

不動産投資のリスク管理 J-REITの実際



講師 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
本多 一光

2025年12月4日

◆経歴

■ 1989年 三井住友信託銀行

※ 不動産信託・不動産証券化関連の業務に長年従事

■ 2009年 トップリート投資法人（J-REIT）の運用会社

※ J-REITのアセットマネジャー（資産運用）・財務部門を担当

■ 2015年 投資法人みらい（J-REIT）の運用会社

※ J-REITの立ち上げ業務を遂行

■ 2016年 一般社団法人不動産証券化協会

※ 個人投資家向けへのJ-REIT普及活動等企画広報を担当

■ 2019年 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（J-REIT）の運用会社

※ ESG・総務・人事・コンプライアンス等を担当し、現在に至る

◆資格

工学修士（環境工学専攻）・不動産証券化マスター・一級建築士・宅地建物取引士

◆好きなもの



柴犬



演奏

1

J-REITの基礎

～ 不動産投資の視点から ～

3

2

注目される物流施設

～ 物流施設マーケットの成長性と安定性 ～

28

3

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人とは

～ その成長性と安定性 ～

42

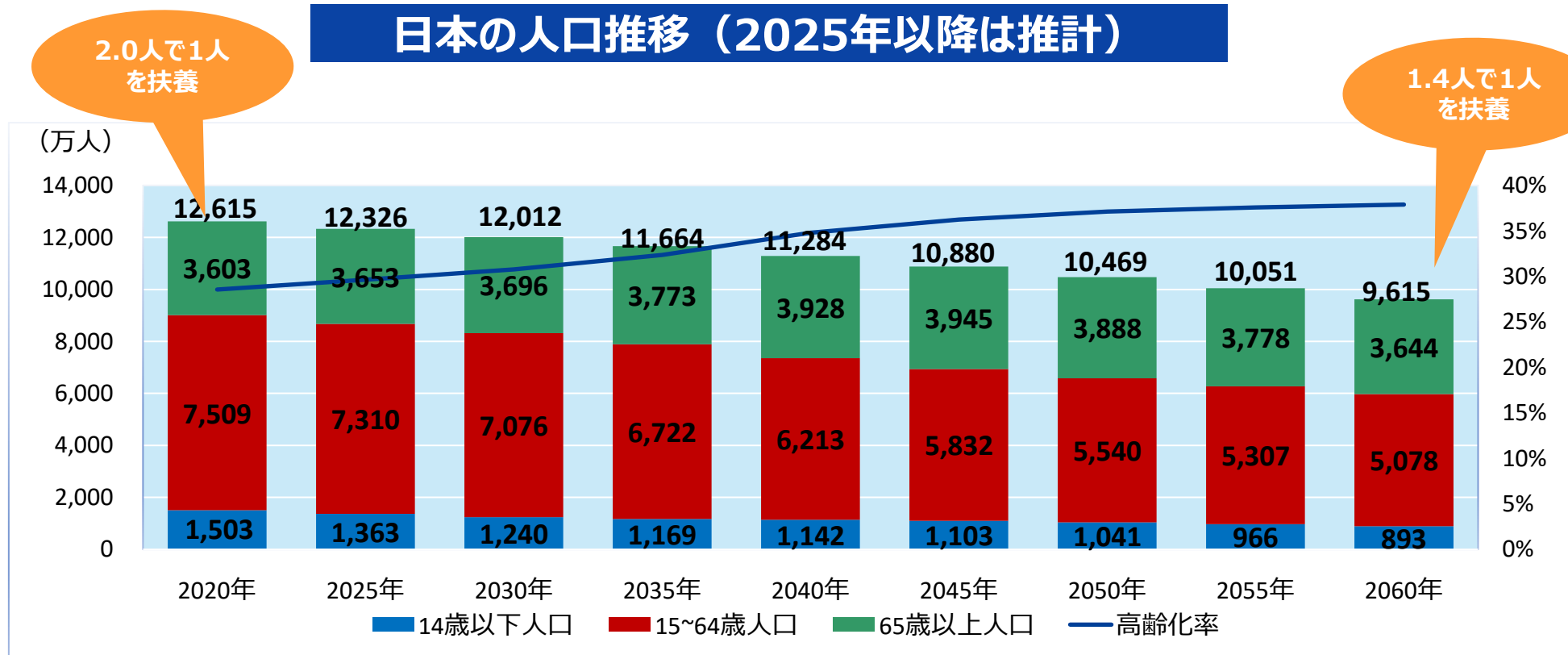
1

J-REITの基礎

～ 不動産投資の視点から ～

- 日本では少子高齢化が進行 = **高齢者が増え、労働者が減る**
- 現在よりも一人あたりの社会保険料や税金の**負担額の増加**が予想

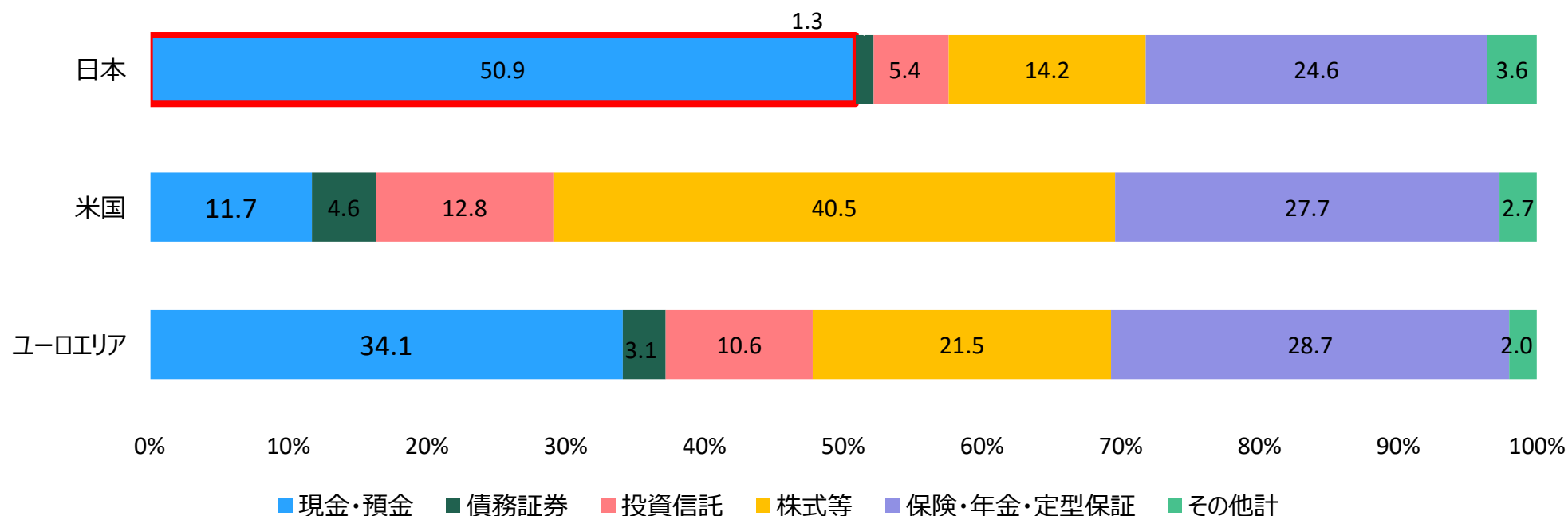
日本の人口推移（2025年以降は推計）



(出所) 2020年は総務省「国勢調査」（年齢不詳人口を除く）、
2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」（出生中位・死亡中位推計）

- 米国・欧州と比較すると、日本の家計は「現金・預金」が占める割合が大きい

家計の金融資産構成比較



(出所) 日本銀行「資金循環の日米欧比較」をもとにARES作成
 ※ 2024年3月末時点の数値

貯蓄から投資へ👉その背景 3

- バブル期に約6%あった定期預金金利は長期に渡り低水準で推移
- 将来のための資産形成は預金だけでは対応できない時代に

定期預金金利の推移



(出所) 日本銀行統計データを基にARES作成

※定期預金金利は、期間6か月以上1年未満、預入金額3百万円未満の数値

配当利回り(金利)がもっとも高いのは？

株式

債券

預金

Jリート

2025年8月末時点の利回り一覧

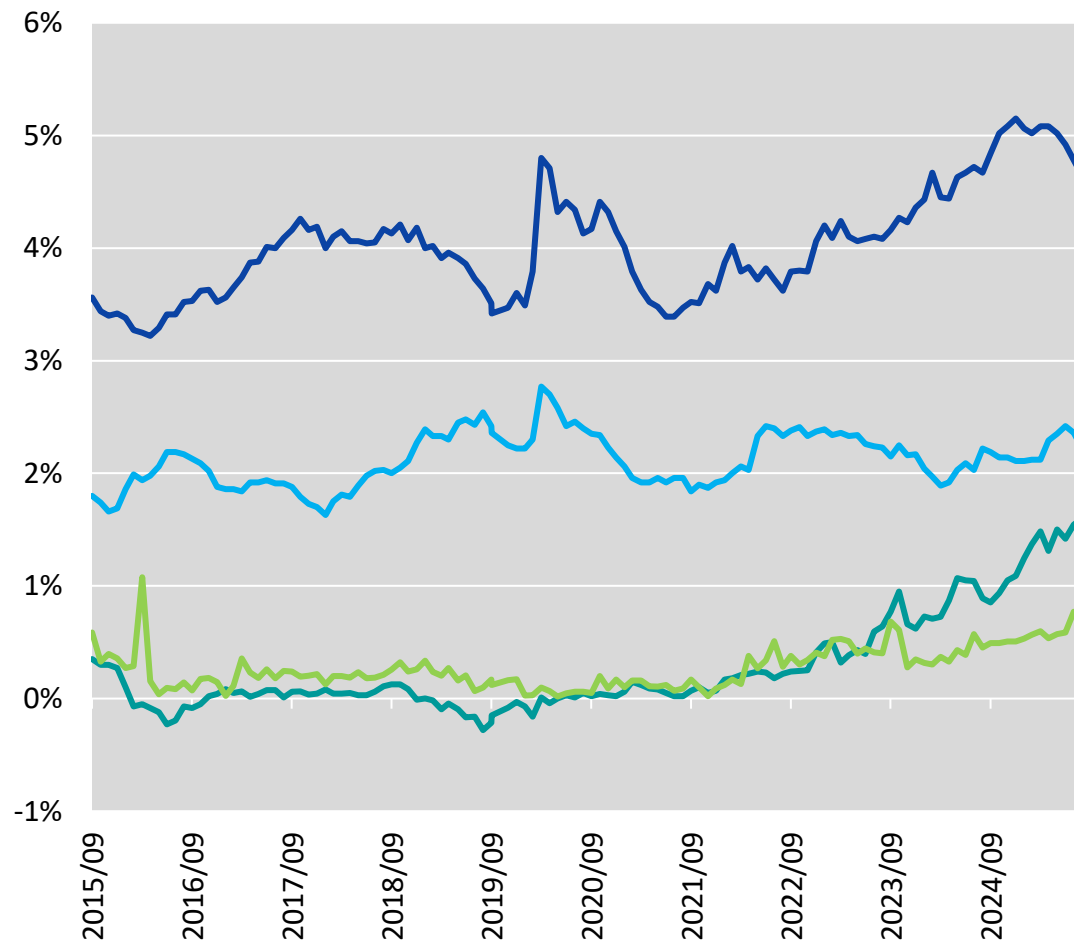
商 品	平均利回り (%)
リート分配金利回り (加重平均)	4.64
東証プライム※1 株式配当利回り (加重平均)	2.22
10年国債利回り	1.60
10年定期預金金利 ※2	0.77

