

## 2020年1月期 決算短信 (REIT)

2020年3月13日

不動産投資信託証券発行者名 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3471 U R L <https://www.mflp-r.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 磯辺 真幸  
 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 圖子 智衆  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 牧野 辰  
 T E L 03-6327-5160

有価証券報告書提出予定日 2020年4月27日

分配金支払開始予定日 2020年4月23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. 2020年1月期の運用、資産の状況 (2019年8月1日～2020年1月31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	%
2020年1月期	5,064	1.9	2,315	△0.1	2,238	1.6	2,237	1.6
2019年7月期	4,969	51.5	2,318	48.6	2,203	44.9	2,202	44.9

  

	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	%	%	%
2020年1月期	5,904	2.0	1.4	44.2
2019年7月期	5,823	2.4	1.7	44.3

## (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	%	%
2020年1月期	5,905	2,237	679	257	6,584	2,495	100.0	2.0
2019年7月期	5,811	2,202	685	259	6,496	2,461	100.0	2.0

(注1) 2019年7月期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

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

(注2) 2020年1月期及び2019年7月期における利益超過分配総額は、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3) 2020年1月期及び2019年7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、それぞれ0.002及び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。

## (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
2020年1月期	157,023	109,060	69.5	287,758
2019年7月期	160,681	109,284	68.0	288,349

## (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
2020年1月期	6,452	△92	△6,361	4,158
2019年7月期	1,532	△52,724	52,379	4,159

2. 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

（％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 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年7月期	6,381	26.0	2,780	20.1	2,627	17.4	2,626	17.4	5,956	934	6,890
2021年1月期	6,665	4.5	2,929	5.4	2,802	6.6	2,801	6.6	6,353	864	7,217

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）  
（2020年7月期）5,956円、（2021年1月期）6,352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）	2020年1月期	379,000口	2019年7月期	379,000口
② 期末自己投資口数	2020年1月期	0口	2019年7月期	0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、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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、7ページ記載の「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）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(当期の概況)	2
(次期の見通し)	3
2. 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	23
3. 参考情報	24
(1) 投資状況	24
(2) 投資資産	24
①投資有価証券の主要銘柄	24
②投資不動産物件	24
③その他投資資産の主要なもの	25
(ア) 保有資産の概要	25
(イ) 賃貸借の概要	29
(ウ) 保有不動産の資本的支出	34
(エ) 個別資産の収益状況	36

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

(当期の概況)

## ①投資法人の主な推移

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、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、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（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3月4日に設立され、2016年8月2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（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3471）。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は16物件、取得価格合計1,567億円となっています。

## ②投資環境と運用実績

わが国経済は、海外経済の減速、自然災害や感染症の拡大などの影響から輸出・生産や企業マインド面に弱めの動きがみられるものの、所得から支出への前向きの循環メカニズムが働くもとの、基調としては緩やかに拡大しています。また、設備投資は、海外経済の減速の影響から製造業を中心にいったん増勢が鈍化するほか、やや長い目でみれば、資本ストックの積み上がりなどが減速圧力として作用するものの、緩和的な金融環境のもとで、都市再開発関連投資、人手不足に対応した省力化投資、成長分野への研究開発投資などを中心に緩やかな増加を続けると予想されます。個人消費は消費税率の引き上げなどの影響が次第に減衰し、雇用・所得環境の改善が続くもとの、緩やかな増加傾向をたどるとみられています。物流市場については、物流業務を専門的に請け負う3PL事業（注）の市場規模が拡大し、多機能で利便性の高い物流施設を賃借したいという3PL事業者のニーズが高まる傾向にあり、今後も先進的物流施設への需要が増加するものと考えられます。

このような状況下、本投資法人は、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針として、当期末までの保有16物件（取得価格合計1,567億円）の運用を着実にを行い、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率99.1%と良好な稼働状況を維持しています。

（注）「3PL事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業（顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業）をいいます。

## ③資金調達の概要

当期においては、短期借入金の返済資金として、2019年10月に400百万円（短期借入金）及び2019年11月に1,600百万円（短期借入金）の借入れを行い、当期中にかかる短期借入金の一部及び減価償却等から生じる内部留保を原資として合計5,900百万円（短期借入金）の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額42,900百万円（短期借入金1,600百万円、長期借入金41,300百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は27.3%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	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

## ④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益5,064百万円、営業利益2,315百万円、経常利益2,238百万円、当期純利益2,237百万円となりました。

当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379,000口の整数倍である2,237,995,000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5,905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、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注1）。これに基づき、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FF0（注2）の70%である2,495百万円から利益分配金額2,237百万円を控除した残額にほぼ相当する額である257百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は679円としました。

（注1）本投資法人は、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口の発行等の資金調達等により、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2）「FFO」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。）に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費及び固定資産除却損を加算した値をいいます。

（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×100（%）

A＝当該決算日における有利子負債総額

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

（次期の見通し）

①今後の運用方針

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を図ることを基本方針とし、次期以降も更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、安定的かつ効率的な財務運営を行います。

（A）外部成長戦略

「三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長」

本投資法人は、物流施設事業において高い成長力を有する三井不動産と本資産運用会社との間で締結された優先情報提供に関する契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用したMFLP（三井不動産クオリティ（注1）を備えた先進的物流施設）への重点投資により、継続的な成長を目指します。

（注1）三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ（注2）が掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）が求める時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとられない価値づくりを目指した取組みを続けています。本投資法人は、このような取組みから実現した物流施設のクオリティを「三井不動産クオリティ」と呼称しています。

（注2）「三井不動産グループ」とは、三井不動産並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（B）内部成長戦略

「三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用」

本投資法人は、三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

（C）財務戦略

「安定性及び効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー（FFO）に基づき継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

