設
- 1階には高度なオペレーションを可能にする、両面バースを採用
- 11m×11mの柱スパンにより、自由度の高いレイアウトが可能



倉庫内



# ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟(45%)・B棟(45%) ②

## 西日本を幅広くカバーできるロケーション かつ、災害に強い大阪内陸部



- 災害リスクが少ない大阪内陸部の丘陵地帯に位置し、BCP（事業継続計画）におけるリスク低減の面でも最適な立地
- 名神高速道路、中国自動車道、近畿自動車道が結節し、西日本広域をカバー可能。また新名神高速道路の整備による立地ポテンシャルの更なる向上も見込まれる好立地

名神高速道路「茨木IC」

約2.5km

新名神高速道路「茨木千提寺IC」

約6.5km

大阪メトロ「梅田」駅

約26km

JR「京都」駅

約32km

## 環境と安全性に配慮した働きやすさの追求

### 環境対策

- BELS★★★★★（A棟・B棟）、ZEB Ready（B棟）及びCASBEE 大阪みらいA（A棟・B棟）を取得
- 全館でLED照明を採用

### BCP対策

- より高い安全性を確保する免震構造（A棟）
- 非常用発電設備を備え、停電時は非常用電源で共用部や一部専有部へ48時間程度の電源供給が可能

### 働きやすい環境

- 軽食や雑貨を取り揃える無人コンビニの設置（A棟）
- 日比谷花壇とタイアップした、緑が豊かな休憩室の設置（A棟）



東側休憩室  
「Morning Sun Room」



西側休憩室  
「Sunset Room」



東エントランス（A棟）



事務所スペース（B棟）

## 三菱地所グループの豊富な共同開発実績



- 彩都の開発等、沿線中心の開発・運営実績

- 総合デベロッパーとして培ったノウハウ
- 物流施設の開発実績

- 主な共同開発実績  
グランフロント大阪



# ロジクロス横浜港北

- 希少性が高い横浜港北エリアの使い勝手の良い汎用的なマルチテナント型物流施設
- インターチェンジ至近であり、東京都心部や横浜中心部へのアクセス良好な立地

スポンサー開発

マルチ

ブリッジ

CASBEE



## 物件特性

- 地上4階建、マルチテナント型の物流施設
- 1階の片面にトラックバースを配置したボックス型とすることで、効率的に倉庫面積を確保するとともに、さまざまなテナントニーズ（間仕切、電源など）に対応した機能性を確保
- 施設周辺は、半導体や機械部品を取り扱う企業が多くを占めるエリアであり、空調付きの仕様とすることでテナントニーズに対応
- 非常用発電機を上階部分に設置することで、倉庫用に敷地を確保



トラックバース

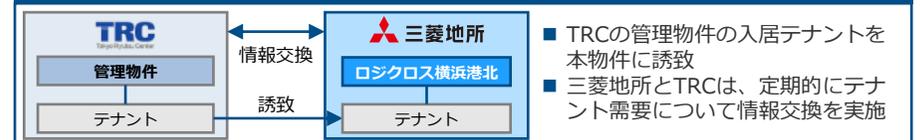
## 大消費地首都圏エリアに近接したアクセス良好な物流施設



### ■ 高い交通利便性

第三京浜道路 「港北 IC」 約600m	首都高速神奈川17号 「横浜港北出入口」 約750m	緑産業道路 (県道140号) 約450m	環状2号線 約3.0km
大規模消費地へのアクセス JR「横浜」駅 約9km		JR「東京」駅 約30km	

## 東京流通センター（TRC）入居テナントの誘致



取得予定価格	7,821百万円
鑑定評価額	8,110百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
所在地	神奈川県横浜市
建築時期	2019年5月
延床面積	16,371.24m <sup>2</sup>
敷地面積	7,663.29m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント名	SBSリコーロジスティクス株式会社



# MJロジパーク船橋2

- 物流施設の集積する船橋湾岸エリアに立地し、高いニーズが期待できる東京近郊の物流施設
- 複数の高速・幹線道路が利用可能であり、首都圏主要地域を広域に管轄することに適した物流立地

MJIAソーシング

マルチ

PDP



## 物件特性

- 地上5階建、ボックスタイプのマルチテナント型物流施設
- 角地につき北・東側の2方向の入出庫が可能であり、荷物用EV2基、垂直搬送機4基を備え、縦持ち機能も十分



トラックバース

## 主要幹線道路

- 東関東自動車道「谷津船橋IC」から約1.5km
- 京葉道路「花輪IC」から約2.5km
- 国道357号（湾岸道路）から約1.5km



倉庫内

## 立地特性

- 千葉県湾岸部に所在し、周辺に倉庫・工場が集積するエリア
- 主要高速道路、幹線道路へアクセスしやすい立地で幅広い物流配送ニーズを満たす
- JR京葉線「南船橋」駅から徒歩17分（約1.3km）

取得予定価格	4,880百万円
鑑定評価額	6,500百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
所在地	千葉県船橋市
建築時期	2022年2月
延床面積	19,219.10m <sup>2</sup>
敷地面積	6,314.44m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント名	オリエンタル急行株式会社



## 運転時間30分圏と60分圏での到達エリア



- 30分圏では千葉県や東京都の湾岸エリアに加え、千葉県の内陸エリアの一部をカバーするほか、人口が集中する東京都心部へも到達。2018年6月に外環道の「三郷南IC」～「高谷JCT」が開通し、30分圏で埼玉県三郷市や草加市近辺もカバー。カバー人口は約450万人となり、人口増加率も高水準
- 60分圏では千葉県の内陸エリアに加え、東京都区部・横浜市・さいたま市など首都圏の主たる消費地にも到達。カバー人口は2,000万人を超える水準となる



# MJロジパーク印西1、MJロジパーク高槻1

## MJロジパーク印西1

MJIAソーシング

マルチ

PDP

■千葉県内陸部の物流施設集積地に位置し首都圏東部広域管轄に適した物流施設



### 物件特性

- 地上3階建のマルチテナント型物流施設
- 荷物用EV2基、垂直搬送機4基を備え、十分な縦持ち機能を有する
- 従業員用駐車場53台を備え、通勤にも配慮

### 主要幹線道路

- 東関東自動車道「千葉北IC」から約15km
- 常磐自動車道「柏IC」から約26km
- 国道464号から約3km
- 国道16号から約6km

### 立地特性

- 印西エリアは千葉県内陸部にあり、一般消費財（食品、雑貨、ネット通販ほか）の物流施設が集積
- 幹線道路として国道16号及び「千葉北IC」を利用した高速道路網により、地域及び広域配送に適切な立地
- 周辺環境に影響を受けることが少ない工業団地内に立地

### 三菱地所グループによる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

三菱地所グループとテナントによるリレーションを活用し、竣工前のリースアップが実現



取得予定価格	4,353百万円
鑑定評価額	5,180百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
所在地	千葉県印西市
建築時期	2021年7月
延床面積	20,993.81m <sup>2</sup>
敷地面積	12,405.04m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント名	西濃運輸株式会社



## MJロジパーク高槻1

MJIAソーシング

マルチ

PDP

■主要幹線道路へのアクセスも良好であり大阪と京都をカバーしやすい物流施設



### 物件特性

- 機能性、利便性を重視した汎用性の高い4階建ボックス型物流施設
- 1フロア 4,200m<sup>2</sup>以上と、作業効率及び保管効率が高次元で両立可能

### 主要幹線道路

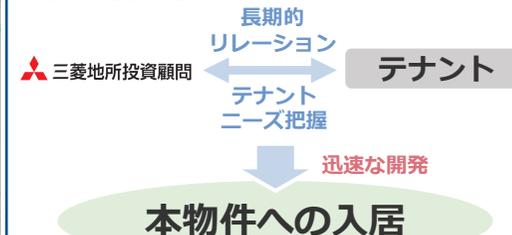
- 新名神高速道路「高槻IC」から約7km
- 近畿自動車道「摂津北IC」から約9km
- 第二京阪道路「交野南IC」から約9km
- 国道171号から約2.5km

### 立地特性

- 大阪と京都の中間に位置し、関西全域での集配送を可能とする優良な立地
- 高槻エリアは、飲料、日用品などの工場が集積し、隣接する茨木市や枚方市にも多様な製造拠点が集まる
- 新名神高速道路の延伸により、立地ポテンシャルが更に向上する見込み

### MJIAとテナントのリレーションを活用した迅速な物件開発

本投資法人の他のパイプライン物件やPDP物件にも入居しているテナントとMJIAのリレーションにより、テナントニーズを事前に把握し、迅速に物件開発を実施



取得予定価格	5,500百万円
鑑定評価額	6,510百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	大阪府高槻市
建築時期	2021年5月
延床面積	20,842.80m <sup>2</sup>
敷地面積	9,915.37m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント名	株式会社ロンコ・ジャパン



# MJロジパーク東大阪1、MJインダストリアルパーク川西（底地）

## MJロジパーク東大阪1

MJIAソーシング プリッジ  
BTS CRE

■主要幹線道路が結節する交通の要衝、大阪市内への近接性に優れた物流施設



### 物件特性

- 地上5階建（倉庫は3層）のBTS型物流施設
- トラックバスは2面（東・南）と充実しており、迅速な出入庫が可能
- 荷物用EV2基、垂直搬送機2基を備え、十分な縦持ち機能を有する
- 工業団地の一角に立地し、物流倉庫の24時間稼働も可能

### 主要幹線道路

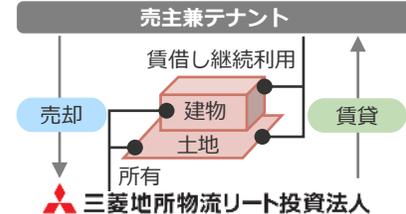
- 阪神高速13号東大阪線「水走IC」から約3km
- 近畿自動車道・阪神高速「東大阪JCT」から約4.5km
- 国道170号（大阪外環状線）から750m

### 立地特性

- 東大阪は近畿自動車道、阪神高速、第二阪奈道路が結節する交通の要衝で高い交通利便性を有する
- 大阪市の中心市街地まで30分以内でアクセスでき、神戸・京都もカバー可能な物流適地
- 物流施設ニーズが期待できる一方、高機能型物流施設が限定的であるため、希少性のある物流立地

### CRE戦略による物件取得

売主のセール&リースバックの需要を捉えた取得



取得予定価格	1,687百万円
鑑定評価額	2,050百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
所在地	大阪府東大阪市
建築時期	1991年4月
延床面積	10,185.04m <sup>2</sup>
敷地面積	4,727.69m <sup>2</sup>
テナント数	1
主なテナント名	中島運送株式会社



## MJインダストリアルパーク川西（底地）

MJIAソーシング プリッジ  
CRE

■売主とテナントのニーズを的確にとらえた近畿エリア内陸部のCRE案件



### 物件特性

- 大手中古自動車販売業者の沿道型店舗用地
- テナントと長期の事業用定期借地契約を締結し、長期・安定的な賃料収入を期待
- 川西エリアは住宅 선호性の高い大阪都市圏のベッドタウンとして発展し、周辺人口も多い
- 本物件は最寄り駅から近く、国道173号線沿いで視認性に優れており、沿道型店舗用地として高いポテンシャルを有する

### 主要幹線道路

- 阪神高速11号池田線「池田木部第二IC」から約2.5km
- 新名神高速道路「川西IC」から約6.0km

### 立地特性

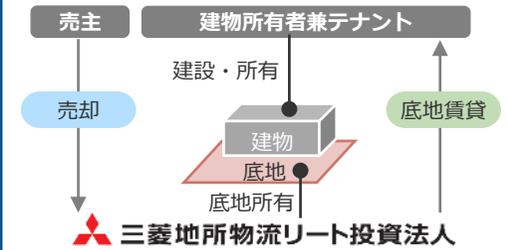
- 能勢電鉄「鼓滝」駅から徒歩3分
- 新名神高速道路の全線開通（2027年度予定）に伴い、更なる利便性の向上を見込む
- JR「大阪」駅から約22km、JR「三宮」駅から約42kmと、近畿エリア内消費地に近接した物流適地であり、西日本を幅広くカバーすることも可能

