

三菱地所物流リート投資法人

略称 (MEL / 三菱地所物流)

ホームページURL : <https://mel-reit.co.jp/>

才住ホ物商へ他

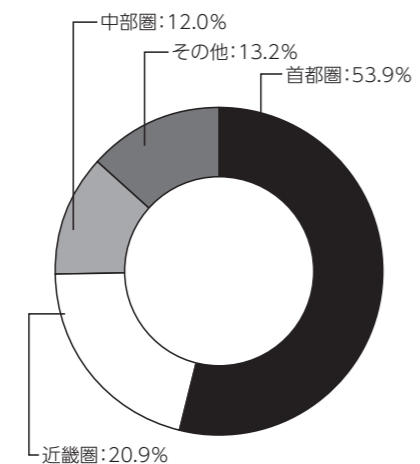
三菱地所物流リート投資法人は、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所をスポンサーとし、物流施設を主な投資対象とするリートです。三菱地所の開発・運営力及び豊富な不動産ファンドの運用実績を有する資産運用会社である三菱地所投資顧問の投資・運用力をハイブリッド活用し、投資主価値の最大化を目指します。

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。

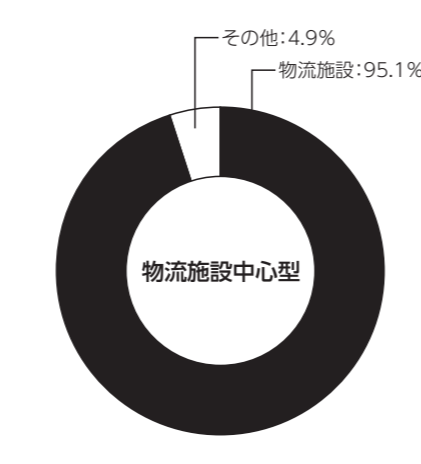


ロジクロス厚木

運用対象地域※1

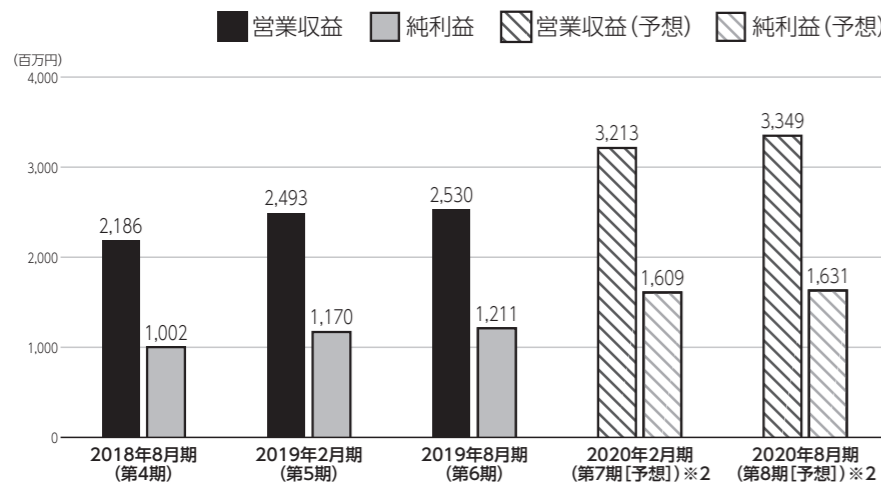


運用資産種別

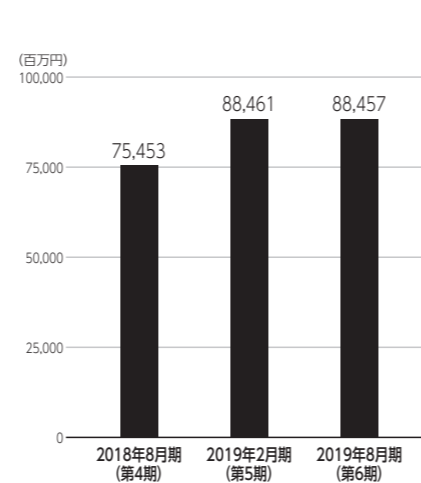


(取得価格ベース)

