

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

略称(三井不ロジパーク / MFL)

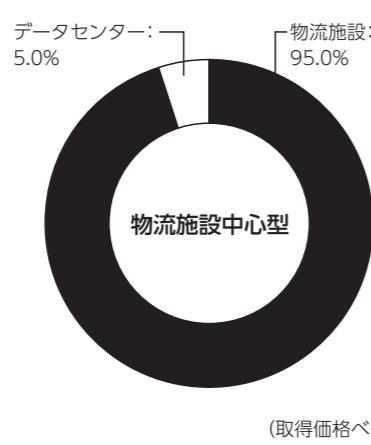
本投資法人は2016年8月に上場し、三井不動産のスポンサーサポートのもと、物流施設を主たる投資対象として着実に成長を続けてまいりましたが、2024年11月1日付で同じく物流特化型REITであるアドバンス・ロジスティクス投資法人と合併し、三井不動産・伊藤忠グループのダブルスポンサー体制を構築しました。

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とのダブルスポンサー体制のもと、両社から優先的に物件情報の提供を受ける強固なパイプラインのみならず、両社の顧客ネットワークを活かしたリーシング力や物件管理運営ノウハウ等、物流施設事業に関する優れた総合力を最大限活用することで、着実な成長と投資主価値の持続的な向上を目指します。

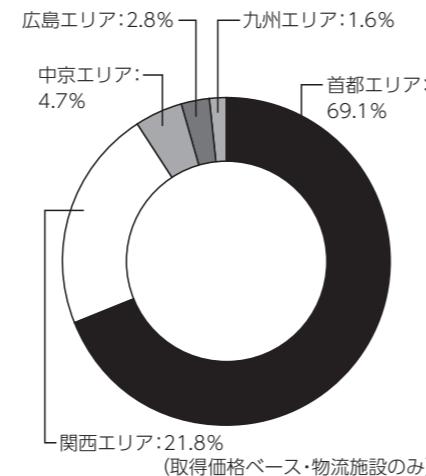
URL : <https://www.mflp-r.co.jp/>
才住商物ホヘ他


MFLP茨木

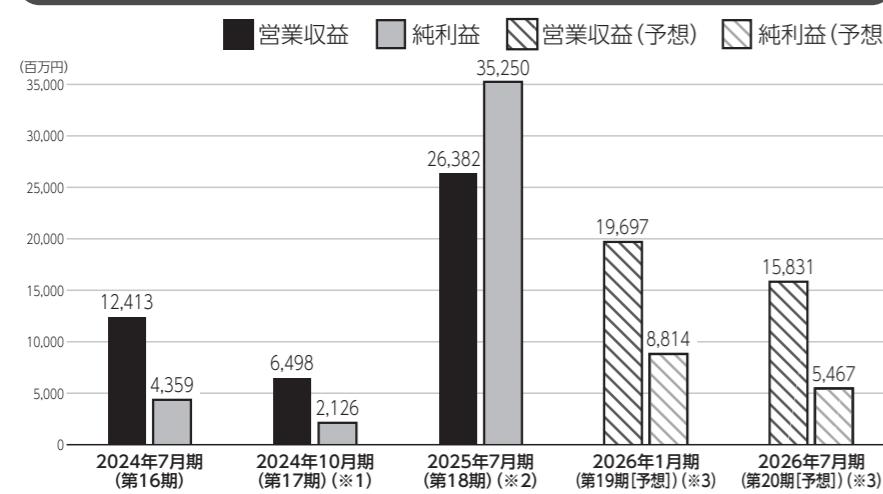
運用資産種別



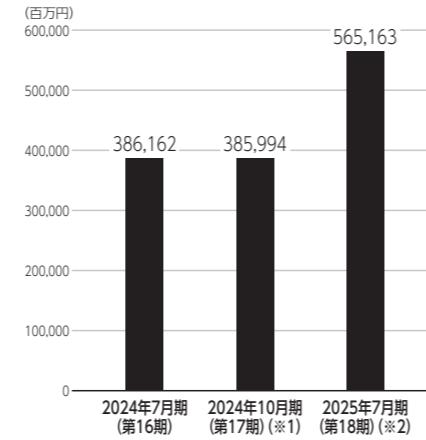
運用対象地域



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	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	資本金	2億円
	代表取締役	坂ノ下 忍	従業員数	33名
	株主	三井不動産株式会社、伊藤忠リート・マネジメント株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	有限責任あづさ監査法人	
会計事務受託者	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	税理士法人令和会計社	投資法人債事務受託者	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行	

