

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 日本ロジスティクスファンド投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8967 U R L <https://8967.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 亀岡 直弘
 資産運用会社名 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀岡 直弘
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長 (氏名) 関口 亮太
 TEL (03)3238-7171

有価証券報告書提出予定日 2020年4月28日 分配金支払開始予定日 2020年4月6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)

(百万円未満を切捨て)

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	9,682	5.4	4,961	6.7	4,556	7.1	4,555	7.1
2019年7月期	9,190	△7.4	4,651	△11.4	4,255	△8.1	4,254	△8.1

	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	5,033	3.4	1.7	47.1
2019年7月期	4,700	3.2	1.6	46.3

(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	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年1月期	5,034	4,556	—	—	100.0	3.4
2019年7月期	4,700	4,253	—	—	99.9	3.2

(注)配当性向=分配金総額÷当期純利益×100(小数第1位未満を切り捨てて記載しています。)

(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	265,641	134,391	50.6	148,487
2019年7月期	260,709	134,087	51.4	148,151

(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	6,882	△7,770	△268	10,074
2019年7月期	5,700	△6,314	△2,262	11,230

2. 2020年7月期の運用状況の予想(2020年2月1日～2020年7月31日)及び
2021年1月期の運用状況の予想(2020年8月1日～2021年1月31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 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
2020年7月期	15,075	55.7	10,202	105.7	9,806	115.2	9,805	115.2	9,750	0
2021年1月期	8,904	△40.9	4,506	△55.8	4,111	△58.1	4,110	△58.1	4,800	0

(注1) 2020年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益9,805百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用することにより980百万円を内部留保することを前提としています。

(注2) 2021年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,110百万円に加え、内部留保の一部(240百万円)を取り崩して支払原資とすることを前提としています。

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2020年7月期)10,833円、(2021年1月期)4,541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 905,073口 2019年7月期 905,073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、後記27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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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。運用状況の予想の前提条件及びご利用に当たっての注意事項については、後記5ページ「1.運用状況(1)運用状況②次期の見通し D.運用状況の見通し」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	3
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表等	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(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) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	31
(1) 本投資法人の資産の構成	31
(2) 投資資産	32
① 投資有価証券の主要銘柄	32
② 不動産等の概要	32
③ ポートフォリオの分散状況	38
④ 不動産等の損益等の状況(一覧表)	38
(3) 運用資産の資本的支出	50
① 資本的支出の予定	50
② 期中に行った資本的支出	50
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)	50
(4) テナント及び主要な不動産等の概要	51

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域及び九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流REIT」です。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、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社を設立企画人として、2005年2月22日に設立され、同年5月9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(銘柄コード8967)しました。

当期末(2020年1月31日)時点で合計50物件・取得価格の総額278,274百万円の不動産等を運用しており、総資産額は265,641百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、海外経済の減速や自然災害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な循環メカニズムが働くもとで、基調としては緩やかに拡大しています。

J-REIT市場では2019年末にかけては金利上昇懸念や投資マネーの株式シフト等もあり、東証REIT指数が一時的調整する局面がありました。しかしJ-REIT全体で増配基調が続いていることに加え、2020年初から中東情勢における緊張や新型コロナウイルスによる肺炎の感染拡大といったイベントが発生して株式市場にてリスク回避的な投資行動が一定程度強まったこと、かつ長期金利が低下する状況となったことから資金回避先としてJ-REIT市場への資金流入が旺盛な状況が継続しています。こうした環境のもと、2020年1月末時点の東証REIT指数は2,200ptを超えて推移しています。

物流不動産の売買市場では、低金利環境が続く中で機関投資家の投資意欲は旺盛な状況が継続しています。2019年にはとりわけ海外投資家の物流施設への投資が加速しており、取得利回りは継続して低位で推移しています。

物流不動産の賃貸市場では、Eコマース市場の拡大による商品在庫の増加や物流事業者における人手不足による配送拠点の新規開設の拡大等を背景に、物流施設への需要が引き続き拡大しています。首都圏では2019年に過去最高水準の新規施設供給があった一方で、新規施設需要についても供給量を上回り、結果として空室率は引き続き低位で推移しています。良好な需給環境を背景に、実質賃料についても上昇基調が続いています。