②決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行

2020年1月8日及び2020年1月22日開催の本投資法人役員会において決議された新投資口の発行に関し、以下のとおり、2020年2月3日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、2020年2月27日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込がそれぞれ完了しました。

この結果、出資総額（純額）は136,549,737,748円、発行済投資口の総口数は441,000口となっています。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 : 59,000口（国内35,400口、海外23,600口）  
 発行価格 : 1口当たり495,747円  
 発行価格の総額 : 29,249,073,000円  
 払込金額（発行価額） : 1口当たり479,476円  
 払込金額（発行価額）の総額 : 28,289,084,000円  
 払込期日 : 2020年2月3日

b. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数 : 3,000口  
 払込金額（発行価額） : 1口当たり479,476円  
 払込金額（発行価額）の総額 : 1,438,428,000円  
 払込期日 : 2020年2月27日  
 割当先 : 大和証券株式会社

(ロ) 資産の取得

本投資法人は、2020年2月5日及び2020年3月2日付で以下の各資産に係る信託受益権をそれぞれ取得しました。また、2020年4月6日付でMFLP堺（残りの準共有持分10%）を取得する予定です（追加取得含む3物件、取得価格合計48,380百万円）。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （注1）（百万円）	取得（予定）年月日
物流 不動産	L-8	MFLP堺 （注2、3）	大阪府堺市	①16,710 ②2,390 合計19,100	①2020年2月5日 ②2020年4月6日
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 （注4）	埼玉県川越市	14,800 （準共有持分50%）	2020年2月5日
	L-17	MFLP広島I （注3）	広島県広島市	14,480	2020年3月2日

(注1) 「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約書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) 「MFLP堺」に係る取得（予定）価格及び取得（予定）年月日に関して、2020年2月5日に取得した追加取得持分については①として、2020年4月6日に取得する追加取得予定持分については②として記載しています。

(注3) 「MFLP堺」（準共有持分10%）及び「MFLP広島I」に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等（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」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

(注4) 「MFLPプロロジスパーク川越」に係る取得（予定）価格は、本投資法人が取得した本物件の準共有持分50%に相当する数値を記載しています。

## (ハ) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(ロ) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部及び借入金の返済資金に充当するために、以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社 福岡銀行	2,500	基準金利 (全銀協1か 月日本円 TIBOR) +0.035% (注1)	2020年 3月2日	2020年 11月30日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	2,000	基準金利 (全銀協3か 月日本円 TIBOR) +0.035% (注2)	2020年 3月2日	2020年 6月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 三菱UFJ銀行	800	0.2385%	2020年 2月5日	2027年 2月5日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 三菱UFJ銀行	800	0.4272%	2020年 2月5日	2030年 2月5日	期限一括 返済	無担保 無保証
信金中央金庫	1,600	0.3809%	2020年 2月5日	2029年 2月5日	期限一括 返済	無担保 無保証
農林中央金庫	1,000	0.3360%	2020年 2月5日	2028年 2月7日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 新生銀行	800	0.3809%	2020年 2月5日	2029年 2月5日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	1,700	0.2000%	2020年 3月2日	2024年 3月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	1,700	0.3723%	2020年 3月2日	2030年 3月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	800	0.1059%	2020年 3月2日	2025年 3月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 山口銀行	900	0.3723%	2020年 3月2日	2030年 3月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友海上火災保険 株式会社	800	0.1836%	2020年 3月2日	2027年 3月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
住友生命保険 相互会社	800	0.2182%	2020年 3月2日	2028年 3月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 千葉銀行	500	0.1836%	2020年 3月2日	2027年 3月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 七十七銀行	900	0.3723%	2020年 3月2日	2030年 3月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
合計	17,600	—	—	—	—	—

(注1) 利払日は2020年4月2日を初回とし、以降毎月2日及び返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日。)です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日(但し、初回は借入実行日)の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の全銀協日本円TIBORです。但し、利息計算期間が1か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注2) 利払日は返済期日です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

③運用状況の見通し

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）における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

（％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 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年7月期	6,381	26.0	2,780	20.1	2,627	17.4	2,626	17.4	5,956	934	6,890
2021年1月期	6,665	4.5	2,929	5.4	2,802	6.6	2,801	6.6	6,353	864	7,217

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記「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）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注1）上記の運用状況の予想数値は一定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、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。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）単位未満の数値は切り捨て、百分比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。



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）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"> <li>・2020年7月期（第8期）（2020年2月1日～2020年7月31日）（182日）</li> <li>・2021年1月期（第9期）（2020年8月1日～2021年1月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人が2020年1月31日現在保有している不動産信託受益権（合計16物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、2020年2月5日に「MFLP堺」に係る不動産信託受益権（準共有持分70%）及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る不動産信託受益権（準共有持分50%）を、同年3月2日に「MFLP広島Ⅰ」に係る不動産信託受益権をそれぞれ取得し、同年4月6日に「MFLP堺」に係る不動産信託受益権（準共有持分10%）（これらの3物件を総称して以下「取得（予定）資産」といいます。）を取得することにより本投資法人の保有資産が18物件になること、その後2021年1月期末まで保有資産の処分等はなく、保有し続けること及び取得（予定）資産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。但し、実際には取得（予定）資産以外の新規物件の取得又は保有資産の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する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。</li> <li>・取得（予定）資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報をもとに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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、現保有資産に関しては過去の実績値をもとに、取得（予定）資産に関しては現所有者より提供を受けた情報をもとに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>・減価償却費については、定額法により算出しており、2020年7月期に1,714百万円、2021年1月期に1,745百万円を想定しています。</li> <li>・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、2020年7月期に3,463百万円、2021年1月期に3,707百万円を想定しています。</li> <li>・一般的に、不動産等の売買に際しては、取得した新規物件の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上で物件取得時に精算されますが、本投資法人は当該精算金相当分を取得原価に算入することとしています。従って、取得（予定）資産の固定資産税及び都市計画税等については、2021年度の固定資産税及び都市計画税等が2021年7月期から費用計上されることとなります。</li> <li>・建物の修繕費については、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、2020年7月期に78百万円、2021年1月期に63百万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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他融資関連費用として2020年7月期に91百万円、2021年1月期に93百万円を想定しています。また、新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行日より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2020年7月期に33百万円、2021年1月期に33百万円を想定しています。その他、新投資口の発行に係る一時的な費用として、2020年7月期に27百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債総額は、2020年7月期末に62,900百万円、2021年1月期末に58,400百万円を前提としています。</li> <li>・LTVについては、2020年7月期末に30.6%、2021年1月期末に28.9%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＝有利子負債総額÷総資産額×100</li> </ul>

