

2019年2月期 決算短信 (REIT)

2019年4月15日

不動産投資信託証券発行者名 三菱地所物流リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3481 U R L <https://mel-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 坂川 正樹
 資産運用会社名 三菱地所投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 荒木 治彦
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役物流リート部長 (氏名) 坂川 正樹
 TEL 03-3218-0030

有価証券報告書提出予定日 2019年5月30日 分配金支払開始予定日 2019年5月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日~2019年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年2月期	2,493	14.0	1,267	20.2	1,171	16.8	1,170	16.8
2018年8月期	2,186	7.1	1,053	△15.3	1,003	△6.6	1,002	△6.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年2月期	4,798	2.0	1.4	47.0
2018年8月期	4,684	1.8	1.3	45.9

(注) 本投資法人は2018年9月10日に30,300口、同年10月11日に1,515口の新投資口の発行を行っています。2019年2月期の1口当たり当期純利益については、日数による加重平均投資口数(243,973口)で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年2月期	4,763	1,170	729	179	5,492	1,350	100.0	1.9
2018年8月期	4,685	1,002	607	129	5,292	1,132	100.0	1.8

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2018年8月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003、2019年2月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(注3) 2019年2月期は新投資口の発行を行っていることから、配当性向は次の算式により算出しています。
 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年2月期	88,461	62,182	70.3	252,965
2018年8月期	75,453	54,567	72.3	254,986

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年2月期	1,450	△12,242	11,437	5,042
2018年8月期	4,118	△80	△3,807	4,397

2. 2019年8月期の運用状況の予想（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期の運用状況の予想（2019年9月1日～2020年2月29日）

（%表示は対前期増減率）

	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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年8月期	2,532	1.5	1,250	△1.3	1,205	2.9	1,204	2.9	5,492	4,898	594
2020年2月期	2,531	△0.0	1,268	1.4	1,204	△0.0	1,203	△0.0	5,492	4,897	595

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年8月期）4,898円、1口当たり予想当期純利益（2020年2月期）4,897円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年2月期	245,815口	2018年8月期	214,000口
② 期末自己投資口数	2019年2月期	一口	2018年8月期	一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「2019年8月期及び2020年2月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人.....	2
2. 運用方針及び運用状況.....	2
(1) 運用方針.....	2
(2) 運用状況.....	2
① 当期の概況.....	2
(イ) 投資法人の主な推移.....	2
(ロ) 投資環境と運用実績.....	2
(ハ) 資金調達の概要.....	2
(ニ) 業績及び分配の概要.....	3
② 次期の見通し.....	4
(イ) 今後の運用方針.....	4
(ロ) 決算後に生じた重要な事実.....	4
(ハ) 運用状況の見通し.....	5
(3) 投資リスク.....	8
3. 財務諸表.....	9
(1) 貸借対照表.....	9
(2) 損益計算書.....	11
(3) 投資主資本等変動計算書.....	12
(4) 金銭の分配に係る計算書.....	13
(5) キャッシュ・フロー計算書.....	14
(6) 継続企業の前提に関する注記.....	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記.....	15
(8) 表示方法の変更に関する注記.....	15
(9) 財務諸表に関する注記事項.....	16
(10) 発行済投資口の総口数の増減.....	24
4. 役員の異動.....	25
(1) 本投資法人の役員の異動.....	25
(2) 本資産運用会社の役員の異動.....	25
5. 参考情報.....	25
(1) 投資状況.....	25
(2) 投資資産.....	25
① 投資有価証券の主要銘柄.....	25
② 投資不動産物件.....	25
③ その他投資資産の主要なもの.....	25
(ア) ポートフォリオ一覧.....	26
(イ) 建物等の概要.....	27
(ウ) 賃貸借の概要.....	28
(エ) 不動産鑑定評価書の概要.....	29
(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報.....	30
(カ) 主要なテナントに関する情報.....	30
(キ) ポートフォリオ分散の状況.....	31
(ク) 担保の内容.....	33
(ケ) 保有不動産の資金的支出.....	33
(コ) 個別資産の収益状況.....	34

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年11月28日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年11月28日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、三菱地所投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2016年7月14日に設立され、2017年9月14日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3481)。

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社(以下、「三菱地所」といいます。)及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両者の強みをハイブリッド活用(注)し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

当期(2019年2月期)においては、2物件(ロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田)、取得価格合計12,340百万円を追加取得し、当期末(2019年2月28日)現在、本投資法人は10物件、取得価格合計83,219百万円を保有しています。

(注)「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び本資産運用会社の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期(2019年2月期)の日本経済は、台風、豪雨及び地震等の相次ぐ自然災害の影響により2018年7-9月期にはマイナス成長となった実質GDP(国内総生産)成長率が、2018年10-12月期には、民間企業設備、民間最終消費支出及び政府最終消費支出がプラスに寄与したことなどから、2四半期ぶりにプラスに転じました。輸出や生産の一部に弱さが見られるものの、雇用・所得環境の改善を背景に景気は緩やかな回復を続けています。