このような環境下において、本投資法人では、外部成長に向けた多様なアプローチを進め、2019年8月に藤沢物流センター(取得価格:4,305百万円、想定NOI利回り(注):4.4%)、同年9月に八千代物流センターⅢ(取得価格:3,286百万円、想定NOI利回り(注):5.7%)を取得しました。また、既存物件の運用においても、ポートフォリオ全体の当期末時点での稼働率は99.9%と良好な稼働状況を維持しています。

(注) 想定NOI利回り=想定NOI÷取得価格×100%(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

想定NOIは、資産運用会社が中期的に想定する本物件の賃貸条件をもとに試算した不動産賃貸事業収入及び取得年度等の特殊要因を含まない中期的に想定する不動産賃貸事業費用より算出した年間収支の予想数値であり、本物件の取得時点におけるNOIの予想数値ではなく、また、2020年1月期のNOIの数値でもありません。

C. 財務戦略の概要

当期は、2019年8月に取得した藤沢物流センター(取得価格:4,305百万円)の取得資金等の一部について、今後の柔軟な財務戦略に対応できることを企図し、短期借入金(4,000百万円)の調達を行いました。また、同年11月に返済期限を迎えた長期借入金(2,000百万円)について投資法人債(10年限/2,000百万円)の発行によるリファイナンスを行い、負債調達コストの低減と調達期間の長期化、調達手法の多様化を推進しました。当期末時点での有利子負債総額は120,700百万円、LTV(Loan to Value)は総資産ベース(注1)で45.4%、鑑定評価額ベース(注2)で33.5%となっており、引き続き安定的な財務運営を行っています。

(注1)総資産ベースLTV(%)=有利子負債残高÷総資産額×100(小数第2位以下を四捨五入しています。)

(注2)鑑定評価額ベースLTV(%)=有利子負債残高÷期末算定評価額×100(小数第2位以下を四捨五入しています。)

当期末時点の格付の状況

信用格付業者	内容	
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	AA- (格付の方向性:安定的)
	長期個別債務格付	第2回無担保投資法人債 AA-
		第3回無担保投資法人債 AA-
		第5回無担保投資法人債 AA-
株式会社日本格付研究所 (JCR)	発行体格付	AA (格付の方向性:安定的)
	債券格付	第6回無担保投資法人債 AA

D. 業績及び分配

上記のとおり運用を行った結果、当期の実績は営業収益9,682百万円、営業利益4,961百万円、経常利益4,556百万円、当期純利益4,555百万円となりました。分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は5,034円となりました。

② 次期の見通し

A. 環境認識

日本経済を取り巻く環境をみると、当面は海外経済の減速や国内における消費増税等の影響から弱めの動きとなることが見込まれるものの、各国のマクロ経済政策の効果や国内におけるきわめて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、基調としては緩やかに拡大を続けると見込まれます。ただし、海外経済における保護主義的な動きの帰趨とその影響、中国を始めとする新興国・資源国経済の動向、英国のEU離脱の展開やその影響、地政学的リスク等、不確実性の増大が国内景気へ与える影響については注視していく必要があります。

物流不動産の売買市場では、低金利環境が継続する中、不動産価格の更なる上昇を予想する投資家とディフェンシブな戦略を採り安定した収益を期待する投資家の投資意欲は旺盛であり、取引利回りは引き続き低位で推移すると考えられます。

物流不動産の賃貸市場では、Eコマースの拡大と物流事業者における人手不足等を契機とする物流業界における改革が進行段階であり、引き続き旺盛な需要が見込まれます。2020年以降も高水準の新規供給が予定されているため一時的に空室率が上昇する可能性はあるものの、竣工前施設におけるテナントリーシングが順調に進んでいる現状を踏まえると、需給バランスが大きく崩れる可能性は低いと考えられます。

このような環境のもと、本投資法人ではポートフォリオの質的強化や資本コストを意識した物件取得等、引き続き堅実な運用を行うことで、1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」の継続的な追求を行っていきます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような投資環境の中、本投資法人は以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行う方針です。