取得予定価格	2,125百万円
鑑定評価額	2,600百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	兵庫県川西市
敷地面積	9,353.48m <sup>2</sup>
主なテナント名	非開示



### CRE戦略による物件取得

売主の売却ニーズとテナントの新規拠点ニーズを捉えた取得



# 外部成長戦略

優先交渉権付与予定の12物件・延床面積708千㎡、うち竣工済7物件・延床面積241千㎡を活用し、着実な外部成長を目指す

取得予定資産

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



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

MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件

三菱地所投資顧問



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に関する物流施設ブランドを指します

物件名	延床面積	スケジュール				
		～2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期～
ロジクロス横浜港北	稼働率100% 16千㎡	2019年竣工済	ブリッジ組入れ済			
ロジクロス蓮田	稼働率100% 79千㎡	2021年竣工済	ブリッジ組入れ済			
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	稼働率100% 108千㎡	2021年竣工済				
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟	稼働率100% 31千㎡	2021年竣工済				
ロジクロス春日部	稼働率100% 39千㎡	2021年竣工済				
ロジクロス船橋	稼働率100% 23千㎡	2021年竣工済				
ロジクロス座間小松原	44千㎡	2022年竣工済				
ロジクロス大阪交野	内定率100% 20千㎡	開発	2022年11月竣工予定			
ロジクロス座間	178千㎡		開発		2023年11月竣工予定	
ロジクロス相模原	170千㎡		開発		2023年12月竣工予定	
NEW (仮称)ロジクロス三郷	53千㎡			着工・開発予定		2025年竣工予定
NEW (仮称)大阪市住之江区柴谷冷凍冷蔵物流計画	42千㎡					2025年5月竣工予定
MJロジパーク東大阪 1	CRE 稼働率100% 10千㎡	1991年竣工済	ブリッジ組入れ済			
MJロジパーク高槻 1	PDP 稼働率100% 20千㎡	2021年竣工済				
MJロジパーク印西 1	PDP 稼働率100% 20千㎡	2021年竣工済				
(仮称)MJロジパーク愛西 1	PDP 稼働率100% 10千㎡	2022年竣工済				
MJロジパーク船橋2	PDP 稼働率100% 19千㎡	2022年竣工済				
MJインダストリアルパーク川西 (底地)	CRE 稼働率100% 9千㎡		ブリッジ組入れ済			
(仮称)MJロジパーク加古川 1	PDP 稼働率100% 33千㎡	2022年竣工済				
(仮称)MJロジパーク大東 1	PDP 稼働率100% 11千㎡	2022年竣工済				
合計 (取得予定資産を除く)	708千㎡	241千㎡	20千㎡	0千㎡	349千㎡	95千㎡



ロジクロス蓮田



ロジクロス座間



ロジクロス相模原



(仮称)MJロジパーク加古川1

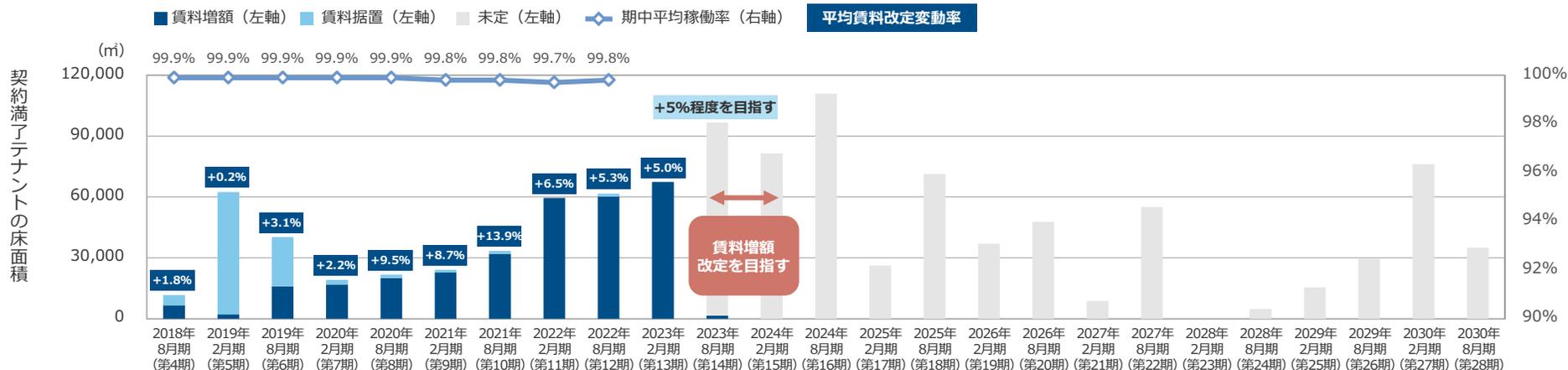
注： 2022年10月14日現在。三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件は青色で、MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件については緑色でハイライトしています



# 内部成長戦略

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

2023年2月期（第13期）まで10期連続での賃料増額改定を実現  
2023年8月期（第14期）においても賃料増額トレンドは継続見込み



## 足下の賃料増額改定事例(倉庫部分)

2023年2月期（第13期）

対象面積 : 約**39,000**m<sup>2</sup>

賃料改定変動率 : **+7.4%**

2022年8月期（第12期）

対象面積 : 約**28,000**m<sup>2</sup>

賃料改定変動率 : **+5.5%**

2022年8月期（第12期）

対象面積 : 約**16,000**m<sup>2</sup>

賃料改定変動率 : **+8.1%**

2023年2月期（第13期）

対象面積 : 約**22,000**m<sup>2</sup>

賃料改定変動率 : **+2.6%**

定期賃貸借契約比率<sup>（注2）</sup>

100%

平均残存  
賃貸借契約期間<sup>（注2）</sup>

6.6年

注1：2022年9月1日現在  
注2：2022年8月31日現在



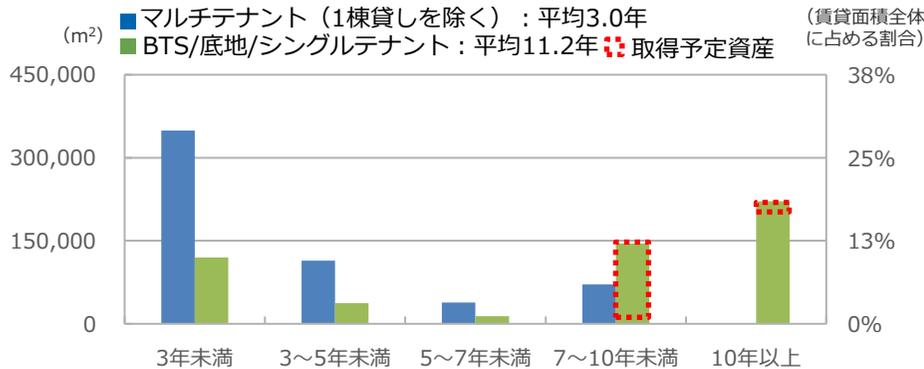
# インフレの本投資法人損益への影響

## 不動産賃貸事業収益への影響



### インフレ耐性と長期安定性を備えたポートフォリオ

#### 物件タイプ別賃貸借契約期間の残存年数（賃貸面積ベース）



#### マルチテナント（1棟貸しを除く）

残存年数5年未満  
80.9%

マーケットとのレントギャップを  
捉えた賃料増額

- 比較的短い期間での契約更改により、マーケットレントの上昇を反映
- インフレが懸念されるマーケット下でも追随可能

#### BTS/底地/シングルテナント

残存年数5年以上  
70.7%

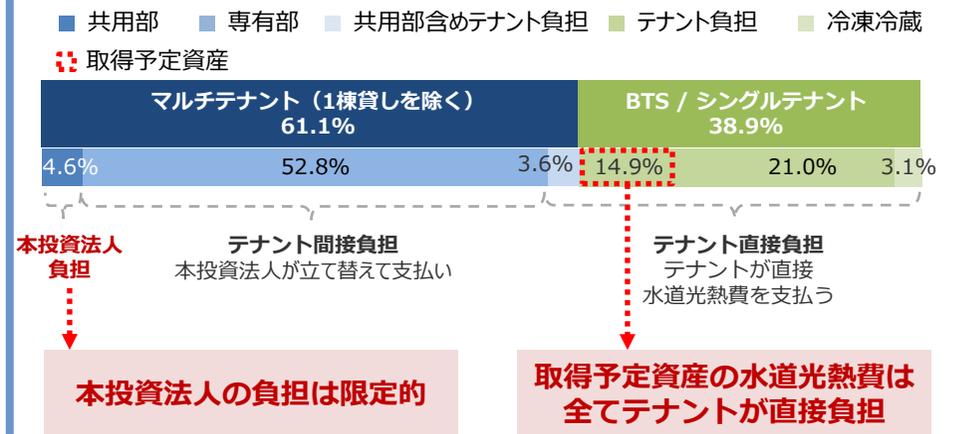
長期安定の運用を実現しつつ  
インフレ対応を目指す

- 比較的長期の賃貸借契約により、下方硬直性の高い長期安定運用を実現
- 契約期間中での賃料改定協議を可能とする条項の導入等により、インフレ対応を目指す

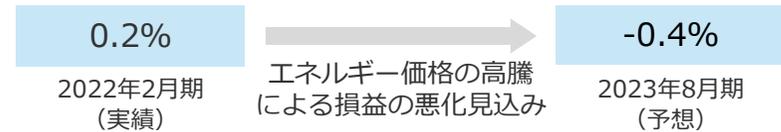
## エネルギーコスト増加の影響

### 水道光熱費上昇による本投資法人への影響は軽微

#### 物件タイプ別の水道光熱費負担区分（延床面積ベース）



#### NOIに占める水道光熱損益の割合



#### 対応策

各種施策の実行により損益改善を目指す

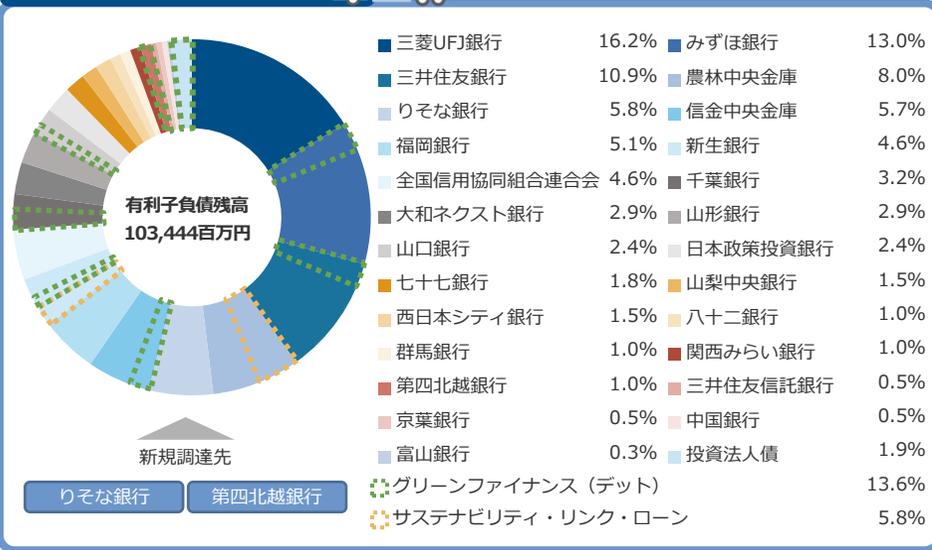
- テナントへの請求単価・請求方法の見直し
- 電力供給契約・調達先の見直し
- 使用電力の削減
  - LED化の推進
  - 太陽光発電の自家消費の導入 等