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数441,000口を前提とし、2021年1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。</li> <li>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、2020年7月期及び2021年1月期の予想期末発行済投資口の総口数441,000口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2020年7月期に411百万円、2021年1月期に381百万円を想定しています。</li> <li>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1）、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。</li> <li>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。</li> <li>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2）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。</li> <li>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3）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。</li> </ul> <p>（注1）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。</p> <p>（注2）「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。</p> <p>（注3）鑑定LTV（%）＝A／B×100（%）  A＝当該決算日における有利子負債総額  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</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,085,379	877,488
信託現金及び信託預金	3,074,601	3,281,157
営業未収入金	284,297	145,158
前払費用	25,701	26,727
未収消費税等	2,261,176	—
その他	14,201	1,886
流動資産合計	6,745,357	4,332,418
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	82,222,802	82,304,372
減価償却累計額	△3,714,286	△4,825,576
信託建物(純額)	78,508,515	77,478,795
信託構築物	2,847,469	2,855,278
減価償却累計額	△389,371	△503,279
信託構築物(純額)	2,458,098	2,351,998
信託機械及び装置	2,984,550	2,985,372
減価償却累計額	△436,905	△537,988
信託機械及び装置(純額)	2,547,645	2,447,383
信託車両運搬具	2,642	2,642
減価償却累計額	△440	△770
信託車両運搬具(純額)	2,201	1,871
信託工具、器具及び備品	4,222	5,737
減価償却累計額	△484	△868
信託工具、器具及び備品(純額)	3,737	4,868
信託土地	70,241,485	70,241,485
信託建設仮勘定	—	20,416
有形固定資産合計	153,761,683	152,546,820
無形固定資産		
ソフトウェア	4,876	3,756
無形固定資産合計	4,876	3,756
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	65,092	54,174
繰延税金資産	16	9
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	76,159	65,233
固定資産合計	153,842,719	152,615,811
繰延資産		
投資口交付費	93,614	74,891
繰延資産合計	93,614	74,891
資産合計	160,681,690	157,023,120

(単位:千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	228,467	266,060
短期借入金	5,500,000	1,600,000
未払金	502,181	580,570
未払費用	312	312
未払法人税等	944	791
未払消費税等	—	340,592
前受金	849,898	851,554
その他	114	114
流動負債合計	7,081,918	3,639,996
固定負債		
長期借入金	41,300,000	41,300,000
信託預り敷金及び保証金	3,015,304	3,022,824
固定負債合計	44,315,304	44,322,824
負債合計	51,397,223	47,962,821
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	107,416,211	107,416,211
出資総額控除額	△334,370	△593,985
出資総額(純額)	107,081,840	106,822,225
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,202,626	2,238,074
剰余金合計	2,202,626	2,238,074
投資主資本合計	109,284,466	109,060,299
純資産合計	109,284,466	109,060,299
負債純資産合計	160,681,690	157,023,120

## (2) 損益計算書

(単位: 千円)

	前期		当期	
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日		自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※2	4,766,132	※1	4,815,248
その他賃貸事業収入	※1, ※2	202,987	※1	248,825
営業収益合計		4,969,119		5,064,073
営業費用				
賃貸事業費用	※1, ※2	2,134,534	※1	2,175,841
資産運用報酬		439,926		482,669
資産保管手数料		5,229		8,034
一般事務委託手数料		17,000		20,400
役員報酬		5,400		5,400
会計監査人報酬		9,100		9,100
その他営業費用		38,950		46,855
営業費用合計		2,650,140		2,748,301
営業利益		2,318,979		2,315,772
営業外収益				
受取利息		18		16
受取保険金		3,010		25,696
還付加算金		13		693
その他		0		0
営業外収益合計		3,042		26,407
営業外費用				
支払利息		59,004		59,756
投資口交付費償却		18,722		18,722
投資口公開関連費用		32,792		—
融資関連費用		4,016		4,983
災害復旧費用	※3	2,230	※3	20,098
その他		1,800		—
営業外費用合計		118,566		103,561
経常利益		2,203,454		2,238,617
税引前当期純利益		2,203,454		2,238,617
法人税、住民税及び事業税		947		793
法人税等調整額		△0		7
法人税等合計		946		801
当期純利益		2,202,508		2,237,816
前期繰越利益		117		257
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,202,626		2,238,074

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7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	72,120,699	△249,757	71,870,942	1,519,739	1,519,739	73,390,682	73,390,682
当期変動額							
新投資口の発行	35,295,511		35,295,511			35,295,511	35,295,511
利益超過分配		△84,613	△84,613			△84,613	△84,613
剰余金の配当				△1,519,622	△1,519,622	△1,519,622	△1,519,622
当期純利益				2,202,508	2,202,508	2,202,508	2,202,508
当期変動額合計	35,295,511	△84,613	35,210,898	682,886	682,886	35,893,784	35,893,784
当期末残高	107,416,211	△334,370	107,081,840	2,202,626	2,202,626	109,284,466	109,284,466