不動産売買取引市場においては、引き続き良好な資金調達環境を背景として投資家の旺盛な投資意欲は継続しています。J-REIT、私募ファンド及び海外投資家等による活発な取引が継続しており、投資家間の競争により取引利回りは引き続き低位で推移しています。

物流施設市場では、高水準の新規供給が継続したものの、物流業務の外部委託に伴うサードパーティロジスティクス(3PL)市場の成長、製造業や卸売業を中心とした物流拠点再編ニーズ及び小売EC市場の堅調な拡大を背景とした高水準の新規需要に支えられ、新規供給の消化は堅調に進みました。

当期末(2019年2月28日)現在、本投資法人は10物件(取得価格83,219百万円)を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末現在99.9%と高稼働を維持しています。

(ハ) 資金調達の概要

a. 新投資口の発行

本投資法人は、新規取得2物件の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、公募増資により30,300口の投資口の追加発行を行い、2018年9月10日に7,216百万円、また第三者割当増資により1,515口の投資口の追加発行を行い、2018年10月11日に360百万円の資金を調達しました。これにより、当期末(2019年2月28日)現在の出資総額(純額)は61,011百万円、発行済投資口の総口数は245,815口となりました。

b. 資金の借入れの状況

本投資法人は長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス及び返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うことを基本方針としています。

本投資法人は、新規2物件の取得資金及び関連費用の支払いの一部に充当を目的として、2018年9月3日付でブリッジローン12,600百万円の借入れを行いました。そして、同年9月14日付で短期借入金361百万円及び長期借入金5,023百万円の借入れを行い、公募増資による手取金と併せて原資とし、当該ブリッジローンを返済しました。なお、短期借入金361百万円については、第三者割当による手取金及び手元資金を原資とし、2018年10月15日付で返済しました。これらの結果、当期末(2019年2月28日)現在の有利子負債残高は23,924百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は27.0%となりました。

c. 格付の状況

本投資法人の当期末(2019年2月28日)現在における格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

(二) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期(2019年2月期)の業績は営業収益2,493百万円、営業利益1,267百万円、経常利益1,171百万円、当期純利益1,170百万円及び投資口1口当たり分配金5,492円となりました。

当期(2019年2月期)の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数245,815口の整数倍である1,170,816,845円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は4,763円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、每期継続的に利益を超える金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を行うこととしています(注1)。また、継続的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、1口当たり分配金の分配額が、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口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配(以下「一時的利益超過分配」といいます。)を行うことがあります。

これに基づき、当期(2019年2月期)においては、減価償却費の30%にほぼ相当する額である145,276,665円を継続的利益超過分配として、また、賃貸事業収益の一時的な減少により1口当たり分配金の額が減少したため、減価償却費の7%にほぼ相当する33,922,470円を一時的利益超過分配として分配することとしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は729円となりました。

(注1) 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。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2)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2) 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(消費税ローンは除く) + 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く)

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

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針

三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

a. 外部成長戦略

本投資法人は、三菱地所とスポンサーサポート契約を締結し、パイプラインサポートを享受するとともに、本資産運用会社の目利き力を活かした物件ソーシング力をハイブリッド活用します。また、マーケットや環境変化に合わせて両社の強みを活かすことで、安定的な外部成長（ハイブリッド型外部成長）を目指します。

b. 内部成長戦略

本投資法人は、三菱地所の総合デベロッパーとして培った豊富な幅広い法人顧客リレーションを活かしたリーシング力と、本資産運用会社のファンド運用トラックレコードに裏打ちされた安定的な運用力を最大限にハイブリッド活用し、物件の価値の最大化ひいては投資法人の安定成長に資する内部成長（ハイブリッド型内部成長）を目指します。

c. 財務戦略

三菱地所グループが長年培ってきた財務戦略に係るノウハウ及び信用力を活かした長期安定的な財務運営を基本とし、さらには成長性に配慮してLTVコントロールを行います。また、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値向上の実現を目指します。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

2019年8月期(2019年3月1日~2019年8月31日)における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	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
2019年 8月期	2,532 百万円	1,250 百万円	1,205 百万円	1,204 百万円	5,492 円	4,898 円	594 円

(参考) 2019年8月期: 予想期末発行済投資口数 245,815口、1口当たり予想当期純利益 4,898円

2020年2月期(2019年9月1日~2020年2月29日)における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	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
2020年 2月期	2,531 百万円	1,268 百万円	1,204 百万円	1,203 百万円	5,492 円	4,897 円	595 円

(参考) 2020年2月期: 予想期末発行済投資口数 245,815口、1口当たり予想当期純利益 4,897円

なお、これらの見通しの前提条件につきましては、後記記載の「2019年8月期及び2020年2月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化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の額を保証するものではありません。

