

2024年8月5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 山本 賢二
TEL. 03-6327-5160

営業期間及び決算期の変更に伴う運用状況及び分配金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「MFLP」といいます。）及びアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といい、併せて「両投資法人」といいます。）が本日付で公表しました「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契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、MFLP及びADLは、それぞれ、本日開催の各役員会にて、2024年11月1日を合併の効力発生日として、MFLPを吸収合併存続法人、ADL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。）を行うことについて決定し、本日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。また、MFLPは、本合併に伴い、本日公表した「合併契約承認及び規約一部変更に関するお知らせ」に記載のとおり、2024年9月30日開催予定の投資主総会で「規約一部変更の件」が承認されることを条件として、営業期間及び決算期の変更（以下「本営業期間変更」といいます。）を行うことを予定しております。

これらに伴い、MFLPが2024年3月14日付「2024年1月期 決算短信（REIT）」で公表した2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日、本営業期間変更により2024年8月1日～2024年10月31日に変更）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。

なお、本合併後の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MFLPの運用状況の予想については、両投資法人が本日付で公表した「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」をご参照ください。

記

1. 2024年10月期（2024年8月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想の修正の内容

本営業期間変更により、2024年8月1日に開始する営業期間は、前回発表予想の公表時に想定していた6ヶ月間（2024年8月1日～2025年1月31日）から、3ヶ月間（2024年8月1日～2024年10月31日）に変更されることが予定されます。これに伴い、増減額及び増減率については、前回発表予想の数値を対象期間を3ヶ月として換算した数値をもとに算出しています。

	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)	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) (6ヶ月： 2024年8月1日～2025年1月31日)	12,493	4,793	4,295	4,294	9,313	7,064	2,249
3ヶ月換算後の 前回発表予想 (A') (A) × 1/2	6,246	2,396	2,147	2,147	4,656	3,532	1,124
今回修正予想 (B) (3ヶ月： 2024年8月1日～2024年10月31日)	6,408	2,311	2,065	2,064	4,657	3,396	1,261
増減額 (B) — (A')	161	△84	△82	△82	1	△136	137
増減率	2.6%	△3.5%	△3.8%	△3.8%	0.0%	△3.9%	12.2%

(参考) 2024年10月期：予想期末発行済投資口数 608,000口

(注1) MFLPは、本合併の効力発生を停止条件として、第17期営業期間を現行の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月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2024年9月30日開催予定のMFLPの投資主総会に提出する予定です。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合、MFLPにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は第17期営業期間である2024年8月1日から2024年10月末日までの3ヶ月となり、本合併の効力発生直後の営業期間は第18期営業期間である2024年11月1日から2025年7月末日までの9ヶ月となり、第19期営業期間以降の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までとなります。

(注2) 上記の運用状況の予想数値については、別紙「2024年10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違が生じ、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。

2. 運用状況の予想修正の公表の主な理由

本日付「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契約締結に関するお知らせ」において公表しました本合併に伴い、前回発表予想において公表しました計算期間の変更が生じたため、2024年10月期（本営業期間変更により2024年8月1日～2024年10月31日に変更）の運用状況の予想の修正を行うものです。

以 上

*MFLPのホームページアドレス

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人：<https://www.mflp-r.co.jp/>

2024年10月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間及び合併の効力発生	<ul style="list-style-type: none"> 2024年10月期（2024年8月1日～2024年10月31日）（92日） 2024年9月30日開催予定のMFLPの投資主総会において、営業期間を変更する旨の規約変更に係る議案が承認され、かつ2024年11月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> MFLPが本書の日付現在保有している不動産信託受益権（合計30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、2024年10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。
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。 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、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。 減価償却費については、定額法により算出しており、2024年10月期に1,574百万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10月期に3,195百万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、MFLP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。 建物の修繕費については、MFLPの資産運用会社である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が策定する中長期の修繕計画をもとに、2024年10月期に145百万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。 本合併に関連し、一時的に発生する費用として、2024年10月期に合併関連費用187百万円を想定しています。
営業外費用	<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10月期に235百万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、2024年10月期に1百万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、2024年10月期に9百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2024年10月期末に159,200百万円を前提としています。 LTVについては、2024年10月期末に41.4%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＝有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	<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、2024年10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10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。
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、MFLP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、MFLP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。 • MFLP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、原則、FF0（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10月期においてはFF0の74%に相当する金額を分配可能金額とする方針です。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MFLP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。なお、2024年10月期においては本合併により一時的に発生する費用等に伴い、一時的な利益超過分配金139百万円を想定しています。 • 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ます。 • 利益超過分配金総額は、上記算出に基づき2024年10月期に766百万円を想定しています。なお、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10月期に14百万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766百万円に含まれています。 <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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ヶ月相当額に2を乗じた金額をいいます。</p> <p>（注4）鑑定LTV（%）＝A/B×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>
<p>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。