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1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	107,416,211	△334,370	107,081,840	2,202,626	2,202,626	109,284,466	109,284,466
当期変動額							
利益超過分配		△259,615	△259,615			△259,615	△259,615
剰余金の配当				△2,202,369	△2,202,369	△2,202,369	△2,202,369
当期純利益				2,237,816	2,237,816	2,237,816	2,237,816
当期変動額合計	—	△259,615	△259,615	35,447	35,447	△224,167	△224,167
当期末残高	107,416,211	△593,985	106,822,225	2,238,074	2,238,074	109,060,299	109,060,299

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
I 当期末処分利益	2,202,626,192	2,238,074,062
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	259,615,000	257,341,000
III 分配金の額	2,461,984,000	2,495,336,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,496)	(6,584)
うち利益分配金	2,202,369,000	2,237,995,000
(うち1口当たり利益分配金)	(5,811)	(5,905)
うち利益超過分配金	259,615,000	257,341,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(685)	(679)
IV 次期繰越利益	257,192	79,062

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,202,369,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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、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。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの70%である2,462,214,609円から利益分配金額2,202,369,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される259,615,000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。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,237,995,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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、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。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの70%である2,495,368,859円から利益分配金額2,237,995,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される257,341,000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。</p>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注) 本投資法人は、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により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。また、金銭の分配金額が法令に定める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場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額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		当期	
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日		自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,203,454		2,238,617
減価償却費		1,316,061		1,328,115
投資口交付費償却		18,722		18,722
受取利息		△18		△16
支払利息		59,004		59,756
受取保険金		△3,010		△25,696
災害復旧費用		2,230		20,098
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△249,039		164,547
前払費用の増減額 (△は増加)		△8,222		△1,025
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△15,258		10,917
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△2,161,465		2,261,176
未払消費税等の増減額 (△は減少)		—		340,592
営業未払金の増減額 (△は減少)		15,191		40,420
未払金の増減額 (△は減少)		144,133		57,250
前受金の増減額 (△は減少)		279,396		1,656
その他		△9,491		12,314
小計		1,591,685		6,527,449
利息の受取額		18		16
利息の支払額		△58,902		△59,756
保険金の受取額		3,010		287
災害復旧費用の支払額		△2,230		△14,598
法人税等の支払額		△932		△947
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,532,649		6,452,451
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△53,760,799		△100,044
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△60,770		△2,400
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,097,303		9,920
投資活動によるキャッシュ・フロー		△52,724,267		△92,524
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		12,700,000		2,000,000
短期借入金の返済による支出		△8,900,000		△5,900,000
長期借入れによる収入		15,000,000		—
投資口の発行による収入		35,183,174		—
利益分配金の支払額		△1,518,873		△2,201,806
利益超過分配金の支払額		△84,562		△259,455
財務活動によるキャッシュ・フロー		52,379,739		△6,361,262
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,188,122		△1,335
現金及び現金同等物の期首残高		2,971,858		4,159,980
現金及び現金同等物の期末残高		4,159,980		4,158,645



## (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

1. 固定資産の減価償却の方法	<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、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>14～17年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>4年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2～59年	構築物	8～50年	機械及び装置	14～17年	車両運搬具	4年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～59年										
構築物	8～50年										
機械及び装置	14～17年										
車両運搬具	4年										
工具、器具及び備品	5～15年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>										
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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該計算期間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。</p> <p>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、本投資法人が負担し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す。</p> <p>前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は264,449千円であり、当期は該当ありません。</p>										
4. 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）の範囲	<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、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ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>										
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>(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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③信託建設仮勘定</li> <li>④信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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

「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に含まれる「受取保険金」及び「災害復旧費用」は、重要性が増したため、当期より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前期キャッシュ・フロー計算書の組替を行っております。

この結果、前期キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分において、小計欄までの項目として「受取保険金」△3,010千円、「災害復旧費用」2,230千円、小計欄以下に「保険金の受取額」3,010千円、「災害復旧費用の支払額」△2,230千円として表示しております。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

[損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日		自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,587,276		4,635,333	
共益費収入	178,855	4,766,132	179,914	4,815,248
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	143,571		191,289	
駐車場収入	18,247		20,329	
その他賃貸収入	41,168	202,987	37,206	248,825
不動産賃貸事業収益合計		4,969,119		5,064,073
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	284,400		287,794	
水道光熱費	136,929		171,591	
修繕費	45,700		36,545	
公租公課	332,697		332,689	
減価償却費	1,314,941		1,326,995	
その他賃貸事業費用	19,864		20,224	
不動産賃貸事業費用合計		2,134,534		2,175,841
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,834,585		2,888,231

## ※2 主要投資主との取引高

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日		自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	
営業取引による取引高				
営業収益		167,340		—
営業費用		121,311		—
営業取引以外による取引高				
不動産信託受益権の購入		33,786,303		—

## ※3 災害復旧費用

前期(自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日)

災害復旧費用は2018年に発生した台風等による自然災害による受取保険金に対応する復旧費用です。

当期(自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日)

災害復旧費用は2019年に発生した台風等による自然災害による受取保険金に対応する復旧費用です。

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びビュイングストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	101,324,687	153,761,683
期中増減額	52,436,996	△1,235,279
期末残高	153,761,683	152,526,403
期末時価	167,640,000	169,750,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価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不動産信託受益権6物件の取得(53,665,177千円)、主な減少額は減価償却費(1,314,941千円)であり、また、当期の主な減少額は減価償却費(1,326,995千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査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 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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) 地域ごとの情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高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) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
日本ロジテム株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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) 地域ごとの情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高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) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
日本ロジテム株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
1口当たり純資産額	288,349円	287,758円
1口当たり当期純利益	5,823円	5,904円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(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 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
当期純利益(千円)	2,202,508	2,237,816
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)	2,202,508	2,237,816
期中平均投資口数(口)	378,206	379,000