(出所) 不動産証券化協会、日本相互証券、東京証券取引所、
日本銀行

※1：グラフは2022年3月末までは東証1部市場の利回りを利用

※2：2025年7月末時点、日銀公表の10年定期預金金利（総合）

各商品の利回り（10年間）



1 高い配当性向と利回り

Jリートは利益のほぼ全額（90%超）を配当
利回りは債券や株式に比べ相対的に高い

2 比較的高水準で安定した配当が得られる

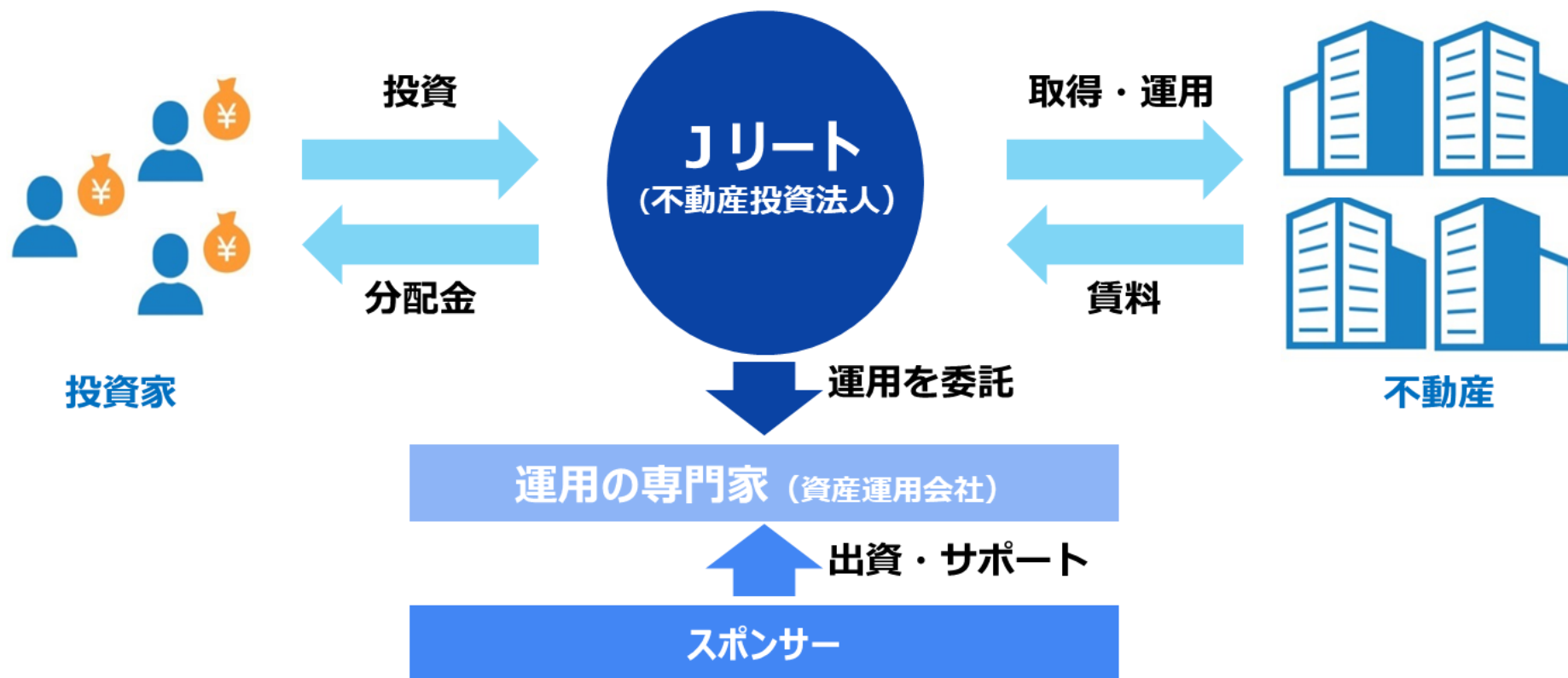
配当は比較的高水準で安定
比較的安定した配当を継続

3 運用スタイルに合った商品を選択できる

個別銘柄の他、Jリートを対象とした投資信託やETFもある
投資信託やETFは比較的少額からの投資、つみたてNISAやiDeCo
の利用が可能

安定した配当を実現するJ-REITの仕組み

- **Jリート** は投資家から集めた資金等を元に、複数の賃貸不動産に投資し、その**賃貸収入**や不動産売却収入から得た利益を投資家に**分配**します。



(出所) 不動産証券化協会

不動産投資のリスクから見たJリートの特徴

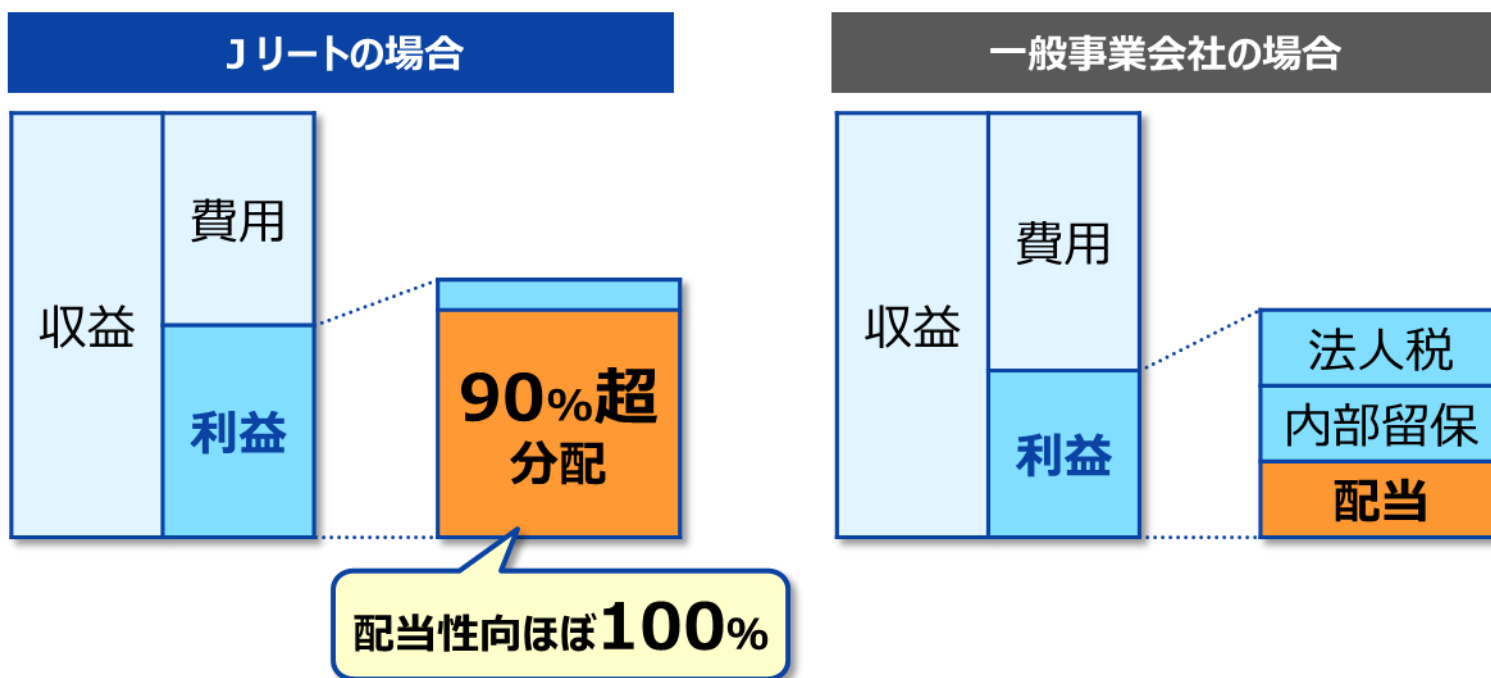
不動産への直接投資とJリート投資の違い

	不動産への直接投資	Jリートを通じた 不動産投資
投資対象	主に住居向け不動産 (マンション、アパート等)	多様な物件に投資可能 (オフィス、ホテル、倉庫等様々)
必要資金	多 額 (数千万円超の資金が必要)	少額から投資可能 (数万円程度から可能)
物件選定の際の 情報入手	困 難 (専門知識が必要)	容 易 (Jリートが良質な情報を提供)
分散投資	困 難 (多額の資金がないと不可能)	Jリート自体が分散投資 (複数物件の分散投資)
物件の維持 管理・運営	投資者自身が管理 (または外部委託)	不 要 (プロに管理委託する仕組み)
流動性・換金性	低 い (不動産市場で売買)	高 い (証券市場で売買)

(出所) 不動産証券化協会

高い配当性向 & 分配金利回り

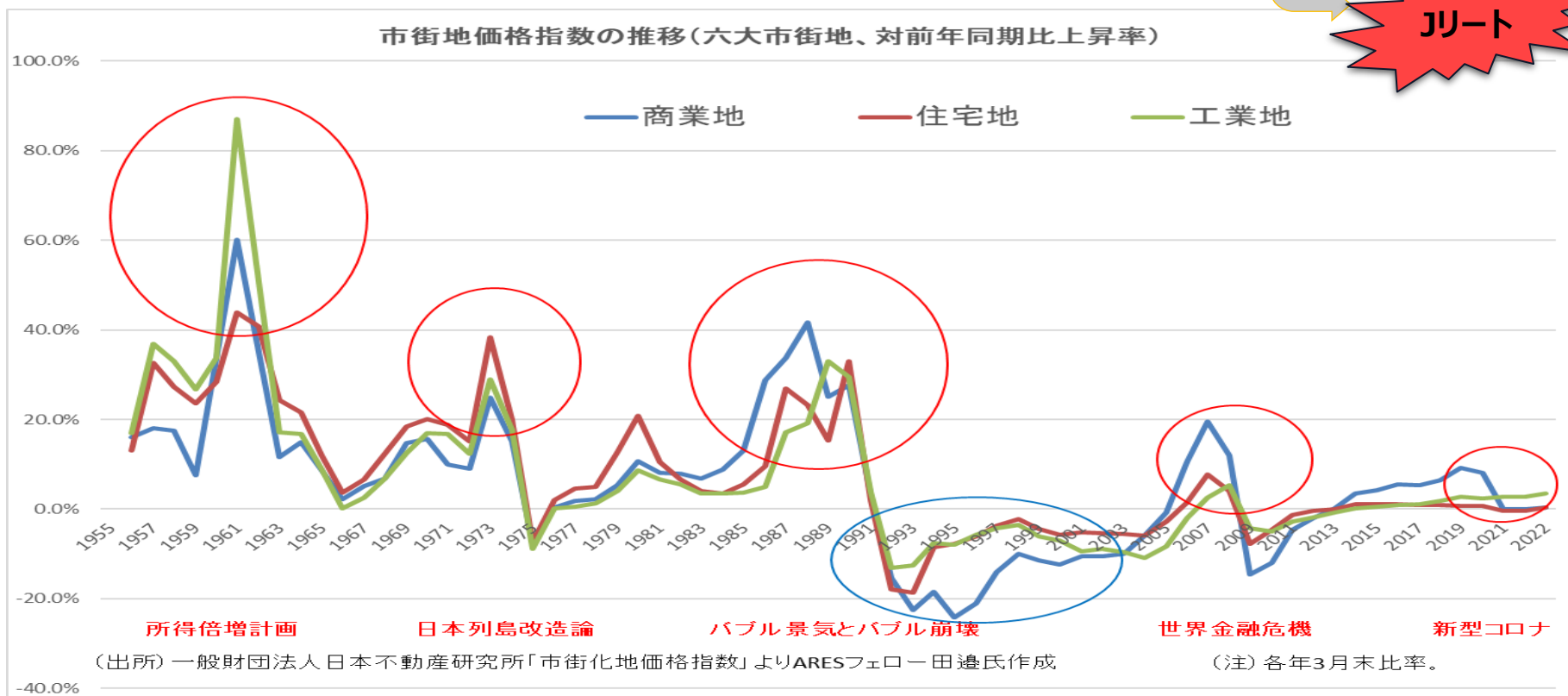
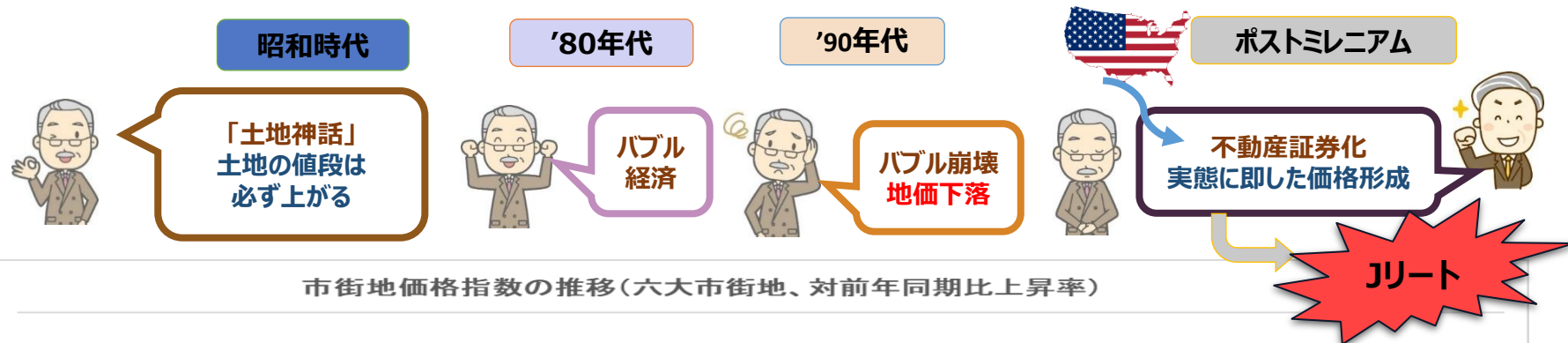
- Jリートは、一定の条件を満たせば、**法人税が課税されない**。
- 実際、ほとんどのJリートは **利益のほぼ100%を分配** しており、一般事業会社（株式）と比較して有利。



※ 図表は賃貸収益・費用・利益のみを記載し、売却損益を省略しています。

（出所）不動産証券化協会

不動産投資のリスク⇔不動産証券化の誕生



■ 土地相場(感覚的)による取引⇔価格変動大



■ 実態に即した不動産価格形成

不動産証券化取引

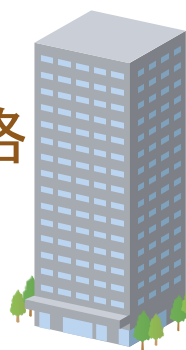
① 不動産鑑定(第三者が評価した)価格による取引

② 鑑定手法・・・土地建物積算から収益還元法へ

「直接還元法」

「DCF (Discounted
Cash Flow) 法」

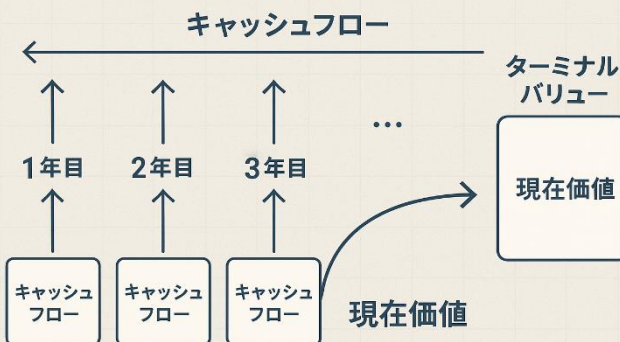
不動産価格
100億円



年間賃料
5億円

利回り5%

DCF法の鑑定方法



- 不動産の運用・管理はプロが行うため、手間いらず。
- 資産運用会社(プロ)の**知識・経験**や**物件供給力**を活用。

Jリートへの投資



投資法人が
専門業者に委託



アパート経営



経営者自身が実施
経営者が専門業者に委託



(出所) 不動産証券化協会

-投資家にとって手軽にできる不動産投資-

- 不動産の取得、維持管理、テナント募集などは、**不動産運用のプロ**である**資産運用会社**が行うため、物件を管理する手間がかかりません。

投資法人名	資産規模※	資産運用会社	スポンサー
日本ビルファンド投資法人	1兆5,052億円	日本ビルファンドマネジメント	三井不動産
ジャパンリアルエステイト投資法人	1兆1,576億円	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント	三菱地所
日本都市ファンド投資法人	1兆2,936億円	KJRマネジメント	KKRグループ
KDX不動産投資法人	1兆1,854億円	ケネディクス不動産投資顧問	ケネディクス
野村不動産マスターファンド投資法人	1兆1,031億円	野村不動産投資顧問	野村不動産
日本プロロジスリート投資法人	9,602億円	プロロジス・リート・マネジメント	Prologis
GLP投資法人	8,687億円	GLP ジャパン・アドバイザーズ	GLP
大和ハウスリート投資法人	9,107億円	大和ハウス・アセットマネジメント	大和ハウス
オリックス不動産投資法人	7,644億円	オリックス・アセットマネジメント	オリックス
ユナイテッド・アーバン投資法人	7,111億円	丸紅リートアドバイザーズ	丸紅