2019年8月期及び2020年2月期における運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																	
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年8月期（第6期）：2019年3月1日～2019年8月31日（184日） ・2020年2月期（第7期）：2019年9月1日～2020年2月29日（182日） 																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産信託受益権（10物件）について、2020年2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"> ・賃貸事業収益については、保有物件の取得後の実績をもとに、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。 ・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。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年8月期</th> <th>2020年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">965</td> <td style="text-align: center;">957</td> </tr> <tr> <td>施設管理費</td> <td style="text-align: center;">58</td> <td style="text-align: center;">61</td> </tr> <tr> <td>プロパティマネジメント 業務委託費</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">94</td> <td style="text-align: center;">97</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: center;">48</td> <td style="text-align: center;">17</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: center;">218</td> <td style="text-align: center;">218</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: center;">487</td> <td style="text-align: center;">488</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td style="text-align: center;">315</td> <td style="text-align: center;">304</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">208</td> <td style="text-align: center;">205</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート 業務委託費</td> <td style="text-align: center;">41</td> <td style="text-align: center;">41</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は取得後の過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・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、2019年8月期に1,566百万円、2020年2月期に1,573百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、本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。 		2019年8月期	2020年2月期	賃貸事業費用合計	965	957	施設管理費	58	61	プロパティマネジメント 業務委託費	15	15	水道光熱費	94	97	修繕費	48	17	公租公課	218	218	減価償却費	487	488	一般管理費合計	315	304	資産運用報酬	208	205	スポンサーサポート 業務委託費	41	41
	2019年8月期	2020年2月期																																
賃貸事業費用合計	965	957																																
施設管理費	58	61																																
プロパティマネジメント 業務委託費	15	15																																
水道光熱費	94	97																																
修繕費	48	17																																
公租公課	218	218																																
減価償却費	487	488																																
一般管理費合計	315	304																																
資産運用報酬	208	205																																
スポンサーサポート 業務委託費	41	41																																
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年8月期は、53百万円を想定しており、うち2018年9月に発生した台風被害に関し受領する保険金41百万円、建物固定資産評価の見直しにより固定資産税及び都市計画税等の税額が見直された結果、生じる見込みの過年度分税額見合いの還付金として12百万円を想定しています。 ・2020年2月期は、営業外収益の発生を想定していません。 																																	
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年8月期は、99百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として61百万円を、創立費償却費用として6百万円を見込んでいます。また、2018年9月に発生した台風被害による修復関連費用等として31百万円を想定しています。 ・2020年2月期は、63百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として57百万円を、創立費償却費用として6百万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、2019年8月期末、2020年2月期末ともに23,924百万円を前提としています。 ・2019年9月29日に長期借入金4,000百万円の返済期限が到来しますが、全額リファイナンスを行うことを前提としています。 ・LTVについては、2019年8月期末は27.0%、2020年2月期末は27.1%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
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数である245,815口を前提としています。 ・2020年2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。 ・2019年8月期及び2020年2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、2019年8月期及び2020年2月期の予想期末発行済投資口数245,815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。2019年8月期及び2020年2月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配金）は、当該期間に発生する減価償却費の30%を分配することを前提として算出しており、2019年8月期に146百万円、2020年2月期に146百万円を想定しています。いずれも税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しであり、一時差異等調整引当額からの分配はありません。 ・ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・ (1)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、(2)利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは(3)分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又は(4)その他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会規則を含みます。）において定める金額を加算した額を上限とします。 ・ 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目途とし、原則として每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）。 <p>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、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産等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利益の金額を超える金銭の分配を行わないことがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ なお、不測の要因に基づく建物毀損等より、緊急に資本的支出が発生する場合は、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。加えて、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も、利益超過分配を実施しないこととしています。 <p>（注）鑑定LTV（%） = a / b（%）</p> <p style="margin-left: 2em;">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（消費税ローンは除く） + 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く）</p> <p style="margin-left: 2em;">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>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、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。

(3) 投資リスク

有価証券報告書（2018年11月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,869,456	1,856,912
信託現金及び信託預金	2,527,566	3,185,098
営業未収入金	26,751	18,674
前払費用	26,142	20,637
未収消費税等	-	312,168
その他	3,834	-
流動資産合計	4,453,750	5,393,492
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,073,864	37,515,698
減価償却累計額	△893,213	△1,365,361
信託建物(純額)	32,180,650	36,150,337
信託構築物	1,118,406	※1 1,288,743
減価償却累計額	△22,533	△35,273
信託構築物(純額)	1,095,873	1,253,469
信託工具、器具及び備品	144	689
減価償却累計額	△12	△28
信託工具、器具及び備品(純額)	132	661
信託土地	37,655,333	45,603,368
有形固定資産合計	70,931,988	83,007,836
無形固定資産		
ソフトウェア	7,735	6,785
その他	891	841
無形固定資産合計	8,626	7,626
投資その他の資産		
繰延税金資産	12	11
長期前払費用	14,928	14,161
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	24,940	24,172
固定資産合計	70,965,555	83,039,635
繰延資産		
創立費	34,271	28,223
繰延資産合計	34,271	28,223
資産合計	75,453,578	88,461,352

(単位:千円)