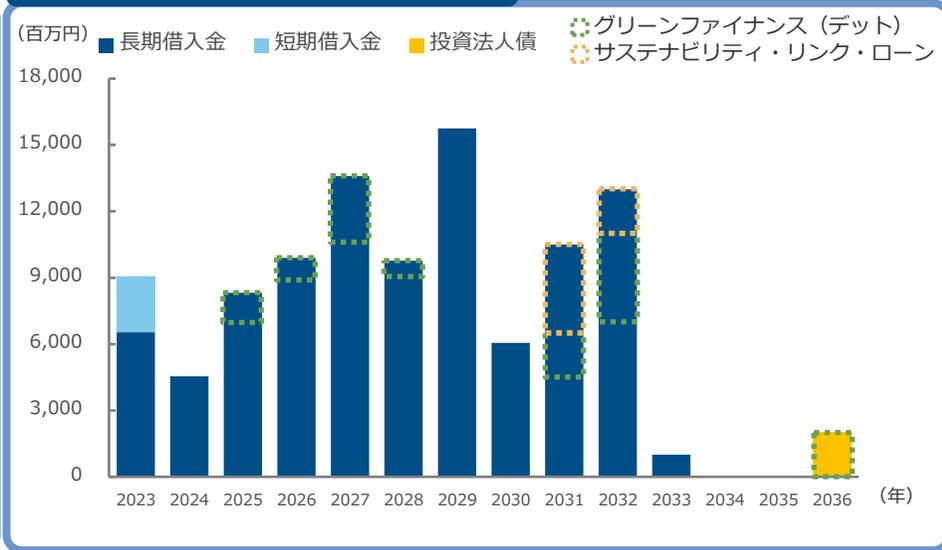
## 財務ハイライト (2022年12月14日時点)

長期負債比率	固定金利比率	平均残存負債年数 (全有利子負債/長期有利子負債のみ)	平均負債コスト (全有利子負債/長期有利子負債のみ)
97.6 %	95.6 %	5.7 年/5.8 年	0.48 %/0.49 %
長期発行体格付 (JCR)	予想LTV (本募集後)	グリーンファイナンス (デット) 合計/調達上限	LTV40%/ 50%まで 引き上げた場合の取得余力
AA (安定的)	37.4 %	140/711 億円	120/690 億円程度

### 調達先の分散状況



### 借入金返済期限の分散状況



# ESGへの継続的な取組みと多様な資金調達

## グリーンファイナンスを活用した物件取得

### グリーン適格資産（取得予定資産）



ロジスタ・ロジクロス  
茨木彩都A棟  
BELS ★★★★★  
CASBEE 大阪みらい A



ロジスタ・ロジクロス  
茨木彩都B棟  
BELS ★★★★★  
(ZEB Ready)  
CASBEE 大阪みらい A

### 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
三井住友銀行	1,000	グリーンローン	4年
千葉銀行	2,000		5年
第四北越銀行	1,000		5年
みずほ銀行	1,000		9年
農林中央金庫	2,000	サステナビリティ・ リンク・ローン	9年
新生銀行	2,000		9年

### <サステナビリティ・ リンク・ローン>

2022年3月1日に農林中央金庫より調達したサステナビリティ・リンク・ローンと同様のSPTsにて、本借入れにおいても左記2件を調達予定  
SPTsの詳細は下段ご参照

## 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

# JAPAN CLIMATE INITIATIVE

- 本資産運用会社は、2022年に気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、NGO等、国家政府以外の多様な主体のネットワークである「気候変動イニシアティブ（JCI：Japan Climate Initiative）」に参加しました

## 前回のサステナビリティ・リンク・ローンのSPTs達成状況

- 2022年3月1日に実行されたサステナビリティ・リンク・ローンについて、本投資法人のESGへの継続的な取組みにより複数のSPTsを達成。  
結果、スプレッドインセンティブ付与予定

SPTs	結果	達成
① CO <sub>2</sub> 排出原単位の30%削減（2017年度基準）	34.7%	達成
② グリーンビルディング認証取得割合を100%まで向上	84.7%	未達成
③ エネルギー消費原単위를15%削減（2017年度基準）	23.3%	達成
④ GRESBリアルエステイト評価4 Stars獲得の継続	5 Stars	達成



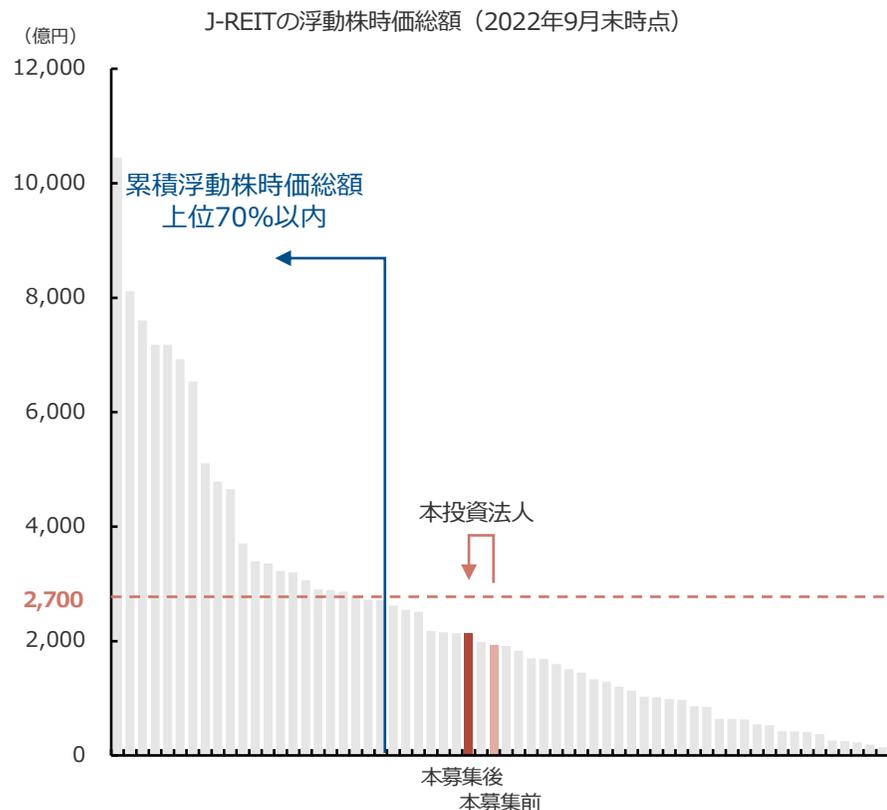
# 本投資法人の成長と投資主基盤の拡大

## 指数組入れを志向



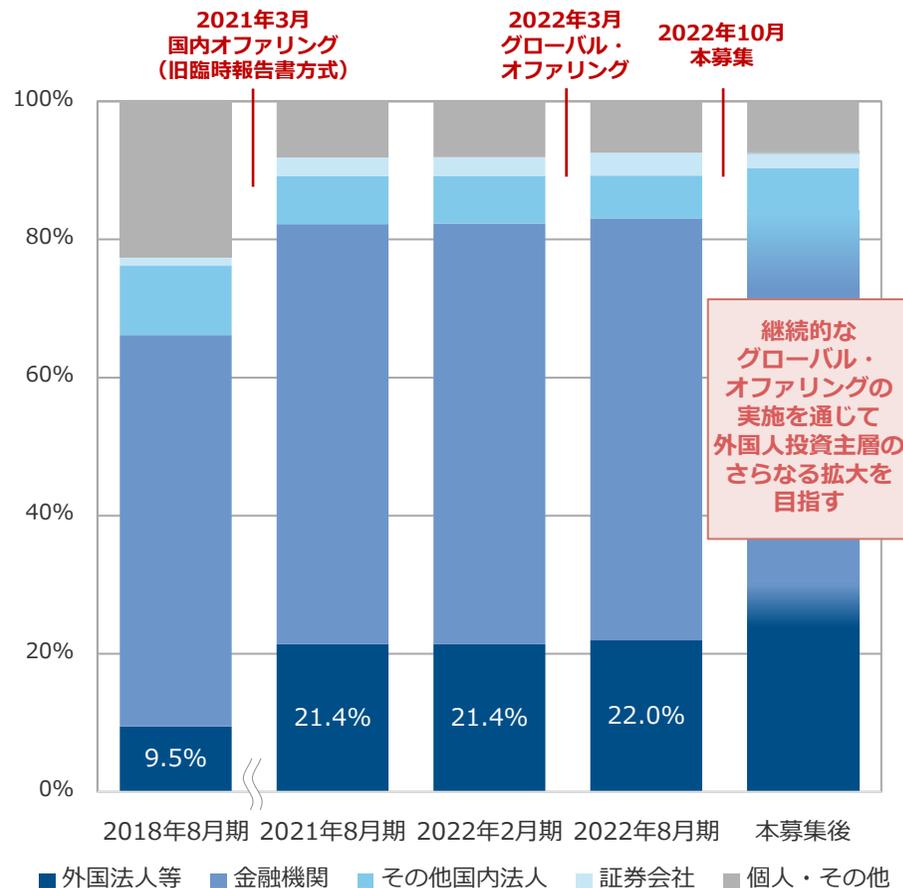
### <東証REIT Core指数>

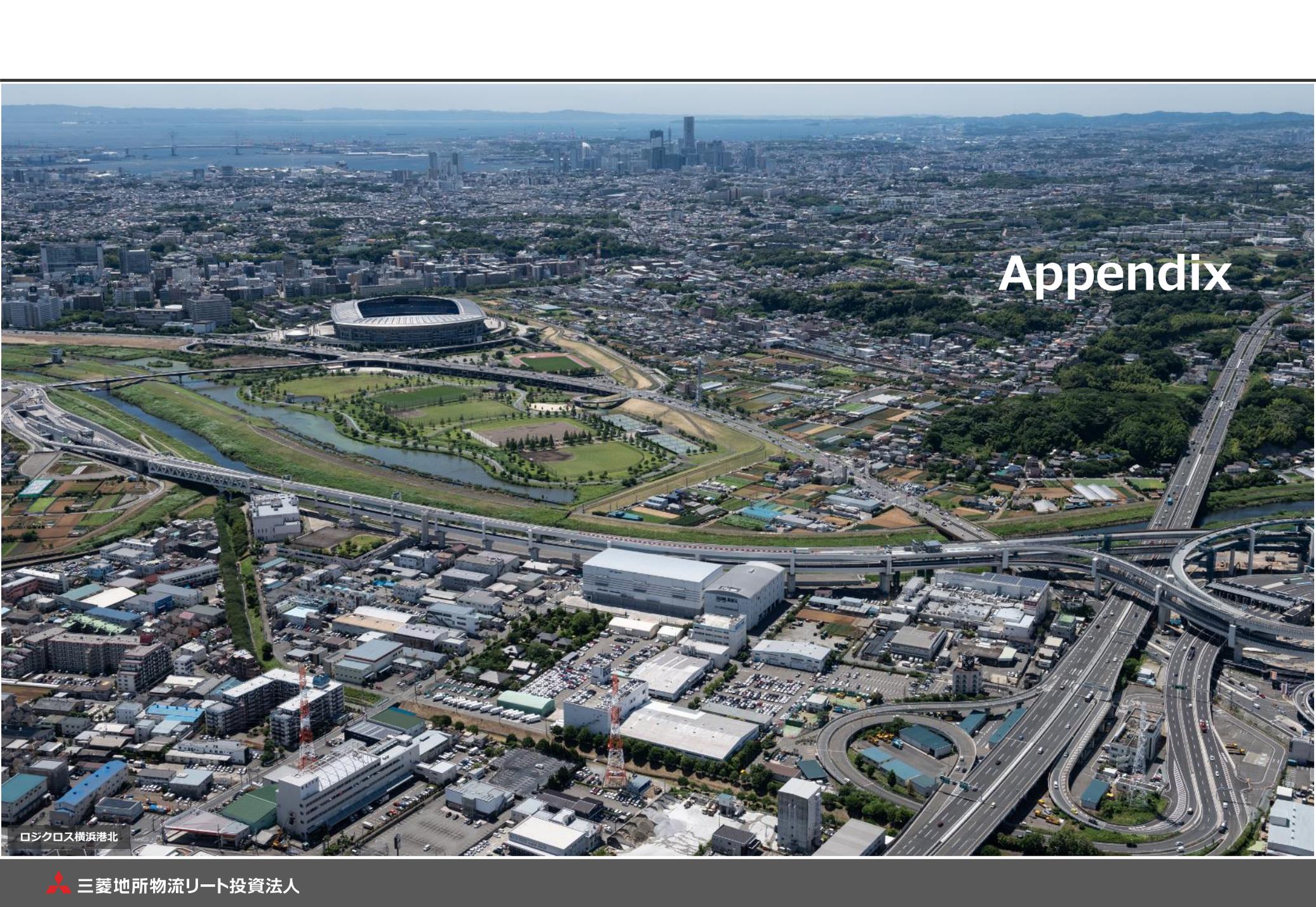
国内金融機関を中心に関心の高い東証REIT Core指数への組入れを目指しています。J-REITにおける累積浮動株時価総額の上位70%以内が採用の基準となっており、2022年9月末時点では浮動株時価総額2,700億円程度が基準となっています



## 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、外国人投資主比率は上昇傾向にあります。第5回公募増資（2022年3月）に続くグローバル・オファリングの実施により、更なる投資主層の拡大を目指します



An aerial photograph of a city, likely Yokohama, Japan. The image shows a dense urban area with a mix of residential and commercial buildings. A prominent feature is a large, modern stadium with a distinctive blue and white roof, situated near a river. The river flows through the city, and a bridge crosses it. In the foreground, a complex highway interchange with multiple overpasses and ramps is visible. The background shows a city skyline with several tall skyscrapers and a body of water. The word "Appendix" is overlaid in white text on the right side of the image.

