

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)

ホームページURL : <https://www.mflp-r.co.jp/>



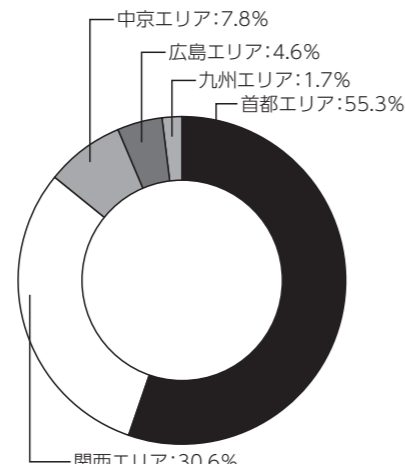
才住ホ物商へ他

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人は三井不動産をスポンサーとし、物流施設を主たる投資対象として2016年8月2日に上場しました。日本有数の総合デベロッパーである三井不動産と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み、同社との間で優先情報提供契約(パイプライン契約)を締結し強固なパイプラインサポート体制を構築した他、オフィスビル事業、商業施設事業等で培われた三井不動産の顧客ネットワーク基盤を活かしたリーシングや、物件管理運営のノウハウ等、物流施設事業に関して高い総合力を有する同社と密接に連携し、持続的な成長を果たすことで、投資主価値の持続的な向上を目指します。



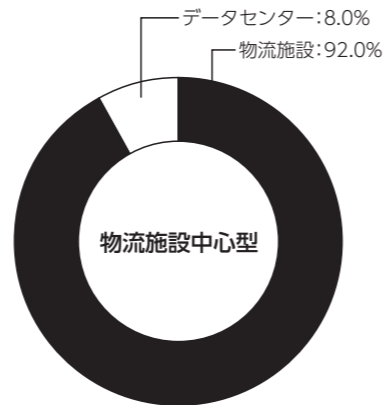
MFLP茨木

運用対象地域



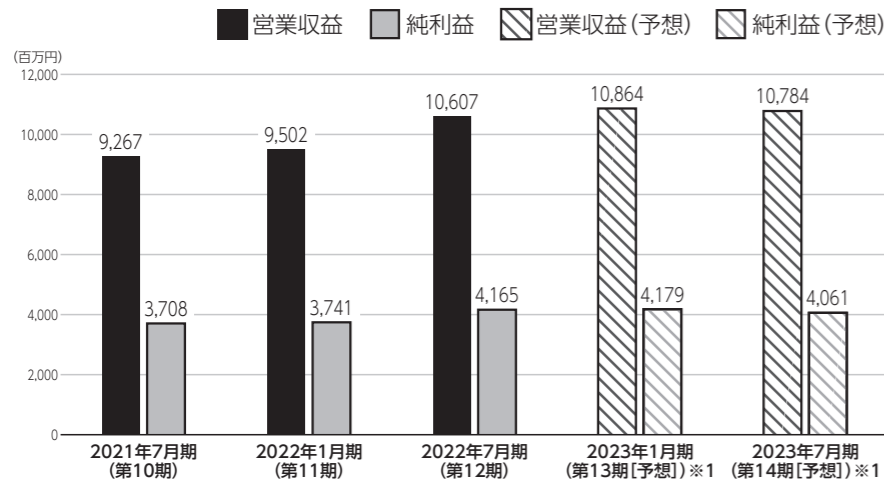
(取得価格ベース・物流施設のみ)

運用資産種別

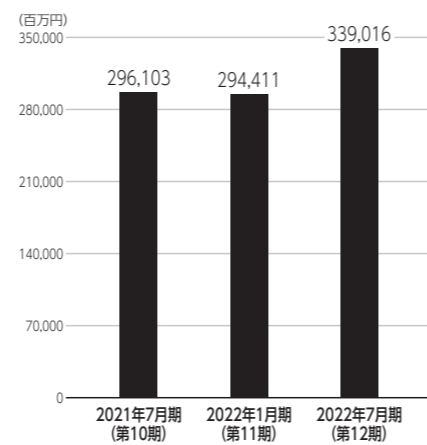


(取得価格ベース)

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
	役員	【代表取締役社長】吉田 幸男【取締役(常勤)】牧野 辰、柴田 守郎 【取締役(非常勤)】岡本 正彦【監査役(非常勤)】野末 泰樹		
	株主	三井不動産株式会社		
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 あずさ監査法人
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

2022年9月30日時点の投資口価格	495,000円/1口	2022年7月期(第12期)分配金	8,353円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第12期(2022年2月1日~2022年7月31日)		
所在地	〒104-0061	TEL	03-6327-5160
	東京都中央区銀座六丁目8番7号	URL	https://www.mflp-r.co.jp/
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		
設立年月日	2016年3月4日	登録年月日	2016年3月25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		
運用対象地域	首都エリア:55.3% 関西エリア:30.6% 中京エリア:7.8% 広島エリア:4.6% 九州エリア:1.7% (取得価格ベース・物流施設のみ)		
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆MFLP(三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設)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ア・関西エリア:70%以上、その他エリア:30%以下とします。 ◆物流施設事業において高い成長力を有する三井不動産との間で締結された優先情報提供契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用したMFLPへの重点投資により、継続的な外部成長を目指します。 ◆三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワーク(オフィスビル事業約3,000社及び商業施設事業約2,400社(2022年3月時点))を有効活用することにより、安定的な内部成長を目指します。 		
財務方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆LTVは第12期末実績36.5%、第13期末予想35.8%ですが、中長期的には40~50%の巡航水準に向けて徐々に上げていく方針です。 ◆分配金については、キャッシュフロー(FFO)に基づき継続的に利益超過分配を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保および効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。 		
上場時発行	212,800口	270,000円/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	200,671百万円		発行済投資口数 576,000口

	2021年7月期(第10期)	2022年1月期(第11期)	2022年7月期(第12期)	2023年1月期(第13期[予想])※1	2023年7月期(第14期[予想])※1
営業収益	9,267百万円	9,502百万円	10,607百万円	10,864百万円	10,784百万円
営業利益	3,935百万円	3,971百万円	4,459百万円	4,466百万円	4,341百万円
経常利益	3,708百万円	3,742百万円	4,166百万円	4,180百万円	4,062百万円
当期純利益	3,708百万円	3,741百万円	4,165百万円	4,179百万円	4,061百万円
短期借入金	2,000百万円	-	5,200百万円		
長期借入金※2	94,400百万円	94,400百万円	115,700百万円		
投資法人債	3,000百万円	3,000百万円	3,000百万円		
総資産額	296,103百万円	294,411百万円	339,016百万円		
純資産額	187,508百万円	187,013百万円	204,837百万円		
分配金	7,816円/1口	7,895円/1口	8,353円/1口	8,396円/1口	8,263円/1口

保有物件数	24	テナント数※3	非開示	総賃貸面積※4	1,292,973㎡
主要テナント	日立物流首都圏、ナカノ商会、日本ロジテム				
主要物件※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率※5	
	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900百万円	17.2%	
	MFLP堺	大阪府堺市	23,600百万円	6.9%	
	MFLP川口I	埼玉県川口市	18,500百万円	5.4%	
格付	【JCR】長期発行体格付:AA(安定的)				

※1 [第13期予想]、[第14期予想]は、2022年9月14日付「2022年7月期決算短信」にて開示した数値を記載しています。
 ※2 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。
 ※3 [テナント数]は、賃借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。
 ※4 [総賃貸面積]は、保有する物流施設の2022年9月30日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積の合計(準共有持分勘案後)を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
 ※5 [投資比率]は、全保有物件の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。