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

2020年1月8日及び2020年1月22日開催の本投資法人役員会において決議された新投資口の発行に関し、以下のとおり、2020年2月3日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、2020年2月27日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込がそれぞれ完了しました。

この結果、出資総額（純額）は136,549,737,748円、発行済投資口の総口数は441,000口となっています。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 : 59,000口（国内35,400口、海外23,600口）  
 発行価格 : 1口当たり495,747円  
 発行価格の総額 : 29,249,073,000円  
 払込金額（発行価額） : 1口当たり479,476円  
 払込金額（発行価額）の総額 : 28,289,084,000円  
 払込期日 : 2020年2月3日

b. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数 : 3,000口  
 払込金額（発行価額） : 1口当たり479,476円  
 払込金額（発行価額）の総額 : 1,438,428,000円  
 払込期日 : 2020年2月27日  
 割当先 : 大和証券株式会社

2. 資産の取得

本投資法人は、2020年2月5日及び2020年3月2日付で以下の各資産に係る信託受益権をそれぞれ取得しました。また、2020年4月6日付でMFLP堺（残りの準共有持分10%）を取得する予定です（追加取得含む3物件、取得価格合計48,380百万円）。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （注1）（百万円）	取得（予定）年月日
物流 不動産	L-8	MFLP堺 （注2、3）	大阪府堺市	①16,710 ②2,390 合計19,100	①2020年2月5日 ②2020年4月6日
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 （注4）	埼玉県川越市	14,800 （準共有持分50%）	2020年2月5日
	L-17	MFLP広島I （注3）	広島県広島市	14,480	2020年3月2日

（注1）「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約書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）「MFLP堺」に係る取得（予定）価格及び取得（予定）年月日に関して、2020年2月5日に取得した追加取得持分については①として、2020年4月6日に取得する追加取得予定持分については②として記載しています。

（注3）「MFLP堺」（準共有持分10%）及び「MFLP広島I」に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等（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」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

（注4）「MFLPプロロジスパーク川越」に係る取得（予定）価格は、本投資法人が取得した本物件の準共有持分50%に相当する数値を記載しています。

## 3. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「2. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部及び借入金の返済資金に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社 福岡銀行	2,500	基準金利 (全銀協1か 月日本円 TIBOR) +0.035% (注1)	2020年 3月2日	2020年 11月30日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	2,000	基準金利 (全銀協3か 月日本円 TIBOR) +0.035% (注2)	2020年 3月2日	2020年 6月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 三菱UFJ銀行	800	0.2385%	2020年 2月5日	2027年 2月5日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 三菱UFJ銀行	800	0.4272%	2020年 2月5日	2030年 2月5日	期限一括 返済	無担保 無保証
信金中央金庫	1,600	0.3809%	2020年 2月5日	2029年 2月5日	期限一括 返済	無担保 無保証
農林中央金庫	1,000	0.3360%	2020年 2月5日	2028年 2月7日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 新生銀行	800	0.3809%	2020年 2月5日	2029年 2月5日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	1,700	0.2000%	2020年 3月2日	2024年 3月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	1,700	0.3723%	2020年 3月2日	2030年 3月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	800	0.1059%	2020年 3月2日	2025年 3月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 山口銀行	900	0.3723%	2020年 3月2日	2030年 3月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友海上火災保 険株式会社	800	0.1836%	2020年 3月2日	2027年 3月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
住友生命保険 相互会社	800	0.2182%	2020年 3月2日	2028年 3月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 千葉銀行	500	0.1836%	2020年 3月2日	2027年 3月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 七十七銀行	900	0.3723%	2020年 3月2日	2030年 3月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
合計	17,600	—	—	—	—	—

(注1) 利払日は2020年4月2日を初回とし、以降毎月2日及び返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日。)です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日(但し、初回は借入実行日)の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の全銀協日本円TIBORです。但し、利息計算期間が1か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注2) 利払日は返済期日です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

[開示の省略]

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。



## (10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降の発行済投資口の総口数及び出資総額(純額)の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(純額) (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年3月4日	私募設立	600	600	300	300	(注2)
2016年6月15日	投資口分割	600	1,200	—	300	(注3)
2016年8月1日	公募増資	212,800	214,000	55,445	55,745	(注4)
2016年8月29日	第三者割当増資	10,000	224,000	2,605	58,350	(注5)
2017年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△54	58,296	(注6)
2017年10月13日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△45	58,250	(注7)
2018年2月1日	公募増資	38,000	262,000	13,495	71,745	(注8)
2018年2月28日	第三者割当増資	774	262,774	274	72,020	(注9)
2018年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△61	71,958	(注10)
2018年10月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△88	71,870	(注11)
2019年2月1日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(注12)
2019年2月27日	第三者割当増資	5,526	379,000	1,678	107,166	(注13)
2019年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△84	107,081	(注14)
2019年10月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△259	106,822	(注15)

(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おります。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注3) 2016年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格270,000円(発行価額260,550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の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額260,550円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注6) 2017年3月16日開催の本投資法人役員会において、第1期(2017年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり243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4月21日よりその支払いを開始しました。

(注7) 2017年9月13日開催の本投資法人役員会において、第2期(2017年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり204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10月13日よりその支払いを開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格367,581円(発行価額355,139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の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価額355,139円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注10) 2018年3月15日開催の本投資法人役員会において、第3期(2018年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり275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4月23日よりその支払いを開始しました。