※取得価格の合計。上位10投資法人（資産規模順）

（出所）不動産証券化協会

Jリートは監督官庁

「金融庁」

Jリートは一般の人でも投資できる投資商品
➡投資者保護の立場で監督を行う

「国土交通省」

Jリートも宅地建物を取り扱う企業
➡宅地建物取引業者同様に監督を行う

行政処分事例(金融庁ホームページより)

I.違反内容

1.不動産鑑定業者への不適切な働きかけ

- ・親会社の売却希望価格を優先し、鑑定評価額がそれを上回るよう鑑定業者に働きかけ。
- ・これにより、鑑定業者の独立性を損なった。

2.不適切な鑑定業者選定プロセス

- ・複数業者から概算額を聴取し、最も高い概算額を提示した業者を選定。
- ・その際、概算額が最も高かった事実を伏せ、報酬額が最も廉価であることを理由に選定。
- ・実質的に親会社の売却希望価格で取得させることを最優先。

II.行政処分の内容

1.業務停止命令

- ・新たな資産運用委託契約の締結禁止。
- ・不動産（信託受益権含む）の取得に係る運用指図禁止。
- ・期間：2022年7月15日～2022年10月14日。

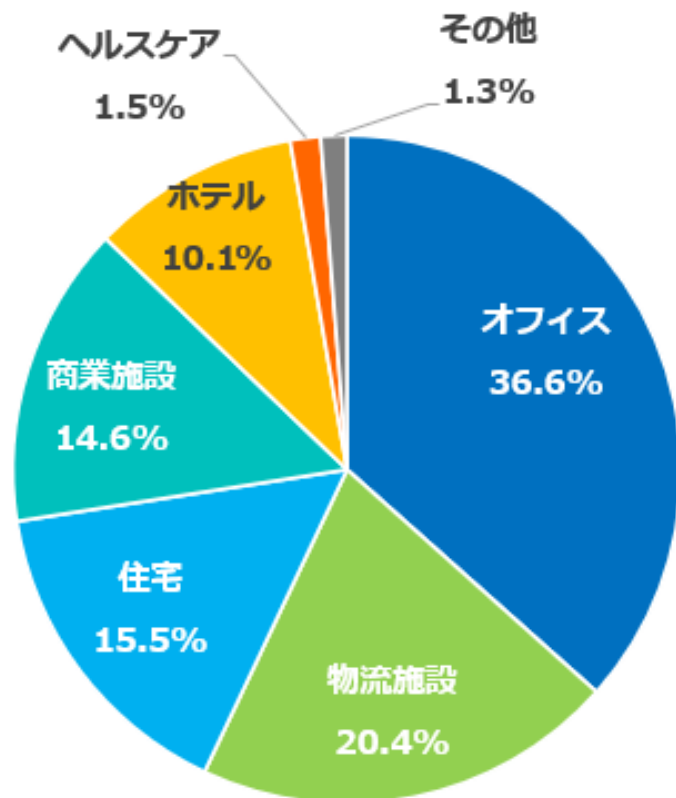
2.業務改善命令

- ・投資主への説明と適切な対応。・法令遵守態勢・内部管理態勢の構築。・利益相反管理の強化と再発防止策の策定。・経営陣の責任所在の明確化。

2022年8月15日までに報告、その後も随時報告。

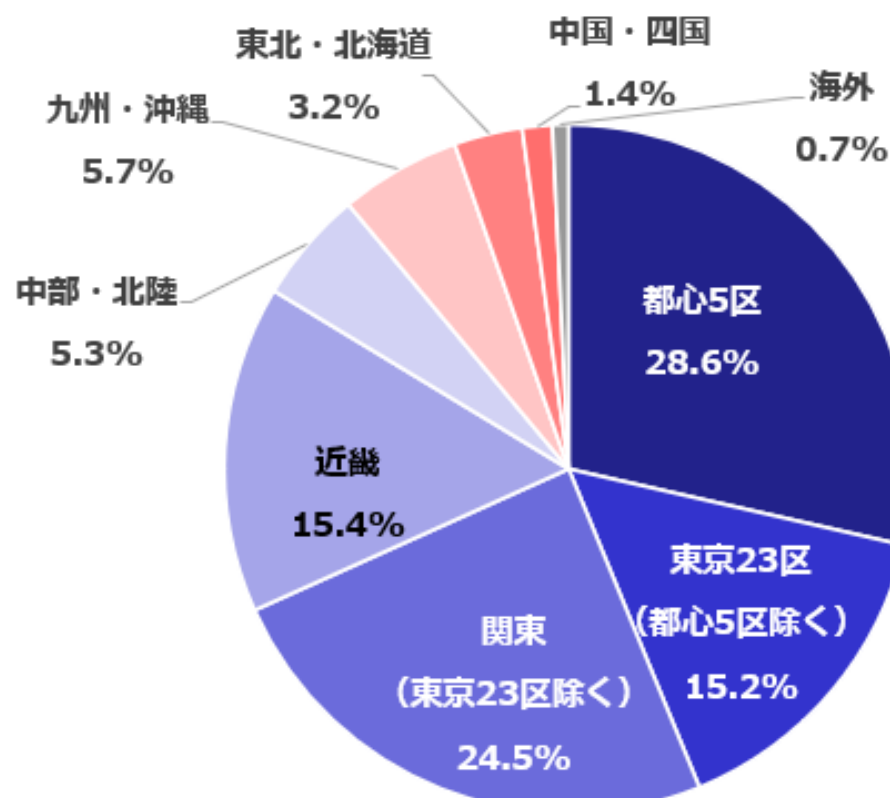
■ Jリートは、様々な種類の全国の不動産に投資

用途別比率



(出所) ARES J-REIT Databook
※取得価格ベース、2025年9月末時点

地域別比率

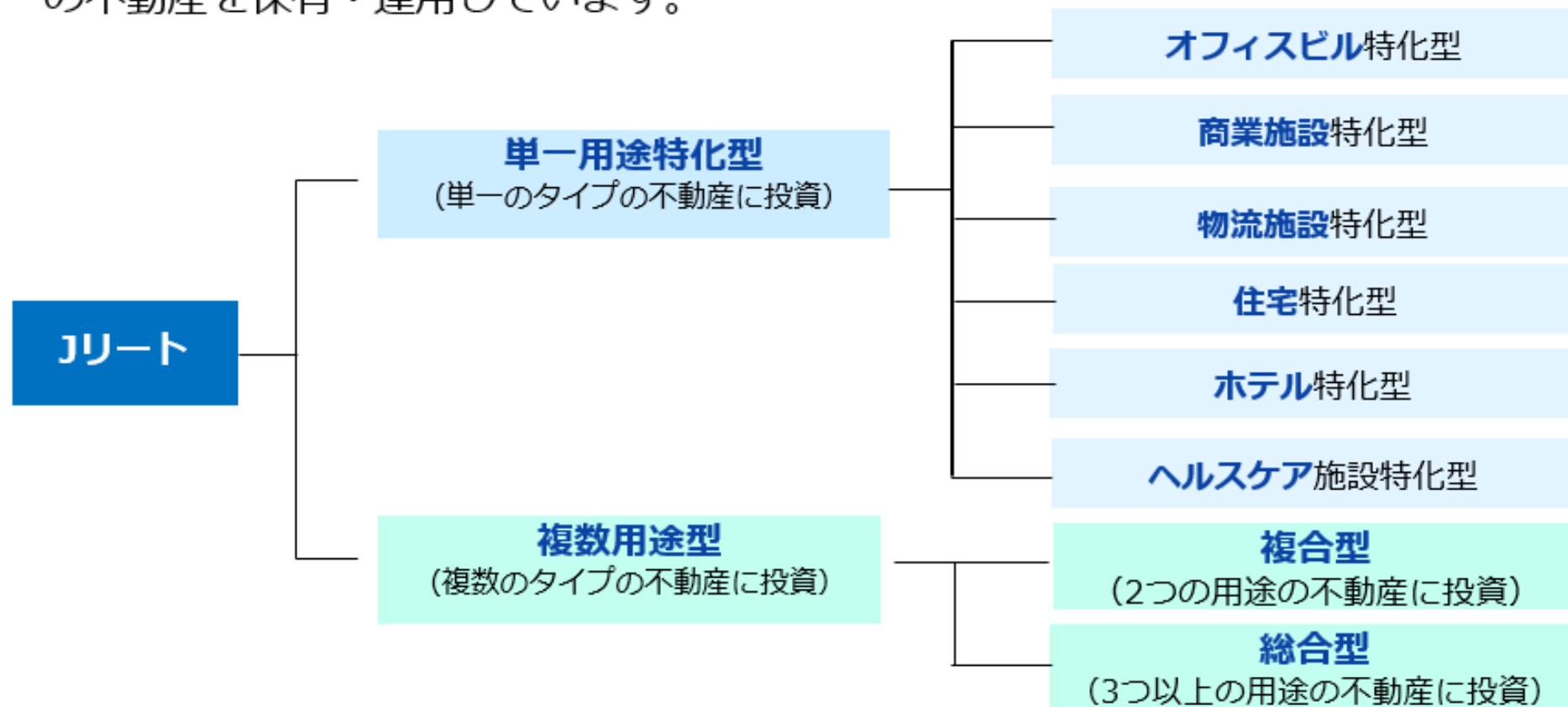


(出所) Jリート開示資料よりARES作成
※取得価格ベース、2025年9月末時点

(出所) 不動産証券化協会

J-REITの運用タイプ

■ Jリートには1つの用途の不動産に投資する「特化型」や複数の不動産に投資する「複合型」「総合型」などのタイプがあり、それぞれ**数十物件から数百物件**の不動産を保有・運用しています。



(出所) 不動産証券化協会

安定した
賃料水準



高い稼働率



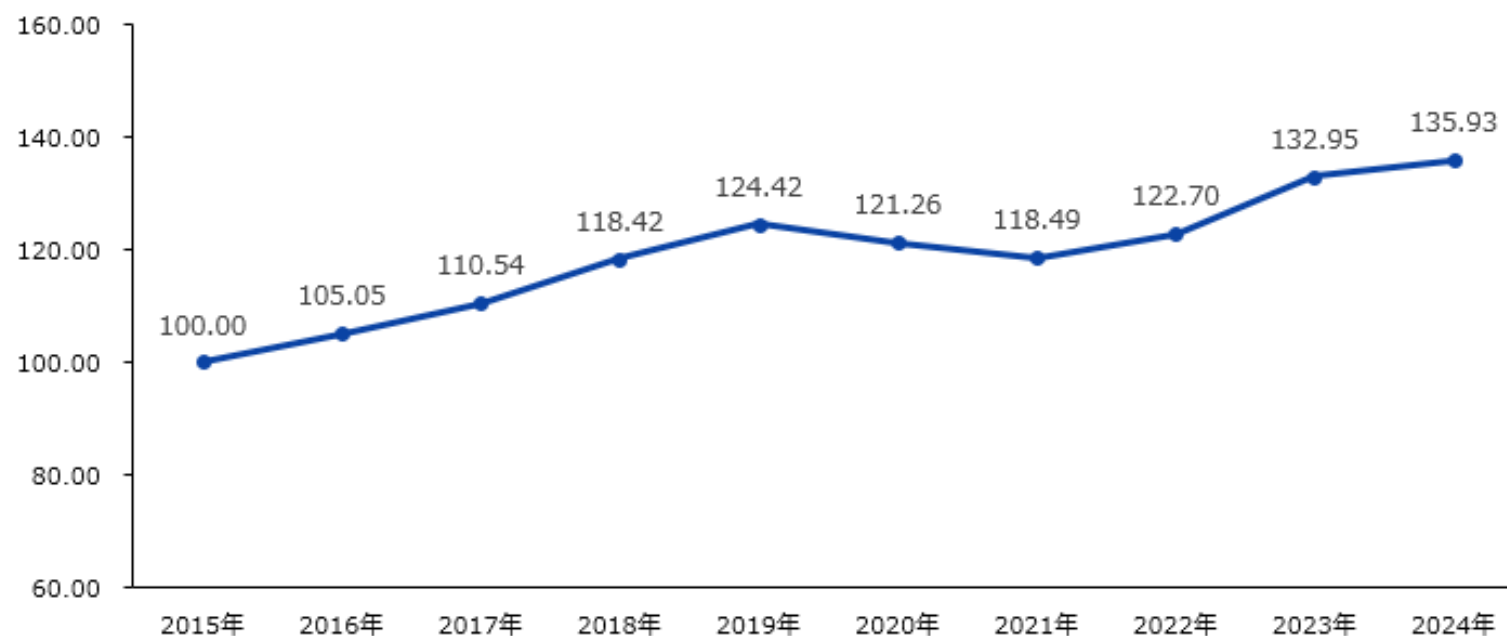
配当（分配金）も安定的！

（出所）不動産証券化協会

安定した分配金と成長

- Jリートは、多数の物件への**分散投資**により、賃料収入が比較的安定
これにより**比較的安定した配当（分配）**を継続している

一口当たり分配金の推移（直近10年間・2015年＝100）



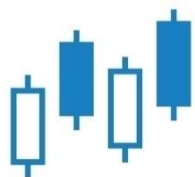
（出所）各投資法人開示資料をもとにARES作成

※新規上場や合併による影響を排除するため、2013年以前に上場し、現存する30銘柄を対象としています。

※配当の水準や成長率は銘柄によって異なります。

（出所）不動産証券化協会

Jリート投資のリスク



価格変動リスク

投資した元本は保証されていません。株式と同じように、市場での取引価格（投資口の価格）は、不動産市況・景気見通し・需給動向等により変動します。



分配金変動リスク

テナント退去や賃料引き下げなどにより賃料収入が減り、分配金が減ることがあります。金利上昇に伴う支払利息の増加など、費用の増加によって分配金が減少することもあります。