(イ) 保有不動産の運営管理

・賃貸運営管理

賃貸借契約の更改に際しては、長期賃貸借契約への切り替えを選択肢の一つとし、収益の安定化を意識した運営に努めています。既存テナントが退去する場合には、収益性の維持を念頭に置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるよう、スポンサー、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社及び資産運用会社独自のネットワークを活用し、上記方針に沿ったリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が当期末現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると5.6年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

・テナントリレーションの強化

既存テナントとのコミュニケーションを密に行うことにより、テナントの総合的な満足度の向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床・改良ニーズに対応することや、テナントニーズ・業界トレンドに対応した機能向上及びリニューアルを適宜行うことが挙げられます。

・適切な維持管理・追加投資

保有物件の修繕・更新工事の実施に際しては、工事費用の平準化に留意してこれを行います。適切なプロパティ・マネジメント会社を選定し、各物件の特性に合った効率的な運用管理を行うことや、資産運用会社における維持管理の質を高め、各種手続きの標準化を進めることで保有不動産の維持管理最適化を目指します。

更に、本投資法人では、テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を踏まえ、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や、経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わない判断される場合、必要に応じてOBR(注)または物件の売却/入替を行うことも検討します。

(注)「OBR」とは、本投資法人が保有する物件を本投資法人自ら再開発することを言います。以下同じです。

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

物流施設は、他の収益不動産と比較して流通量が相対的に少ないため、広範な情報収集とそれに基づく確かな投資判断が競争優位性を生み出すものと本投資法人は考えています。可能な限り競合他社との価格競争を避けるため、スポンサー等の幅広いネットワーク及び資産運用会社独自の情報ルートを活用した物件情報の早期入手や相対取引の促進に努める方針です。

・取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地及び施設の汎用性を重視して投資判断を行います。とりわけ、特定業種テナントの使用にのみ対応可能な特殊な施設構造・設備を有する物件の取得は原則として避け、広範な物流需要に対応できる汎用的な施設仕様を有することを重要な判断基準とします。

・ポートフォリオの分散

テナントからの賃料減額要請や施設からの退去等による収益変動を最小化するため、1テナントへの依存度合いやテナントの属する業種、各テナントの賃貸借期限の分散等を意識し、保有ポートフォリオにおけるテナント集中化リスクの低減につながる物件取得を図ります。

(ハ) 財務戦略

1口当たり分配金の持続的な成長を最優先に、保守的な有利子負債比率の維持に留意しつつ、金融機関からの借入れ・公募増資等の財務活動を行ってまいります。有利子負債による調達にあたっては資金調達先や返済期限の分散に配慮した対応を行う方針です。また、敷金及び保証金についても、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行う方針です。

更に、本投資法人は、資本効率の向上及び投資主還元のため、資本政策の一環として自己の投資口の取得及び売却を行うことを必要に応じて検討してまいります。

C. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末(2020年1月31日)後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

資産の譲渡

本投資法人は、2020年3月13日付にて以下の資産の譲渡を決定しました。

【多治見物流センター及び八千代物流センターⅢ】

譲渡資産	:	不動産信託受益権(注1)
譲渡価格	:	17,600百万円
契約日	:	2020年3月16日(予定)
譲渡日	:	2020年3月30日(予定)及び2020年4月10日(予定)(注2)
譲渡先	:	多治見特定目的会社及び八千代東特定目的会社
損益に及ぼす影響	:	2020年7月期(自2020年2月1日至2020年7月31日)において、不動産等売却益約5,776百万円を計上し、うち約980百万円について圧縮積立金の積立を行う予定です。

(注1)八千代物流センターⅢは本書の日付時点では不動産ですが、譲渡日までに信託受益権化したうえで譲渡する予定です。

(注2)多治見物流センターの譲渡日は2020年3月30日、八千代物流センターⅢの譲渡日は2020年4月10日です。

D. 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)の運用状況の見通しは下記のとおりです。なお、この見通しの前提条件については、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年7月期	15,075	55.7	10,202	105.7	9,806	115.2	9,805	115.2	9,750	0
2021年1月期	8,904	△40.9	4,506	△55.8	4,111	△58.1	4,110	△58.1	4,800	0

