

2022年2月9日

各位

不動産投資信託証券発行者  
日本ロジステイクスファンド投資法人  
代表者名 執行役員 亀岡 直弘  
(コード番号：8967)

資産運用会社  
三井物産ロジステイクス・パートナーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 亀岡 直弘  
問い合わせ先 財務企画部長 関口 亮太  
TEL.03-3238-7171

## 2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ

日本ロジステイクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2021年9月14日に公表した2022年7月期（第34期：2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況及び分配金の予想を下記のとおり修正しましたのでお知らせします。また、2023年1月期（第35期：2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況及び分配金の予想について、あわせてお知らせします。

### 記

#### 1. 2022年7月期（第34期）の運用状況の予想の修正（2022年2月1日～2022年7月31日）

	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
前回発表予想 (A)	百万円 9,274	百万円 4,817	百万円 4,408	百万円 4,407	円 4,870	円 0
今回修正予想※ (B)	百万円 9,560	百万円 5,069	百万円 4,596	百万円 4,595	円 4,920	円 0
増減額 (B - A)	百万円 286	百万円 251	百万円 187	百万円 187	円 50	円 0
増減率 (B - A) / A	% +3.1	% +5.2	% +4.2	% +4.3	% +1.0	—

※予想期末発行済投資口総数 934,000 口

ご注意： 本文書は、本投資法人の2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

2. 2023年1月期（第35期）の運用状況の予想（2022年8月1日～2023年1月31日）

	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
2023年1月期 (第35期)	百万円 10,010	百万円 5,290	百万円 4,848	百万円 4,847	円 5,190	円 0

※予想期末発行済投資口総数 934,000 口

- (注1) 上記予想は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、不動産等の追加取得若しくは売却又は運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金又は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、上記予想は実際の業績や分配金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) 百万円単位で記載している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。増減率は小数第2位以下を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(参考) 2021年7月期（第32期）の運用実績（2021年2月1日～2021年7月31日）

	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
2021年7月期 (第32期)	百万円 9,154	百万円 4,302	百万円 3,914	百万円 3,913	円 4,800	円 0

※期末発行済投資口総数 905,073 口

3. 修正の理由

本投資法人は、2022年2月9日開催の役員会にて、2022年2月9日に公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載した不動産信託受益権である「久喜物流センター（準共有持分44.5%）」の取得資金の一部並びに2020年9月14日に公表した「浦安物流センター再開発事業に関するお知らせ」及び2022年2月9日に公表した「浦安物流センター再開発事業の進捗に関するお知らせ」に記載した「浦安物流センター」の再開発に伴う建築工事代金の一部に充当するほか、2022年2月9日に公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載した不動産信託受益権である「板橋物流センター」の取得資金に充当することにより減少する手元資金に充当することを目的として投資口の追加発行を決議しました。これに伴い、2021年9月14日に公表した2022年7月期の運用状況の予想の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。また、同様の前提条件の下に算出した2023年1月期の運用状況の予想をあわせてお知らせするものです。