災害等リスク

地震や台風等の自然災害、予測不可能な偶発事象が発生した場合、投資対象不動産の収益性が低下する可能性があります。



法制度変更リスク

不動産税制、建物の建築規制などの規制の強化や新たな規制の創設により、不動産の価値が低下し、その結果Jリーツの価格が低下する可能性があります。

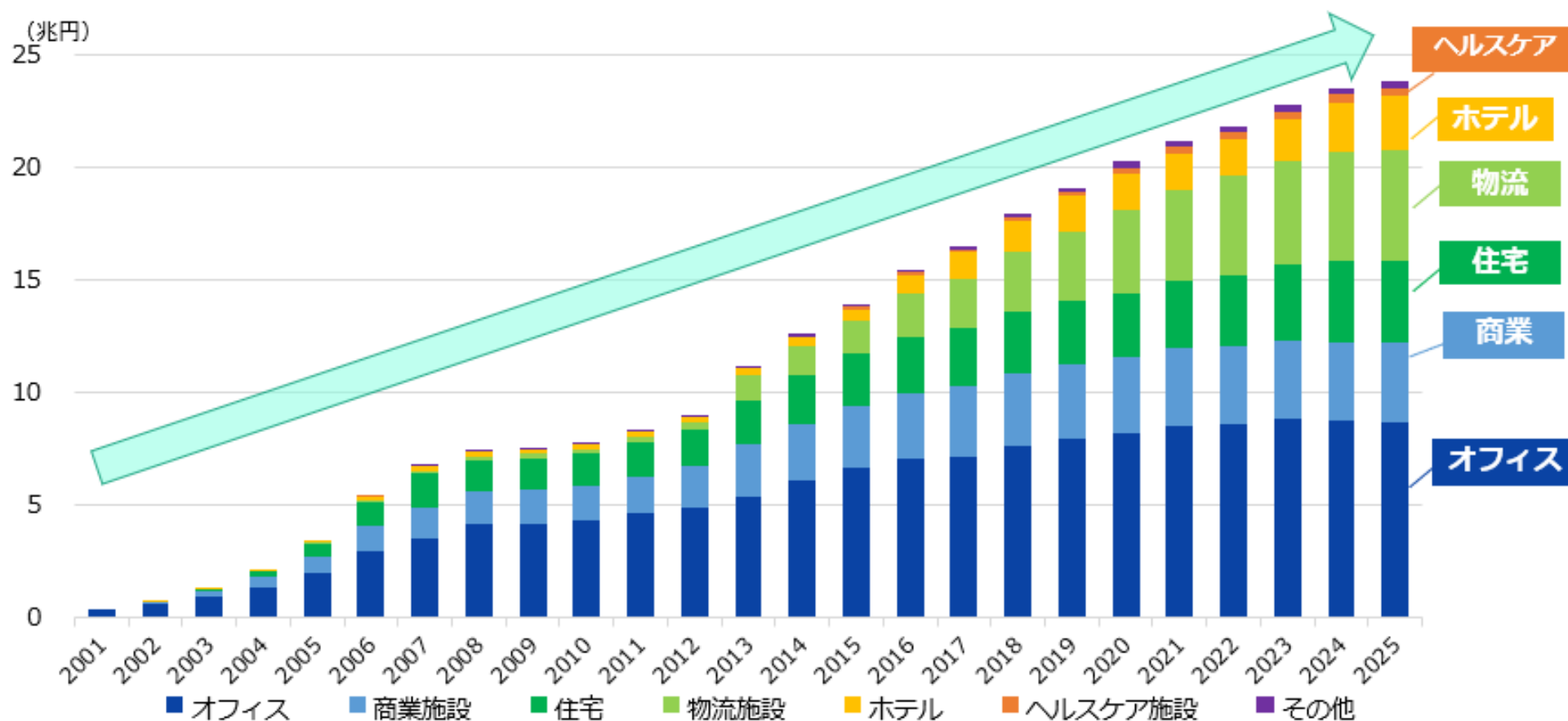
※ リスクに関する詳細な内容は、Jリート各社が決算期毎に公表する有価証券報告書などに記載されています。

（出所）不動産証券化協会

株 式		Jリート	その他の基本用語
株式会社	↔	投資法人	資産運用会社 投資法人から委託を受けて、不動産の選定・購入、売却、資金調達などを行う会社
株 式	↔	投 資 口	スポンサー 資産運用会社の大株主
株 主	↔	投 資 主	ポートフォリオ 各投資法人が保有する運用資産（保有不動産）全体・組み合わせのこと
株 価	↔	投資口価格	内部成長 収益性を高めるための成長戦略の一つで、保有不動産の賃料や稼働率を上げたり、費用を削減したりして、収益を増加させる戦略
社 債	↔	投資法人債	外部成長 収益性を高めるための成長戦略の一つで、新たに不動産を取得するなどして、保有資産の規模（資産額）を拡大し、収益を増加する戦略
配 当 金	↔	分 配 金	稼働率 保有不動産において、賃貸可能な面積のうち実際に賃貸している面積の割合のこと
配当利回り	↔	分配金利回り	東証REIT指数 東証に上場している投資法人の全銘柄を対象として算出される指数で、上場株式のTOPIXに相当する指数

（出所）不動産証券化協会

- 2001年9月10日に**オフィスリート2銘柄**が東京証券取引所に上場
- 資産規模は**23兆8,401億円**、**58銘柄**に拡大（2025年8月末現在）



(注) 各年12月末時点、2025年は8月末時点。取得価格ベース。（出所）ARES J-REIT Databook

J-REIT保有不動産の主な特徴（用途別）

オフィスビル

- テナントは法人
- ビジネス(法人)で利用
- 最も成熟したマーケットで賃料や稼働率等のデータが豊富
- 例えば、都心の大型オフィスビル、地方都市のオフィスビル等

商業施設

- テナントは法人
- 主としてプライベート(個人)で利用
- 利用目的、立地により様々な施設がある
- 例えば、都市型商業施設、郊外型ショッピングモール等

住宅

- テナントは主として個人
- 主としてプライベート(個人)で利用
- 住まいとしての需要があるため、景気変動の影響を受けにくい
- 例えば、賃貸マンション、学生寮、サービスアパートメント等

物流施設

- テナントは法人
- 物品の保管や仕分け、配送の拠点として利用
- 空港や港湾、高速道路インターチェンジ等、交通の要所に立地
- 例えば、特定企業向け施設、複数企業向け施設等

ホテル

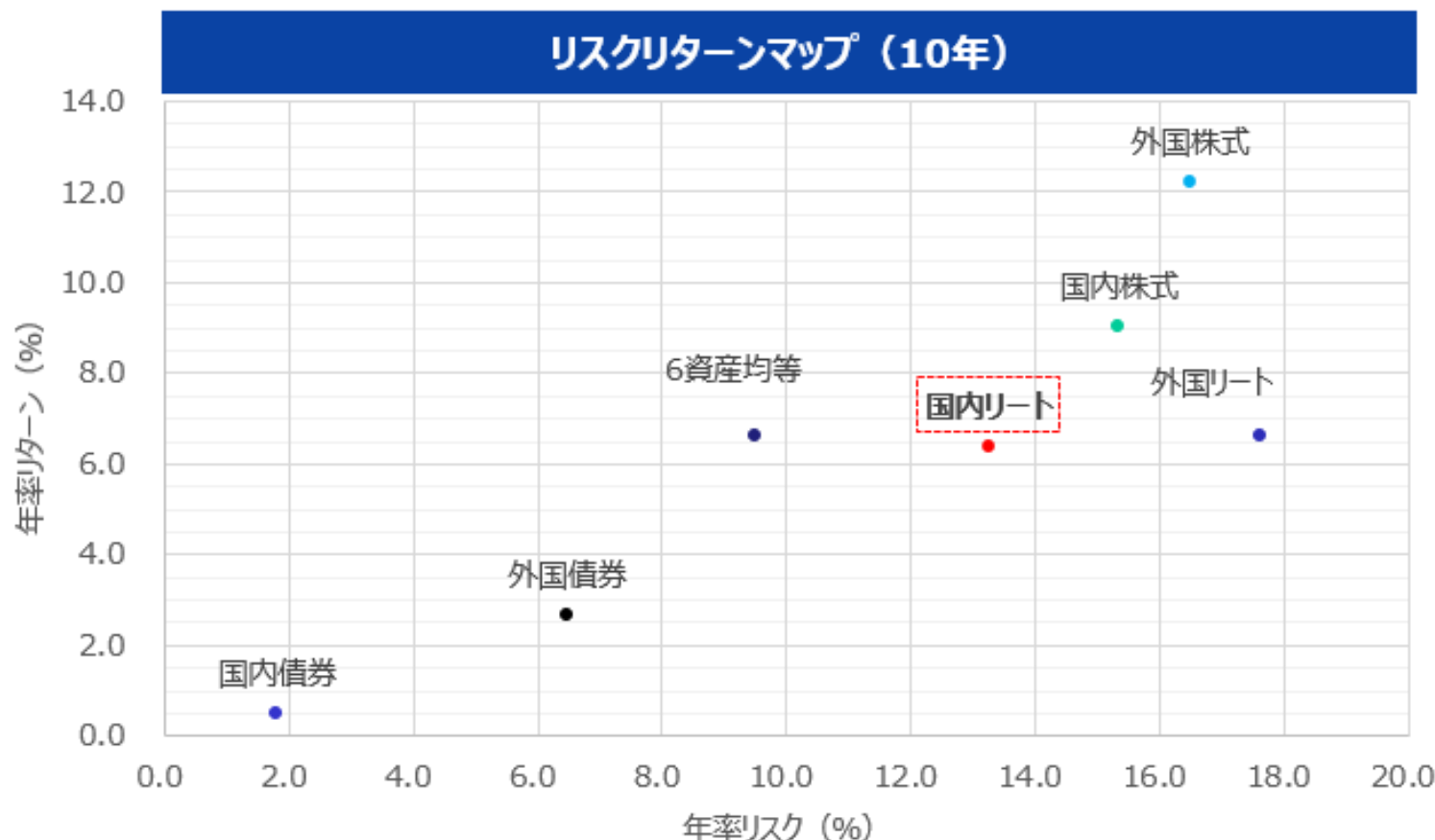
- テナントは法人（運営事業者）
- ビジネス(法人)、プライベート(個人)ともに利用する施設
- 提供サービス、立地により様々な施設がある
- 例えば、リゾートホテル、シティホテル、旅館等

ヘルスケア施設

- テナントは法人（運営事業者）
- プライベート(個人)で利用する施設
- シニアリビング施設と医療施設に大別される
- 例えば、有料老人ホーム、サービス付高齢者住宅、病院

（出所）不動産証券化協会

- 不動産からの安定的な賃貸収益を投資家に分配するJリートは、株式よりもリスクが低く、債券よりもリターンの高い**ミドルリスク・ミドルリターン**の商品



（所） MAB 投信指数「MAB-FPI(Fund Performance Index)」2023年5月末基準。

Q 投資口価格（株価）はどのようにして確認できますか？

A 各 Jリート のウェブサイトや新聞の株式欄「不動産投資信託（REIT）」などでご確認いただけます。

Q Jリート（個別銘柄）の分配金利回りはどのようにして確認できますか。

A 各 Jリート が開示している予想分配金および投資口価格をもとに以下のように計算できます。
 （例） 予想分配金（半年）4,000円、投資口価格200,000円の場合

$$4,000円 \times 2（年換算） \div 200,000円 = 4\%$$

Q 投資口は何口から購入できますか？ 投資口はどこで購入できますか？

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

Q 分配金はいつ・どのようにして受け取ることができますか？

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

（出所）不動産証券化協会

- 「J-REIT.jp」は、Jリートに関する総合情報Webサイトです。Jリートの仕組みや魅力等の基礎知識をわかりやすく解説したコンテンツ、市場の動向や指標の推移、個別銘柄の情報等を一元的に入手することができます。



主なコンテンツ

- 初めてのJリート
- レポート
- 統計データ
- 銘柄情報
- マーケット概況

各Jリートの概要をとりまとめた「Jリートダイジェスト」は、「統計データ」よりダウンロードできます。



Facebookに「いいね！」をお願いいたします。

(出所) 不動産証券化協会

一緒に、
始めましょう



ARES 一般社団法人 不動産証券化協会 × 日本証券新聞

～Jリートと個人投資家が集うリアル・コミュニティ～

馬淵 磨理子の Jリートクラブ

【日本証券新聞社特設ページ】

https://www.nsjournal.jp/jreit_club/



- 個人投資家の皆さんと一緒に経済アナリスト馬淵磨理子氏がJリート(上場不動産投資信託)を分析するリアル・コミュニティです。
- 「資産運用」や「Jリート」に興味のある方なら誰でも一緒に学べます。
- これまでの開催分の動画アーカイブを上記ページで公開しています。是非ご覧ください！



