本日のプレスリリースに関する補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」

2026年11月24日

三菱地所物流リート投資法人

証券コード：3481

三菱地所投資顧問株式会社

ポートフォリオの質的向上を企図した物件入替

MJロジパーク印西1の入替として、MJロジパーク岡崎1を取得
資産運用会社の強みを生かした独自ソーシング案件で、相対的に高い利回りの物件を鑑定対比割安な価格で取得

MJロジパーク岡崎1



取得予定価格	5,396百万円
鑑定評価額	6,190百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
所在地	愛知県岡崎市
建築時期	2023年9月
延床面積	24,228.44㎡
テナント数	1



物件入替の効果

売却物件対比で収益性の向上が見込まれる物件を鑑定評価額対比13%のディスカウントで取得

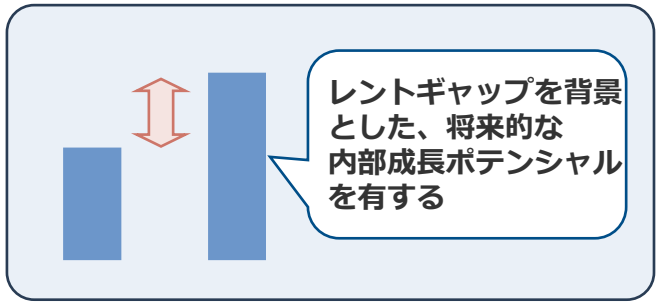
取得
MJロジパーク岡崎1



入替

売却
MJロジパーク印西1





取得（予定）価格		鑑定評価額（注）		NOI利回り（予想/実績）		償却後NOI利回り（予想/実績）	
5,396 百万円	4,353 百万円	**6,190** 百万円	5,200 百万円	**4.9** %	4.7 %	**3.8** %	3.3 %

物件特性

東名高速道路
「岡崎IC」**至近**

国道1号線 **至近**
国道248号線から
約 3.5 km

名鉄名古屋本線
「男川駅」から
約 1.2 km

- 地上4階建のボックス型の物流施設
- 荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基が設置され、縦持ち機能も十分に有する
- 最寄り駅から徒歩圏内であり、周辺に住宅も多いことから、雇用面でも優位

（注）取得物件及び売却物件の鑑定評価額は、それぞれ2026年10月31日時点、2026年8月31日時点のものを記載しています。

成長に向けた継続的な取組み

継続的な資産入替によって築年数の若返りや収益性の改善によるポートフォリオの質的向上を実現
入替での取得物件は全て鑑定評価額対比で割安に取得し、レントギャップを背景とする内部成長余地も期待

第16期	第17期			第20期		第21期		第22期	
2024年4月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2026年3月	2026年7月	2026年11月	2027年3月		
MJLP仙台1売却（準共有持分51%）	MJLP一宮1取得	MJLP仙台1売却（準共有持分49%）	MJLP愛西1取得	MJLP加須1・加須2売却	MJLP大東1取得	MJLP岡崎1取得	MJLP印西1売却予定（準共有持分40%）		

	取得	入替	売却	取得	入替	売却	取得	入替	売却
	MJLP一宮1	MJLP愛西1	MJLP仙台1	MJLP大東1		MJLP加須1＆加須2	MJLP岡崎1		MJLP印西1
									
取得価格	5,851百万円	2,047百万円	7,388百万円	3,115百万円		2,909百万円	5,396百万円		4,353百万円
	鑑定対比 ▲14%	鑑定対比 ▲22%		鑑定対比 ▲22%			鑑定対比 ▲13%		
鑑定評価額	6,790百万円	2,610百万円	7,850百万円	3,990百万円		3,420百万円	6,190百万円		5,200百万円
築年数	1.9年	2.6年	15.0年	3.9年		24.0年	3.2年		5.7年
実績/予想 NOI利回り	5.0%	4.5%	4.6%	4.9%		4.8%	4.9%		4.7%
実績/予想 償却後 NOI利回り	3.9%	3.3%	2.9%	4.0%		3.6%	3.8%		3.3%

（注）取得物件及び売却物件の鑑定評価額は、それぞれの取得及び売却時点で取得した鑑定評価額に記載された数値を、築年数は各取得又は売却時点での築年数を記載しています。売却が複数回にわたる場合は、1回目の売却日を元に記載しています。
実績/予想NOI利回り及び実績.予想償却後NO利回りは、それぞれの取得、売却時点での年間の予想又は実績NOIを取得価格で割って算出しています。

注意事項

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

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

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

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

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

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

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