# Appendix

ロジクロス横浜港北

# 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

32物件/  
2,616億円

スポンサー開発物件/  
MJIAソーシング物件

67.6%/  
32.4%

平均稼働率

100.0%

平均鑑定NOI利回り

4.7%

本募集後のLTV

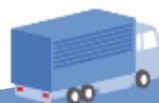
37.4%

長期発行体格付  
(JCR)

AA  
(安定的)

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

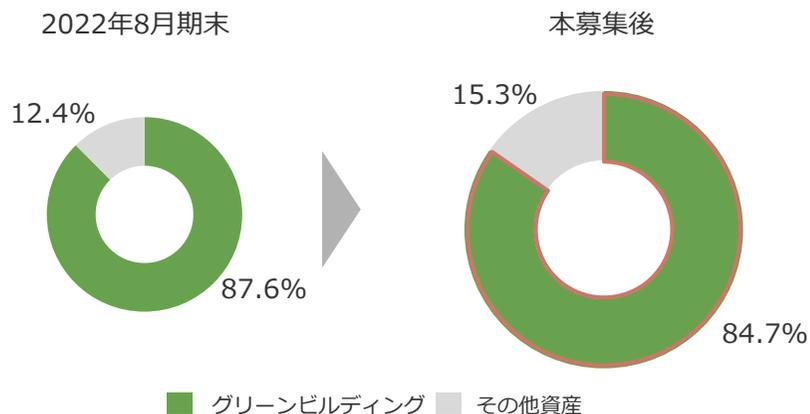
サポート

- **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

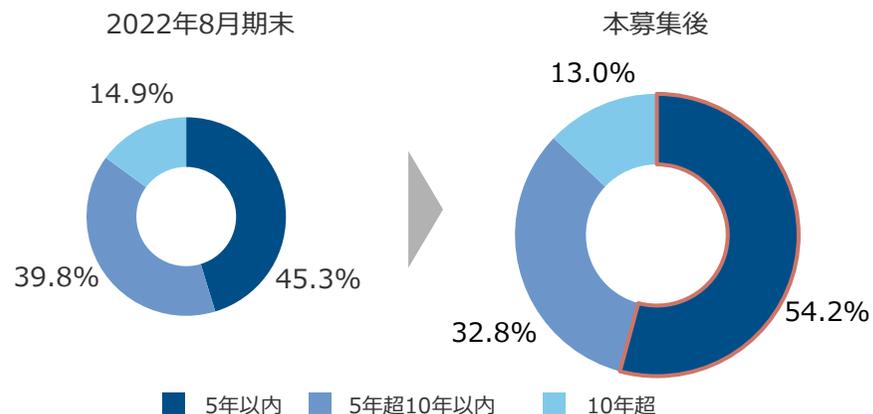


# テナント及びポートフォリオの状況

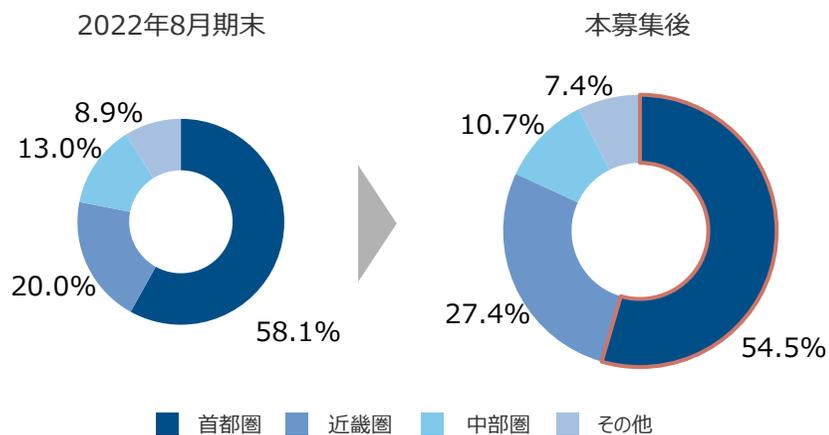
## ポートフォリオのグリーン比率 (延床面積ベース)



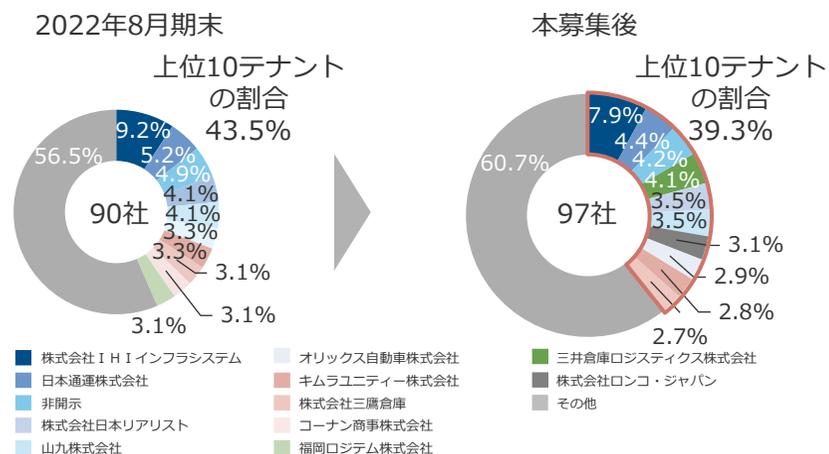
## ポートフォリオの築年数 (取得 (予定) 価格ベース)



## エリアの分散状況 (取得 (予定) 価格ベース)

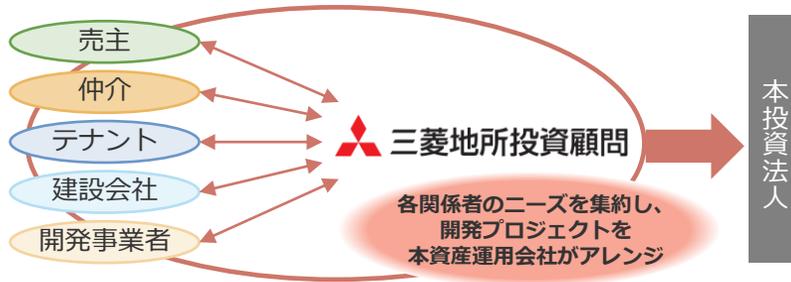


## テナントの分散状況 (賃貸面積ベース)



# MJIAソーシングの進化

## PDP (Partnership Development Program)



### PDPの仕組み

- 開発事業者・建設会社・仲介会社等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



## 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



- 本資産運用会社の強固なネットワークにより、三菱地所グループの高い信用力を背景とし、売主に対して相対でセール&リースバックを提案
- 本資産運用会社のきめ細やかな対応と問題解決能力により、案件化に成功



- 開発中の賃料支払を許容する、テナントニーズの強い案件を本資産運用会社が仲介会社経由で情報収集
- 底地案件&建物再開発の豊富な実績と三菱地所グループの目利き力による、定借期間終了後の将来プランの策定

## バリューアップ



- 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  
稼働率 46% → 100%  
(ブリッジファンド組入れ時)



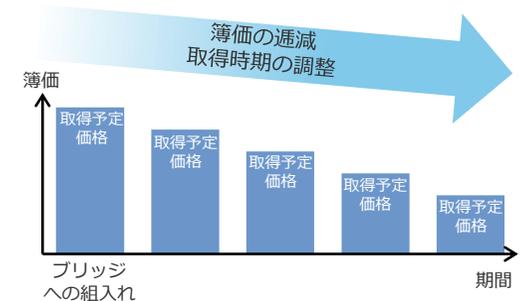
- 垂直搬送機を新設しテナント利便性を向上させ、賃料増額を実現  
賃料改定変動率 +10.7%  
対象面積 約5,000㎡

## 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、ブリッジファンド・第三者ブリッジといった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

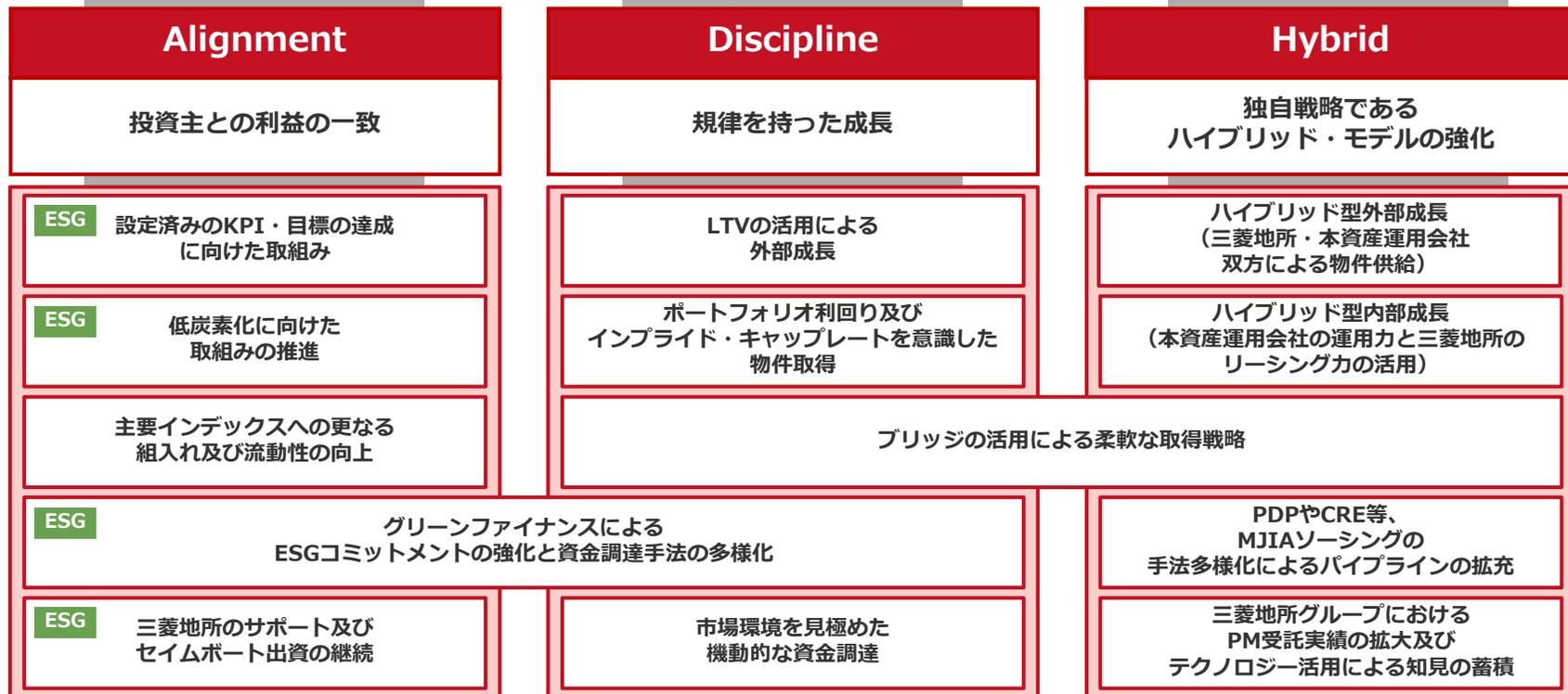
取得時期の調整とブリッジにおける簿価の遞減効果のイメージ



# 「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3年連続で最高位の5 Starsを取得（2022年10月、2021年10月、2020年11月）
- ESG ✓ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同、KPI・目標の策定（2021年12月）
- ESG ✓ スポンサー及び本資産運用会社の役員及び全正社員を対象とした、投資口累積投資制度の導入（2021年3月）
- ✓ 「三本の柱」を体現した公募増資の実行による継続的成長（2022年2月、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）