- 馬淵氏がJリートの魅力をYoutubeで徹底解説！これからJリートを始めたい方々に必見の内容になっています！

当資料(4頁~25頁)は、一般社団法人不動産証券化協会の資料を抜粋及び一部編集したものですので、元資料の注意事項・免責事項を以下に転載いたします。

【注意事項】

- 当資料は、一般社団法人不動産証券化協会が、証券取引所に上場している不動産投資法人の発行する不動産投資証券の概要を説明するために作成したもので、商品の仕組みおよび商品性に関する情報の提供を唯一の目的としています。当資料は不動産投資証券の売買等の勧誘を目的としているものではありません。
- 不動産投資証券は個別の銘柄により、その資産内容や運用方針などが大きく異なっています。不動産投資証券の募集もしくは売出に応募される際は、目論見書を十分にお読みになった上で投資いただくようお願い申し上げます。既に上場されている不動産投資証券の売買については、各不動産投資法人から発表される「有価証券報告書」や「資産運用報告」、「決算短信」、「決算説明会資料」等もお読みいただくようお願い申し上げます。また、上場されない不動産投資法人の場合につきまして当資料での説明が該当しない場合がありますので、十分にご留意ください。
- 当資料の無断転載および譲渡は禁止です。

【免責事項】

- 当資料記載の内容は、信頼できると考えられる情報源からの情報に基づいて作成されておりますが、その正確性や真実性、実現性などを保証するものではありません。また、当資料に記載の内容は、当資料作成時のものであり、予告なく変更されることがあります。
- 利用者は当資料より得た情報を、利用者ご自身の判断と責任において利用していただくものとします。
- 利用者ご自身の判断で行った投資の結果に関して、一般社団法人不動産証券化協会は一切責任を負いません。

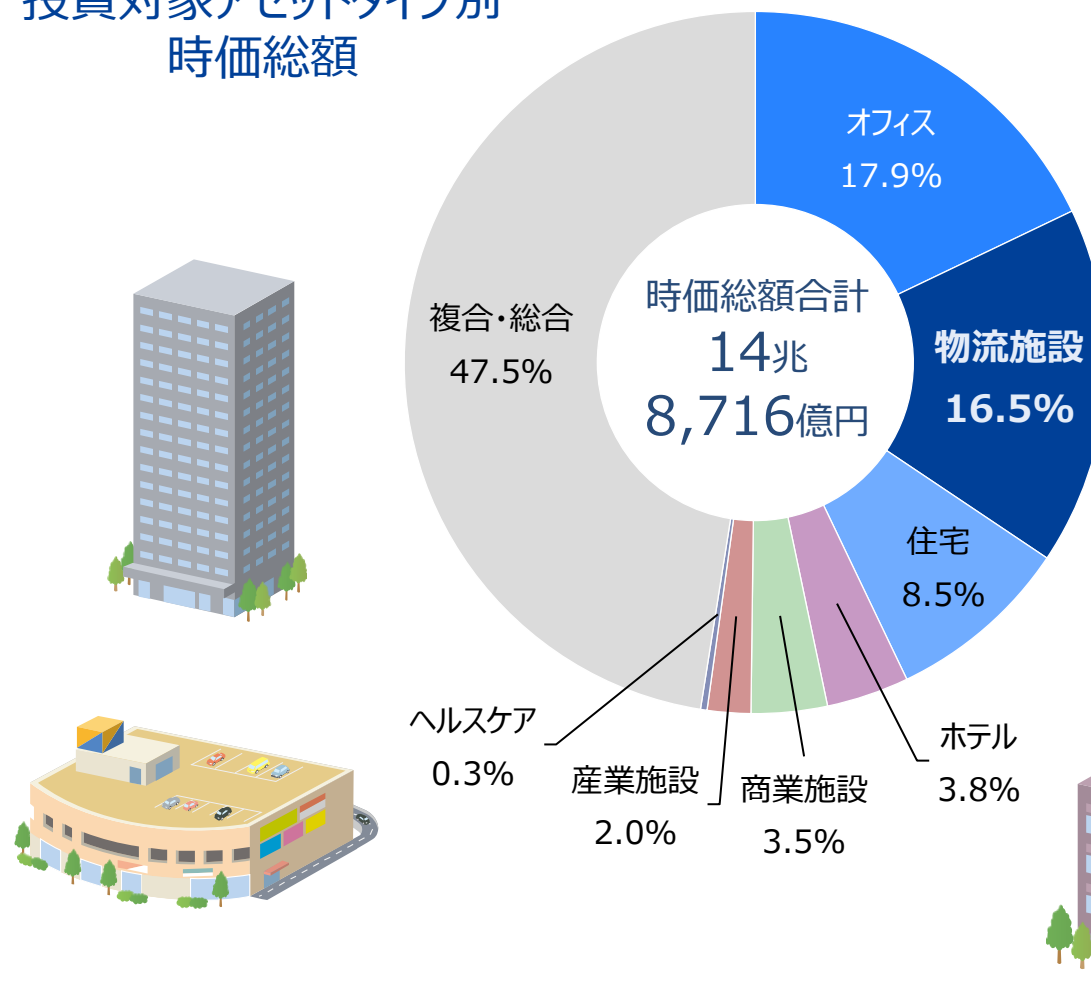
2

注目される物流施設

～ 物流施設マーケットの成長性と安定性 ～

J-REITにおいて物流施設はオフィスに次ぐアセットタイプ^o

J-REIT
投資対象アセットタイプ別
時価総額



MFLP茨木



アイミッションズパーク柏2

築年数の経過した物流施設が年々増加 小売/物流事業者のニーズを満たす「先進的物流施設」は未だ希少

築40年以上の物流施設

48.3%

>>

先進的物流施設

7.6%

2023年12月末における国内物流施設のストック
*出所：国土交通省、シービーアールイー株式会社

従来型物流施設のイメージ

自家用
平屋 ⊕ 小規模

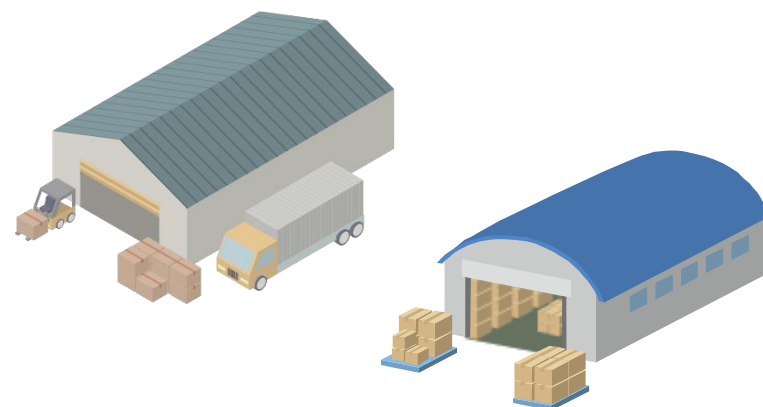
入出庫の頻度

小

保管機能 中心

作業労働者

少



高機能/好立地かつ、快適性の高い「先進的物流施設」に対する需要が拡大

最新型物流施設のイメージ

賃貸用倉庫

複数フロア **+** 中・大規模

保管 **+** 仕分・加工・配送
機能

入出庫の頻度 **大**

作業労働者 **多**



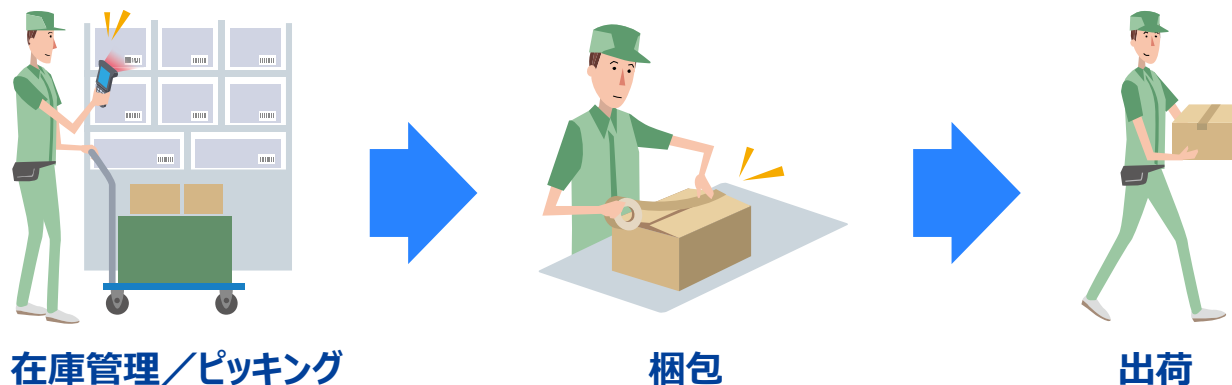
ECマースの拡大＝先進的物流施設ニーズを牽引

ECマース (電子商取引・EC)