(注1) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等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。

(注2) 2020年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益9,805百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用することにより980百万円を内部留保することを前提としています。

(注3) 2021年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,110百万円に加え、内部留保の一部(240百万円)を取り崩して支払原資とすることを前提としています。

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)の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"> ・2020年7月期:2020年2月1日～2020年7月31日 ・2021年1月期:2020年8月1日～2021年1月31日 																					
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年3月13日時点で本投資法人が保有する50物件のうち、2020年3月30日に多治見物流センターを、2020年4月10日に八千代物流センターⅢをそれぞれ譲渡するとともに、2020年5月15日に白井物流センター(取得予定価格:4,052百万円)を取得し、その他に2021年1月期の期末まで物件の追加取得及び物件売却がなく、2020年7月期末及び2021年1月期末の保有物件数が49物件となることを前提としています。 ・白井物流センターの取得は、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」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。取得時の状況によっては、取得価格が増減する可能性があります。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。 																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数905,073口を前提とし、2021年1月期末までに、その他の新投資口の追加発行並びに自己投資口の取得及び消却がないことを前提としています。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の有利子負債残高である120,700百万円のうち、2020年7月期に短期借入金6,000百万円の返済期限が到来しますが、手元現預金による返済を行うことを前提としています。また、2021年1月期に長期借入金7,000百万円の返済期限が到来しますが、借入金等により返済を行うことを前提としています。 ・2020年5月15日に取得することを前提としている白井物流センターについて、手元現預金による取得を行うものとし、新規の借入金等の調達を行わないことを前提としています。 ・2020年7月期末及び2021年1月期末における有利子負債残高は114,700百万円を見込んでいます。 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、2020年3月13日現在有効な賃貸借契約等(ただし、白井物流センターについては、取得日時点で有効な賃貸借契約等)をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。 ・多治見物流センター及び八千代物流センターⅢの譲渡に伴う不動産等売却益として、2020年7月期に5,776百万円を見込んでいます。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。2020年5月15日に取得することを前提としている白井物流センターの取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は合計約28百万円を見込んでいます。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年7月期</th> <th>2021年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課:</td> <td>828百万円</td> <td>809百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>265百万円</td> <td>262百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>539百万円</td> <td>223百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,939百万円</td> <td>1,888百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損:</td> <td>54百万円</td> <td>5百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用:</td> <td>330百万円</td> <td>300百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。 		2020年7月期	2021年1月期	公租公課:	828百万円	809百万円	外注委託費:	265百万円	262百万円	修繕費:	539百万円	223百万円	減価償却費:	1,939百万円	1,888百万円	固定資産除却損:	54百万円	5百万円	その他賃貸事業費用:	330百万円	300百万円
	2020年7月期	2021年1月期																				
公租公課:	828百万円	809百万円																				
外注委託費:	265百万円	262百万円																				
修繕費:	539百万円	223百万円																				
減価償却費:	1,939百万円	1,888百万円																				
固定資産除却損:	54百万円	5百万円																				
その他賃貸事業費用:	330百万円	300百万円																				

項 目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用は、2020年7月期に397百万円、2021年1月期に396百万円をそれぞれ見込んでいます。そのうち、支払利息、投資法人債利息等について、2020年7月期に363百万円、2021年1月期に359百万円をそれぞれ見込んでいます。また、融資関連費用として2020年7月期に33百万円、2021年1月期に34百万円をそれぞれ見込んでいます。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・2020年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益9,805百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用することにより980百万円を内部留保することを前提としています。 ・2021年1月の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,110百万円に加え、内部留保の一部(240百万円)を取り崩して支払原資とすることを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たり利益分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2)投資リスク