# 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

- 高度経済成長に伴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用し、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1.5 t/m<sup>2</sup>以上



倉庫 トラックバース 十分な縦搬送能力



Logicsross

#### 快適性 AMENITY



共用スペース 省人化への対応

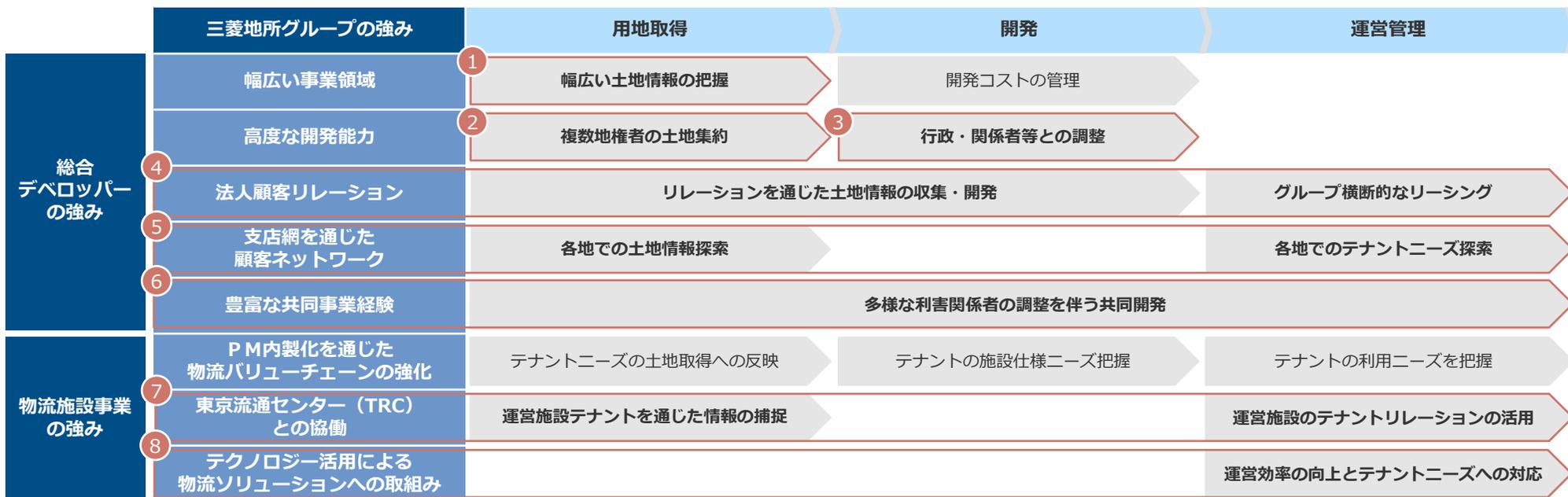
#### 柔軟性 FLEXIBILITY



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



### 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



### 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



### ⑦ TRCとの協働

- 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 (左軸)	面積 (右軸) (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3月末	109.9	
2022年9月末	115.6	

### 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



### 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用した共同事業

ロジポート 川崎ベイ



### ⑥ 豊富な共同事業経験

- 総合会社及び外資系ファンドとの共同事業に加え、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都では阪急阪神不動産株式会社と協働

ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都




# 三菱地所グループの物流施設事業の特色②

## 8 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

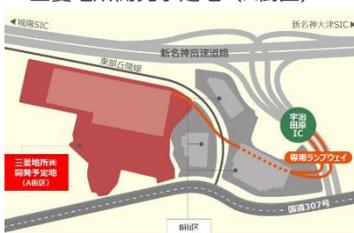
### 日本初、高速道路 IC 直結「次世代基幹物流施設」開発計画始動

- 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
- 近年増加し続ける貨物輸送需要や深刻なトラックドライバー不足といった社会課題解決の取組みの一環として、IC直結の専用のランプウェイを設けることで、完全自動運転トラックや後続車無人隊列走行の受け入れを可能にし、これら次世代のモビリティが高速道路から一般道に下りることなく利用できる物流施設を計画中
- 現在実用化されているダブル連結トラックの受け入れも可能となる予定
- 関東圏においても同様の次世代のモビリティに対応した基幹物流施設の開発計画について検討中であり、関東圏と関西圏の両方で基幹物流施設の整備を進め、三大都市圏を結ぶ物流ネットワークの自動化・省人化対応を推進

次世代物流施設 完成予想イメージ



三菱地所開発予定地（A街区）



### 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

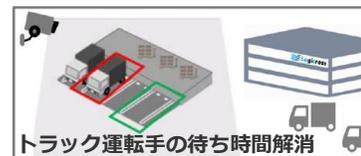


#### 作業安全性の向上



#### ● 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等日常的な倉庫オペレーションに活用



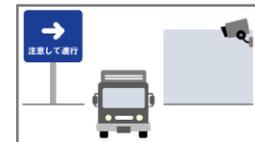
トラック運転手の待ち時間解消



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、歩行者の入出場における安全性を向上



### 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

- 東京流通センターは、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テックに触れられる常設展示スペース「TRC LODGE」をオープン
- 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
- 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



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

### 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」



# TCFDにおけるKPIの進捗状況

## 2030年度の目標達成に向けて

### ● 主要なKPI・目標

CO<sub>2</sub>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

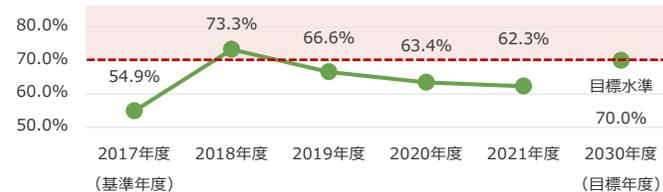
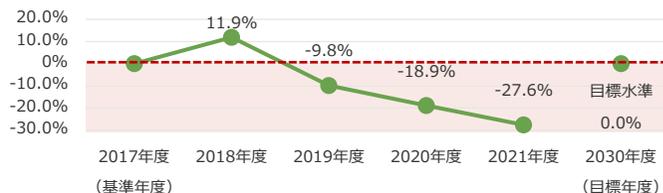
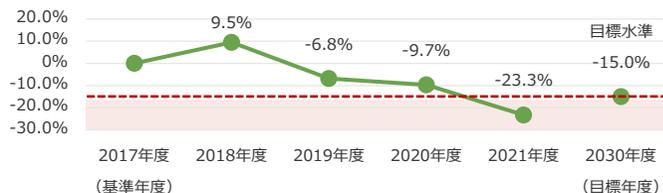
水使用原単位 (注1)

増加させない

廃棄物リサイクル率 (注2)

70%

### ● KPIの推移



(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

### ● 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

非化石証書の購入

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



# 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

三菱地所グループはサステナブルな社会の実現に向けて、「Environment」「Diversity & Inclusion」「Innovation」「Resilience」の4つの重要テーマについて、より深いステークホルダーに、より深い価値を提供します

### 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

## 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旨とする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

## 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

## オフィス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由来へ切り替えを進めています

<2021年度導入ビル>

- 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CO<sub>2</sub>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



ロジポート川崎ベイ



ロジクロス海老名

三菱地所が開発する物流施設「ロジクロスシリーズ」等では、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。2019年5月に竣工した「ロジポート川崎ベイ」及び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きます  
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)

84.7%

	建築物省エネルギー性能 表示制度 (BELS)	CASBEE評価認証
	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  	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  
	14物件	16物件
ロジクロス福岡久山	-	S (不動産)
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	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)
ロジクロス横浜港北	-	横浜 B-
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	★★★★★ (ZEB)	A (建築 (新築))
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟	★★★★★	大阪みらい A
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟	★★★★★ (ZEB Ready)	大阪みらい A
MJロジパーク春日井 1	-	S (不動産)
MJロジパーク加須 1	★★★★★	-
MJロジパーク福岡 1	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)

### 目論見書電子交付による紙資源の節約

- 国内一般募集及びオーバーアロットメントによる  
売出しにおいては紙媒体での目論見書を交付せず、  
ペーパーレスでのオフリングを実施



- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を企図
- 目論見書を書面で作成する場合に使用される  
紙の使用枚数 約88万枚の削減が可能
- 目論見書の電子交付により本文のカラーページ化を実施  
投資家の見易さ向上を企図

### 省エネルギーへの取組み及び紙資源利用削減



### 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



RE 100

RE100の導入  
(MJロジパーク仙台1)



# ESGへの取組み (Social)

## Social

### 地域コミュニティとの共生

- 自治会の花壇整備活動への参加  
(ロジクロス厚木の近隣)



- 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)



- 防災協力事業所への登録及び津波避難ビルへの指定  
(ロジポート相模原・ロジポート橋本・ロジクロス名古屋笠寺・ロジポート大阪大正)



- 休憩室の改装  
(ロジポート相模原)



- 熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布  
(2022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
- 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等  
及び、第10期にはサーモカメラ・AEDの設置や鳥害対応を実施



### 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)

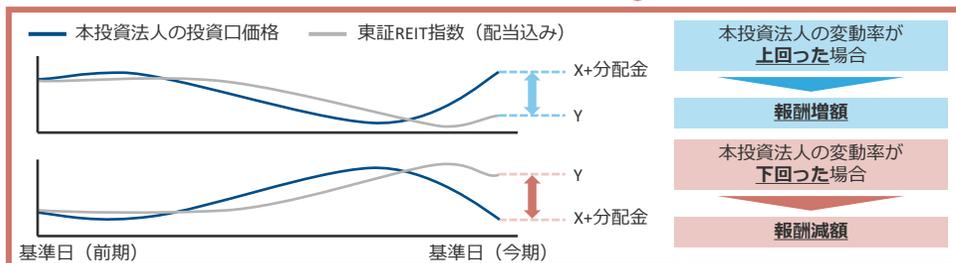
## Governance

### 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) <b>「投資口価格連動運用報酬」</b> 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