(注11) 2018年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期(2018年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり335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10月19日よりその支払いを開始しました。

(注12) 1口当たり発行価格313,986円(発行価額303,680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の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価額303,680円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注14) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2019年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり322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4月23日よりその支払を開始しました。

(注15) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第6期(2019年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり685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10月15日よりその支払いを開始しました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	エリア区分 (注1)	前期 2019年7月31日		当期 2020年1月31日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
			信託不動産 (注4) (注5)	物流不動産	首都エリア	107,851
関西エリア	4,290	2.7			4,253	2.7
その他エリア	29,485	18.4			29,161	18.6
小計		141,627		88.1	140,500	89.5
インダストリアル不動産 (注6)	首都エリア	12,133		7.6	12,026	7.7
	関西エリア	—		—	—	—
	その他エリア	—		—	—	—
小計		12,133		7.6	12,026	7.7
信託不動産合計		153,761		95.7	152,526	97.1
預金・その他の資産		6,920	4.3	4,496	2.9	
資産総額		160,681	100.0	157,023	100.0	

	前期 2019年7月31日		当期 2020年1月31日	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
	負債総額	51,397	32.0	47,962
純資産総額	109,284	68.0	109,060	69.5

(注1) 「首都エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注2) 「保有総額」は各決算期末時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注5) 信託不動産の金額には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注6) 「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。

## (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

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

## ③その他投資資産の主要なもの

## (ア) 保有資産の概要

本投資法人が保有する信託不動産の概要は以下のとおりです。

## a. ポートフォリオ一覧

保有資産に係る物件名称、所在地、取得年月日、取得価格、取得価格比率、帳簿価額及び鑑定評価額は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜(注4)	千葉県 市川市	2016年 9月1日	15,500	9.9	15,047	17,900
	L-2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	2016年 8月2日	12,500	8.0	11,843	14,300
	L-3	MFLP横浜大黒 (注4)	神奈川県 横浜市	2016年 8月2日	10,100	6.4	9,770	10,900
	L-4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	2016年 8月2日	9,650	6.2	9,284	11,100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	2016年 8月2日	7,810	5.0	7,426	9,140
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	2016年 8月2日	6,970	4.4	6,656	7,890
	L-7	MFLP柏	千葉県 柏市	2016年 8月2日	6,300	4.0	6,000	7,110
	L-8	MFLP堺(注4)	大阪府 堺市	2016年 8月2日	4,500	2.9	4,253	4,760
	L-9	MFLP小牧(注5)	愛知県 小牧市	2017年 8月4日	8,260	5.3	7,954	8,570
	L-10	MFLP日野 (注4、6)	東京都 日野市	2018年 2月2日	12,533	8.0	12,380	12,600
	L-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	2018年 3月15日	7,027	4.5	6,896	7,150
	L-12	MFLPつくば (注7)	茨城県 つくば みらい市	2018年 12月3日	8,781	5.6	8,792	10,100
	L-13	MFLP稲沢	愛知県 稲沢市	2019年 2月4日	16,200	10.3	15,997	16,500
	L-14	MFLP厚木II	神奈川県 伊勢原市	2019年 2月4日	13,100	8.4	12,987	13,500
	L-15	MFLP福岡I (注8)	福岡県 糟屋郡 須恵町	2019年 2月4日	5,263	3.4	5,209	5,430
物流不動産合計					144,494	92.2	140,500	156,950
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西(注9)	千葉県 印西市	2016年 8月2日	12,220	7.8	12,026	12,800
	インダストリアル不動産合計					12,220	7.8	12,026
合計					156,714	100.0	152,526	169,750

(注1) 「取得価格」は、本投資法人の各保有資産に係る各信託受益権売買契約書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) 「取得価格比率」は、本投資法人の取得価格の合計額に対する各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。

- (注3) 「鑑定評価額」は、2020年1月31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。なお、各保有資産の鑑定評価については、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、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。
- (注4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び25%)に相当する数値を記載しています。
- (注5) 「MFLP小牧」は、2017年8月4日に準共有持分40%を取得し、2018年2月2日に準共有持分60%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注6) 「MFLP日野」は、2018年2月2日に準共有持分15%を取得し、2019年2月4日に準共有持分10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注7) 「MFLPつくば」は、2018年12月3日に準共有持分60%を取得し、2019年3月1日に準共有持分40%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注8) 「MFLP福岡Ⅰ」は、2019年2月4日に準共有持分81%を取得し、2019年4月5日に準共有持分19%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注9) 「MFIP印西」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2019年2月4日に準共有持分80%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