2025年9月30日時点の投資口価格	106,300円／口	2025年7月期(第18期)分配金(※2)	3,629円／口
決算月	1月、7月	分配金支払開始月	4月、10月
直近の決算期(※2)	第18期(2024年11月1日～2025年7月31日)		
所在地	〒104-0061 東京都中央区銀座六丁目8番7号	T E L	03-6327-5160
役員	【執行役員】浅井 裕史 【監督役員】後藤 出 【監督役員】大澤 栄子	U R L	https://www.mflp-r.co.jp/
設立年月日	2016年3月4日	上場年月日	2016年8月2日
運用資産種別	【物流施設中心型】物流施設：95.0% データセンター：5.0% (取得価格ベース)		
運用対象地域	首都エリヤ：69.1% 関西エリヤ：21.8% 中京エリヤ：4.7% 広島エリヤ：2.8% 九州エリヤ：1.6% (取得価格ベース・物流施設のみ)		
運用方針	◆MFLP(所定の標準仕様を満たす三井不動産が開発する先進的物流施設)・IMP(所定の標準仕様を満たす伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発が開発する物流施設)を主たる投資対象とする他、データセンター等のインダストリアル不動産にも投資し、「ロケーション」「クオリティ」及び「バランス」を重視したポートフォリオ構築を目指します。 ◆投資比率は物流不動産：80%以上、インダストリアル不動産：20%以下、エリア比率は首都エリヤ・関西エリヤ：70%以上、その他エリヤ：30%以下とします。 ◆ダブルスポンサー体制による豊富なパイプラインを活用したMFLP・IMPへの重点投資により、継続的な外部成長を目指します。 ◆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それぞれの事業プラットフォームと豊富な顧客ネットワークを背景としたスポンサーサポートを活用することにより、安定的な内部成長を目指します。 ◆簿価LTVは第18期末実績39.3%、第19期末予想38.3%ですが、中長期的には40～50%を巡航水準とする方針です。		
財務方針			
上場時発行(※4)	212,800口	主幹事	大和証券株式会社、野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社
出資総額	210,423百万円	発行済投資口数	3,219,699口

	2024年7月期(第16期)	2024年10月期(第17期)(※1)	2025年7月期(第18期)(※2)	2026年1月期(第19期)[予想](※3)	2026年7月期(第20期)[予想](※3)
営業収益	12,413百万円	6,498百万円	35,250百万円	19,697百万円	15,831百万円
営業利益	4,821百万円	2,369百万円	10,501百万円	9,632百万円	6,315百万円
経常利益	4,360百万円	2,127百万円	9,318百万円	8,815百万円	5,468百万円
当期純利益	4,359百万円	2,126百万円	35,250百万円	8,814百万円	5,467百万円
短期借入金	2,000百万円	5,000百万円	—	—	—
長期借入金(※5)	149,700百万円	149,700百万円	215,250百万円	—	—
投資法人債	5,000百万円	5,000百万円	7,000百万円	—	—
総資産額	386,162百万円	385,994百万円	565,163百万円	—	—
純資産額	216,730百万円	213,255百万円	325,651百万円	—	—
分配金	9,214円／口	4,657円／口	3,629円／口	3,220円／口	2,503円／口

保有物件数	45	テナント数(※6)	非開示	総賃貸面積	1,930,169m ²
主要テナント	ロジスティード東日本、日本ロジテム、NTTロジスコ				
主要物件	物件名称	所在地	取得価格(※7)	投資比率(※8)	
※投資額上位3物件	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900百万円	10.8%	
	アイミッションズパーク柏2	千葉県柏市	38,600百万円	7.1%	
	アイミッションズパーク市川塩浜	千葉県市川市	24,300百万円	4.4%	
格付	【JCR】長期発行体格付：AA(安定的)				

(※1) 第17期は、2024年11月1日の旧アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併に伴い3か月の変則決算です。
 (※2) 第18期は、合併に伴い9か月の変則決算です。
 (※3) 「第19期予想」、「第20期予想」は、2025年9月17日付「2025年7月期決算短信」にて開示した数値を記載しています。
 (※4) 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しています。数字は投資口分割前のものです。
 (※5) 貸借対照表上定義される「一年以内返済予定長期借入金」は長期借入金に含めて記載しています。
 (※6) 借入人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。
 (※7) 合併に伴い本投資法人が受け入れた物件の取得価格は、合併に際しての本投資法人の受入価格である、2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
 (※8) 取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。