

2020年3月13日

各位

不動産投資信託証券発行者

日本ロジスティ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

三井物産ロジスティクス・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

2020年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正 並びに2021年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2019年9月12日付で公表した2020年7月期（第30期：2020年2月1日～2020年7月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。また、2021年1月期（第31期：2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況及び分配金の予想について、併せてお知らせします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正の内容

2020年7月期（第30期：2020年2月1日～2020年7月31日）

	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 分配金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分 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)	9,355	4,747	4,326	4,325	4,780	4,780	—
今回修正予想 (B)	15,075	10,202	9,806	9,805	9,750	9,750	—
増減額 (B - A)	+5,719	+5,455	+5,479	+5,479	+4,970	+4,970	—
増減率 (B - A) / A	+60.1%	+111.4%	+126.6%	+126.7%	+104.0%	+104.0%	—

(ご参考)

2020年7月期：予想期末発行済投資口数 905,073口 1口当たり予想当期純利益 10,833円

- (注1) 上記予想の数値は、現時点における予想であり、実際の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、上記予想は実際の分配金の額を保証するものではありません。
- (注2) 2020年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益9,805百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用することにより980百万円を内部留保することを前提としています。
- (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) 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。

2. 運用状況及び分配金の予想の内容

2021年1月期（第31期：2020年8月1日～2021年1月31日）

	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)
今回発表予想	8,904	4,506	4,111	4,110	4,800	4,800	—

(ご参考)

2021年1月期：予想期末発行済投資口数 905,073口 1口当たり予想当期純利益 4,541円

- (注1) 上記予想の数値は、現時点における予想であり、実際の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、上記予想は実際の分配金の額を保証するものではありません。
- (注2) 2021年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,110百万円に加え、内部留保の一部(240百万円)を取り崩して支払原資とすることを前提としています。
- (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) 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。

3. 修正の理由

2020年7月期の運用状況及び分配金の予想については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（多治見物流センター及び八千代物流センターⅢ）」に記載の不動産信託受益権の譲渡の決定に伴い、2019年9月12日付「2019年7月期 決算短信（REIT）」で公表した2020年7月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件が変動し、営業収益に10%以上の差異、経常利益及び純利益に30%以上の差異並びに1口当たり分配金の予想額に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、当該予想の修正を行うものです。

以上

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び

2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）の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"> 2020年7月期：2020年2月1日～2020年7月31日 2021年1月期：2020年8月1日～2021年1月31日 																					
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 2020年3月13日時点で本投資法人が保有する50物件のうち、2020年3月30日に多治見物流センターを、2020年4月10日に八千代物流センターⅢをそれぞれ譲渡するとともに、2020年5月15日に白井物流センター（取得予定価格：4,052百万円）を取得し、その他に2021年1月期の期末まで物件の追加取得及び物件売却がなく、2020年7月期末及び2021年1月期末の保有物件数が49物件となることを前提としています。 白井物流センターの取得は、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。取得時の状況によっては、取得価格が増減する可能性があります。 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。 																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数905,073口を前提とし、2021年1月期末までに、その他の新投資口の追加発行並びに自己投資口の取得及び売却がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債残高である120,700百万円のうち、2020年7月期に短期借入金6,000百万円の返済期限が到来しますが、手元現預金による返済を行うことを前提としています。また、2021年1月期に長期借入金7,000百万円の返済期限が到来しますが、借入金等により返済を行うことを前提としています。 2020年5月15日に取得することを前提としている白井物流センターについて、手元現預金による取得を行うものとし、新規の借入金等の調達を行わないことを前提としています。 2020年7月期末及び2021年1月期末における有利子負債残高は114,700百万円を見込んでいます。 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、2020年3月13日現在有効な賃貸借契約等（ただし、白井物流センターについては、取得日時点で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。 多治見物流センター及び八千代物流センターⅢの譲渡に伴う不動産等売却益として、2020年7月期に5,776百万円を見込んでいます。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。2020年5月15日に取得することを前提としている白井物流センターの取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は合計約28百万円を見込んでいます。 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。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年7月期</th> <th>2021年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>828百万円</td> <td>809百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>265百万円</td> <td>262百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>539百万円</td> <td>223百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,939百万円</td> <td>1,888百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損：</td> <td>54百万円</td> <td>5百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>330百万円</td> <td>300百万円</td> </tr> </tbody> </table> 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。 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。 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。 		2020年7月期	2021年1月期	公租公課：	828百万円	809百万円	外注委託費：	265百万円	262百万円	修繕費：	539百万円	223百万円	減価償却費：	1,939百万円	1,888百万円	固定資産除却損：	54百万円	5百万円	その他賃貸事業費用：	330百万円	300百万円
	2020年7月期	2021年1月期																				
公租公課：	828百万円	809百万円																				
外注委託費：	265百万円	262百万円																				
修繕費：	539百万円	223百万円																				
減価償却費：	1,939百万円	1,888百万円																				
固定資産除却損：	54百万円	5百万円																				
その他賃貸事業費用：	330百万円	300百万円																				

項 目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用は、2020年7月期に397百万円、2021年1月期に396百万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、2020年7月期に363百万円、2021年1月期に359百万円をそれぞれ見込んでいます。また、融資関連費用として2020年7月期に33百万円、2021年1月期に34百万円をそれぞれ見込んでいます。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 2020年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益9,805百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用することにより980百万円を内部留保することを前提としています。 2021年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,110百万円に加え、内部留保の一部（240百万円）を取り崩して支払原資とすることを前提としています。 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口当たり利益分配金の額が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"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。