	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	71,563	140,574
1年内返済予定の長期借入金	-	4,000,000
未払金	12,873	7,075
未払分配金	4,439	4,984
未払費用	243,452	264,448
未払法人税等	861	837
未払消費税等	108,215	-
前受金	313,578	407,446
預り金	83	-
流動負債合計	755,068	4,825,367
固定負債		
長期借入金	18,901,000	19,924,000
信託預り敷金及び保証金	1,230,295	1,529,276
固定負債合計	20,131,295	21,453,276
負債合計	20,886,363	26,278,644
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額	53,685,400	61,262,651
出資総額控除額	△120,910	△250,808
出資総額(純額)	53,564,490	61,011,843
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,002,724	1,170,864
剰余金合計	1,002,724	1,170,864
投資主資本合計	54,567,214	62,182,708
純資産合計	※2 54,567,214	※2 62,182,708
負債純資産合計	75,453,578	88,461,352

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当 期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,043,691	※1 2,358,795
その他賃貸事業収入	※1 143,164	※1 134,976
営業収益合計	2,186,855	2,493,772
営業費用		
賃貸事業費用	※1 860,255	※1 940,015
資産運用報酬	178,404	190,172
資産保管手数料	730	848
一般事務委託手数料	16,756	17,869
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	46,768	49,544
その他営業費用	27,580	25,578
営業費用合計	1,132,896	1,226,428
営業利益	1,053,959	1,267,344
営業外収益		
受取利息	21	23
還付加算金	3,320	-
受取保険金	-	30,210
その他	-	1
営業外収益合計	3,342	30,234
営業外費用		
支払利息	38,490	48,378
融資関連費用	9,391	10,516
創立費償却	6,047	6,047
投資口交付費償却	-	31,263
災害による損失	-	25,497
固定資産圧縮損	-	4,303
営業外費用合計	53,930	126,007
経常利益	1,003,371	1,171,572
税引前当期純利益	1,003,371	1,171,572
法人税、住民税及び事業税	865	841
法人税等調整額	△12	1
法人税等合計	852	842
当期純利益	1,002,518	1,170,729
前期繰越利益	206	134
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,002,724	1,170,864

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	53,685,400	—	53,685,400	1,073,416	1,073,416	54,758,816	54,758,816
当期変動額							
利益超過分配	—	△120,910	△120,910	—	—	△120,910	△120,910
剰余金の配当	—	—	—	△1,073,210	△1,073,210	△1,073,210	△1,073,210
当期純利益	—	—	—	1,002,518	1,002,518	1,002,518	1,002,518
当期変動額合計	—	△120,910	△120,910	△70,691	△70,691	△191,601	△191,601
当期末残高	※1 53,685,400	△120,910	53,564,490	1,002,724	1,002,724	54,567,214	54,567,214

当期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	53,685,400	△120,910	53,564,490	1,002,724	1,002,724	54,567,214	54,567,214
当期変動額							
新投資口の発行	7,577,251	—	7,577,251	—	—	7,577,251	7,577,251
利益超過分配	—	△129,898	△129,898	—	—	△129,898	△129,898
剰余金の配当	—	—	—	△1,002,590	△1,002,590	△1,002,590	△1,002,590
当期純利益	—	—	—	1,170,729	1,170,729	1,170,729	1,170,729
当期変動額合計	7,577,251	△129,898	7,447,353	168,139	168,139	7,615,493	7,615,493
当期末残高	※1 61,262,651	△250,808	61,011,843	1,170,864	1,170,864	62,182,708	62,182,708

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当 期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
I. 当期末処分利益	1,002,724,829円	1,170,864,727円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	129,898,000円	179,199,135円
III. 分配金の額	1,132,488,000円	1,350,015,980円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,292円)	(5,492円)
うち利益分配金	1,002,590,000円	1,170,816,845円
(うち1口当たり利益分配金)	(4,685円)	(4,763円)
うち利益超過分配金	129,898,000円	179,199,135円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(607円)	(729円)
IV. 次期繰越利益	134,829円	47,882円

分配金の額の算出方法

本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数214,000口の整数倍の最大値となる1,002,590,000円を利益分配金として分配することとしました。

なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。

かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である129,898,000円を、継続的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。

本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数245,815口の整数倍の最大値となる1,170,816,845円を利益分配金として分配することとしました。

なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。当期については、運用状況の見通しにおいて、賃貸事業収益の一時的な減少を想定していたため、一口当たり分配金を平準化することを目的に、継続的利益超過分配金に加え、当該期間に発生する減価償却費の7%に相当する一時的利益超過分配金を分配する方針といたしました。

かかる方針をふまえ、当期については、減価償却費の30%にほぼ相当する額である145,276,665円に加え、減価償却費の7%にほぼ相当する額である33,922,470円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。