以 上

ご注意： 本文書は、本投資法人の2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

ご注意： 本文書は、本投資法人の2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

2022年7月期及び2023年1月期の各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"> <li>2022年7月期：2022年2月1日～2022年7月31日</li> <li>2023年1月期：2022年8月1日～2023年1月31日</li> </ul>									
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年2月9日現在本投資法人が保有している50物件に、2022年2月10日取得予定の板橋物流センター及び2022年3月1日取得予定の久喜物流センター（準共有持分44.5%）（以下、浦安物流センターとあわせて、総称して「新規取得資産」といいます。）を加えた52物件を保有し（2022年2月9日現在再開発工事中の浦安物流センターを含みます。浦安物流センターについては、2022年8月1日付で建設工事完了後の建物を取得予定です。）、2023年1月31日までの間にその他に物件の追加取得及び物件の売却がないことを前提としており、信託受益権売買契約を締結している尼崎物流センターの取得が行われないことも前提としています。</li> <li>尼崎物流センターの取得に関する信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件は未竣工（2022年11月竣工予定）の開発物件であり、本物件の取得予定日は未定ですが、本件建物が竣工し、本件建物の検査済証が取得され、本件建物の表示登記の申請が受理された日、又は取得先が本件建物の建築工事の施工会社から本件建物の引渡しを受けた日のいずれか最も遅い日から1年を経過する日までの期日で本投資法人が指定した日となる予定です。詳細については、2021年12月22日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>									
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年2月9日現在の発行済投資口総数905,073口に、2022年2月9日に開催された役員会で決議した公募による新投資口の発行口数28,927口を加えた934,000口を前提としています。</li> </ul>									
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から、2022年2月10日付で取得予定の板橋物流センター、2022年3月1日付で取得予定の久喜物流センター（準共有持分44.5%）及び2022年8月1日付で取得予定の浦安物流センターの取得並びに2022年2月28日に返済期間を迎える長期借入金返済のため、2022年2月28日付で総額11,500百万円の借入れを行うことを前提としています。但し、実際の借入金額は、2022年2月9日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。その他、かかる新規借入に関する詳細については、2022年2月9日付で公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>2022年7月期及び2023年1月期の各期末時点における有利子負債残高は119,700百万円となることを見込んでいます。</li> </ul>									
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、2022年2月9日現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。</li> </ul>									
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人においては不動産等の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税及び都市計画税（以下「固都税等」といいます。）相当分を取得原価に算入します。2022年2月10日取得の板橋物流センター及び2022年3月1日取得予定の久喜物流センター（準共有持分44.5%）の取得原価に算入する予定の固都税等相当額は合計約55百万円です。</li> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年7月期</th> <th>2023年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>834百万円</td> <td>834百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>278百万円</td> <td>292百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2022年7月期	2023年1月期	公租公課：	834百万円	834百万円	外注委託費：	278百万円	292百万円
	2022年7月期	2023年1月期								
公租公課：	834百万円	834百万円								
外注委託費：	278百万円	292百万円								

ご注意： 本文書は、本投資法人の2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

項目	前提条件												
	<table border="0"> <tr> <td>修繕費：</td> <td>169 百万円</td> <td>240 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,879 百万円</td> <td>1,939 百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td> <td>6 百万円</td> <td>4 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他：</td> <td>341 百万円</td> <td>361 百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>修繕費は、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、各営業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ることにご留意ください。</li> <li>減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬については、2022年7月期に816百万円、2023年1月期に870百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>	修繕費：	169 百万円	240 百万円	減価償却費：	1,879 百万円	1,939 百万円	固定資産除却損	6 百万円	4 百万円	その他：	341 百万円	361 百万円
修繕費：	169 百万円	240 百万円											
減価償却費：	1,879 百万円	1,939 百万円											
固定資産除却損	6 百万円	4 百万円											
その他：	341 百万円	361 百万円											
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用は、2022年7月期に473百万円、2023年1月期に442百万円、をそれぞれ見込んでいます。そのうち、支払利息、投資法人債利息等について、2022年7月期に372百万円、2023年1月期に391百万円をそれぞれ見込んでいます。また、融資関連費用として2022年7月期に46百万円、2023年1月期に44百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>2022年2月9日に開催された役員会で決議した新投資口の発行にかかる費用として、2022年7月期に50百万円を見込んでいます。</li> </ul>												
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"> <li>本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行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)の額が変動する可能性があります。</li> </ul>												
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>												
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>												

ご注意： 本文書は、本投資法人の2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(ご参考) 1口当たり巡航分配金及び各指標(固都税考慮後の試算値)の考え方

2023年1月期(第35期)の運用状況の予想(2022年8月1日~2023年1月31日)に基づく。

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 巡航分配金 (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 10,010	百万円 5,233	百万円 4,792	百万円 4,791	円 5,130	円 0

※期末発行済投資口総数 934,000 口

<1口当たり巡航分配金及び各指標(固都税考慮後の試算値)の前提条件>

本日公表した、別紙1に記載の前提条件に基づき算出された、今回の新投資口発行及び新規取得資産の取得等を考慮した2023年1月期予想数値をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

- ・新規取得資産の賃貸事業収益及び賃貸事業費用については、新規取得資産がすべて2023年1月期に通期稼働したものと仮定しています。
- ・新規取得資産に係る固都税等の公租公課については、2023年1月期に58百万円が賃貸事業費用として追加して計上されるものと仮定しています。
- ・一過性のその他営業費用を営業費用から控除しています。
- ・上記の調整によって変動するNOI及び1口当たり分配金等を考慮して資産運用報酬を試算しています。

1口当たり巡航分配金及び各指標(固都税考慮後の試算値)は、特定の計算期間の利益等を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものでもありません。1口当たり巡航分配金及び各指標(固都税考慮後の試算値)は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。2022年7月期以降の特定の計算期間の実際の利益等が、1口当たり巡航分配金及び各指標(固都税考慮後の試算値)と大きく異なる場合があることにご留意ください。

ご注意： 本文書は、本投資法人の2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。