最近の有価証券報告書(2019年10月30日提出)における「投資リスク」をご参照ください。

2. 財務諸表等

(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	7,100,103	5,952,609
信託現金及び信託預金	4,317,067	4,309,567
営業未収入金	531,807	530,791
前払費用	40,936	7,135
未収消費税等	40,268	-
その他	19	19
流動資産合計	12,030,202	10,800,124
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,359,190	16,570,432
減価償却累計額	△2,445,052	△2,663,203
建物(純額)	11,914,137	13,907,228
構築物	387,003	493,836
減価償却累計額	△100,094	△110,643
構築物(純額)	286,909	383,193
工具、器具及び備品	770	770
減価償却累計額	△693	△693
工具、器具及び備品(純額)	77	77
土地	11,774,123	12,837,322
信託建物	126,543,252	128,796,573
減価償却累計額	△27,150,871	△28,821,940
信託建物(純額)	99,392,381	99,974,633
信託構築物	3,537,666	3,649,245
減価償却累計額	△1,275,536	△1,337,584
信託構築物(純額)	2,262,130	2,311,661
信託工具、器具及び備品	29,495	35,181
減価償却累計額	△20,068	△20,881
信託工具、器具及び備品(純額)	9,427	14,300
信託土地	122,834,287	124,987,112
信託建設仮勘定	2,670	-
有形固定資産合計	248,476,145	254,415,529
無形固定資産		
その他	553	457
無形固定資産合計	553	457
投資その他の資産		
長期前払費用	146,739	357,606
繰延税金資産	27	2
差入保証金	10,020	10,020
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	158,787	369,629
固定資産合計	248,635,485	254,785,615
繰延資産		
投資法人債発行費	43,627	56,154
繰延資産合計	43,627	56,154
資産合計	260,709,315	265,641,894

(単位:千円)

	前期 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	445,288	819,414
短期借入金	2,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	7,000,000
未払分配金	6,377	6,164
未払費用	819,121	853,642
未払法人税等	1,165	654
未払消費税等	-	34,659
前受金	1,651,075	1,669,715
預り金	-	5,909
その他	80	80
流動負債合計	6,923,108	16,390,239
固定負債		
投資法人債	9,700,000	11,700,000
長期借入金	103,000,000	96,000,000
預り敷金及び保証金	1,223,480	1,239,614
信託預り敷金及び保証金	5,431,934	5,583,493
長期預り金	246,551	242,445
デリバティブ債務	96,243	94,204
固定負債合計	119,698,209	114,859,757
負債合計	126,621,317	131,249,997
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	132,245,145	132,245,145
出資総額控除額	※2 △4,900,686	※2 △4,900,686
出資総額(純額)	127,344,458	127,344,458
剰余金		
任意積立金		
買換特例圧縮積立金	※3 2,219,363	※3 2,219,363
圧縮積立金	366,036	366,036
任意積立金合計	2,585,399	2,585,399
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,254,382	4,556,242
剰余金合計	6,839,782	7,141,642
投資主資本合計	134,184,241	134,486,101
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△96,243	△94,204
評価・換算差額等合計	△96,243	△94,204
純資産合計	※4 134,087,997	※4 134,391,896
負債純資産合計	260,709,315	265,641,894

(2) 損益計算書

(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
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,860,487	※1 9,313,407
その他賃貸事業収入	※1 329,933	※1 368,967
営業収益合計	9,190,421	9,682,375
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,639,633	※1 3,804,497
資産運用報酬	744,581	771,968
資産保管手数料	25,193	25,609
一般事務委託手数料	38,043	36,995
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	86,087	76,683
営業費用合計	4,538,940	4,721,154
営業利益	4,651,481	4,961,220
営業外収益		
受取利息	21	23
還付加算金	-	279
未払分配金除斥益	556	713
その他	262	485
営業外収益合計	840	1,501
営業外費用		
支払利息	309,410	315,754
融資関連費用	31,121	29,940
投資法人債利息	52,506	55,541
投資法人債発行費償却	2,737	3,100
その他	1,021	2,000
営業外費用合計	396,798	406,336
経常利益	4,255,523	4,556,385
税引前当期純利益	4,255,523	4,556,385
法人税、住民税及び事業税	1,168	657
法人税等調整額	△27	24
法人税等合計	1,140	682
当期純利益	4,254,382	4,555,703
前期繰越利益	-	539
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,254,382	4,556,242