- インターネットを通じて商品やサービスを売買するネットショッピングが代表例
- インターネットの普及を背景に、ECマースの事業規模が拡大



先進的物流施設内での工程



リアル店舗の小売事業者も、Eコマースに進出

オムニチャネル

- 顧客があらゆるチャネルから購買できるよう、リアル店舗とインターネット通販を融合する小売戦略

Eコマース事業者



波及



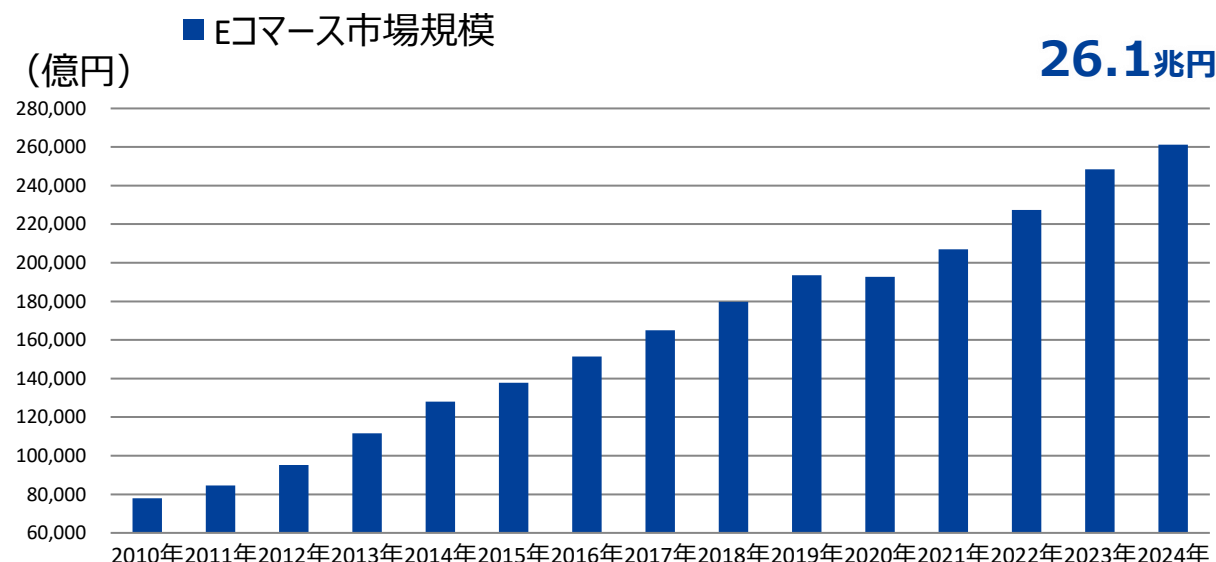
オムニチャネル

日本のEコマース化率

9.8 %

*Eコマース化率の算出対象は、BtoC市場における物販系分野のみ

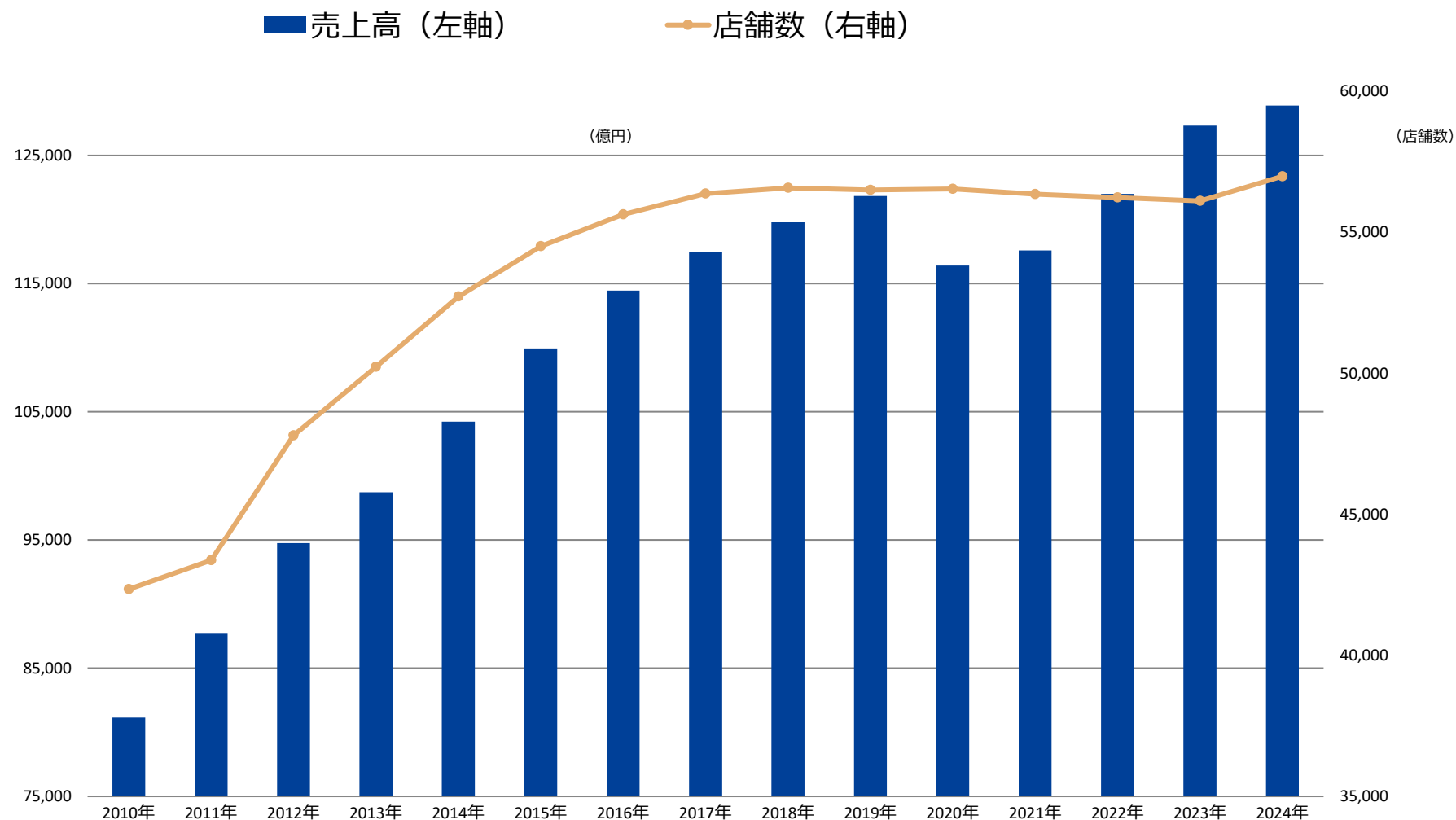
我が国のEコマースの市場規模推移



*金額は、Eコマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。

*出所：経済産業省『電子商取引実態調査』（2025年8月26日公表）

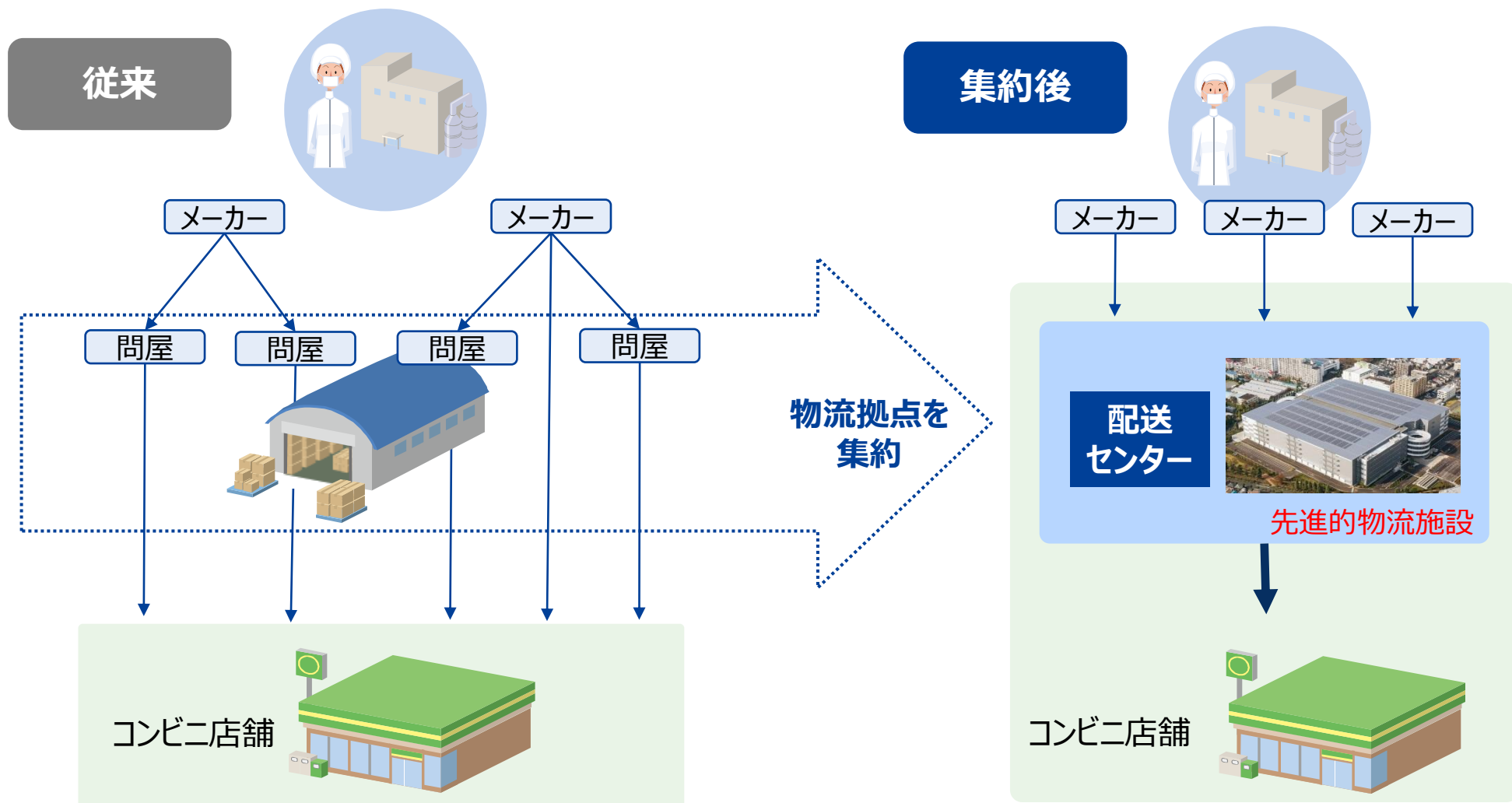
コンビニエンスストアの事業規模推移



*出所：経済産業省『商業動態統計(2024年年報)』

先進的物流施設を活用し配送拠点の集約、物流の効率化を追求

■ コンビニの事例：物流拠点の集約化、物流業務の効率化



3PL事業者が、先進的物流施設に対するニーズを後押し

3PL

(サードパーティロジスティクス)

- 物流機能を第三者の物流企業に委託すること
- 物流業務のアウトソーシング



事業の効率化を進める企業が増加＝3PL拡大

主な事業者



日立物流

NEX NIPPON EXPRESS

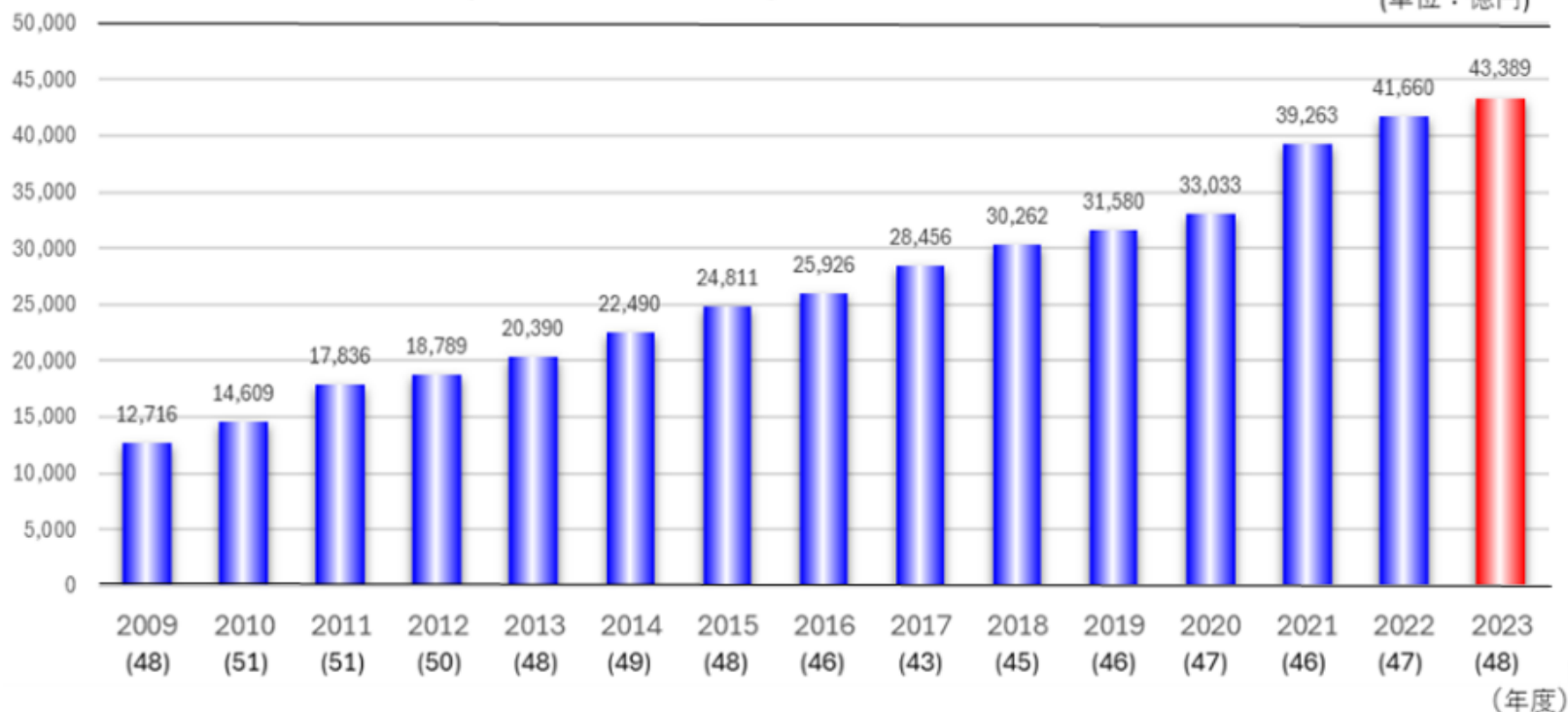
日本通運

Sg logistics



日本の3PL市場規模 (カッコ内は企業数)

(単位：億円)



* 出所：月刊ロジスティクスビジネス (2024年9月号)

ランプウェイ型

- マルチテナント対応
- 流通、保管ともに高い対応力



- 大規模な用地に適したタイプ
- 各階にトラックが直接アクセス可能なランプウェイを有する

スロープ型

- ランプウェイ型、ボックス型の中間タイプ



- 中規模な用地に適したタイプ
- 一部の階にトラックが直接アクセス可能なスロープを有する
- その他のフロアには垂直搬送機等で対応

ボックス型

- 保管ニーズや一棟借りニーズに対応可能



- 中小規模な用地に適したタイプ
- トラックは1階のバースへアクセス可能
- その他のフロアには垂直搬送機等で対応

自動運転トラック対応物流施設開発→2027年の稼働を目指し実証実験中

- 自動運転トラック・無人隊列走行を受入れ、高速道路インターチェンジに直結



- 高速道路から先に自動運転車走行が導入されることから、基幹物流施設に直結した専用ランプウェイを設け、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する。これらの次世代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となり、輸送量の多いダブル連結トラック（右写真）も受け入れることで、運送業界の人手不足への対策に繋げていく。



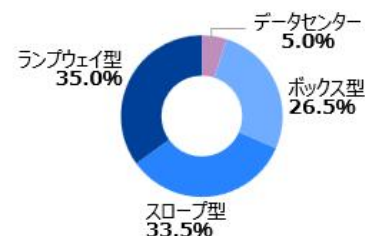
3 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人とは ～ その成長性と安定性 ～

三井不動産・伊藤忠グループが展開する多様なタイプの先進的物流施設の取得により バランスのとれたポートフォリオを構築し、成長性と安定性を確保

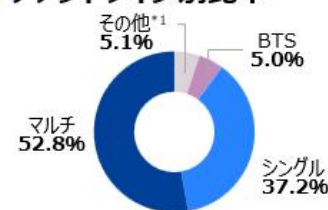
投資比率80%以上					
物流不動産					
配送ニーズ			保管ニーズ		
マルチテナント対応型			シングルテナント対応型		
ランブウェイ型			スロープ型		
 マルチ MFLP横浜大黒	 マルチ MFLP堺		 シングル MFLP厚木	 シングル MFLP東名綾瀬	
 マルチ MFLP日野	 シングル IMP柏2		 マルチ MFLP小牧	 マルチ MFLP広島 I	
 マルチ GLP・MFLP市川塩浜	 マルチ IMP野田		 マルチ MFLP厚木 II	 シングル MFLP大阪 I	
 マルチ MFLP茨木			 シングル MFLP市川 I	 マルチ IMP市川塩浜	
 マルチ MFLPプロロジスパーク川越			 シングル MFLP八千代勝田台	他3物件	
			ボックス型		
			 シングル MFLP福岡 I	 シングル IMP印西2	
			 シングル MFLP新木場 I	 マルチ IMP東京足立	
			 マルチ MFLP平塚 II	 シングル IMP加須	
			 シングル MFLP平塚 III	 シングル IMP吉川美南	
			 シングル MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	他14物件	

投資比率20%以下	
インダストリアル不動産	
データセンター等	
長期BTS型中心	
MFIP (三井不動産インダストリアルパーク)	
 BTS MFIP印西	 BTS MFIP印西 II

■ 物件タイプ別比率*2



■ テナントタイプ別比率*2

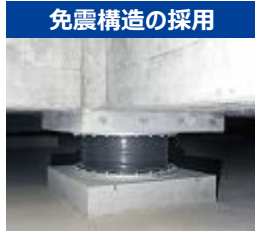


*1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本資料において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件をいいます。

*2 上記各円グラフに記載の比率は、譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有物件について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