### 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員及び全正社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



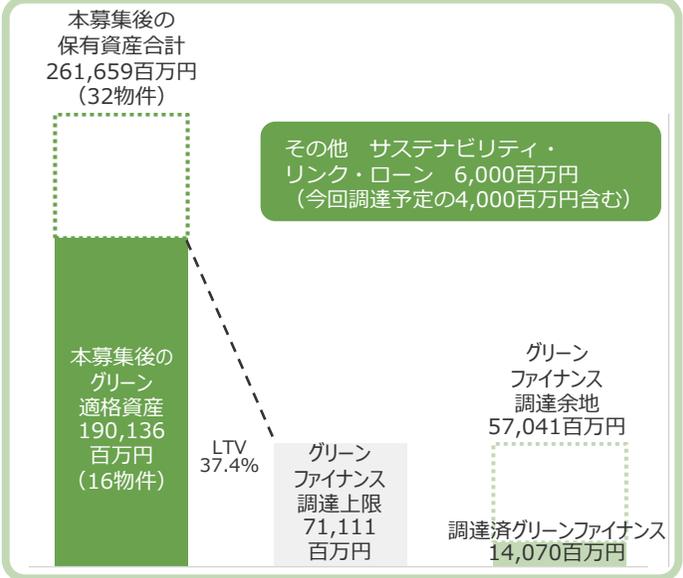
# グリーンファイナンス

## 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による調達状況



### グリーンファイナンス（デット）の調達上限及び充当状況



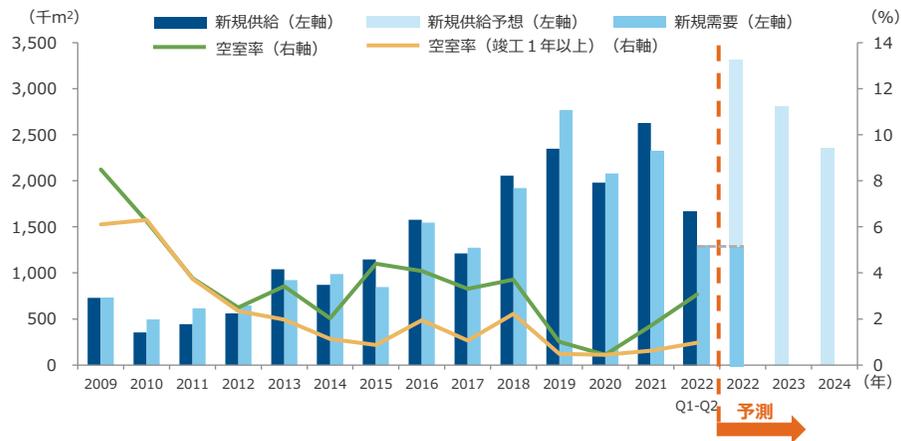
### その他のESG調達

- 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
- 
- 

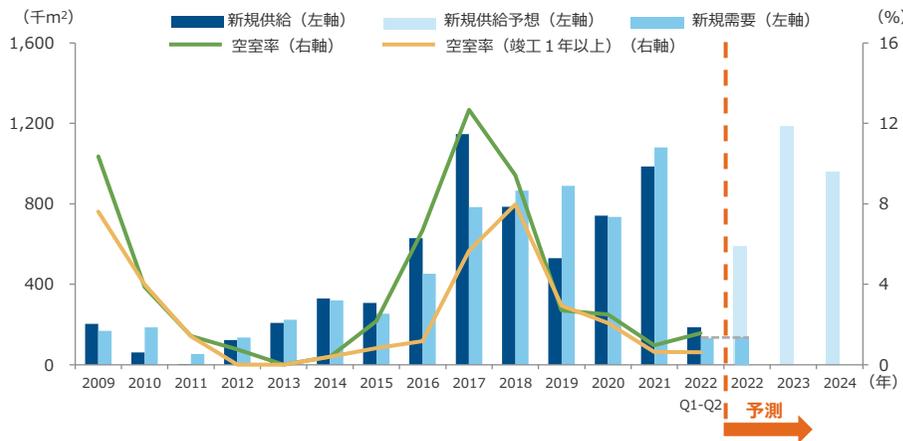


# 物流マーケット概況①：エリア別の需給動向

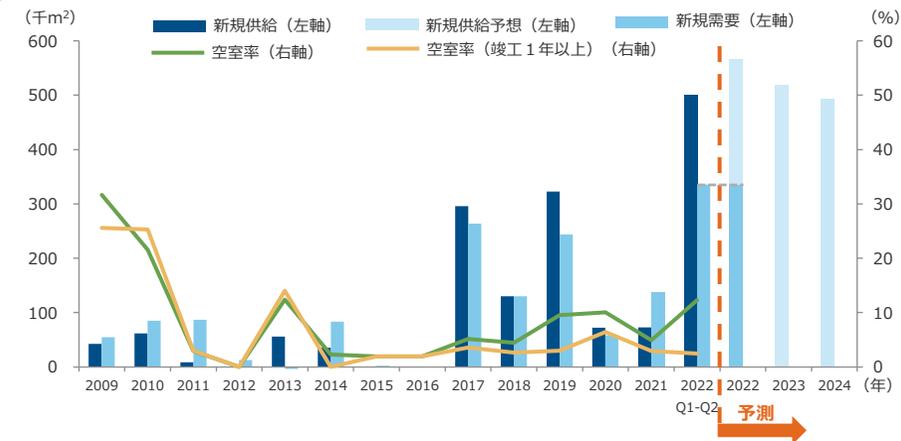
## 首都圏



## 近畿圏



## 中部圏



## 九州圏



出所：シーピ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

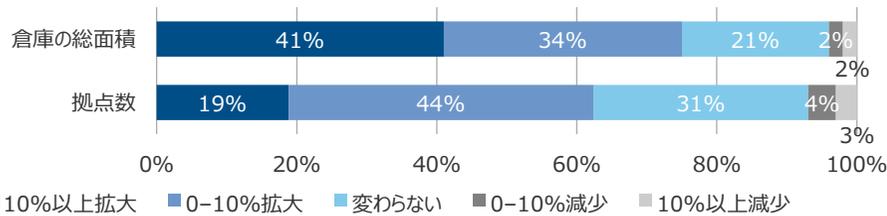
注2：「新規供給」とは、新たに建設され賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです

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



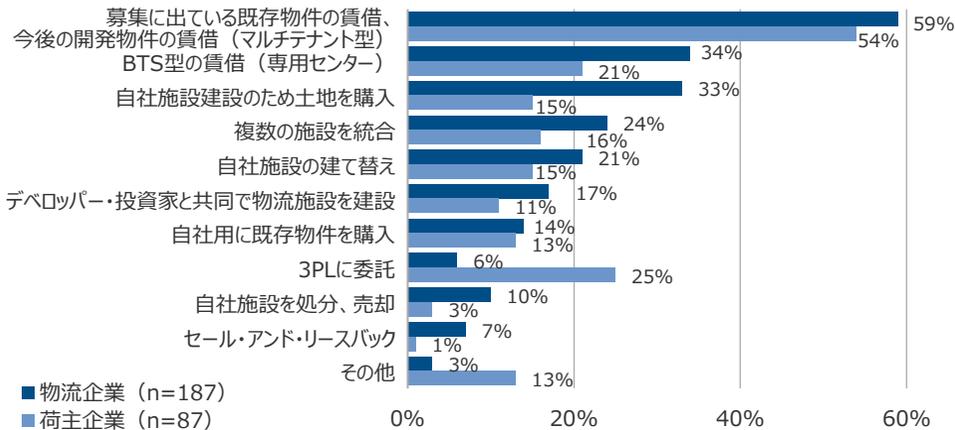
# 物流マーケット概況②：大型物流施設の需給

## 物流テナントの今後3年間の拡張計画



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

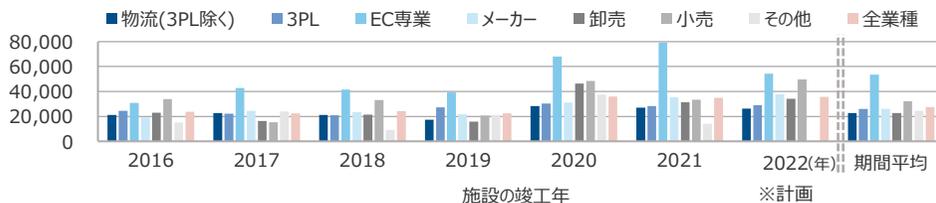
## 今後3年間の物流拠点計画の方法（複数選択可）



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

## 業種別1テナント当たり施設利用面積の動向

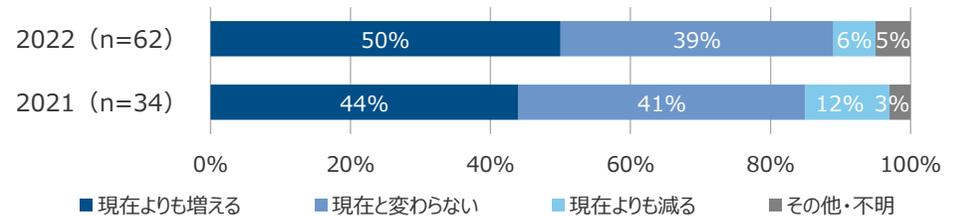
(㎡/テナント)



出所：三井住友トラスト基礎研究所

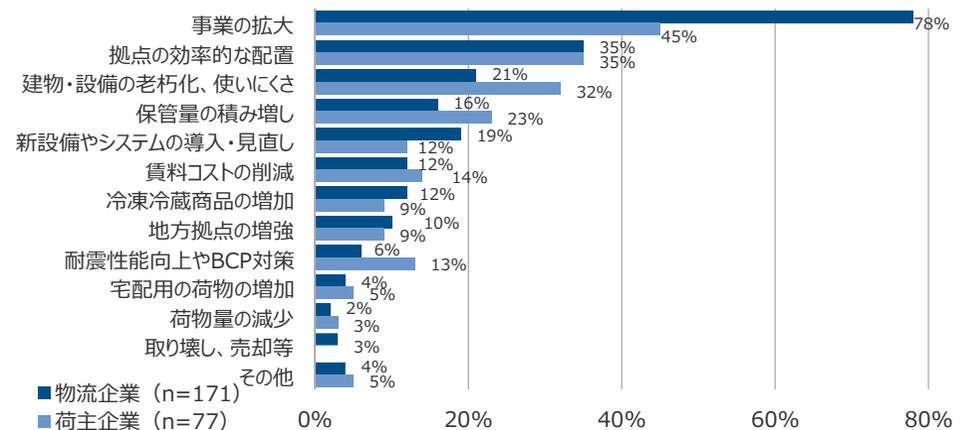
注1：2022年5月末時点。2022年以降はテナントが公表されている計画値のみ集計しています  
 注2：テナント入居情報は公表情報および現地確認情報によって得られたものであり、全てが網羅されているわけではありません。利用面積はあくまで参考値です  
 注3：テナントデータは竣工時点のものではなく現時点のものであるため、一部テナントは竣工時から入れ替わっていることもあります

