

2017年9月14日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内二丁目5番1号
 三菱地所物流リート投資法人
 代表者名 執行役員 坂川 正樹
 (コード番号 3481)

資産運用会社名
 三菱地所投資顧問株式会社
 代表者名 取締役社長 仲條 彰規
 問合せ先 物流リート部長 荒木 康至
 TEL:03-3218-0030

2017年8月期、2018年2月期及び2018年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ

三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年2月期（2017年9月1日～2018年2月28日）及び2018年8月期（2018年3月1日～2018年8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
2018年 2月期 (第3期)	2,018 百万円	1,238 百万円	1,031 百万円	1,030 百万円	5,381 円	4,814 円	567 円
2018年 8月期 (第4期)	2,150 百万円	1,059 百万円	994 百万円	993 百万円	5,249 円	4,642 円	607 円

(参考) 2018年2月期 : 予想期末発行済投資口数 214,000口、1口当たり予想当期純利益 4,814円
 2018年8月期 : 予想期末発行済投資口数 214,000口、1口当たり予想当期純利益 4,642円

なお、2017年8月期（2017年3月1日～2017年8月31日）につきましては、以下のとおりの業績を見込んでいます。期末発行済投資口数は8,000口です。

	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
2017年 8月期 (第2期)	191 百万円	86 百万円	66 百万円	37 百万円	4,658 円	4,658 円	0 円

(注1) 2017年8月期、2018年2月期及び2018年8月期の運用状況の予想については、別紙「2017年8月期、2018年2月期及び2018年8月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであります。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年8月期、2018年2月期及び2018年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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) 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
*本投資法人のホームページアドレス：<https://mel-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年8月期、2018年2月期及び2018年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙】

2017年8月期、2018年2月期及び2018年8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"> ➤ 2017年8月期（第2期）（2017年3月1日～2017年8月31日）（184日） ➤ 2018年2月期（第3期）（2017年9月1日～2018年2月28日）（181日） ➤ 2018年8月期（第4期）（2018年3月1日～2018年8月31日）（184日） 																																												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本投資法人は、運用状況の予想にあたって、本日現在保有している不動産信託受益権（1物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2017年8月7日及び2017年9月6日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び下記の「有利子負債」に記載の新規借入れにより調達する資金をもって、本日付で不動産信託受益権（7物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること、また2018年8月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じ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の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																																												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 取得済資産及び取得予定資産の賃貸事業収益については、それぞれ下記事項をもとに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> ・取得済資産：取得後の実績 ・取得予定資産：現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等及び本日現在効力を有する賃貸借契約の内容 ➤ テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 																																												
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 (単位:百万円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017年8月期</th> <th>2018年2月期</th> <th>2018年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>54</td> <td>602</td> <td>832</td> </tr> <tr> <td>施設管理費</td> <td>2</td> <td>55</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td>プロパティマネジメント 業務委託費</td> <td>1</td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>-</td> <td>78</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>1</td> <td>25</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>43</td> <td>404</td> <td>433</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td>50</td> <td>177</td> <td>258</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td>19</td> <td>104</td> <td>177</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート 業務委託費</td> <td>2</td> <td>32</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table> <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、取得済資産については取得後の実績をもとに、取得予定資産については現受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。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等については現受益者等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が取得原価に算入されるため、取得予定資産については2017年度の固定資産税及び都市計画税等の費用計上は行わず、2018年2月期の費用計上はありません。取得済資産については2017年度の固定資産税及び都市計画税等が2017年8月期から費用計上されます。また、取得予定資産については、2018年8月期から費用計上されます。 ➤ 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に基づき見込んでいます。なお、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、各計算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ります。 ➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しております。 		2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期	賃貸事業費用合計	54	602	832	施設管理費	2	55	59	プロパティマネジメント 業務委託費	1	12	12	水道光熱費	-	78	84	修繕費	1	25	30	公租公課	6	6	179	減価償却費	43	404	433	一般管理費合計	50	177	258	資産運用報酬	19	104	177	スポンサーサポート 業務委託費	2	32	35
	2017年8月期	2018年2月期	2018年8月期																																										
賃貸事業費用合計	54	602	832																																										
施設管理費	2	55	59																																										
プロパティマネジメント 業務委託費	1	12	12																																										
水道光熱費	-	78	84																																										
修繕費	1	25	30																																										
公租公課	6	6	179																																										
減価償却費	43	404	433																																										
一般管理費合計	50	177	258																																										
資産運用報酬	19	104	177																																										
スポンサーサポート 業務委託費	2	32	35																																										

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年8月期、2018年2月期及び2018年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2017年8月期は、20百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として13百万円、創立費償却費用等として7百万円を見込んでいます。 ➤ 2018年2月期は、207百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として57百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として144百万円を見込んでいます。これらの費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、2018年2月期に一括費用計上することを前提としています。 ➤ 2018年8月期は、64百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として58百万円を、創立費償却費用として5百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有利子負債総額は、2017年8月期末4,000百万円、2018年2月期末21,519百万円及び2018年8月期末18,901百万円を前提としています。 ➤ 2017年9月14日に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額19,449百万円の新規借入れを行うこと、及び、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行（上限8,000口）による手取金を原資として、当該借入金の一部1,930百万円を2018年2月期に返済することを前提としています。また、2018年8月期中に、2018年2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、2018年8月期に借入金2,618百万円を返済することを前提としております。 ➤ LTVについては、2017年8月期末のLTVは64.2%程度、2018年2月期末のLTVは27.6%程度、2018年8月期末のLTVは25.1%程度を見込んでいます。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100 ➤ 下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行数により、LTVは変動する可能性があります。
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在の発行済投資口数206,000口に加えて、2017年8月7日及び2017年9月6日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行（上限8,000口）によって新規に発行される予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。 ➤ 上記を除き、2018年8月期末までに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。 ➤ 2018年2月期及び2018年8月期の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、上記の第三者割当により新規に発行される予定の投資口数の上限である8,000口を含む2018年2月期及び2018年8月期の予想期末発行済投資口数214,000口により算出しています。
<p>1口当たり分配金 （利益超過分配金は 含まない）</p>	<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、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配すること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料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、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、2018年2月期に121百万円及び2018年8月期に130百万円を想定しています。また、1口当たり利益超過分配金は、2018年2月期に567円、2018年8月期に607円を想定しています。但し、2017年8月期については、利益超過分配の実施予定はありません。 ➤ 本日現在、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないことを前提としています。 ➤ 本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の用途とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です（継続的な利益超過分配）。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年8月期、2018年2月期及び2018年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ また、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又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の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、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財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。このため、1口当たり利益超過分配金の額が減少する可能性があります。 ➤ 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）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）鑑定LTV（%）＝A／B（%） A＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除きます。）＋敷金保証金留保額の取崩相当額（テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除きます。） B＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額－当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額－翌営業期間に支払われる利益分配金総額－翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額
<p style="text-align: center;">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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年8月期、2018年2月期及び2018年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。