(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								
	出資総額			剰余金					投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
				買換特例 圧縮積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	132,245,145	△4,900,686	127,344,458	2,219,363	—	2,219,363	4,628,929	6,848,293	134,192,752
当期変動額									
圧縮積立金の積立					366,036	366,036	△366,036	—	—
剰余金の配当							△4,262,893	△4,262,893	△4,262,893
当期純利益							4,254,382	4,254,382	4,254,382
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)									
当期変動額合計	—	—	—	—	366,036	366,036	△374,547	△8,511	△8,511
当期末残高	132,245,145	△4,900,686	127,344,458	2,219,363	366,036	2,585,399	4,254,382	6,839,782	134,184,241

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損 益	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	△48,618	△48,618	134,144,133
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△4,262,893
当期純利益			4,254,382
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)	△47,625	△47,625	△47,625
当期変動額合計	△47,625	△47,625	△56,136
当期末残高	△96,243	△96,243	134,087,997

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								
	出資総額			剰余金					投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期未処 分利益又 は当期未 処理損失 (△)	剰余金合計	
				買換特例 圧縮積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	132,245,145	△4,900,686	127,344,458	2,219,363	366,036	2,585,399	4,254,382	6,839,782	
当期変動額									
剰余金の配当							△4,253,843	△4,253,843	△4,253,843
当期純利益							4,555,703	4,555,703	4,555,703
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	301,859	301,859	301,859
当期末残高	132,245,145	△4,900,686	127,344,458	2,219,363	366,036	2,585,399	4,556,242	7,141,642	134,486,101

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損 益	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	△96,243	△96,243	134,087,997
当期変動額			
剰余金の配当			△4,253,843
当期純利益			4,555,703
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)	2,039	2,039	2,039
当期変動額合計	2,039	2,039	303,899
当期末残高	△94,204	△94,204	134,391,896

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	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
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	4,254,382,683	4,556,242,667
II 分配金額	4,253,843,100	4,556,137,482
(投資口1口当たりの分配金額)	(4,700)	(5,034)
III 次期繰越利益	539,583	105,185

分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数905,073口の整数倍の最大値となる4,253,843,100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、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数905,073口の整数倍の最大値となる4,556,137,482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、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-----------	---	---

(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	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,255,523		4,556,385
減価償却費		1,971,486		2,031,152
投資法人債発行費償却		2,737		3,100
受取利息		△21		△23
支払利息		361,917		371,295
固定資産除却損		25,733		44,770
営業未収入金の増減額(△は増加)		36,711		1,015
未収消費税等の増減額(△は増加)		△40,268		40,268
未払消費税等の増減額(△は減少)		△295,944		34,659
前払費用の増減額(△は増加)		△26,154		33,801
長期前払費用の増減額(△は増加)		△5,590		△210,867
営業未払金の増減額(△は減少)		△286,521		296,600
未払費用の増減額(△は減少)		10,975		34,940
前受金の増減額(△は減少)		64,654		18,639
その他		△862		△5
小計		6,074,377		7,255,733
利息の受取額		21		23
利息の支払額		△373,527		△371,715
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△604		△1,168
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,700,266		6,882,873
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△47,080		△3,378,654
信託有形固定資産の取得による支出		△6,605,915		△4,559,230
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		16,134
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		409,397		181,558
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△70,500		△30,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,314,098		△7,770,191
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		2,000,000		4,000,000
長期借入れによる収入		4,500,000		-
長期借入金の返済による支出		△4,500,000		△2,000,000
投資法人債の発行による収入		-		2,000,000
投資法人債発行費の支出		-		△15,627
分配金の支払額		△4,262,273		△4,253,343
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,262,273		△268,970
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△2,876,106		△1,156,288
現金及び現金同等物の期首残高		14,106,749		11,230,643
現金及び現金同等物の期末残高		※1 11,230,643		※1 10,074,354

(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>(i) 有形固定資産(信託財産を含む。) 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～48年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(ii) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	2～48年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～64年						
構築物	2～48年						
工具、器具及び備品	2～15年						
②繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり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 保有する不動産等にかかる固定資産税、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決算期間に対応する額を不動産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、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては24,948千円、当期においては10,218千円です。</p>						
④ヘッジ会計の方法	<p>(i) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(ii) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(iii) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(iv) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>						
⑤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>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>						
⑥その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目	<p>(i) 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きましては、信託財産内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項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 A. 信託現金及び信託預金 B. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 C. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(ii) 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>						