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	三菱地所投資顧問株式会社	資本金	150百万円
	役員	【取締役社長】荒木 治彦【専務取締役】坂川 正樹、桑原 直樹 【常務取締役】荒木 康至【取締役】露崎 達也、小島 正二郎 【監査役】舟橋 健典、岡田 芳明		
	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	税理士法人令和会計社		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	-

2019年9月30日時点の投資口価格	344,500円/1口	2019年8月期 (第6期) 分配金	5,524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6期 (2019年3月1日~2019年8月31日)		
所在地	〒100-0005	TEL	03-3218-0030
	東京都千代田区丸の内一丁目6番5号	URL	https://mel-reit.co.jp/
役員	【執行役員】坂川 正樹【監督役員】齋藤 創、深野 章		
設立年月日	2016年7月14日	登録年月日	2016年8月9日
上場年月日	2017年9月14日		
運用資産種別	【物流施設中心型】物流施設: 95.1% その他4.9% (取得価格ベース)		
運用対象地域※1	首都圏: 53.9% 近畿圏: 20.9% 中部圏: 12.0% その他: 13.2% (取得価格ベース)		
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆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」に着目し、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、長期安定的なポートフォリオの構築を目指します。 ◆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)): 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。 ◆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することで、安定的かつ着実な外部成長 (ハイブリッド型外部成長) を目指します。 ◆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。 		
財務方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆本投資法人は、長期安定的な財務運営を基本とし、成長性に配慮した借入比率の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。 ◆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、今後、市況等を見据えつつ、投資法人債の発行による資金調達手法の多様化を検討します。 ◆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。 ◆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。 		
上場時発行	198,000口	260,000円/口	主幹事
出資総額※3	80,314,044千円		発行済投資口数※3
			305,815口

	2018年8月期 (第4期)	2019年2月期 (第5期)	2019年8月期 (第6期)	2020年2月期 (第7期【予想】)※2	2020年8月期 (第8期【予想】)※2
営業収益	2,186百万円	2,493百万円	2,530百万円	3,213百万円	3,349百万円
営業利益	1,053百万円	1,267百万円	1,253百万円	1,743百万円	1,716百万円
経常利益	1,003百万円	1,171百万円	1,212百万円	1,610百万円	1,632百万円
当期純利益	1,002百万円	1,170百万円	1,211百万円	1,609百万円	1,631百万円
短期借入金	-	-	-	2,050百万円	950百万円
長期借入金	18,901百万円	23,924百万円	23,924百万円	34,424百万円	34,424百万円
投資法人債	-	-	-	-	-
総資産額	75,453百万円	88,461百万円	88,457百万円		
純資産額	54,567百万円	62,182百万円	62,044百万円		
分配金※4	5,292円/1口	5,492円/1口	5,524円/1口	5,839円/1口	5,933円/1口

保有物件数※5	15	テナント数※5	58	総賃貸面積※5	551,837.67㎡
主要テナント※5	株式会社IHインフラシステム、山九株式会社、キムラユニティー株式会社、株式会社三鷹倉庫、サン都市建物株式会社				
主要物件 ※投資額上位3物件 ※5	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	ロジポート相模原※6	神奈川県相模原市	21,364百万円	18.8%	
	ロジポート橋本※7	神奈川県相模原市	18,200百万円	16.0%	
格付	MJロジパーク春日井1 愛知県春日井市 13,670百万円 12.0%				
格付	【JCR】長期発行体格付: AA- (安定的)				

※1 2019年10月9日現在。「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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 2019年10月17日発表の「2019年8月期 決算短信 (REIT)」をベースに記載しています。
 ※3 2019年11月7日現在
 ※4 利益超過分配金を含みます。
 ※5 2019年8月31日現在。なお、2019年9月2日付で取得した「MJロジパーク土浦1」並びに2019年10月9日付で取得した「ロジポート大阪大正」、「MJロジパーク西宮1」、「MJロジパーク春日井1」及び「MJインダストリアルパーク堺 (底地)」を含みます。
 ※6 「ロジポート相模原」の取得価格は、信託受益権の準共有持分割合 (49%) に相当する価格を記載しています。
 ※7 「ロジポート橋本」の取得価格は、信託受益権の準共有持分割合 (45%) に相当する価格を記載しています。