(注) 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又はその他投資主の利益を最大化するため、本投資法人が適切と判断した場合、法令等(一般社団法人投資信託協会規則を含みます。)において定める金額を上限に、利益を超えて金銭の分配をすることができます。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当 期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,003,371	1,171,572
減価償却費	434,019	485,904
投資口交付費償却	-	31,263
受取利息	△21	△23
支払利息	38,490	48,378
受取保険金	-	△30,210
固定資産圧縮損	-	4,303
災害による損失	-	25,497
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△7,049	8,076
未収消費税等の増減額 (△は増加)	2,517,417	△312,168
前払費用の増減額 (△は増加)	1,367	5,504
長期前払費用の増減額 (△は増加)	11,489	766
営業未払金の増減額 (△は減少)	△546	45,918
未払金の増減額 (△は減少)	3,947	△5,798
未払費用の増減額 (△は減少)	73,873	19,762
未払消費税等の増減額 (△は減少)	108,215	△108,215
前受金の増減額 (△は減少)	△29,388	93,868
その他	2,153	9,798
小計	4,157,339	1,494,200
利息の受取額	21	23
利息の支払額	△38,004	△47,145
保険金の受取額	-	30,210
災害損失の支払額	-	△25,497
法人税等の支払額	△608	△865
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,118,748	1,450,925
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△75,392	△12,541,961
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	13,282	300,506
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,135	△1,525
投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,246	△12,242,980
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	12,961,000
短期借入金の返済による支出	△2,618,000	△12,961,000
長期借入れによる収入	-	5,023,000
投資口の発行による収入	-	7,545,987
利益分配金の支払額	△1,069,453	△1,002,300
利益超過分配金の支払額	△120,226	△129,642
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,807,680	11,437,044
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	230,821	644,989
現金及び現金同等物の期首残高	4,166,201	4,397,022
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,397,022	※1 5,042,011

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～60年 構築物 10年～58年 工具、器具及び備品 6年～10年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 5年均等償却を行っています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入していません。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

(8) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」12千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に含めて表示しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
信託構築物	—	4,303千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

	前 期 (自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)	当 期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,940,907千円	2,254,788千円
共益費収入	102,783千円	104,007千円
計	2,043,691千円	2,358,795千円
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	99,064千円	90,601千円
その他賃貸収入	44,099千円	44,375千円
計	143,164千円	134,976千円
不動産賃貸事業収益合計	2,186,855千円	2,493,772千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	87,649千円	123,684千円
公租公課	185,803千円	184,581千円
保険料	3,547千円	3,957千円
修繕費	30,163千円	29,427千円
水道光熱費	104,285千円	96,523千円
減価償却費	433,019千円	484,904千円
信託報酬	1,382千円	1,678千円
その他賃貸事業費用	14,404千円	15,257千円
不動産賃貸事業費用合計	860,255千円	940,015千円
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,326,599千円	1,553,757千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	214,000口	245,815口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
現金及び預金	1,869,456千円	1,856,912千円
信託現金及び信託預金	2,527,566千円	3,185,098千円
現金及び現金同等物	4,397,022千円	5,042,011千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期	当期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
1年以内	3,412,347千円	4,894,348千円
1年超	9,981,099千円	20,209,065千円
合計	13,393,446千円	25,103,413千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態(変動又は固定金利)、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先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(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、主に資産の取得及び債務の返済等使途とした資金調達です。借入金は返済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金が占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座の一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額の他、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 現金及び預金	1,869,456	1,869,456	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,527,566	2,527,566	-
資産合計	4,397,022	4,397,022	-
(3) 1年以内返済予定の長期借入金	-	-	-
(4) 長期借入金	18,901,000	18,887,140	△13,859
負債合計	18,901,000	18,887,140	△13,859

2019年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 現金及び預金	1,856,912	1,856,912	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,185,098	3,185,098	-
資産合計	5,042,011	5,042,011	-
(3) 1年以内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,000,000	-
(4) 長期借入金	19,924,000	20,064,009	140,009
負債合計	23,924,000	24,064,009	140,009

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年以内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分		前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	*1	1,230,295	1,529,276

*1 賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があることから、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2018年8月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,869,456	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,527,566	-	-	-	-	-
合計	4,397,022	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日(2019年2月28日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,856,912	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,185,098	-	-	-	-	-
合計	5,042,011	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日(2018年8月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	-	4,000,000	-	2,211,000	2,480,000	10,210,000
合計	-	4,000,000	-	2,211,000	2,480,000	10,210,000

借入金の決算日(2019年2月28日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年以内返済予定の長期借入金	4,000,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000
合計	4,000,000	-	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000

[有価証券に関する注記]

前期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	12千円	11千円
繰延税金資産小計	12千円	11千円
繰延税金資産合計	12千円	11千円
(繰延税金資産の純額)	12千円	11千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (2018年8月31日)	当 期 (2019年2月28日)
法定実効税率 (調整)	31.74%	31.51%
支払分配金の損金算入額	△31.72%	△31.49%
その他	0.06%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%	0.07%

[持分法損益等に関する注記]

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2018年8月31日)
該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)
該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	71,295,451	70,931,988
期中増減額(注2)	△363,463	12,075,847
期末残高	70,931,988	83,007,836
期末時価(注3)	74,980,000	88,370,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出(69,556千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(433,019千円)等によるものです。当期の主な増加額は新規物件の取得(12,510,301千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(484,904千円)等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
1口当たり純資産額	254,986円	252,965円
1口当たり当期純利益	4,684円	4,798円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期純利益(千円)	1,002,518	1,170,729
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,002,518	1,170,729
期中平均投資口数(口)	214,000	243,973