「先進的物流施設」であり「ステークホルダーに配慮した追加仕様」を兼ね備えた MFLP・IMPへの重点投資

■ 先進的物流施設の基本スペック

大規模 [延床面積] 概ね 10,000㎡ 以上	倉庫スペース  有効天井高 5.5m以上 柱間隔 10m以上 床荷重 1.5t/㎡以上 MFLP堺	高機能 [柱間隔] 10m 以上 [有効天井高] 5.5m 以上 [床荷重] 1.5t/㎡ 以上	防災 ・免震 / 耐震 ・非常用発電 ・被災度判定システム等対応	免震構造の採用  MFLP堺	非常用発電機  MFLP柏
--	---	---	--	--	---

■ 施設利用者への取り組み

歩車分離通路  IMP印西	カフェテリア  MFLP八千代勝田台
--	--

■ テナントへの取り組み

通勤用シャトルバス  MFLP茨木	シェアサイクル  MFLP広島 I
--	---

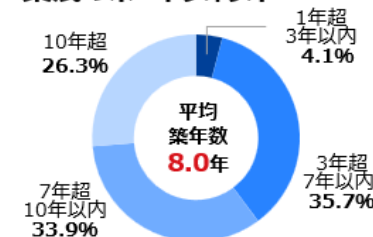
■ 地域コミュニティへの取り組み

保育施設  MFLP日野	災害時用かまどベンチ  MFLP川口 I
---	--

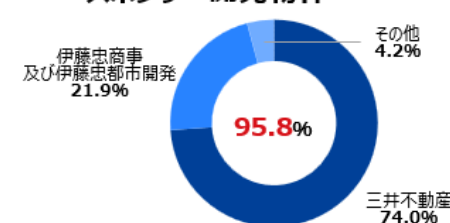
■ ESGへの取り組み

太陽光パネル  IMP三郷	LED照明  MFLP大阪 I
--	---

■ 築浅のポートフォリオ*2



■ ポートフォリオに定める スポンサー開発物件*2



*1 写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

*2 各円グラフに記載の比率は、本投資法人の保有物件について、各物件の(準)共有持分を考慮した延床面積に基づいて記載しています。

・ エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築

凡例

- 物流不動産保有物件
及び取得予定資産
- L●-XX 物流不動産物件番号
- インダストリアル不動産*
保有物件
- I●-XX インダストリアル不動産
物件番号
- 優先情報提供
対象物件
- 三井不動産の
戦略エリア

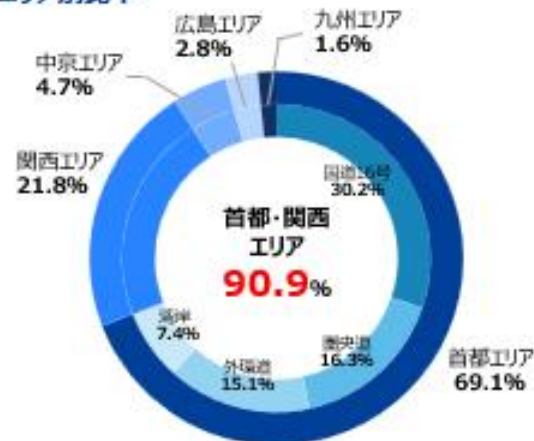


* 詳細につきましては、P.31の本資料の記載事項に関する注記【インダストリアル不動産】をご参照ください。

- エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



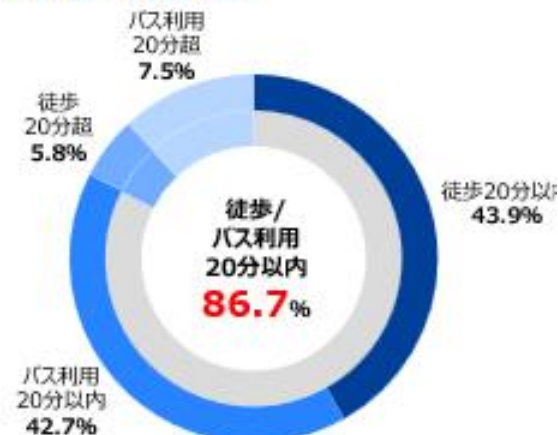
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ
エリア別比率



■ 交通結節点へのアクセスに優れた立地
高速ICまでのアクセス距離



■ 従業員の通勤利便性を考慮した立地
最寄駅へのアクセス時間



* 上記各円グラフに記載の比率は、譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有物件(物流施設に限ります。)について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

安定性・安全性の高い財務体質を構築とESGへの取り組みの更なる強化

借入の状況

借入総額	平均調達期間	平均調達金利
2,222億円	8.1年 (長期のみ)	0.70%

※2025年7月末日時点

LTV*の状況

第19期末予想

38.3%

*2024年12月18日公表の「第17期決算説明会資料」に記載した、第18期末（2025年7月31日）時点の予想数値です。

格付の状況

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA	格付の見通し 安定的

※2025年11月11日時点

*詳細につきましては、P.31の本資料の記載事項に関する注記【MFLの財務戦略】をご参照ください。

環境に配慮したグリーンビルディング

積極的にグリーンビルディング認証を取得しており、物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得実績※は**98.1%**、ZEB認証取得実績※は**64.4%**です。

物流不動産における
グリーンビルディング
認証取得実績
98.1%

物流不動産における
ZEB認証取得実績
64.4%



※ 本投資法人の保有物件について、各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づいて、算出しています。

GRESBリアルエステイト評価

GRESBリアルエステイト評価



4年連続で最高位である「5 Star」を取得
5年連続で「Green Star」の評価を獲得

GRESB開示評価



最高位である「A レベル」を
5年連続で獲得

2024年11月1日付で、同じく物流施設を投資対象とする アドバンス・ロジスティクス投資法人と合併、同時に投資口分割を実施



資産規模の大幅な拡大

ダブルスポンサー体制の構築

強固な財務基盤

資産規模*1

5,461億円（45物件）

優先情報提供対象物件

11物件（112万㎡）

LTV *2

39.3%

投資口分割

2024年10月31日を基準日とし、
2024年11月1日付で投資口1口につき
4口の割合での投資口分割を実施



MFL投資口価格
11月19日終値

117,000円

*1「資産規模」「優先情報提供対象物件」は、2025年9月30日時点の数値です。

*2「LTV」は、第18期末（2025年7月31日）時点の実績数値です。

総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループの ダブルスポンサー体制を構築し、投資主価値の最大化を目指す



投資主価値の最大化

外部成長

内部成長

安定運用

「ダブルスポンサー体制」を構築



CRE戦略による
開発用地ソーシング力/
総合デベロッパーの
物件開発力

グループネットワークを
活用したリーシング力

進化したソリューション型
アセットマネジメント

不動産・物流事業における
グループ力

総合商社としての
グループ力

累計投資規模
76物件
約1兆2,000億円
(2024年10月時点)

オフィスビル事業
顧客ネットワーク
約3,000社

商業施設事業
顧客ネットワーク
約2,500社

有力3PL事業者との
強固なリレーション

荷主・物流事業者

「MFOソリューションズ」
(三井不動産グループ 総合コンサル会社)

「ロジノベーションコミュニティ」
(三井不動産運営 荷主コミュニティ)



