

2024年3月14日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区銀座六丁目8番7号
 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
 代表者名 執行役員 浅井 裕史
 (コード番号: 3471)

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
 代表者名 代表取締役社長 坂ノ下 忍
 問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰
 TEL. 03-6327-5160

2024年7月期の運用状況の予想の修正及び2025年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ

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、2023年9月14日付「2023年7月期 決算短信(REIT)」で公表した2024年7月期(2024年2月1日~2024年7月31日)の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、2025年1月期(2024年8月1日~2025年1月31日)の運用状況の予想についても、下記のとおり、併せてお知らせいたします。

記

1. 2024年7月期(2024年2月1日~2024年7月31日)の運用状況の予想修正の内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円)	1口当たり 分配金 (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
					(利益超過分配金 を含む)	(利益超過分配金 は含まない)	
前回発表 予想(A)	12,353	4,784	4,327	4,326	9,151	7,117	2,034
今回修正 予想(B)	12,419	4,851	4,352	4,350	9,214	7,156	2,058
増減額 (B-A)	66	67	24	24	63	39	24
増減率	0.5%	1.4%	0.6%	0.6%	0.7%	0.5%	1.2%

(参考) 2024年7月期: 予想期末発行済投資口数 608,000口

2. 2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2025年 1月期 (第17期)	12,493	4,793	4,295	4,295	9,313	7,064	2,249

(参考) 2025年1月期：予想期末発行済投資口数 608,000口

(注1) 上記の運用状況の予想数値については、別紙1「2024年7月期及び2025年1月期における運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件（以下、「新前提条件」といいます。）の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差が生じ、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、百分比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 運用状況の予想修正及び運用状況の予想公表の主な理由

2023年9月14日付「2023年7月期 決算短信（REIT）」で公表した2024年7月期における運用状況の予想の前提条件（以下、「旧前提条件」といいます。）において取得予定としていた不動産信託受益権の取得が2024年2月1日になされたこと及び2024年2月16日に公表した取得予定資産（新前提条件に定義します。）の取得等に伴い、旧前提条件に変更が生じたため、2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うとともに、新たに2025年1月期の運用状況及び分配金の予想を公表するものです。

以 上

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

【別紙 1】

2024年7月期及び2025年1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"> 2024年7月期（第16期）（2024年2月1日～2024年7月31日）（182日） 2025年1月期（第17期）（2024年8月1日～2025年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2024年1月31日現在保有している不動産信託受益権（合計27物件）並びに、2024年2月1日に「MFLP平塚Ⅲ」に係る不動産信託受益権、「MFLP新木場Ⅰ」に係る不動産信託受益権及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る不動産信託受益権（共有持分50%）（以下、個別に又は総称して「取得資産」といいます。また、上記1月31日現在の保有27物件と併せ、個別に又は総称して「現保有資産」といいます。）に加え、2024年3月15日に「MFLP東名綾瀬」に係る不動産信託受益権（共有持分50%）（以下、「取得予定資産」といいます。）を追加取得することにより、本投資法人の保有資産が30物件になること、その後、2025年1月期末までに資産の変動（現保有資産の処分等及び取得予定資産以外の新規物件の取得）がないことを前提としています。但し、実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は現保有資産の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 取得予定資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報をもとに締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 2024年7月期より、フリーレント等により一定期間の賃料を減額させる賃貸借契約又は賃料が賃貸借期間中に変動する賃貸借契約を締結し、かつ賃貸借契約における2024年2月1日以降の賃料総額が確定している場合に限り、当該一定期間及び変動期間を含む2024年2月1日以降の契約期間にわたって収益を定額で認識する方法により算定しています。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<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は、現保有資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては現所有者より提供を受けた情報をもとに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、2024年7月期に3,323百万円、2025年1月期に3,357百万円を想定しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2024年7月期に6,173百万円、2025年1月期に6,125百万円を想定しています。 一般的に、不動産等の売買に際しては、取得資産の固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されますが、本投資法人は当該精算金相当分を取得原価に算入することとしています。したがって、2023年7月期に取得した「MFLP大阪交野」並びに2024年1月期に取得した「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP所沢」の固定資産税及び都市計画税等については、2024年度の固定資産税及び都市計画税等が2024年7月期から、2024年7月期に取得した「MFLP平塚Ⅲ」、「MFLP新木場Ⅰ」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」並びに取得予定資産である「MFLP東名綾瀬」の固定資産税及び都市計画税等については、2025年度の固定資産税及び都市計画税等が2025年7月期から費用計上されることとなります。 建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、2024年7月期に242百万円、2025年1月期に189百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息、投資法人債利息及びその他融資関連費用として2024年7月期に478百万円、2025年1月期に476百万円を想定しています。 投資法人債発行費については、投資法人債発行月より10年間で月割り償却しており、投資法人債発行費償却として、2024年7月期に2百万円、2025年1月期に2百万円を想定しています。 新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行月より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2024年7月期に18百万円、2025年1月期に18百万円を想定しています。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2024年7月期末に157,200百万円、2025年1月期末に154,700百万円を前提としています。 LTVについては、2024年7月期末に40.8%、2025年1月期末に40.5%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数608,000口を前提とし、2025年1月期末まで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）及び1口当たり利益超過分配金は、2024年7月期及び2025年1月期の予想期末発行済投資口の総口数608,000口により算出しています。
<p>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）</p>	<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、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 但し、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業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。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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金銭の分配の方針及び運用ガイドラインに従い算出しています。 本投資法人は、不動産等売却損益等を除いた、運用資産の賃貸等の運用によって生じるキャッシュフローに重点をおいて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、FFO（注1）の75%を上限として、利益超過分配を含めた分配可能金額を算定し、そのうち利益分配の額を超過した金額を基に、総合的に判断を行った上で決定した金額を利益超過分配として継続的に分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）する方針です。なお、2024年1月期においてはFFOの72%に相当する金額を分配可能金額とし、2024年7月期以降については段階的に引き上げ2024年7月期においてはFFOの73%に相当する金額を分配可能金額とし、以降2025年1月期においてはFFOの74%に相当する金額を、2025年7月期においてはFFOの75%に相当する金額を分配可能額とする方針です。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合（注2）、LTVの水準及び余剰現預金の状況等を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合があります。 さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。 但し、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、建物等維持管理のための資金に関する基準額（注3）を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施しない場合もあります。 また、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4）が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとしします。

	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過分配金総額は、上記算出に基づき 2024 年 7 月期に 1,251 百万円、2025 年 1 月期に 1,367 百万円を想定しています。なお、信託定期借地権の借地権償却費の計上及び資産除去債務関連費用に伴う所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮した一時差異等調整引当額として、2024 年 7 月期に 32 百万円、2025 年 1 月期に 32 百万円の利益超過分配の実施を見込んでいますが、この金額は上記 1,251 百万円及び 1,367 百万円に含まれています。 (注 1) 「FF0」とは、英文の Funds From Operation の頭文字をとった略称であり、当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。 (注 2) 当該割合の上限は、当該営業期間の減価償却費の 60%に相当する金額とします。 (注 3) 「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を 12 年で平均した金額の 6 か月相当額に 2 を乗じた金額をいいます。 (注 4) 鑑定 LTV (%) = $A / B \times 100$ (%) A = 当該決算日における有利子負債総額 B = 当該決算日における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額
<p style="text-align: center;">その他</p>	<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。