

2013年9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 川島 高之
 (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 川島 高之
 問い合わせ先 財務企画部シニアマネージャー 関口 亮太
 TEL.03-3238-7171

2014年1月期の運用状況の予想の修正及び2014年7月期の運用状況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、2013年3月13日に公表した2014年1月期（第17期：2013年8月1日～2014年1月31日）の運用状況の予想を下記の通り修正しましたのでお知らせします。また、2014年7月期（第18期：2014年2月1日～2014年7月31日）の運用状況の予想について、あわせてお知らせします。

記

1. 2014年1月期（第17期）の運用状況の予想の修正（2013年8月1日～2014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
前回発表予想 (A)	百万円 5,877	百万円 3,020	百万円 2,667	百万円 2,666	円 18,000	円 —
今回修正予想※ (B)	百万円 6,608	百万円 3,445	百万円 2,991	百万円 2,990	円 18,000	円 —
増減額 (B - A)	百万円 730	百万円 424	百万円 324	百万円 324	円 0	円 —
増減率 (B - A) / A	% +12.5	% +14.4	% +12.2	% +12.2	% 0.0	% —

※予想期末発行済投資口総数 166,000 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) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

ご注意： この文書は、本投資法人の2014年1月期の運用状況の予想の修正及び2014年7月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出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します。

2. 2014年7月期（第18期）の運用状況の予想（2014年2月1日～2014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
2014年7月期 (第18期)	百万円 6,764	百万円 3,493	百万円 3,073	百万円 3,072	円 18,500	円 0

※予想期末発行済投資口総数 166,000 口

（参考）2013年7月期（第16期）の運用実績（2013年2月1日～2013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
2013年7月期 (第16期)	百万円 5,992	百万円 2,464	百万円 2,126	百万円 2,125	円 14,362	円 3,138

※期末発行済投資口総数 148,000 口

3. 修正の理由

本投資法人は、2013年9月13日開催の役員会にて、新たな資産の取得に係る資金調達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、2013年3月13日に発表した2014年1月期の運用状況の予想の前提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2014年7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

※本投資法人のウェブサイト：<http://8967.jp/>

ご注意： この文書は、本投資法人の2014年1月期の運用状況の予想の修正及び2014年7月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出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します。



2014年1月期及び2014年7月期の各運用状況の予想修正の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2014年1月期：2013年8月1日～2014年1月31日 2014年7月期：2014年2月1日～2014年7月31日 																		
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 2013年9月13日現在本投資法人が保有している33物件に、2013年9月以降に取得を予定している新規取得資産3物件（柏物流センターⅡ（底地）、新子安物流センター及び多治見物流センター）を加えた36物件を保有し、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います。 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。 																		
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> 2013年9月13日現在の発行済投資口総数148,000口に、2013年9月13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16,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,000口を加えた166,000口を前提としています。 第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,000口全てが発行されることを前提としています。 																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2013年9月13日現在の有利子負債残高は64,200百万円であり、上記「保有資産」に記載した新規取得資産の取得資金及び借入金の返済資金（短期借入金8,000百万円）に充当するため、25,000百万円の新規借入を実行します。新規借入のうち、2013年10月7日に返済期限の到来する10,000百万円については、新投資口発行の手取金（一般募集）及び自己資金により返済を行い、2013年10月31日に返済期限の到来する15,000百万円については、新投資口発行の手取金（第三者割当）及び借入金（14,000百万円）により返済を行うことを前提としています。 2013年9月13日現在の有利子負債残高64,200百万円のうち、2014年1月期に長期借入金2,000百万円、2014年7月期に長期借入金5,000百万円の返済期限が到来しますが、借入金及び自己資金により返済を行うことを前提としています。 八千代物流センター再開発事業に伴う新築工事資金の一部に充当するため、2014年1月期に1,800百万円及び2014年7月期に1,800百万円の新規借入を行うことを前提としており、各期末時点における有利子負債残高は、2014年1月期は72,000百万円、2014年7月期は73,800百万円となる見込みです。 																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、2013年9月13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。 																		
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。2013年8月1日取得の武蔵村山物流センター及び上記「保有資産」に記載した新規取得資産の取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約50百万円です。 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>2014年1月期</th> <th>2014年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>503百万円</td> <td>598百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>143百万円</td> <td>140百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>88百万円</td> <td>115百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,517百万円</td> <td>1,563百万円</td> </tr> <tr> <td>その他：</td> <td>245百万円</td> <td>180百万円</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。 		2014年1月期	2014年7月期	公租公課：	503百万円	598百万円	外注委託費：	143百万円	140百万円	修繕費：	88百万円	115百万円	減価償却費：	1,517百万円	1,563百万円	その他：	245百万円	180百万円
	2014年1月期	2014年7月期																	
公租公課：	503百万円	598百万円																	
外注委託費：	143百万円	140百万円																	
修繕費：	88百万円	115百万円																	
減価償却費：	1,517百万円	1,563百万円																	
その他：	245百万円	180百万円																	



項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none">投資口交付費を除く営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、2014年1月期に410百万円、2014年7月期に420百万円を想定しています。2013年9月13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、2014年1月期に45百万円を見込んでいます。
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。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。