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1)概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2)適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)

(1)概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、公正価値測定について詳細なガイダンス(IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」)を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

(2)適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(表示方法の変更に関する注記)

前営業期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「前払費用の増減額」及び「長期前払費用の増減額」は、金額的重要性が増加したため、当営業期間より区分掲記することとしています。この表示方法の変更を反映させるため、前営業期間の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前営業期間のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△32,606千円は、「前払費用の増減額」△26,154千円、「長期前払費用の増減額」△5,590千円、「その他」△862千円として組み替えています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前 期 (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
コミットメントライン契約の総額	17,500,000	17,500,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	17,500,000	17,500,000

※2. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
総消却口数	19,927口	19,927口
消却総額	4,436,262千円	4,436,262千円

(注)当期中の自己投資口の消却はありません。

※3. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内訳	
対象資産	市川物流センターⅡ 土地	
発生原因と金額	2014年9月の船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターの売却に伴う売却益2,618,320千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額(単位:千円)	前 期 2019年7月31日	当 期 2020年1月31日
当期積立て・取崩し前残高	2,219,363	2,219,363
損益計算書における取崩し	—	—
貸借対照表残高	2,219,363	2,219,363
金銭の分配に係る計算書における積立て	—	—
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	2,219,363	2,219,363

※4. 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

(単位:千円)

	前 期 (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
	50,000	50,000

[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	8,642,689		9,081,963	
地代	600		600	
共益費	217,197	8,860,487	230,844	9,313,407
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	24,427		25,522	
水道光熱費収入	225,214		244,835	
その他営業収入	80,291	329,933	98,609	368,967
不動産賃貸事業収益合計		9,190,421		9,682,375
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	812,171		811,517	
外注委託費	249,687		312,481	
水道光熱費	233,957		246,699	
修繕費	271,436		295,892	
保険料	26,880		26,360	
その他賃貸事業費用	48,386		35,719	
減価償却費	1,971,380		2,031,055	
固定資産除却損	25,733		44,770	
不動産賃貸事業費用合計		3,639,633		3,804,497
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		5,550,787		5,877,877

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	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
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	905,073口	905,073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

(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
現金及び預金	7,100,103	5,952,609
信託現金及び信託預金	4,317,067	4,309,567
長期預り金(注)	△186,528	△187,822
現金及び現金同等物	11,230,643	10,074,354

(注)不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金

[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)

(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
未経過リース料		
1年内	15,014,810	15,431,277
1年超	51,678,525	62,482,588
合計	66,693,336	77,913,866

[金融商品に関する注記]

①金融商品の状況に関する事項

(i)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

(ii)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「④ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(iii)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、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を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

②金融商品の時価等に関する事項

2019年7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、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	7,100,103	7,100,103	—
(ii) 信託現金及び信託預金	4,317,067	4,317,067	—
資産計	11,417,171	11,417,171	—
(i) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(ii) 1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,002,787	2,787
(iii) 投資法人債	9,700,000	10,263,319	563,319
(iv) 長期借入金	103,000,000	104,550,605	1,550,605
負債計	116,700,000	118,816,713	2,116,713
デリバティブ取引※	(96,243)	(96,243)	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

2020年1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、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	5,952,609	5,952,609	—
(ii) 信託現金及び信託預金	4,309,567	4,309,567	—
資産計	10,262,177	10,262,177	—
(i) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	—
(ii) 1年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,067,348	67,348
(iii) 投資法人債	11,700,000	12,140,656	440,656
(iv) 長期借入金	96,000,000	97,472,223	1,472,223
負債計	120,700,000	122,680,228	1,980,228
デリバティブ取引※	(94,204)	(94,204)	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(i)現金及び預金、(ii)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。

負債

(i)短期借入金

短期借入金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。

(ii)1年内返済予定の長期借入金、(iv)長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるもの時価については、元利金の合計額を同様の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。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もることのできる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

(iii)投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは、日本証券業協会による公表参考値によっており、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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

前期(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)において該当事項はありません。

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2019年7月31日)

