

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一丁目6番5号
 三菱地所物流リート投資法人
 代表者名 執行役員 横田 拓哉
 (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 取締役社長執行役員 増田 哲弥
 問合せ先 物流リート部長 横田 拓哉
 TEL:03-3218-0030

2026年8月期（第20期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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、2025年10月16日付「2025年8月期 決算短信（REIT）」で公表した2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）における本投資法人の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

本投資法人は、本日、譲渡予定資産の（別紙1「2026年8月期における運用状況の予想の前提条件」の「運用資産」において定義します。）譲渡を決定しました。また、既存物件の運用状況についても軽微な見直しを実施いたしました。これらに伴い、2025年10月16日付で公表した2026年8月期における本投資法人の運用状況の予想につき、算定の前提条件が変動したことにより、1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、2027年2月期における運用状況の予想は、2026年4月16日に公表予定の決算短信にて公表を行う予定です。

2. 2026年8月期の運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	8,191 百万円	4,274 百万円	3,784 百万円	3,783 百万円	2,835 円	2,548 円	287 円
今回修正予想 (B)	8,703 百万円	4,695 百万円	4,190 百万円	4,189 百万円	3,104 円	2,821 円	283 円
増減額 (C) ((B) - (A))	512 百万円	421 百万円	405 百万円	405 百万円	269 円	273 円	▲4 円
増減率 (C) / (A)	6.3%	9.9%	10.7%	10.7%	9.5%	10.7%	▲1.4%

(参考) 2026年8月期： 予想期末発行済投資口数 1,485,011口、1口当たり予想当期純利益 2,821円

(注1) 上記予想数値は、別紙1「2026年8月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、

三菱地所物流リート投資法人

予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、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）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

（注2）上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

（注3）単位未満の数値は切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して、それぞれ表示しています。

以上

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

2026年8月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2026年8月期（第20期）（2026年3月1日～2026年8月31日）（184日） 																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2026年3月31日付で、MJ ロジパーク加須1及びMJ ロジパーク加須2（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡することを前提としています。譲渡予定資産の詳細につきましては、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。 ➤ 譲渡予定資産の譲渡を除き、2026年8月期末までの間に、本日現在で本投資法人が保有している37物件の不動産信託受益権及び匿名組合出資持分に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ➤ 実際には新規物件の取得又は譲渡予定資産以外の保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 賃貸事業収益については、資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が保有している取得済資産に関する情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しています。 ➤ テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ➤ 譲渡予定資産の譲渡により、不動産等売却益671百万円を計上することを前提としています。 																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 営業費用のうち主たる項目は、以下のとおりです。 （単位：百万円） <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>2,895</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>340</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>219</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>785</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,404</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td>1,112</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td>837</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート業務委託費</td> <td>140</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、取得後の過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ➤ 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2026年8月期	賃貸事業費用合計	2,895	管理業務費	340	水道光熱費	219	修繕費	90	公租公課	785	減価償却費	1,404	一般管理費合計	1,112	資産運用報酬	837	スポンサーサポート業務委託費	140
	2026年8月期																				
賃貸事業費用合計	2,895																				
管理業務費	340																				
水道光熱費	219																				
修繕費	90																				
公租公課	785																				
減価償却費	1,404																				
一般管理費合計	1,112																				
資産運用報酬	837																				
スポンサーサポート業務委託費	140																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2026年8月期は支払利息及びその他融資関連費用として521百万円を見込んでいます。 																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の残高は、122,349百万円です。 ➤ 2026年3月2日に返済期限が到来した長期借入金1,000百万円について、全額リファイナンスを行っています。 ➤ 2026年4月21日に返済期限が到来する短期借入金2,400百万円について、本日付けで長期借入金によるリファイナンスによって期限前弁済することを前提としています。 ➤ 2026年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,200百万円については長期借入金によりリファイナンスすることを前提としています。 																				

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2026年8月期末のLTVは42.6%程度を見込んでいます。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在の発行済投資口数は1,485,011口です。 ➤ 2026年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ (1)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、(2)利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは(3)分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又は(4)その他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等(一般社団法人投資信託協会規則等を含みます。)において定める金額を加算した額を上限とします。 ➤ 本投資法人は、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利益超過分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を実施する方針です。また、継続的利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配(以下「一時的利益超過分配」といいます。)を行うことがあります。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産等の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益の金額を超える金銭の分配を行わないことがあります。 ➤ なお、不測の要因に基づく建物毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合は、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。加えて、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV(注)が60%を超える場合においても、利益超過分配を実施しないこととしています。 (注) 鑑定LTV(%) = A / B (%) A = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額(消費税ローンは除きます。) + 敷金保証金留保額の取崩相当額(テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除きます。) B = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額 - 翌営業期間に支払われる利益分配金総額 - 翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額 ➤ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。2026年8月期の利益超過分配金総額は421百万円を想定しています。税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しであり、一時差異等調整引当額からの分配はありません。 ➤ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これら

三菱地所物流リート投資法人

	を含む種々の要因により変動する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none">➤ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

以上