## b. 建物等の概要

保有資産に係る物件名称、物件タイプ、敷地面積、延床面積、建築時期及び築年数は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	52,887	105,019 (52,509)	2014年 1月14日	6.0
	L-2	MFLP久喜	スロープ型 MFLP	35,037	73,153	2014年 7月7日	5.6
	L-3	MFLP横浜大黒 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	47,974	100,530 (50,265)	2009年 4月14日	10.8
	L-4	MFLP八潮	ボックス型 MFLP	23,422	40,728	2014年 3月24日	5.9
	L-5	MFLP厚木	スロープ型 MFLP	20,522	40,942	2015年 3月13日	4.9
	L-6	MFLP船橋西浦	ボックス型 MFLP	15,518	30,947	2015年 2月6日	5.0
	L-7	MFLP柏	ボックス型 MFLP	15,484	31,242	2015年 11月30日	4.2
	L-8	MFLP堺(注5)	ランプウェイ型 MFLP	57,792	125,127 (25,025)	2014年 9月11日	5.4
	L-9	MFLP小牧	スロープ型 MFLP	23,484	40,597	2017年 1月31日	3.0
	L-10	MFLP日野 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	97,579	205,200 (51,300)	2015年 10月16日	4.3
	L-11	MFLP平塚	ボックス型 MFLP	16,398	33,061	2016年 11月30日	3.2
	L-12	MFLPつくば	ボックス型 MFLP	45,605	既存棟：37,027 増築棟：25,457	既存棟：2010 年6月30日 増築棟：2018 年3月30日	既存棟：9.6 増築棟：1.8
	L-13	MFLP稲沢	スロープ型 MFLP	35,074	72,883	2017年 5月31日	2.7
	L-14	MFLP厚木II	スロープ型 MFLP	25,991	48,976	2018年 4月27日	1.8
	L-15	MFLP福岡I	ボックス型 MFLP	20,093	32,199	2016年 10月12日	3.3
物流不動産合計(平均)(注5)				532,866	1,043,095 (686,318)	-	4.9
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西	データセンター	25,000	40,478	2014年 2月28日	5.9
	インダストリアル不動産合計(平均) (注5)				25,000	40,478	-
合計(平均)(注5)				557,866	1,083,574 (726,796)	-	5.0

(注1) 「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設(以下、「ランプウェイ型MFLP」といいます。)に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセス可能な物流施設(以下、「スロープ型MFLP」といいます。)に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設(以下、「ボックス型MFLP」といいます。)に該当する物件には「ボックス型MFLP」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

- (注2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、本投資法人の各保有資産の土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。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。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る延床面積は上段に、増築棟に係る延床面積は下段に記載しています。
- (注3) 「建築時期」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る建築時期は上段に、増築棟に係る建築時期は下段に記載しています。
- (注4) 「築年数」は、本投資法人の各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2020年1月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。各区分の合計(平均)欄及び合計(平均)欄は、各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る築年数は上段に、増築棟に係る築年数は下段に記載しています。
- (注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」に係る延床面積は、括弧内に本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び25%)に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る各区分の合計欄及び合計欄には、各物件の準共有持分を考慮した、各保有資産の「延床面積」の各区分の合計値又は合計値を括弧内に記載しています。

c. 保有資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

(イ) 賃貸借の概要

a. 賃貸借の概要

本投資法人が当期末において保有する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	物件番号	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、9)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	50,813	44,509	87.6	5	楽天株式会社	759	124	7.8 (2.9)
	L-2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏株式会社	820	310	6.9 (2.8)
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注10)	47,929	47,929	100.0	5	アクロストランスポート株式会社	665	234	6.5 (1.5)
	L-4	MFLP八潮	39,692	39,692	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-5	MFLP厚木	40,958	40,958	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-6	MFLP 船橋西浦	31,034	31,034	100.0	1	株式会社ダイワコーポレーション	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-7	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	株式会社日立物流首都圏	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-8	MFLP堺 (注10)	22,429	22,429	100.0	8	株式会社ビックカメラ	294	111	8.1 (5.5)
	L-9	MFLP小牧	40,605	40,605	100.0	1	キムラユニティー株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-10	MFLP日野 (注10)	46,801	46,801	100.0	16	セレスティカ・ジャパン株式会社	692	240	5.9 (2.6)
	L-11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示 (注11)	日本通運株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-12	MFLPつくば	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	100.0	1	丸紅ロジスティクス株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-13	MFLP稲沢	68,922	68,922	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	48,032	48,032	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	32,216	32,216	100.0	1	佐川グローバルロジスティクス株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	小計（平均）		665,246	658,942	99.1	非開示 (注11)	-	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)

区分	物件番号	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、9)
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	小計（平均）		非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	-	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
合計（平均）			非開示 (注11)	非開示 (注11)	99.1	非開示 (注11)	-	9,259	3,018	7.1 (3.4)

(注1) 「賃貸可能面積」は、2020年1月31日現在における本投資法人の各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、駐車場及び保育所等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、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、2020年1月31日現在における本投資法人の各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、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本（イ）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、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、2020年1月31日現在における本投資法人の各保有資産につき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実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、2020年1月31日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2020年1月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして算出しています。

(注3) 「稼働率」は、2020年1月31日現在における本投資法人保有の各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計（平均）欄及び合計（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、2020年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、2020年1月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、2020年1月31日現在における本投資法人の各保有資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して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、2020年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る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、2020年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料を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2020年1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、2020年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る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2020年1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、2020年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る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。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2020年1月31日時点において対象賃貸借契約の契約満了日（中途解約を含みます。以下同じです。）の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。

(注9) 「平均残存賃貸借期間」は、2020年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に基づき、2020年1月31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。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2020年1月31日時点において再契約を締結している場合は、2020年1月31日以後、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存賃貸借期間を算出しています。

(注10) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」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、2020年1月31日現在において本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、20%及び25%）に相当する数値を記載しています。

(注11) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。



b. 稼働率の推移

各決算期末時点における各保有資産の稼働率の推移は、以下のとおりです。

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第1期 自 2016年3月4日 至 2017年1月31日	第2期 自 2017年2月1日 至 2017年7月31日	第3期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	第4期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	第5期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	—	—	—	100.0	100.0
	L-11	MFLP平塚	—	—	—	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	—	—	—	—	100.0
	L-13	MFLP稲沢	—	—	—	—	—
	L-14	MFLP厚木II	—	—	—	—	—
	L-15	MFLP福岡I	—	—	—	—	—
		小計（平均）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
		小計（平均）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
		合計（平均）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(単位:%)

