

2025年8月期 決算短信（REIT）

2025年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 三菱地所物流リート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3481 U R L <https://mel-reit.co.jp>
代表者 （役職名）執行役員 （氏名）横田 拓哉
資産運用会社名 三菱地所投資顧問株式会社
代表者 （役職名）取締役社長執行役員 （氏名）増田 哲弥
問合せ先責任者 （役職名）物流リート部長 （氏名）横田 拓哉
TEL 03-3218-0030

有価証券報告書提出予定日 2025年11月27日

分配金支払開始予定日 2025年11月21日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2025年8月期の運用、資産の状況（2025年3月1日～2025年8月31日）

（1）運用状況

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年8月期	8,041	△11.7	4,218	△17.8	3,807	△20.6	3,806	△20.6
2025年2月期	9,108	△0.7	5,133	△0.6	4,794	△0.9	4,793	△0.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	％	％	％
2025年8月期	2,539	2.4	1.3	47.4
2025年2月期	3,173	3.0	1.7	52.6

（注）2025年2月28日を分割の基準日とし、2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2025年2月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

（2）分配状況

	1口当たり 分配金 （利益超過分配金 は含まない）	分配金総額 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 （利益超過 分配金を含む）	分配金総額 （利益超過分配金 を含む）	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	％	％
2025年8月期	2,563	3,806	266	395	2,829	4,201	100.0	2.4
2025年2月期	9,521	4,793	0	0	9,521	4,793	100.0	3.0

（注1）2025年2月期は利益超過分配を行っていません。2025年8月期における利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

（注2）2025年2月28日を分割の基準日とし、2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。

（注3）2025年8月期は自己投資口の取得及び消却を行っていることから、配当性向は次の算式により算出しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

（3）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	％	円
2025年8月期	287,596	156,381	54.4	105,306
2025年2月期	282,127	160,369	56.8	106,172

（注）2025年2月28日を分割の基準日とし、2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2025年2月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
2025年8月期	百万円 4,504	百万円 △9,768	百万円 1,877	百万円 13,492
2025年2月期	9,436	△2,284	△4,833	16,878

2. 2026年2月期の運用状況の予想（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期の運用状況の予想（2026年3月1日～2026年8月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2026年2月期	8,137	1.2	4,249	0.7	3,783	△0.6	3,782	△0.6	2,832	2,547	285
2026年8月期	8,191	0.7	4,274	0.6	3,784	0.0	3,783	0.0	2,835	2,548	287

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2026年2月期） 2,547円 予想期末発行済投資口の総口数(2026年2月期) 1,485,011口
 予想期中平均投資口数 (2026年2月期) 1,485,011口
 1口当たり予想当期純利益（2026年8月期） 2,548円 予想期末発行済投資口の総口数(2026年8月期) 1,485,011口
 予想期中平均投資口数 (2026年8月期) 1,485,011口

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2025年8月期	1,485,011口	2025年2月期	503,485口
2025年8月期	一口	2025年2月期	一口

(注) 2025年3月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。

1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「2026年2月期及び2026年8月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以 上