

2025年 7 月期 決算短信（R E I T）

2025年 9 月17日

不動産投資信託証券発行者名 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 上場取引所 東
コード番号 3471 U R L <https://www.mflp-r.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 浅井 裕史
資産運用会社名 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
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 坂ノ下 忍
問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 山本 賢二
TEL 03-6327-5160

有価証券報告書提出予定日 2025年10月24日 分配金支払開始予定日 2025年10月14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 7 月期の運用、資産の状況 (2024年11月 1 日～2025年 7 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 7 月期	26,382	—	10,501	—	9,318	—	35,250	—
2024年10月期	6,498	—	2,369	—	2,127	—	2,126	—

	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 7 月期	10,948	13.1	2.0	35.3
2024年10月期	874	1.0	0.6	32.7

- (注1) 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年 9 月30日開催の投資主総会で決議された本投資法人の規約の一部変更により、第17期営業期間を2024年 8 月 1 日から2025年 1 月末日までから2024年 8 月 1 日から2024年10月末日までとし、第18期営業期間を2024年11月 1 日から2025年 7 月末日までとする営業期間の変更（以下「本営業期間変更」といいます。）を行っています。
- (注2) 2024年10月期（2024年 8 月 1 日～2024年10月31日、3か月間）は、その前期となる2024年 7 月期（2024年 2 月 1 日～2024年 7 月31日、6か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。
- (注3) 2025年 7 月期（2024年11月 1 日～2025年 7 月31日、9か月間）は、その前期となる2024年10月期（2024年 8 月 1 日～2024年10月31日、3か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。
- (注4) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。1口当たり当期純利益については、2024年10月期期首に本投資口分割が行われたと仮定して算出しています。
- (注5) 2024年11月 1 日付で、吸収合併を行っております。詳細は 1. 運用状況 (1) ①当期の概況をご参照ください。

(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 7 月期	3,629	11,684	0	—	3,629	11,684	33.1	3.8
2024年10月期	3,498	2,126	1,159	704	4,657	2,831	100.0	1.0

- (注1) 2024年10月期における利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額は13百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは690百万円です。
- (注2) 2024年10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3) 2024年10月期の 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1口当たりの分配金（利益超過分配金を含む）については、前記「(1) 運用状況」に記載の 1口当たり当期純利益及び後期「(3) 財政状態」に記載の 1口当たり純資産とは異なり、2024年10月期期首に本投資口分割が行われたとの仮定はせず、本投資口分割前の実口数に基づいて算出しています。1口当たり当期純利益の額と 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額に差異が生じているのは、主としてかかる算出方法の違いによるものです。
- (注4) 2025年 7 月期の 1口当たり分配金は、当期純利益から負ののれん発生益等を除いた金額を分配金とするため、1口当たり当期純利益の額との間で差異が生じています。

(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7月期	565,163	325,651	57.6	101,143
2024年10月期	385,994	213,255	55.2	87,687

(注) 1口当たり純資産については、2024年10月期期首に本投資口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
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年7月期	26,447	△14,480	△1,529	25,134
2024年10月期	4,061	△292	△2,429	9,959

2. 2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況の予想

(%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
2026年1月期	19,697	—	9,632	—	8,815	—	8,814	—	3,220	—
2026年7月期	15,831	△19.6	6,315	△34.4	5,468	△38.0	5,467	△38.0	2,503	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

(2026年1月期) 2,737円、(2026年7月期) 1,698円

(注1) 当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額を加算した金額を分配金（利益超過分配金は含まない）の総額とすることを想定しているため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）と1口当たり予想当期純利益の金額との間で差異が生じています。なお、上記運用状況の予想につきましては、後記「1. 運用状況／(1) 運用状況／(次期の見通し)／③運用状況の見通し」をご参照ください。

(注2) 本営業期間変更に伴い、上記では、2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日、6か月間）の運用状況の予想を記載していますが、その前期となる2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日、9か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。

※ 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7月期	3,219,699口	2024年10月期	608,000口
2025年7月期	0口	2024年10月期	0口

(注) 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、24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

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、5ページ記載の「2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以 上