区分	物件番号	物件名称	稼働率(注1)	
			第6期 自2019年2月1日 至2019年7月31日	第7期 自2019年8月1日 至2020年1月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	87.6
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	100.0	100.0
	L-11	MFLP平塚	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	100.0	100.0
	L-13	MFLP稲沢	100.0	100.0
	L-14	MFLP厚木II	100.0	100.0
	L-15	MFLP福岡I	100.0	100.0
	小計(平均)		100.0	99.1
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注2)	非開示 (注2)
		小計(平均)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
合計(平均)			100.0	99.1

(注1)「稼働率」は、各決算期末時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計(平均)欄及び合計(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2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

## c. 主要な不動産等の物件に関する情報

保有資産のうち、2020年1月31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）
MFLP稲沢	非開示（注3）	非開示（注3）
合計	非開示（注3）	非開示（注3）

（注1）「年間賃料」は、2020年1月31日現在における各保有資産のうち建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みません。）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、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2020年1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、2020年1月31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せん。

（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）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

## d. 主要なテナントに関する情報

保有資産のうち、2020年1月31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）	賃貸面積（㎡） （注2）
日本ロジテム株式会社	特定貨物自動車運送業	77,028

（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、各主要テナントの2020年1月31日現在における各保有資産のうち建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸面積及びその合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、2020年1月31日時点で当該賃貸借契約を締結済みであれば、2020年1月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。

## (ウ) 保有不動産の資本的支出

## a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	電力量計交換工事	自 2020年4月 至 2020年5月	3	—	—
GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	浄化槽膜入替	自 2020年7月 至 2020年8月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	防鳥ネット設置	自 2019年12月 至 2020年2月	4	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	消火設備交換工事	自 2020年4月 至 2020年4月	5	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機本体チェーン交換工事（1工区）	自 2020年9月 至 2021年1月	4	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機本体チェーン交換工事（2工区）	自 2020年9月 至 2021年1月	3	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事（6工区）	自 2020年2月 至 2020年8月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	監視カメラ増設工事（2期）	自 2020年3月 至 2020年7月	9	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	泡消火設備ヘッド交換工事	自 2020年3月 至 2020年3月	8	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	LED照明設備設置工事	自 2020年5月 至 2020年6月	18	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事（7工区）	自 2020年7月 至 2020年12月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	監視カメラ増設工事（3期）	自 2020年9月 至 2020年11月	5	—	—
MFLP八潮	埼玉県八潮市	監視カメラ付属設備交換	自 2020年5月 至 2020年5月	3	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	LED照明設備設置工事	自 2020年2月 至 2020年2月	10	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	消火設備交換工事	自 2020年5月 至 2020年6月	3	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	電力量計交換工事	自 2020年8月 至 2020年8月	12	—	—

(注) 「GLP・MFLP市川塩浜」及び「MFLP横浜大黒」に係る工事予定金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

## b. 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中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。当期の資本的支出は91百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費36百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円) (注)
MFLP久喜	埼玉県久喜市	入退室管理各種機器 交換工事	自 2019年12月 至 2020年1月	5
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(5工 区)	自 2019年7月 至 2019年12月	49
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	監視カメラ増設工事 (1期)	自 2019年9月 至 2019年12月	7
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	泡消火設備ヘッド交 換工事	自 2019年10月 至 2019年11月	8
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	公開空地補修工事	自 2019年10月 至 2019年12月	4
その他の資本的支出				16
合計				91

(注) 「MFLP横浜大黒」に係る工事金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

## c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

## (エ) 個別資産の収益状況

(単位:千円)

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5
名称	GLP・MFLP 市川塩浜	MFLP久喜	MFLP横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木
運用期間	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収益	447,415	475,062	352,463	非開示 (注)	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入	411,452	437,480	332,690		
その他賃貸事業収入	35,962	37,581	19,773		
(B) 不動産賃貸事業費用	100,575	104,273	98,084		
外注委託費	39,199	30,637	25,657		
水道光熱費	19,709	27,527	16,180		
修繕費	1,302	991	15,203		
公租公課	38,442	42,921	39,303		
諸経費	1,921	2,194	1,738		
(C) NOI(=A-B)	346,839	370,789	254,379		
(D) 減価償却費	80,027	107,604	86,382	63,093	63,742
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	266,812	263,184	167,996	191,889	156,643

物件番号	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10
名称	MFLP船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP小牧	MFLP日野
運用期間	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	164,789	非開示 (注)	385,233
不動産賃貸事業収入			135,215		355,291
その他賃貸事業収入			29,573		29,941
(B) 不動産賃貸事業費用			36,627		82,597
外注委託費			12,153		35,409
水道光熱費			5,472		20,717
修繕費			1,515		1,550
公租公課			16,819		23,447
諸経費			666		1,471
(C) NOI(=A-B)			183,340		171,996
(D) 減価償却費	50,309	50,079	43,977	88,605	87,890
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	133,030	121,917	84,185	119,219	214,745

物件番号	L-11	L-12	L-13	L-14	L-15					
名称	MFLP平塚	MFLPつくば	MFLP稲沢	MFLP厚木Ⅱ	MFLP福岡Ⅰ					
運用期間	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日	2019年8月1日 2020年1月31日					
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日					
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 公租公課 諸経費										
(C) NOI(=A-B)						171,716	277,919	472,011	353,166	163,656
(D) 減価償却費						51,028	95,402	181,201	113,798	56,205
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)						120,687	182,516	290,809	239,367	107,451

物件番号	I-1	合計	
名称	MFIP印西		
運用期間	2019年8月1日 2020年1月31日		
運用日数	184日		
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入	非開示 (注)	5,064,073	
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 公租公課 諸経費		848,846	
(C) NOI(=A-B)		335,418	4,215,227
(D) 減価償却費		107,643	1,326,995
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)		227,774	2,888,231
			4,815,248
			248,825

(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。