最先端ソリューション

最先端ソリューションショールーム

MFLPでの最先端技術の
活用・ノウハウ蓄積

搬出入DXソリューション

HACOBU

2004年度から19年間で培った
物流不動産の用地仕入・
施設開発・リーシング力

過去開発・投資実績
42物件
延床面積約180万㎡

物流事業者としての経験

J-REIT運用・
物流不動産運営管理の経験

10万社に及ぶ
豊富な取引顧客網

商流の川上から川下までを
カバーする広い事業領域

生活消費関連ビジネス
における高いプレゼンス

伊藤忠商事の
関係会社による
多様なソリューション提供

建築コスト
伊藤忠建材株式会社

環境性能
DAIKEN

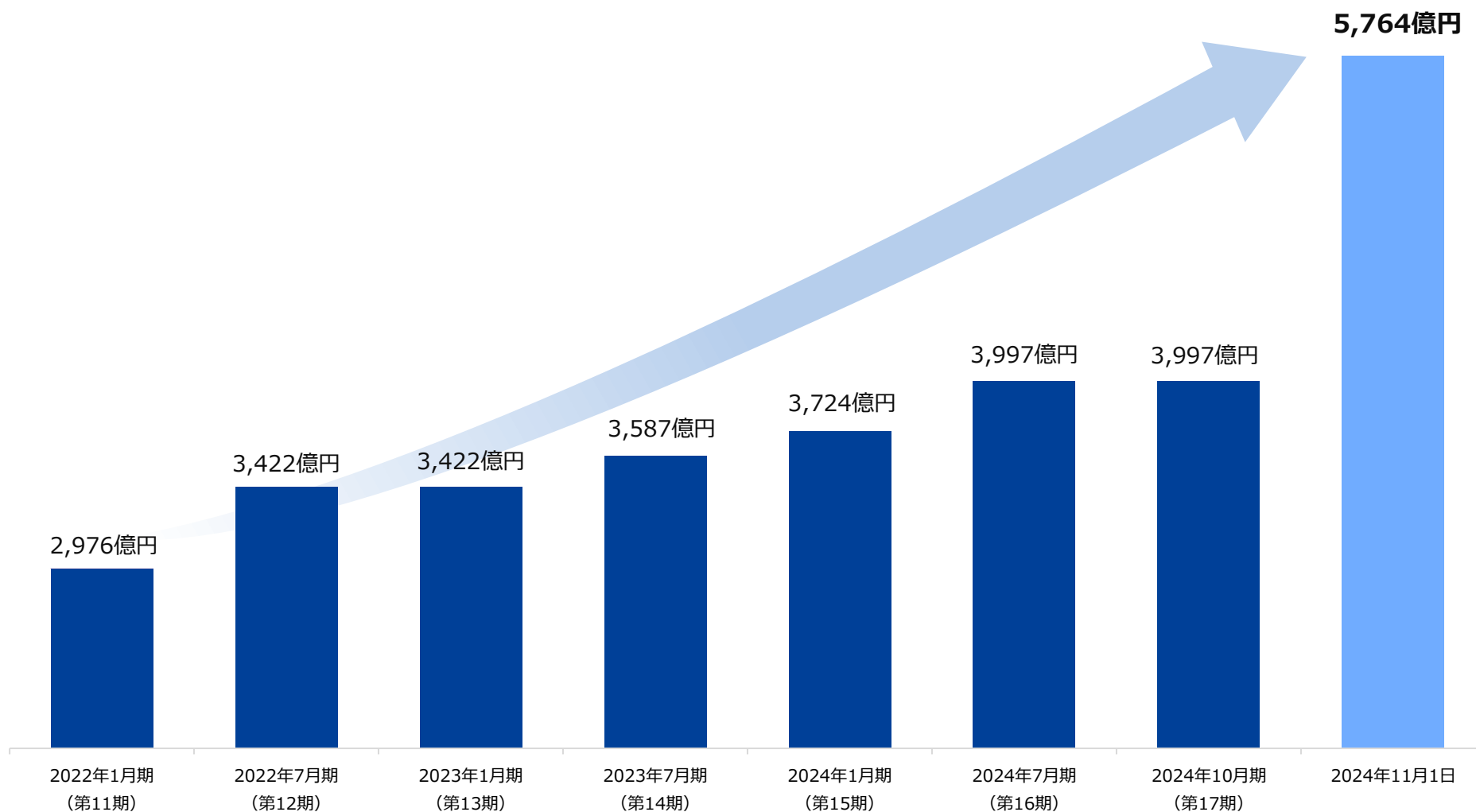
就労環境
伊藤忠エネクス株式会社

Timee

就労環境
FamilyMart

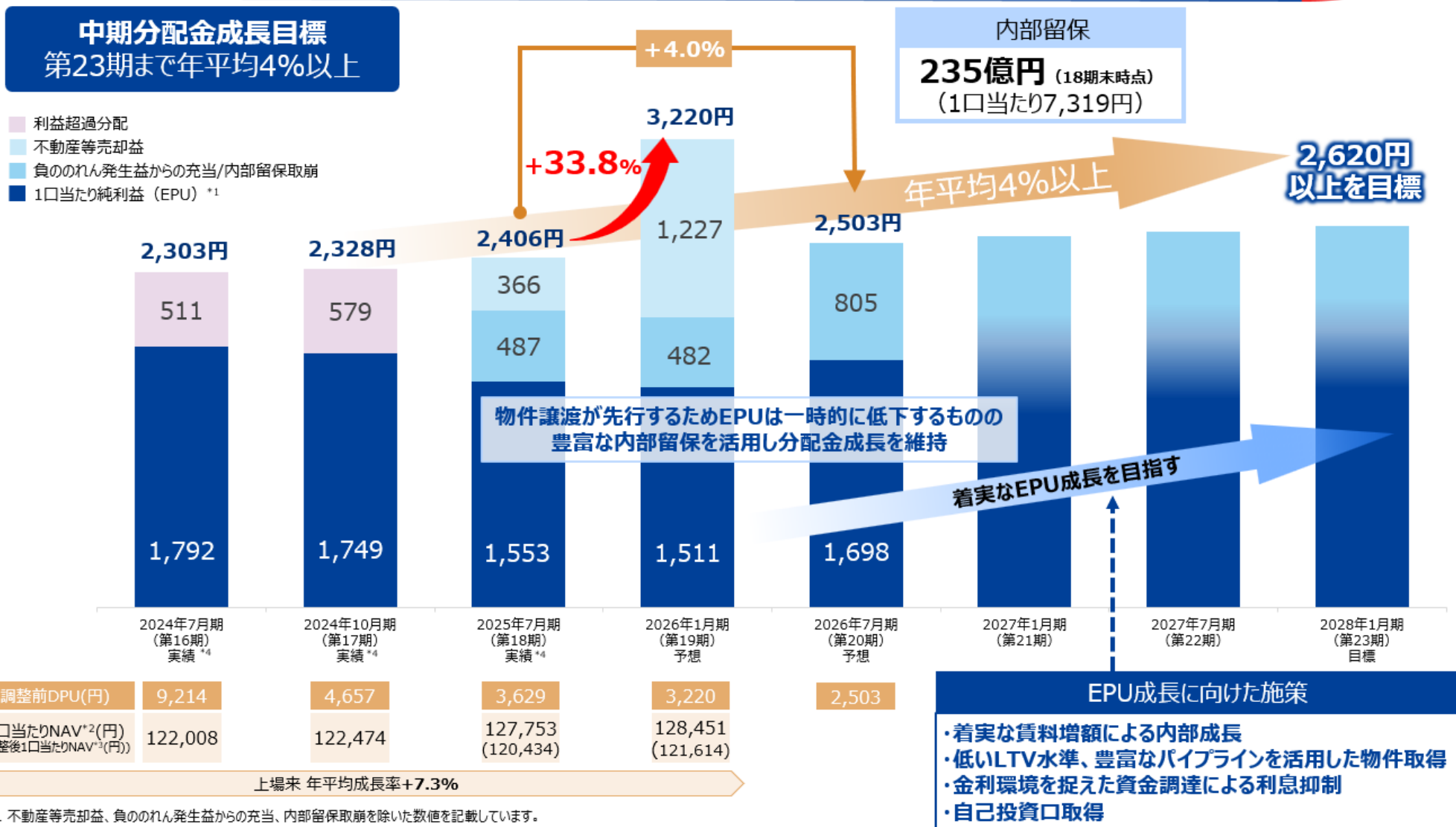
リーシング
SOUCO

アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併により、資産規模の大幅な拡大を実現



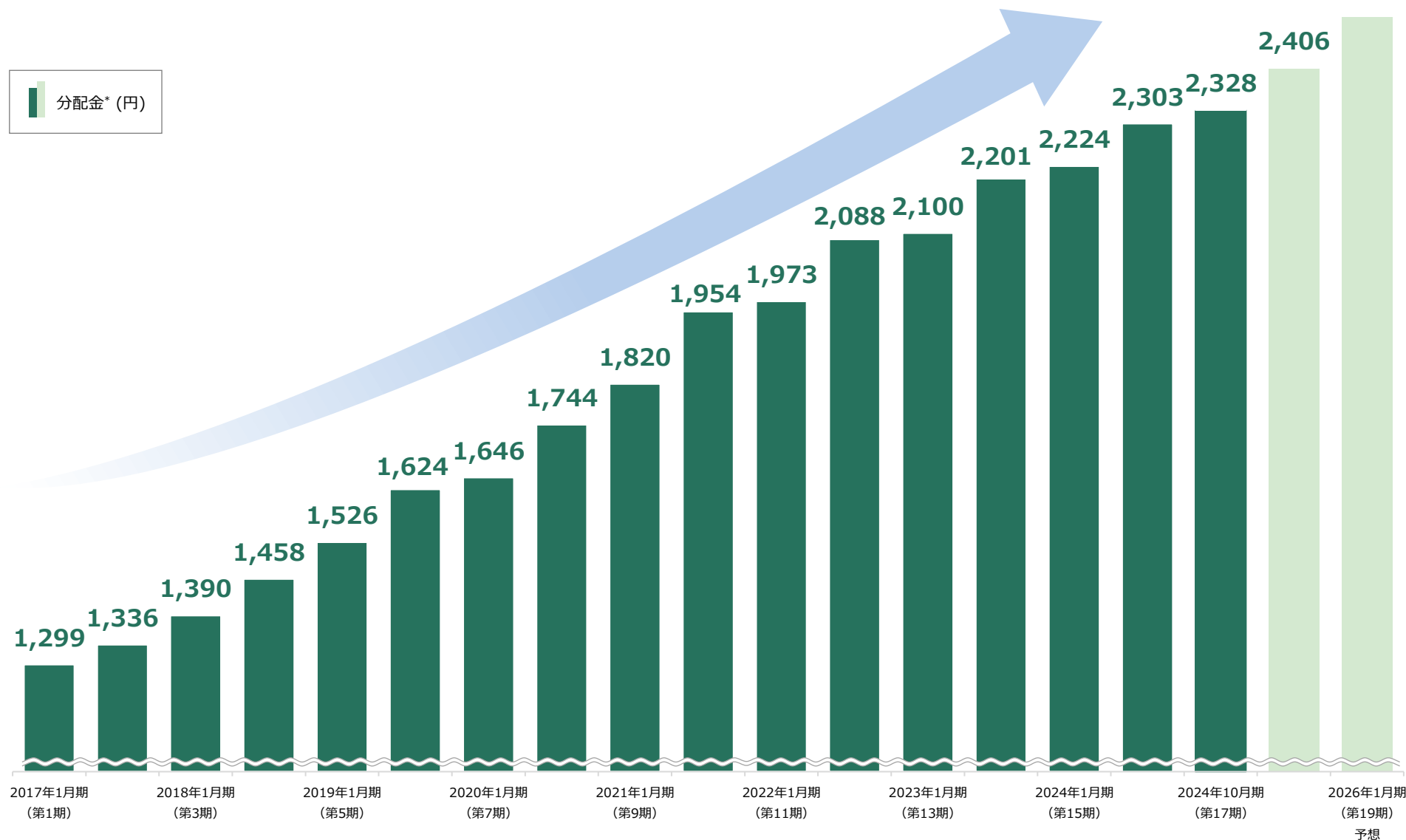
* 詳細につきましては、P.45の本資料の記載事項に関する注記【MFLのポートフォリオ】をご参照ください。

内部留保の活用によるDPU成長に加え、安定したEPU成長を目指す



*1 不動産等売却益、負ののれん発生益からの充当、内部留保取崩を除いた数値を記載しています。

2016年8月上場以来、継続的な分配金成長を実現



* 詳細につきましては、P.31の本資料の記載事項に関する注記【中長期的な分配金成長目標】をご参照ください。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人は年2回決算（1月期/7月期）

7月期スケジュール

権利付き最終取引日 2025年7月29日



1月期スケジュール

権利付き最終取引日 2026年1月28日



* 2024年11月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする合併を行いました。本合併に伴って、第18期の営業期間は2024年11月1日から2025年7月31日までの9か月間となります。
第19期以降の営業期間は毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までとなります。

スポンサーが開発した先進的物流施設「MFLP」を重点投資対象とした築浅の安定したポートフォリオ

取得価格合計

平均巡航NOI利回り

平均鑑定NOI利回り

平均築年数

稼働率

45物件 5,461億円

4.3% (償却後2.8%)

4.0%

8.0年

95.4%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格* (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI 利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積* (㎡)	賃貸可能面積* (㎡)	築年数* (年)	稼働率 (%)
物流不動産	Lm-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	20,800	4.8	4.7	3.5	105,019 (52,509)	50,813	11.5	100
	Lm-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,700	2.9	5.1	4.1	73,153	67,925	11.1	29.3
	Lm-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,300	4.7	4.8	4.3	100,530 (50,265)	47,939	16.3	100
	Lm-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,400	5.5	5.1	4.0	40,728	39,692	11.4	100
	Lm-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	11,000	6.1	5.6	4.0	40,942	40,958	10.4	100
	Lm-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	9,340	5.7	5.5	4.1	30,947	31,034	10.5	100
	Lm-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,000	5.6	5.1	4.0	31,242	31,291	9.7	100
	Lm-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	27,900	5.3	4.9	4.1	125,127	112,148	10.9	100
	Lm-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	9,200	4.1	4.7	4.2	40,597	38,806	8.5	100
	Lm-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	14,100	4.6	4.2	3.7	205,200 (51,300)	46,801	9.8	100
	Lm-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,370	5.0	4.8	4.0	33,061	33,055	8.7	100
	Lm-12	MFLPつくば 既存棟 増築棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	11,300	5.5	5.7	4.5	37,027	37,938	15.1	100
									25,457	25,600	7.3	
	Lm-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	19,000	5.1	4.8	4.1	72,883	68,922	8.2	100
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	13,100	15,600	4.7	4.6	3.9	48,976	48,032	7.3	100
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡	5,263	6,700	5.4	5.4	4.2	32,199	32,216	8.8	100
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	埼玉県川越市	14,800	17,700	4.8	4.6	3.8	117,337 (58,668)	56,723	6.8	100
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	14,480	16,800	5.3	5.0	4.3	68,427	66,665	5.9	100
	Lm-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	70,000	4.6	4.4	3.7	230,435	208,811	7.9	100

* 詳細につきましては、P.45の本資料の記載事項に関する注記【MFLのポートフォリオ】をご参照ください。

*1「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。以下同様です。

*2「賃貸可能面積」に記載されている数値は持分勘案後の値です。以下同様です。

スポンサーが開発した先進的物流施設「MFLP」を重点投資対象とした築浅の安定したポートフォリオ

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	巡航NOI 利回り (%)	NOI 利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	Lm-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	20,900	3.3	4.2	3.7	49,838	48,119	5.8	100
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	19,000	4.2	4.2	4.0	74,624	69,830	4.9	100
	Lm-21	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	14,700	4.0	4.0	3.8	43,919	43,880	5.0	100
	Lm-22	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	13,800	3.4	4.2	3.9	48,141	46,525	5.8	72.8
	Lm-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500	16,300	5.0	4.9	5.0	68,528	67,264	3.9	100
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	19,530	20,500	3.8	3.7	3.5	56,764	54,148	3.0	100
	Lm-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.9	4.7	4.7	21,721	21,725	4.2	100
	Lm-26	MFLP平塚 III	神奈川県平塚市	8,410	8,470	4.0	4.1	4.0	29,474	28,327	2.4	100
	Lm-27	MFLP新木場 I	東京都江東区	5,940	6,140	3.6	3.6	3.4	9,584	9,585	2.4	100
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%)	福岡県糟屋郡	3,040	3,080	4.9	4.9	4.8	35,626 (17,813)	18,061	2.8	100
	Li-1	IMP厚木	神奈川県厚木市	6,560	6,540	4.1	4.1	4.1	3,909	4,120	12.9	100
									15,387	16,456	12.9	
	Li-2	IMP柏	千葉県柏市	8,390	8,400	3.6	4.3	4.3	31,976	31,999	10.4	100
	Li-3	IMP野田	千葉県野田市	17,100	17,000	3.7	4.0	4.0	62,750	61,278	9.5	100
	Li-4	IMP守谷	茨城県 つくばみらい市	4,330	4,320	3.9	4.3	4.4	18,680	18,111	8.3	100
	Li-5	IMP三郷	埼玉県三郷市	7,570	8,210	1.8	4.3	3.9	22,506	22,664	8.0	0
	Li-6	IMP千葉北	千葉県千葉市	3,050	3,050	4.5	4.2	4.2	9,841	10,478	7.7	100
	Li-8	IMP守谷2	茨城県 つくばみらい市	1,170	1,170	5.2	4.9	4.9	6,779	7,727	30.6	100
	Li-9	IMP柏2	千葉県柏市	38,600	38,600	3.5	3.9	3.9	117,435	116,883	6.9	100
	Li-10	IMP印西2	千葉県印西市	6,120	6,120	4.5	4.4	4.4	26,938	27,007	6.4	100

スポンサーが開発した先進的物流施設「MFLP」を重点投資対象とした築浅の安定したポートフォリオ

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	巡航NOI 利回り (%)	NOI 利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	Li-11	IMP東京足立	東京都足立区	12,500	12,500	2.8	4.0	4.0	27,872	27,828	7.2	62.1
	Li-12	IMP三芳	埼玉県入間郡	2,910	2,900	3.9	4.0	4.0	10,300	10,320	5.9	100
	Li-13	IMP市川塩浜	千葉県市川市	24,300	24,300	3.7	3.6	3.6	57,724	54,311	6.0	100
	Li-14	IMP厚木2	神奈川県伊勢原市	4,712	5,030	4.2	4.2	3.9	15,530	15,513	3.1	100
	Li-15	IMP加須	埼玉県加須市	3,031	3,200	4.4	4.4	4.2	11,173	11,173	2.9	100
	Li-16	IMP吉川美南	埼玉県吉川市	6,039	6,090	3.9	3.9	3.9	17,852	18,685	1.9	100
小計（平均）			-	518,767	579,620	4.3	4.4	4.0	2,354,181 (2,021,024)	1,947,406	8.0	95.2
インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	15,100	5.0	4.9	4.0	40,478	非開示	11.4	非開示
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市	15,150	18,300	4.8	4.8	4.0	27,268	30,906	5.2	100
小計（平均）			-	27,370	33,400	4.9	4.8	4.0	67,746	非開示	8.9	非開示
合計（平均）			-	546,137	613,020	4.3	4.4	4.0	2,421,928 (2,088,771)	非開示	8.0	95.4

参考：第18期（2025年7月期）末時点

物流不動産 (物件番号Lm-1~28, Li-1~16, Lo-1)			-	540,517	601,360	4.3	4.4	4.0	2,471,348 (2,105,184)	2,031,911	8.0	95.4
合計 (物件番号Lm-1~28, Li-1~16, Lo-1, Im-1~2, Io-1)				569,497	636,350	4.4	4.4	4.0	2,546,259 (2,180,095)	非開示	8.1	95.6

- 本資料32頁～58頁は、情報提供を目的として三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社が作成したものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の投資口の売買等に当たっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏付け資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、本投資口価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。投資家ご自身の判断と責任において行うようお願いいたします。
 - 本資料の内容には将来の業績に関する記述が含まれていますがこのような記述は将来の業績を保証するものではありません。
 - 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。
- また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲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。

