

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目5番1号
三菱地所物流リート投資法人
代表者名 執行役員 坂川 正樹
(コード番号 3481)

資産運用会社名
三菱地所投資顧問株式会社
代表者名 取締役社長 仲條 彰規
問合せ先 物流リート部長 荒木 康至
TEL:03-3218-0030

「三菱地所物流リート投資法人」の上場のお知らせ

三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしましたので、お知らせいたします。

本投資法人は、三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）をスポンサーとした、物流施設を主な投資対象とする投資法人であり、その資産の運用は、三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」又は「三菱地所投資顧問」といいます。）が行います。

そして、東京・丸の内をはじめとする「まちづくり」によって得た信頼を基盤とする三菱地所グループ（注1）の総合力を活かし、物流施設事業を取り巻く環境変化に適應することによって、我が国における物流プラットフォーム（注2）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。

本投資法人は、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである三菱地所投資顧問の両社の強みをハイブリッド活用（注3）し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、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。

<ハイブリッド活用の概念図>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の投資口の上場に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<本投資法人の特徴>

1. 投資主価値の最大化を目指した長期安定的なポートフォリオの構築

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、長期安定的なポートフォリオの構築を目指します。(上場時ポートフォリオ：計8物件、取得価格合計708億円)

2. 三菱地所と三菱地所投資顧問双方の強みを最大限に活用したハイブリッド型外部成長

本投資法人は、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スポンサーサポート契約を締結していることに加え、マーケットや環境変化に合わせて三菱地所の CRE 戦略(注4)や共同事業等の開発戦略を活用し、かつ、三菱地所投資顧問の柔軟かつ多様なスキームによる物件取得を通じて三菱地所の開発力と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。

3. 本投資法人の安定成長を支えるハイブリッド型内部成長

本投資法人は、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、本資産運用会社の多様なアセットタイプの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、個別物件のキャッシュフローの最大化、ひいては本投資法人の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。

4. 健全性を重視した長期安定的な財務運営

三菱地所グループが長年培ってきた財務戦略に係るノウハウ及び信用力を活かした長期安定的な財務運営を基本とし、さらには成長性に配慮して LTV(注5)コントロールを行います。また、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値向上の実現を目指します。

5. 投資主価値の向上を重視した運用体制の構築

投資主価値の向上のため、適切な利益相対策をとるとともに、本投資法人の投資主と三菱地所グループの利益が一致することを目指し、「利害関係人取引における公正な取引フロー」、「三菱地所によるセიმボート出資」、「本資産運用会社における優先検討順位のルール化」及び「一口当たり税引前当期純利益及び NOI 等に連動した資産運用報酬」を4本の柱とした運用体制を構築します。

(注1)「三菱地所グループ」とは、本資料において、三菱地所並びにその連結子会社201社及び持分法適用関連会社69社(2017年3月末時点)により構成される企業集団をいいます。

(注2)「プラットフォーム」とは、事業基盤を意味し、本資料において、「物流プラットフォーム」とは、物流における事業基盤という意味で用います。

(注3)「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本資料において「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び三菱地所投資顧問の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することを示します。

(注4)「CRE」とは、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取組みを意味し、「CRE戦略」とは、各企業の保有不動産の実状に応じたきめ細かい戦略を行うことを意味します。

(注5)「LTV」とは、本投資法人の資産総額(LTV計算時点における直近の決算期における貸借対照表に記載された資産の部の金額の総額)のうち借入額及び本投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<https://mel-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の投資口の上場に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。