

# No.50 三菱地所物流リート投資法人

略称(菱地所物流R / MEL)

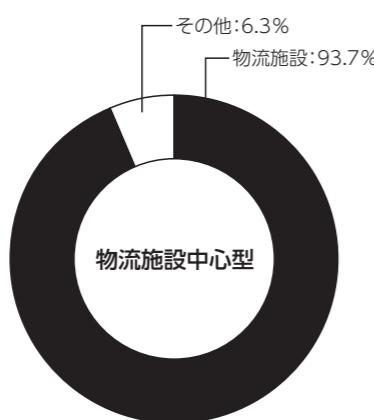
三菱地所物流リート投資法人は、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所をスポンサーとし、物流施設を主な投資対象とするリートです。三菱地所の開発・運営力及び豊富な不動産ファンドの運用実績を有する資産運用会社である三菱地所投資顧問の投資・運用力をハイブリッド活用し、投資主価値の最大化を目指します。

また、三菱地所グループの総合力を活かし、不動産投資市場及び物流施設市場を取り巻く環境変化に適応することによって、我が国における物流プラットフォームの一翼を担うとともに、人々の生活を支える物流機能の発展に貢献します。



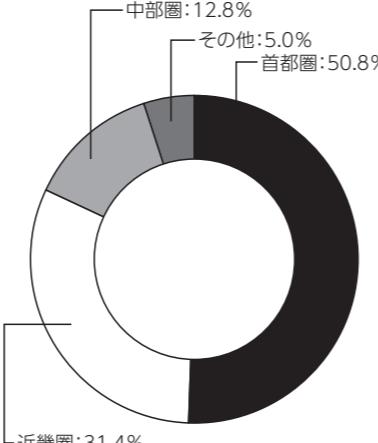
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟

運用資産種別※1



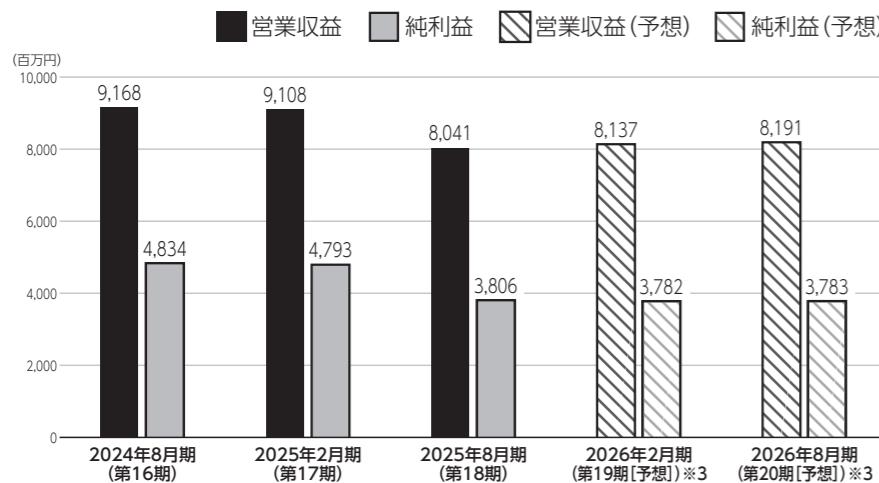
(取得価格ベース)

運用対象地域※1

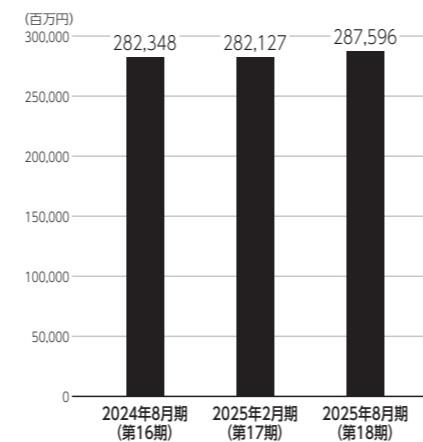


(取得価格ベース)

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	三菱地所投資顧問株式会社	資本金	150百万円
	代表取締役	増田 哲弥	従業員数※6	152名
	株主	三菱地所株式会社		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
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	三菱UFJ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	株式会社三菱UFJ銀行	