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



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

## 物流拠点計画の理由（3つまで選択可）



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント調査2022」（2022年6月）

## 日本における先進的物流施設が占める割合



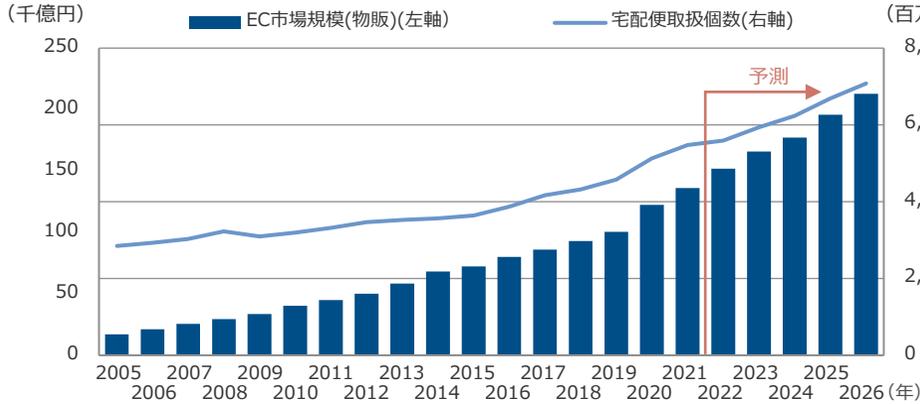
大型供給は増えているものの、引き続き先進的物流施設の希少性は高い

出所：Cushman and Wakefield「アジア・日本における物流不動産の新たな役割〜グローバルサプライチェーンからの考察〜」（2022年4月）



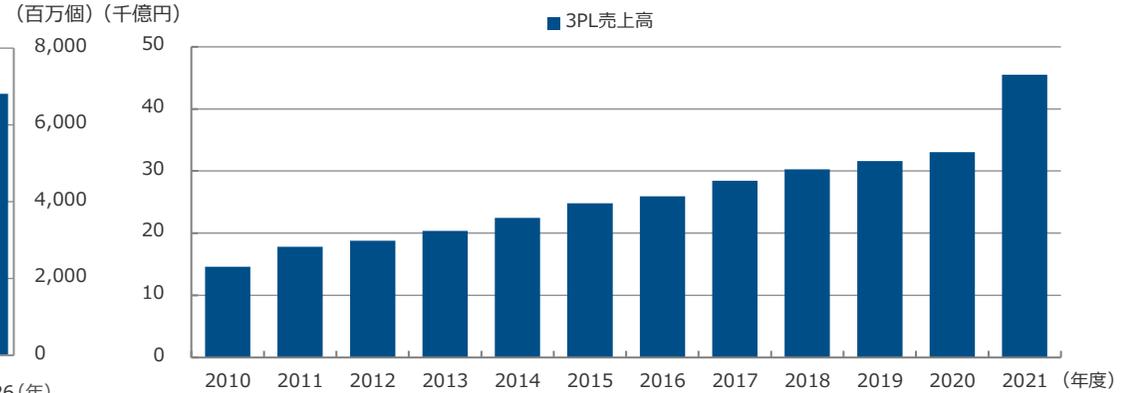
# 物流マーケット概況③：物流需要の増加

## 小売EC市場規模および宅配便取扱個数の推移



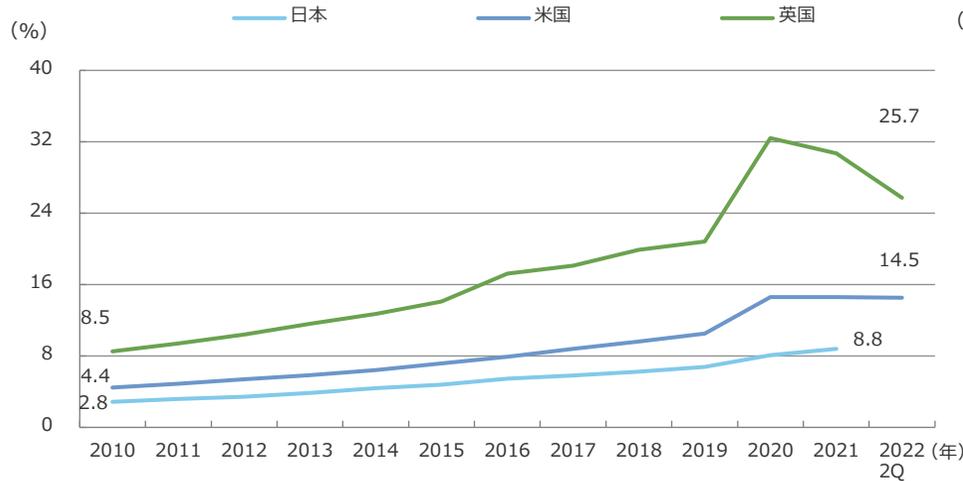
出所：2020年までのEC市場規模の実績値：経済産業省「電子商取引実態調査」、2021年以降のEC市場規模および全期間の宅配便取扱個数は国土交通省「トラック輸送情報」等より三井住友トラスト基礎研究所作成

## 3PL市場規模



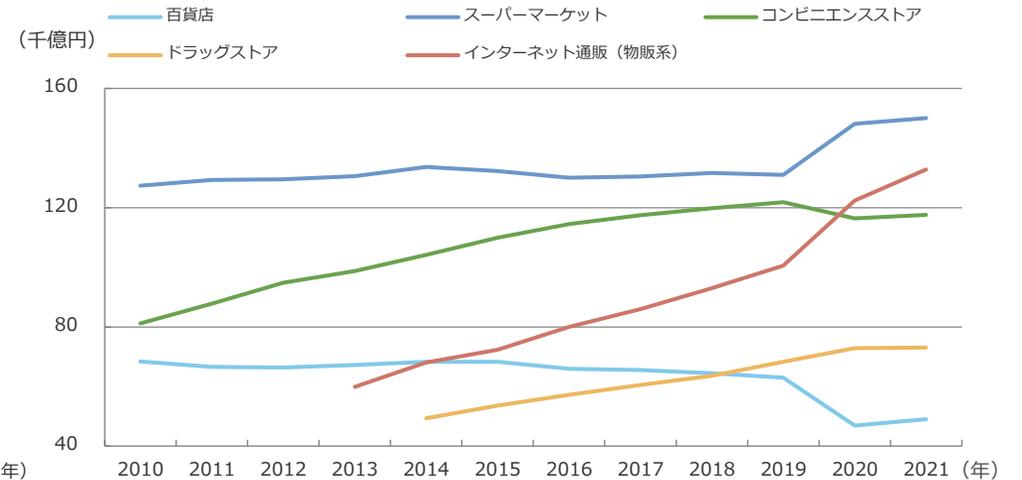
注：各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません  
出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2022年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

## 電子商取引普及率の比較



出所：経済産業省（日本）「令和3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）」（2022年8月）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成。米国及び英国に関しては2022年第2四半期の、日本に関しては2021年までの開示情報を参照

## 小売業界の市場規模



出所：経済産業省「商業動態統計月報2022年6月分」（2022年8月）及び経済産業省「令和3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）」（2022年8月）を基に本資産運用会社にて作成



# ポートフォリオの概要

## スポンサー開発物件

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟  
(共有持分45%)



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟  
(共有持分45%)



ロジクロス横浜港北



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



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%)



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



取得予定資産

## MJIAソーシング物件

MJロジパーク印西1



MJロジパーク高槻1



MJロジパーク船橋2



MJロジパーク東大阪1



MJインダストリアルパーク川西 (底地)



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク福岡1



MJロジパーク加須2



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク土浦1



MJロジパーク仙台1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク西宮1



MJインダストリアルパーク堺 (底地)



MJロジパーク大阪1



MJロジパーク春日井1



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)



# ポートフォリオマップ



- 取得予定資産
- 優先交渉権付与予定物件
- 第12期末保有資産
- 三菱地所本店・支店所在地



# 本募集後のポートフォリオ一覧

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	7,810	6.1	34,878.55	2.2	100.0	7.9	マルチ
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	9,440	4.5	29,895.80	3.2	100.0	5.5	マルチ
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	4,400	5.1	12,844.35	1.5	100.0	5.2	BTS
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	10,300	4.3	35,616.58	3.7	100.0	3.9	マルチ
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	17,300	5.0	62,289.08	5.5	100.0	3.6	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	4.5	100.0	4.4	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	3.8	100.0	3.1	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	24,500	4.7	88,609.64	8.2	99.7	9.0	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	21,600	4.7	58,487.96	7.0	100.0	7.6	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	12,187	4.6	40,081.56	4.0	100.0	4.5	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	40,680	4.4	117,762.91	13.8	99.9	3.3	マルチ
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	6,690	6.6	18,232.07	2.1	100.0	32.7	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	2.5	100.0	9.1	マルチ
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	1,560	5.7	7,678.10	0.5	100.0	16.4	マルチ
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	8,120	5.8	39,082.95	2.3	100.0	14.9	マルチ
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	7,230	5.7	38,143.21	2.3	100.0	14.9	マルチ
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	3,570	5.3	15,485.00	1.2	100.0	7.8	BTS
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	2,710	5.7	13,777.07	0.9	100.0	31.4	BTS
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	15,100	4.8	57,866.98	5.2	100.0	5.6	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	0.6	100.0	23.7	BTS
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	7,660	5.1	39,098.87	2.8	100.0	13.4	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	2.1	100.0	-	底地
MJインダストリアルパーク神戸(底地)	兵庫県神戸市	4,970	5,720	5.1	31,743.99	1.9	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	1,980	4.4	14,986.64	0.7	100.0	-	底地
小計		216,242	246,147	4.8	953,102.54	82.6	100.0	7.5	-
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	15,700	4.2	45,983.59	5.8	100.0	1.3	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	3,980	4.3	14,012.95	1.5	100.0	1.3	マルチ
ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	8,110	4.1	16,371.24	3.0	100.0	3.2	マルチ
MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	4,880	6,500	5.3	19,219.10	1.9	100.0	0.5	マルチ
MJロジパーク印西1	千葉県印西市	4,353	5,180	5.1	20,980.63	1.7	100.0	1.1	マルチ
MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	5,500	6,510	4.8	20,897.84	2.1	100.0	1.3	マルチ
MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	1,687	2,050	5.3	10,185.04	0.6	100.0	31.3	BTS
MJインダストリアルパーク川西(底地)	兵庫県川西市	2,125	2,600	4.4	9,353.48	0.8	100.0	-	底地
小計		45,417	50,630	4.5	157,003.87	17.4	100.0	2.7	-
合計 / 平均		261,659	296,777	4.7	1,110,106.41	100.0	100.0	6.7	-

取得予定資産



# 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。
- (注2) 「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。「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含みます。）をいいます。以下同じです。
- (注3) 「本資産運用会社（MJIA）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、「MJIAソーシング物件」ということがあります。以下同じです。
- (注4) 「PDP（Partnership Development Program）」とは、パートナーによる開発案件のことをいい、本資産運用会社独自の開発アレンジメントのひとつです。以下同じです。
- (注5) 「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。
- (注6) 「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10月14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144A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・オフアリング」といいます。以下同じです。
- (注7) 「賃料増額」とは、当該決算期において賃貸借期間が満了するテナントの賃貸借契約が更新され又は新規にテナントとの賃貸借契約を締結した際に、当該テナントの更新又は新規契約締結前の賃料合計と比較して賃料合計が増額される場合をいいます。
- (注8) スポンサーによる「セムポート出資」とは、スポンサーが本投資法人の投資口を一部取得し保有することで、あたかも同じポート（セムポート）に乗客が同乗するかのようになり、スポンサーが投資主となって、一般の投資主と利害を一致させる出資関係をいいます。以下同じです。
- (注9) 「JCR」とは株式会社日本格付研究所をいいます。JCRによる長期発行体格付は、JCRによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する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。以下同じです。
- (注10) 「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。
- (注11) 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（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。）に記載しています。以下同じです。
- (注2) 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、2022年9月1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) 「平均稼働率」は、2022年8月31日現在における取得予定資産の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記載しています。
- (注4) 「平均築年数」は、取得予定資産（底地物件を除きます。）に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2022年8月31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1) 各期及び本募集後の「資産規模」は、各期末時点及び本募集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。なお、「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（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。）をいいます。以下同じです。

(注2) 「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。

(注3) 「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち有利子負債の総額が占める割合をいいます。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。2022年8月期（第12期）末、本募集前の「LTV」及び本募集後の「LTV」は、以下の計算式により求められます。

2022年8月期（第12期）末の「LTV」

= 2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（82,074百万円）÷2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の総資産額（228,173百万円）

本募集前の「LTV」

= (2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（82,074百万円） - 2022年3月1日付で借入実行した消費税ローン（以下「2022年3月消費税ローン」といいます。）（2,000百万円）) ÷ (2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の総資産額（228,173百万円） - 2022年3月消費税ローン（2,000百万円）)

本募集後の「LTV」\*

= 本募集後の有利子負債の総見込額（101,644百万円）÷本募集後の総資産見込額（272,018百万円）

本募集後の有利子負債の総見込額\*\*

= 2022年8月期（第12期）末の有利子負債の総額（82,074百万円） - 2022年3月消費税ローン（2,000百万円） + 取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（22,000百万円） - 2022年9月14日付で借入実行した短期ローン（430百万円）（以下「2022年9月短期ローン」といいます。）

本募集後の総資産見込額\*\*\*

= 2022年8月期（第12期）末の総資産額（228,173百万円） - 2022年3月消費税ローン（2,000百万円） + 本募集における発行価額の総見込額（22,271百万円） + 本第三者割当における発行価額の総見込額（1,113百万円） + 取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（22,000百万円） + 取得予定資産に係る預り敷金・保証金の総見込額（889百万円） - 2022年9月短期ローン（430百万円）