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2019年2月28日までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(純額)(千円) (注1)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年7月14日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注2)
2016年9月28日	私募増資	1,800,000	2,000,000	18,000	20,000	(注3)
2017年6月15日	投資口併合	-	2,000,000	△12,000	8,000	(注4)
2017年9月13日	公募増資	49,678,200	51,678,200	198,000	206,000	(注5)
2017年10月10日	第三者割当増資	2,007,200	53,685,400	8,000	214,000	(注6)
2018年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△120,910	53,564,490	-	214,000	(注7)
2018年9月10日	公募増資	7,216,429	60,780,919	30,300	244,300	(注8)
2018年10月11日	第三者割当増資	360,821	61,141,741	1,515	245,815	(注9)
2018年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△129,898	61,011,843	-	245,815	(注10)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しています。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

(注4) 2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口の併合を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格260,000円(発行価額250,900円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額250,900円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、2018年2月期(第3期)に係る金銭の分配として、1口当たり565円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払を開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格246,772円(発行価額238,166円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額238,166円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、2018年8月期(第4期)に係る金銭の分配として、1口当たり607円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払を開始しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

2018年9月30日付にて取締役(非常勤)田中 克徳が退任しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2019年2月28日(第5期末)現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	当期 (2019年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 投資比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏(注2)	61,219	69.2
		近畿圏(注3)	10,008	11.3
		その他	11,780	13.3
	計	83,007	93.8	
預金・その他の資産			5,453	6.2
資産総額(注4)			88,461	100.0

	当期 (2019年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額(注4)(注5)	26,278	29.7
純資産総額(注4)	62,182	70.3
資産総額(注4)	88,461	100.0

(注1)「保有総額」は、2019年2月28日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

(注2)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3)「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注4)「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、2019年2月28日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注5)「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

本投資法人が、2019年2月28日(第5期末)現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については、以下のとおりです。

(ア) ポートフォリオ一覧

本投資法人の保有資産の物件名称、所在地、取得価格、投資比率、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び取得年月日は、以下のとおりです。

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	6.9	5,725	6,070	2017年 9月14日
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	10.1	8,520	8,740	2018年 9月3日
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	4.7	3,940	4,050	2018年 9月3日
	ロジポート相模原 (注5)	神奈川県 相模原市	21,364	25.7	21,290	22,800	2017年 9月14日
	ロジポート橋本 (注6)	神奈川県 相模原市	18,200	21.9	18,154	19,080	2017年 9月14日
	MJ ロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	6.5	5,331	6,440	2016年 9月29日
	MJ ロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	8.0	6,640	6,910	2017年 9月14日
	MJ ロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	1.5	1,282	1,370	2017年 9月14日
	MJ ロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	7.3	6,068	6,520	2017年 9月14日
	MJ ロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	7.4	6,054	6,390	2017年 9月14日
合 計			83,219	100.0	83,007	88,370	—

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2019年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。詳細については、後記「(エ) 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注4) 「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

(注5) 「ロジポート相模原」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注6) 「ロジポート橋本」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(イ) 建物等の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び建築時期は、以下のとおりです。

区分	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	18,136.89	36,082.08	34,878.55	34,878.55	2014年10月
	ロジクロス厚木	14,782.03	29,895.80	29,895.80	29,895.80	2017年3月
	ロジクロス神戸三田	20,000.93	12,879.33	12,844.35	12,844.35	2017年6月
	ロジポート相模原 (注5)	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.64	88,376.62	2013年8月
	ロジポート橋本 (注6)	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	58,537.69	58,537.69	2015年1月
	MJ ロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	1989年11月
	MJ ロジパーク厚木1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44	2013年7月
	MJ ロジパーク加須1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10	2006年3月
	MJ ロジパーク大阪1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95	2007年9月
	MJ ロジパーク福岡1	20,297.84	39,797.96	38,143.21	38,143.21	2007年9月
合計	283,073.05	557,575.19 (375,251.11)	355,904.80	355,671.78	—	

(注1) 「敷地面積」及び「延床面積」は、保有資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る「延床面積」の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ49%及び45%)に相当する数値を記載しており、「小計(合計)」欄の括弧内の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各保有資産の延床面積の合計となります。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2019年2月28日現在における保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。)の合計を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、2019年2月28日現在における保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「建築時期」とは、保有資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。

(注5) 「ロジポート相模原」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注6) 「ロジポート橋本」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(ウ) 賃貸借の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、主なテナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借期間及び平均残存賃貸借期間は、以下のとおりです。