URL : <https://mel-reit.co.jp/>

才住商物ホヘ他

2025年9月30日時点の投資口価格	121,700円／口	2025年8月期(第18期)分配金※4	2,829円／口
決算月	2月、8月	分配金支払開始月	5月、11月
直近の決算期	第18期(2025年3月1日～2025年8月31日)		
所在地	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号	T E L	03-3218-0030
役員	【執行役員】横田 拓哉 【監督役員】齋藤 創、深野 章、谷中 直子	U R L	<a href="https://mel-reit.co.jp/">https://mel-reit.co.jp/</a>
設立年月日	2016年7月14日	上場年月日	2017年9月14日
運用資産種別※1	【物流施設中心型】物流施設93.7%、その他6.3% (取得価格ベース)		
運用対象地域※1	首都圏50.8%、近畿圏31.4%、中部圏12.8%、その他5.0% (取得価格ベース)		
運用方針	<p>◆三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。</p> <p>◆投資比率は物流施設：80%以上、その他（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。））：20%以下、エリア比率は首都圏：50%以上、その他エリア：50%以下とします。</p> <p>◆最新型物流施設の開発・運営ノウハウを有する三菱地所と物件売却時の優先交渉権の付与を含めたスポンサーサポート契約を締結していることに加え、三菱地所投資顧問の不動産ファンドの組成・継続的な物件取得及び運用経験に裏付けられた物件の投資案件選別力（目利き力）をハイブリッド活用します。また、マーケットや環境変化に合わせて両社の強みを活かすることで、安定的な外部成長（ハイブリッド型外部成長）を目指します。</p> <p>◆三菱地所の総合デベロッパーとして培った豊富な法人顧客リレーションを活かしたリーシング力及び物流施設開発・運営事業によって蓄積された運営ノウハウに加え、三菱地所投資顧問の多様なアセットタイプのファンド運用実績に裏打ちされた安定的な運用力と独自のテナントリレーションを活かした安定的な物流施設の運営ノウハウをハイブリッド活用し、運用資産の安定成長に資する内部成長（ハイブリッド型内部成長）を目指します。</p>		
財務方針	<p>◆本投資法人は、長期安定的な財務運営を基本とし、成長性に配慮したLTVコントロールと効率的なキャッシュマネジメントを行うこととしています。</p> <p>◆長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うものとします。また、市況等を見据えつつ、投資法人債の発行による資金調達の一層の多様化を検討します。</p> <p>◆借入金による機動的な物件取得を可能にするための一定の取得余力を確保するため、LTVについては保守的な水準で運営することを基本方針とし、40～50%を目途として運用します。</p> <p>◆減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及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。</p>		
上場時発行	198,000口	260,000円／口	主幹事
出資総額※2	152,575百万円	発行済投資口数※2	1,485,011口
SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社			

	2024年8月期(第16期)	2025年2月期(第17期)	2025年8月期(第18期)	2026年2月期(第19期[予想])※3	2026年8月期(第20期[予想])※3
営業収益	9,168百万円	9,108百万円	8,041百万円	8,137百万円	8,191百万円
営業利益	5,165百万円	5,133百万円	4,218百万円	4,249百万円	4,274百万円
経常利益	4,835百万円	4,794百万円	3,807百万円	3,783百万円	3,784百万円
当期純利益	4,834百万円	4,793百万円	3,806百万円	3,782百万円	3,783百万円
短期借入金	5,500百万円	5,500百万円	9,670百万円		
長期借入金	103,049百万円	103,049百万円	108,549百万円		
投資法人債	4,500百万円	4,500百万円	4,500百万円		
総資産額	282,348百万円	282,127百万円	287,596百万円		
純資産額	160,409百万円	160,369百万円	156,381百万円		
分配金※4	9,602円／口	9,521円／口	2,829円／口	2,832円／口	2,835円／口
保有物件数※1	37	テナント数※1	101	総賃貸面積※1	1,242,424.44m <sup>2</sup>
主要テナント※1	非開示※5、三井倉庫ロジスティクス株式会社、株式会社ロンコ・ジャパン、日本通運株式会社、株式会社日本アリスト				

主要物件 ※投資額上位3物件 ※1	物件名称	所在地	取得価格	投資比率
	ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市	36,000百万円	12.8%
	ロジポート相模原	神奈川県相模原市	21,364百万円	7.6%
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	18,200百万円	6.5%	

格付※2 【JCR】長期発行体格付：AA (安定的)

- ※1 2025年8月31日現在。「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
- ※2 2025年8月31日現在。
- ※3 2025年10月16日発表の「2025年8月期 決算短信 (REIT)」をベースに記載しています。
- ※4 利益超過分配金を含みます。2024年8月期及び2025年2月期は、投資口分割前の数値を記載しています。
- ※5 テナントからの開示の承諾が得られないいため、非開示としています。
- ※6 2025年11月1日現在。ただし役員は含まれていません。