

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 山本 賢二  
 TEL. 03-6327-5160

2025年7月期及び2026年1月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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、2024年8月5日付「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併後の2025年7月期及び2026年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」(以下「2024年8月5日付プレスリリース」といい、当該プレスリリースの別紙「2025年7月期及び2026年1月期における運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件を「旧前提条件」といいます。)で公表した2025年7月期(2024年11月1日~2025年7月31日)及び2026年1月期(2025年8月1日~2026年1月31日)の運用状況の予想(以下「本予想」といいます。)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。

記

1. 2025年7月期(2024年11月1日~2025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)	24,933	8,961	7,815	7,814	3,629	2,427	1,202
今回修正 予想(B)	24,933	9,001	7,757	33,689	3,629	3,629	0
増減額 (B-A)	0	40	△57	25,874	0	1,202	△1,202
増減率	0%	0.4%	△0.7%	331.1%	0%	49.5%	△100%

(参考) 2025年7月期: 予想期末発行済投資口数 3,219,699 口

2. 2026年1月期（2025年8月1日～2026年1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) (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)
前回発表 予想 (A)	16,837	6,870	6,096	6,095	2,478	1,893	585
今回修正 予想 (B)	16,837	6,889	6,040	6,039	2,478	2,478	0
増減額 (B-A)	0	18	△55	△55	0	585	△585
増減率	0%	0.3%	△0.9%	△0.9%	0%	30.9%	△100%

(参考) 2026年1月期：予想期末発行済投資口数 3,219,699 口

(注1) 本予想数値については、別紙「2025年7月期及び2026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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、MFLP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) 本予想数値においては、本投資法人を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）に伴い発生した負ののれんを25,932百万円と試算しており、当該負ののれんの処理については、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第2号、平成31年1月16日最終改正。）に従い、2025年7月期（第18期）に特別利益として、負ののれん発生益を一括計上する方針です。なお、負ののれんの額は、上記金額から変動する可能性があります。詳細は、別紙「2025年7月期及び2026年1月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」の「特別損益（負ののれん発生益）」をご参照ください。

(注3) 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4) 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. 本予想修正の主な理由

2024年8月5日付プレスリリースで公表した旧前提条件では、本合併に伴い発生する負ののれん発生益について、金額が未定であることから、各数値には織り込んでいませんでした。今般、負ののれん発生益を試算し予想数値に織り込んだことで、その当期純利益及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が増加しそれぞれ30%以上、5%以上の差異が生じることが見込まれることとなったため、本予想の修正を行うものです。

以上

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

2025年7月期及び2026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"> <li>2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）（273日）</li> <li>2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権（本合併によりADLから承継した16物件及び2024年11月1日付で取得した3物件を含む、合計49物件）（以下、個別に又は総称して「現保有資産」といいます。）について、その後、2026年1月期末までに資産の変動（新規物件の取得及び現保有資産の処分等）がないことを前提としています。但し、実際には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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、過去の実績値をもとに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、2025年7月期に6,505百万円、2026年1月期に4,542百万円を想定しています。</li> <li>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、2025年7月期に12,413百万円、2026年1月期に8,752百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> <li>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、2025年7月期に787百万円、2026年1月期に102百万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。</li> <li>本合併に関連し、一時的に発生する費用として、2025年7月期に資産運用報酬のうち合併報酬829百万円及び合併関連費用174百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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2025年1月期に1,226百万円、2026年7月期に841百万円を想定しています。</li> <li>投資法人債発行費については、投資法人債発行日より償還までの期間に渡り月割り償却しており、投資法人債発行費償却として、2025年7月期に3百万円、2026年1月期に2百万円を想定しています。</li> <li>新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行日より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2025年7月期に13百万円、2026年1月期に4百万円を想定しています。</li> </ul>

項目	前提条件
特別損益 (負ののれん発生益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併により、負ののれん発生益として計上される金額を 25,932 百万円と試算しており、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第 2 号、平成 31 年 1 月 16 日最終改正）（以下「企業会計基準」といいます。）に従い、特別利益として 2025 年 7 月期（第 18 期）に一括計上する予定です。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業である ADL の受け入れ資産総額 170,808 百万円、引受負債総額 64,924 百万円、本合併の取得原価 79,951 百万円（取得の対価となる取得企業である本投資法人の 2024 年 10 月 31 日時点の投資口価格の終値 101,500 円を用いて試算）の前提に基づく試算額です。なお、本書の日付現在において、本合併に係る効力発生日における負ののれんの発生益は未確定である為、上記金額から変動する可能性があります。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2025 年 7 月期末に 225,150 百万円、2026 年 1 月期末に 223,650 百万円を前提としています。</li> <li>LTV については、2025 年 7 月期末に 39.9%、2026 年 1 月期末に 40.1%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。  <math display="block">LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100</math> </li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数 3,219,699 口を前提とし、2026 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。</li> <li>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、2025 年 7 月期及び 2026 年 1 月期の予想期末発行済投資口の総口数 3,219,699 口により算出しています。</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>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算出しています。</li> <li>2025 年 7 月期（第 18 期）については、当期純利益から負ののれん発生益 25,932 百万円のうち一時差異等調整積立金に繰り入れる 22,005 百万円控除した金額を分配することを前提としています。なお、負ののれん発生益は運用状況等により変動する可能性があります。</li> <li>2026 年 1 月期（第 19 期）については、当期純利益に一時差異等調整積立金の利益剰余金の取崩額の合計額 1,937 百万円を加算した金額を分配することを前提としています。</li> <li>1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、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又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により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>利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では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、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。</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>