区分	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8) (注9)
物流施設	ロジクロス福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	三菱地所株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	3.6 (1.9)
	ロジクロス厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	株式会社三鷹倉庫	非開示 (注12)	非開示 (注12)	10.0 (8.1)
	ロジクロス神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	株式会社フレッシュクリエイター	非開示 (注12)	非開示 (注12)	30.0 (28.3)
	ロジポート相模原 (注10)	88,609.64	88,376.62	99.7	17	株式会社エス・ブイ・デー	1,260	297	7.4 (3.4)
	ロジポート橋本 (注11)	58,537.69	58,537.69	100.0	13	KDDI株式会社	923	225	6.2 (3.4)
	MJ ロジパーク 船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	株式会社富士エコー	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	MJ ロジパーク 厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	MJ ロジパーク 加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホールディングス株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	MJ ロジパーク 大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	山九株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	MJ ロジパーク 福岡1	38,143.21	38,143.21	100.0	5	福岡ロジテム株式会社	392	178	3.0 (1.0)
合計/平均		355,904.80	355,671.78	99.9	43	—	4,787	1,495	8.1 (4.9)

(注1) 「賃貸可能面積」は、2019年2月28日現在における保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、2019年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本(ウ)において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2019年2月28日現在における保有資産のうち建物に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「合計/平均」欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント数」は、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。但し、保有資産につき同一の賃借人が複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として「テナント数」を算出しています。

(注5) 「主なテナントの名称」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注6) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2019年2月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

(注7) 「敷金・保証金」は、対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2019年2月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。

(注8) 「平均賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注9) 「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2019年2月28日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注10) 「ロジポート相模原」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

(注11) 「ロジポート橋本」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(注12) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
						直接還元法		DCF法				
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
物流施設	ロジクロス福岡久山	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	6,070	6,050	6,080	4.8	6,070	4.7、4.9 (注3)	5.0	298	5.2
	ロジクロス厚木	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	8,740	9,410	8,820	4.3	8,700	4.3、4.4 (注4)	4.5	380	4.5
	ロジクロス神戸三田	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	4,050	3,840	4,100	4.7	4,030	4.7、4.8 (注5)	4.9	195	5.0
	ロジポート相模原(注6)	大和不動産鑑定株式会社	2019年2月28日	22,800	16,300	22,700	4.3	22,800	4.1	4.5	993	4.7
	ロジポート橋本(注7)	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	19,080	15,345	19,350	4.1	18,810	3.9	4.3	795	4.4
	MJロジパーク船橋1	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	6,440	2,930	6,470	5.0	6,410	4.2	5.4	352	6.5
	MJロジパーク厚木1	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	6,910	6,460	7,010	4.3	6,810	4.1	4.5	304	4.6
	MJロジパーク加須1	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	1,370	1,270	1,390	5.1	1,340	4.9	5.4	72	5.7
	MJロジパーク大阪1	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年2月28日	6,520	5,960	6,540	4.5	6,510	4.4、4.6 (注8)	4.7	305	5.0
	MJロジパーク福岡1	一般財団法人日本不動産研究所	2019年2月28日	6,390	4,410	6,440	4.8	6,330	4.6	5.0	323	5.3
合計				88,370	71,975	88,900	—	87,810	—	—	4,021	4.8

(注1) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。上記鑑定NOIは直接還元法による鑑定NOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の鑑定NOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIの取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計」欄は、取得価格

(注3) 「ロジクロス福岡久山」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から2年度までを4.7%、3年度以降を4.9%として査定されています。

(注4) 「ロジクロス厚木」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを4.3%、9年度以降を4.4%として査定されています。

(注5) 「ロジクロス神戸三田」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを4.7%、9年度以降を4.8%として査定されています。

(注6) 「ロジポート相模原」に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注7) 「ロジポート橋本」に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注8) 「MJロジパーク大阪1」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を4.4%、2年度以降を4.6%として査定されています。

(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2019年2月28日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料(百万円) (注1)	賃料比率(%) (注2)
ロジポート相模原(注3)	1,260	26.3
ロジポート橋本(注4)	923	19.3
合計	2,183	45.6

(注1) 「年間賃料」は、2019年2月28日現在における保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間での賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2019年2月分の賃料(共益費を含みます。)を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は、考慮しないものとします。

(注2) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「ロジポート相模原」に係る年間賃料は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 「ロジポート橋本」に係る年間賃料は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(カ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2019年2月28日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント(パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。)に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	テナント業種 (注1)	物件名称	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (㎡) (注2)	面積比率 (%) (注3)	契約期間 満了日
山九株式会社	集配利用運送業	MJ ロジパーク大阪1	非開示 (注4)	非開示 (注4)	39,082.95	11.0	非開示 (注4)
合計			非開示 (注4)	非開示 (注4)	39,082.95	11.0	—

(注1) 「テナント業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査又は総務省日本標準産業分類に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、主要テナントの2019年2月28日現在における保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に表示された賃貸面積及びその合計を記載しています。

(注3) 「面積比率」は、主要テナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(キ) ポートフォリオ分散の状況

本投資法人の保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途	物件数 (件)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
物流施設	10	83,219	100.0
その他	0	0	0.0
合計	10	83,219	100.0

