

平成 28 年 7 月 1 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 磯辺 真幸
(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 圖子 智衆
問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰
T E L. 03-6327-5160

平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期の運用状況の予想について

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、平成 29 年 1 月期（平成 28 年 3 月 4 日～平成 29 年 1 月 31 日）及び平成 29 年 7 月期（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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 を含む)	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
平成 29 年 1 月期 (第 1 期)	百万円 2,345	百万円 1,225	百万円 958	百万円 957	円 4,771	円 4,273	円 498
平成 29 年 7 月期 (第 2 期)	百万円 2,496	百万円 1,080	百万円 1,009	百万円 1,008	円 4,953	円 4,504	円 449

(参考) 平成 29 年 1 月期：予想期末発行済投資口数 224,000 口、1 口当たり予想当期純利益 4,273 円
平成 29 年 7 月期：予想期末発行済投資口数 224,000 口、1 口当たり予想当期純利益 4,504 円

- (注 1) 本投資法人の営業期間は、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 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人成立の日である平成 28 年 3 月 4 日から平成 29 年 1 月末日までとなります。なお、第 1 期の実質的な営業期間は、物件取得予定日である平成 28 年 8 月 2 日から平成 29 年 1 月末日までとなります。
- (注 2) 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 250,000 円と仮定しています。
- (注 3) 平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 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、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 29 年 1 月期及び平成 29 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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(注4) 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5) 本投資法人の投資口の株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は平成28年8月2日です。

(注6) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

以 上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意：この文書は、本投資法人の平成29年1月期及び平成29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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

【別紙】

平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 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	- 平成 29 年 1 月期（第 1 期）（平成 28 年 3 月 4 日～平成 29 年 1 月 31 日）（334 日） - 平成 29 年 7 月期（第 2 期）（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）（181 日）
運用資産	- 本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行後に取得予定の 9 物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）につき、平成 28 年 8 月 2 日に 8 物件、同年 9 月 1 日に 1 物件をそれぞれ取得すること、平成 29 年 7 月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 - 実際には取得予定資産以外の新規物件取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	- 取得予定資産の賃貸事業収入については、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	- 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、過去の実績値を基準として、締結済みの賃貸借契約に基づき想定されるリーシングコスト等、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、平成 29 年 1 月期に 569 百万円、平成 29 年 7 月期に 576 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、平成 29 年 1 月期に 1,492 百万円、平成 29 年 7 月期に 1,384 百万円を想定しています。 - 一般的に、不動産等の売買に当たっては、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うえで物件取得時に精算されます。もっとも、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。従って、取得予定資産については、平成 29 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 29 年 7 月期から費用計上されることとなります。なお、固定資産税及び都市計画税等は、平成 29 年 7 月期に 248 百万円を想定しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、平成 29 年 1 月期に 33 百万円、平成 29 年 7 月期に 26 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。
営業外費用	- 平成 29 年 1 月期は、267 百万円を想定しています。そのうち、支払利息その他借入関連費用として 71 百万円を、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用として 123 百万円を想定しています。 - 平成 29 年 7 月期は、支払利息として 70 百万円を想定しています。
有利子負債	- 有利子負債総額は、平成 29 年 1 月期末に 26,900 百万円、平成 29 年 7 月期末に 22,500 百万円を前提としています。 - 本投資法人は、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 26,900 百万円の新規借入れを平成 28 年 8 月及び同年 9 月に行う予定です。また、平成 29 年 7 月期中に、平成 29 年 1 月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、平成 29 年 7 月期中に借入金 4,400 百万円を返済することを前提としております。 - LTV については、平成 29 年 1 月期末に 32.3%、平成 29 年 7 月期末に 28.5%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 29 年 1 月期及び平成 29 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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

	・今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTV は変動する可能性があります。
投資口	・本日現在の発行済投資口数 1,200 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した一般募集による新投資口 212,800 口の発行及び第三者割当による新投資口 10,000 口（上限）の発行によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計 222,800 口が全て発行されることを前提としています。 ・上記の他に平成 29 年 7 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、上記の新規に発行される予定の第三者割当による新投資口数の上限である 10,000 口を含む平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期の予想期末発行済投資口数 224,000 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）	・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。
1 口当たり利益超過分配金	・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。利益超過分配金総額は、平成 29 年 1 月期に 111 百万円、平成 29 年 7 月期に 100 百万円を想定しています。 ・本投資法人は、不動産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、当面の間、FF0（注 1）の 75%を上限として、FF0 の 70%を目途に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。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 ヶ月相当額に 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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 29 年 1 月期及び平成 29 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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

	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
その他	・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 ・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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 29 年 1 月期及び平成 29 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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。