\* 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（22,000百万円）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10月25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。）（1,800百万円）（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10月4日（火）現在の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）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。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、三菱UFJモルガン・スタンレー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三菱UFJモルガン・スタンレー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4) 「巡航時の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。



5ページ

- (注1) 2022年2月期（第11期）末保有資産、第5回公募増資取得資産（\*）、2022年8月期（第12期）末保有資産及び本募集による取得予定資産の物件数、取得（予定）価格合計、平均稼働率及び平均築年数は、2022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。以下同じです。）。
- \* 「第5回公募増資取得資産」とは、本投資法人の「第5回公募増資」（2022年8月期における公募増資をいいます。以下同じです。）に際して取得した2物件（ロジクロス厚木Ⅱ及びロジポート川崎ベイ（準共有持分45%））をいいます。以下同じです。
- (注2) 2022年2月期（第11期）末保有資産、第5回公募増資取得資産及び2022年8月期（第12期）末保有資産の鑑定評価額合計は2022年8月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計を記載しています。本募集による取得予定資産の鑑定評価額合計は2022年9月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計を記載しています。
- (注3) 2022年2月期（第11期）末保有資産、第5回公募増資取得資産及び2022年8月期（第12期）末保有資産の平均鑑定NOI利回りは、2022年8月31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合計の取得価格合計に対する比率を記載しています。また、本募集による取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは、2022年9月1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合計の取得（予定）価格合計に対する比率を記載しています。
- (注4) 本募集後の物件数、取得（予定）価格合計及び鑑定評価額合計は、2022年8月期（第12期）末保有資産及び本募集による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。本募集後の平均稼働率及び平均築年数は、2022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。本募集後の平均鑑定NOI利回りは、2022年8月期（第12期）末保有資産及び本募集による取得予定資産の取得（予定）価格合計に基づく加重平均を記載しており、本募集後の実際の数値と一致するとは限りません。
- (注5) 「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。

2022年2月期（第11期）末保有資産の「インプライド・キャップレート」

= (2022年2月期（第11期）末現在における保有資産の鑑定NOIの合計（8,274百万円）) ÷ (2022年2月28日（月）現在の本投資法人の時価総額（166,819百万円）+ 2022年2月期（第11期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（58,374百万円）+ 2022年2月期（第11期）末現在の預り敷金・保証金（3,712百万円）- 2022年2月期（第11期）末現在の現預金・信託現預金（12,217百万円）)

2022年8月期（第12期）末保有資産の「インプライド・キャップレート」

= (2022年8月期（第12期）末現在における保有資産の鑑定NOIの合計（10,335百万円）) ÷ (2022年8月31日（水）現在の本投資法人の時価総額（215,293百万円）+ 2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（82,074百万円）+ 2022年8月期（第12期）末現在の預り敷金・保証金（4,156百万円）- 2022年8月期（第12期）末現在の現預金・信託現預金（12,788百万円）)

(注6) 2022年2月期（第11期）末保有資産、2022年8月期（第12期）末保有資産及び本募集後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。

2022年2月期（第11期）末保有資産の「1口当たりNAV」

= (2022年2月期（第11期）末における貸借対照表上の簿価純資産額（116,305百万円）- 2022年2月期（第11期）末の分配金総額（利益超過分配金は含まない）（2,540百万円）- 2022年2月期（第11期）末の利益超過分配金総額（265百万円）+ 2022年2月期（第11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（191,520百万円）- 2022年2月期（第11期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（168,078百万円）) ÷ 2022年2月期（第11期）末の発行済投資口数（391,135口）

2022年8月期（第12期）末保有資産の「1口当たりNAV」

= (2022年8月期（第12期）末における貸借対照表上の簿価純資産額（139,623百万円）- 2022年8月期（第12期）末の分配金総額（利益超過分配金は含まない）（2,979百万円）- 2022年8月期（第12期）末の利益超過分配金総額（328百万円）+ 2022年8月期（第12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（246,147百万円）- 2022年8月期（第12期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（213,459百万円）) ÷ 2022年8月期（第12期）末の発行済投資口数（449,935口）

本募集後の「1口当たりNAV」

= (2022年8月期（第12期）末における貸借対照表上の簿価純資産額（139,623百万円）- 2022年8月期（第12期）末の分配金総額（利益超過分配金は含まない）（2,979百万円）- 2022年8月期（第12期）末の利益超過分配金総額（328百万円）+ 2022年8月期（第12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（246,147百万円）+ 取得予定資産の2022年9月1日現在の鑑定評価額の合計（50,630百万円）- 2022年8月期（第12期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（213,459百万円）- 取得予定資産の取得予定価格の合計（45,417百万円）+ 本募集における発行価額の総見込額\*（22,271百万円）+ 本第三者割当における発行価額の総見込額\*（1,113百万円）) ÷ 本募集後の発行済投資口数（503,485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10月4日（火）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、三菱UFJモルガン・スタンレー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三菱UFJモルガン・スタンレー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、三菱UFJモルガン・スタンレー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、資産の取得に係る公租公課（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必要に応じて行って算出された1口当たり分配金の試算額をいい、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。そのため、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的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8月期（第14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) 2023年2月期（第13期）の「1口当たり分配金」の「前回予想」は、2022年4月15日付「2022年2月期 決算短信（REIT）」で公表した当該時点における2023年2月期（第13期）の予想、2023年2月期（第13期）及び2023年8月期（第14期）の「1口当たり分配金」の「今回予想」は2022年10月14日付「2023年2月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び2023年8月期（第14期）の運用状況の予想に関するお知らせ」及び同日付「2022年8月期 決算短信（REIT）」で公表した当該時点における2023年2月期（第13期）及び2023年8月期（第14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、別紙に記載の2023年2月期（第13期）における運用状況の予想の前提条件（前回予想）並びに2023年2月期（第13期）及び2023年8月期（第14期）における運用状況の予想の前提条件（今回予想）を基に各公表時点において算出されたものです。

(注5) 「第5回公募増資前巡航」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。）の予想に対して、資産の取得に係る公租公課（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想定する必要がなかったことから、当該1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想を、1口当たり巡航分配金として記載しています。なお、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。）は、別紙に記載の2022年8月期における運用状況の予想の前提条件を基に当該公表時点において算出されたものです。

(注6) 「本募集前巡航」については、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」にて試算された数値であり、2023年2月期（第13期）の1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想を基に、2022年3月1日に取得したロジクス厚木Ⅱ及びロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）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について、2023年2月期（第13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1口当たり巡航分配金を算出しています。なお、2023年2月期（第13期）の1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想は、別紙に記載の2023年2月期における運用状況の予想の前提条件（第5回公募増資時試算）を基に当該公表時点において算出されたものです。

(注7) 「本募集後巡航」については、2022年10月14日付「2023年2月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び2023年8月期（第14期）の運用状況の予想に関するお知らせ」及び2022年10月14日付で公表の「2022年8月期 決算短信（REIT）」に記載の2023年8月期（第14期）の1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）に対して、資産の取得に係る公租公課（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想定する必要がないことから、当該1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想を、1口当たり巡航分配金として記載しています。

## 7ページ

(注1) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、GRESB評価のうち、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。このうち、「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。



# 注記

(注2) 「GRESB開示評価（5段階評価）」とは、GRESB評価のうち、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。

## 8ページ

(注1) 「パートナー」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。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) 「第三者ブリッジ」とは、ブリッジファンド、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、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ことをいいます。以下同じです。

## 10-15ページ

(注1) ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る取得予定価格、鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、本投資法人が取得を予定する持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 「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3) 「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4) 「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5) 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。

(注6) 「テナント数」は、2022年8月31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。

(注7) 「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、MJインダストリアルパーク川西（底地）については、当該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) 「マルチ」とは、マルチテナント型の略称であり、複数のテナントによる利用を想定した汎用性の高い物流施設をいいます。以下同じです。

(注9) 「BTS」とは、ビルド・トゥ・スーツ型の略称であり、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。以下同じです。

(注10) 「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11) 「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12) 「運転時間30分圏」及び「運転時間60分圏」とは、MJロジパーク船橋2から以下の時速設定でそれぞれ30分間及び60分間自動車運転を行った場合に到達できるエリアをいいます。但し、渋滞は考慮されており、道路設備計画（外環自動車道）は考慮されていません。

国道：24～47km/h、地方道幅員大：21～38km/h、地方道幅員小：10～15km/h、高速道路：71～76km/h



# 注記

## 16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を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を売却する場合には、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、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。

## 17ページ

(注1) 「平均賃料改定変動率」は、各期末時点までに賃貸借期間が満了するテナントの賃貸借契約が更新され又は新規にテナントとの賃貸借契約を締結した際の当該テナントの更新又は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2) 「賃料据置」及び「賃料増額」は、各期末時点までに賃貸借期間が満了するテナントの賃貸借契約が更新され又は新規にテナントとの賃貸借契約を締結した際に、当該テナントの更新又は契約締結前後で賃料が据置きであった賃貸面積及び賃料が増額された賃貸面積をそれぞれ記載しています。

(注3) 「期中平均稼働率」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を記載しています。

## 18ページ

(注1) 「シングルテナント」とは、マルチテナント型のうち単一テナントに賃貸している物流施設をいいます。

## 19ページ

(注1) 「長期負債比率」は、本投資法人の有利子負債の総見込額のうち、借入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記載しています。

(注2) 「固定金利比率」とは、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記載しています。

(注3) 「平均残存負債年数」とは、返済期限までの残存期間を、各有利子負債（見込）残高に応じて加重平均した数値を記載しています。

(注4) 「平均負債コスト」は、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記載しています。

(注5) 「グリーンファイナンス調達上限」は、以下の計算式により求められます。「グリーン適格資産」とは、本投資法人の定める適格クライテリアを満たす特定資産をいいます。  
本募集後のグリーン適格資産（190,136百万円）×本募集後のLTV（37.4%）

(注6) 「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%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%まで引き上げた場合における取得余力を、「LTVを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取得余力は上記の金額よりも低く又は高くなる場合があります。

(注7) 「調達先の分散状況」については、借入（見込）金額の比率を示しています。

(注8) 「借入金返済期限の分散状況」については、借入（見込）金額を示しています。

## 20ページ

(注1) 「グリーンローン」とは、第三者評価機関から評価を受けたグリーンファイナンス・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。



# 注記

## 21ページ

(注1) 「東証REIT Core指数」とは、東証REIT指数（東京証券取引所に上場するREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数をいいます。）の算出対象を母集団とし、基準日における浮動株時価総額及び売買代金の水準により銘柄を選定する指数をいいます。

## 23ページ

(注1) 平均稼働率については2022年8月31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本募集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/MJIAソーシング物件」は、本募集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。

## 24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。

## 26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。

## 27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。

## 28ページ

(注1) 「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。

## 29ページ

(注1) 完全自動運転や無人隊列走行といった運転技術は、開発中の技術であり、その技術の実現が将来保証されたものではありません。また、実現した場合も、実際の開発の結果に左右され、本資料において想定された技術と大幅に異なる可能性があります。

## 30ページ

(注1) 「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）等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、各年度の本投資法人のポートフォリオの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2) 「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。

## 32ページ

(注1) 「削減が可能」とは、目論見書の所要部数15,310部（第5回公募増資での目論見書印刷部数と同程度）、目論見書一冊当たりの紙の使用枚数を用紙54枚（訂正事項分は含みません。）、訂正事項分の所要部数14,765部（第5回公募増資での訂正事項分印刷部数と同程度）、訂正事項分一部当たりの紙の使用枚数を用紙4枚と仮定して算定した紙の想定削減数量です。



# 注記

## 34ページ

(注1) 「運用における利益相反対策」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。

## 35ページ

(注1) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、個別のグリーンボンド又はグリーンローンではなく発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対して、グリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドラインへの適合性の確認を目的としたJCRが行う評価をいい、Green 1(F)を最上位とする5段階（Green 1(F)～Green 5(F)）で表示されます。

(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。

## 36ページ

(注1) 2022年、2023年及び2024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。

## 37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。以下同じです。

## 40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。