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

b. 地域別比率

地域区分	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
首都圏(注4)	6	429,658.21	77.1	61,329	73.7
近畿圏(注5)	2	52,036.94	9.3	9,990	12.0
その他	2	75,880.04	13.6	11,900	14.3
合計	10	557,575.19	100.0	83,219	100.0

(注1) 「延床面積」は、保有資産のうち、建物に係る登記簿上の表示に基づき、主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。

(注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

(注4) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注5) 「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

c. 築年数別比率

築年数 (注1)	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
5年以内	4	224,666.80	40.3	36,310	43.6
5年超10年以内	2	228,088.68	40.9	28,017	33.7
10年超	4	104,819.71	18.8	18,892	22.7
合計	10	557,575.19	100.0	83,219	100.0

(注1) 「築年数」は、保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2019年2月28日までの期間を算出しています。

(注2) 「延床面積」は、保有資産のうち建物に係る登記簿上の表示に基づき、主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。

(注3) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

d. 規模(延床面積)別比率

規模(延床面積)	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
10,000㎡未満	1	7,602.06	1.4	1,272	1.5
10,000㎡以上30,000㎡未満	4	88,873.36	15.9	24,393	29.3
30,000㎡以上	5	461,099.77	82.7	57,554	69.2
合計	10	557,575.19	100.0	83,219	100.0

(注1) 「延床面積」は、保有資産のうち建物に係る登記簿上の表示に基づき、主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。

(注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

e. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
10年以上	2,403	50.2
7年以上10年未満	40	0.8
5年以上7年未満	720	15.0
5年未満	1,623	33.9
合計	4,787	100.0

(注1) 「賃貸借期間」は、2019年2月28日現在における保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)(本(v)において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸借期間に基づき記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)(期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2019年2月分の賃料(共益費を含みます。))を12倍することにより年換算して算出した金額をそれぞれ各賃貸借期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、年間賃料の合計が一致しない場合があります。また、2019年2月28日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。

(注3) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る年間賃料は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ49%及び45%)に相当する数値を記載しています。

f. 残存賃貸借期間別比率

残存賃貸借期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
7年以上	739	15.5
5年以上7年未満	583	12.2
3年以上5年未満	1,230	25.7
1年以上3年未満	1,590	33.2
1年未満	642	13.4
合計	4,787	100.0

(注1) 「残存賃貸借期間」は、2019年2月28日現在における保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)(本f.において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に基づき当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準として記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)(期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2019年2月分の賃料(共益費を含みます。))を12倍することにより年換算して算出した金額をそれぞれ各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、年間賃料の合計が一致しない場合があります。また、2019年2月28日現在のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。

(注3) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る年間賃料は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ49%及び45%)に相当する数値を記載しています。

(ク) 担保の内容

該当事項はありません。

(ケ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

該当事項はありません。

b. 期中の資本的支出

当期(2019年2月期)に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出は54百万円であり、費用に区分された修繕費29百万円と合わせ、合計84百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円) (注)
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	LED照明更新工事	自 2018年11月 至 2019年1月	15

(注) 資本的支出の金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期首積立金残高	一千円	31,581千円	52,635千円	123,369千円	177,543千円
当期積立額	31,581千円	21,054千円	70,734千円	54,174千円	61,344千円
当期積立金取崩額	一千円	一千円	一千円	一千円	一千円
次期繰越額	31,581千円	52,635千円	123,369千円	177,543千円	238,887千円

(コ) 個別資産の収益状況

(単位：千円)

物件名称	ロジクロス 福岡久山	ロジクロス 厚木	ロジクロス 神戸三田	ロジポート 相模原	ロジポート 橋本
運用日数	181日	179日	179日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	690,202	497,647
賃貸事業収入				630,653	461,793
その他賃貸事業収入				59,549	35,853
(B) 不動産賃貸事業費用				275,347	187,977
管理業務費				40,943	26,291
公租公課				58,433	43,832
保険料				965	701
修繕費				6,963	1,847
水道光熱費				42,317	24,491
信託報酬				61	56
その他賃貸事業費用	9,514	677			
(C) 減価償却費	43,695	34,284	16,018	116,148	90,079
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	113,296	176,572	93,582	414,854	309,669
(E) NOI (=D+C)	156,992	210,857	109,600	531,003	399,748

(単位：千円)

物件名称	MJロジ パーク船橋1	MJロジ パーク厚木1	MJロジ パーク加須1	MJロジ パーク大阪1	MJロジ パーク福岡1	合計
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	211,693	2,493,772
賃貸事業収入					196,456	2,358,795
その他賃貸事業収入					15,237	134,976
(B) 不動産賃貸事業費用					117,700	940,015
管理業務費					21,199	123,684
公租公課					14,180	184,581
保険料					415	3,957
修繕費					7,451	29,427
水道光熱費					14,894	96,523
信託報酬					240	1,678
その他賃貸事業費用	366	15,257				
(C) 減価償却費	45,167	33,289	10,093	37,175	58,951	484,904
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	100,802	117,440	26,919	106,626	93,993	1,553,757
(E) NOI (=D+C)	145,969	150,730	37,012	143,801	152,945	2,038,661

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。