(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	7,100,103	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,317,067	—	—	—	—	—
合計	11,417,171	—	—	—	—	—

当期(2020年1月31日)

(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	5,952,609	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,309,567	—	—	—	—	—
合計	10,262,177	—	—	—	—	—

(注4)借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2019年7月31日)

(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
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	2,000,000	16,000,000	18,500,000	17,000,000	15,500,000	36,000,000
投資法人債	—	—	—	—	—	9,700,000
合計	4,000,000	16,000,000	18,500,000	17,000,000	15,500,000	45,700,000

当期(2020年1月31日)

(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
短期借入金	6,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	7,000,000	18,000,000	19,000,000	16,500,000	6,500,000	36,000,000
投資法人債	—	—	—	—	—	11,700,000
合計	13,000,000	18,000,000	19,000,000	16,500,000	6,500,000	47,700,000

[有価証券に関する注記]

前期(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)において該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)において該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2019年7月期)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,000,000	9,000,000	△96,243	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,500,000	7,500,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。

当期(2020年1月期)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,000,000	9,000,000	△94,204	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,500,000	7,500,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)において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主な原因別の内訳

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	27千円	2千円
繰延ヘッジ損益	30,278千円	29,636千円
繰延税金資産小計	30,305千円	29,639千円
評価性引当額	△30,278千円	△29,636千円
繰延税金資産合計	27千円	2千円
繰延税金資産の純額	27千円	2千円

- ② 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等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 (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
法定実効税率 (調整)	31.51%	31.51%
支払分配金の損金算入額	△31.50%	△31.51%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.01%

[持分法損益等に関する注記]

前期(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)において、本投資法人には関連会社が存在せず、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(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)において該当事項はありません。
- ② 関連会社等
前期(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)において該当事項はありません。
- ③ 兄弟会社等
前期(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)において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 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	大角保志	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社取締役投資運用部長兼施設管理部長	0.0%	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	785,896 (注2) (注3)	未払費用	531,048 (注3)

(注1) 大角保志が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の取締役投資運用部長兼施設管理部長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る運用報酬41,314千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	亀岡直弘	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	825,105 (注2) (注3) (注4)	未払費用	560,028 (注3)

(注1) 亀岡直弘が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る運用報酬53,137千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注4) 2019年10月24日付で大角保志が執行役員を辞任し、同日付投資主総会において亀岡直弘が執行役員に選任され、就任しています。取引金額には、大角保志の在任期間を含む取引金額を記載しています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)において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、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設を所有しています。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、以下のとおりです。

(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	244,168,230	248,473,474
期中増減額	4,305,244	5,942,054
期末残高	248,473,474	254,415,529
期末時価	350,810,000	360,270,000

(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は市川物流センターⅢ(3,925,973千円)及び戸田物流センター(2,092,028千円)の取得によるものであり、当期の主な増加額は藤沢物流センター(4,349,696千円)及び八千代物流センターⅢ(3,366,899千円)の取得によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の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前期(2019年7月期)及び当期(2020年1月期)における損益については、前記「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 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

(i) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス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。

(ii) 地域ごとの情報

A. 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。

B. 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90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ナカノ商会	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の承諾が得られなかったため、記載していません。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

(i) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス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。

(ii) 地域ごとの情報

A. 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。

B. 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90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全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 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	148,151円	148,487円
1口当たり当期純利益	4,700円	5,033円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中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 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)	4,254,382	4,555,703
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)	4,254,382	4,555,703
期中平均投資口数(口)	905,073	905,073

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

本投資法人は、2020年3月13日付にて以下の資産の譲渡を決定しました。

【多治見物流センター及び八千代物流センターⅢ】

譲渡資産	:	不動産信託受益権(注1)
譲渡価格	:	17,600百万円
契約日	:	2020年3月16日(予定)
譲渡日	:	2020年3月30日(予定)及び2020年4月10日(予定)(注2)
譲渡先	:	多治見特定目的会社及び八千代東特定目的会社
損益に及ぼす影響	:	2020年7月期(自2020年2月1日至2020年7月31日)において、不動産等売却益約5,776百万円を計上し、うち約980百万円について圧縮積立金の積立を行う予定です。

(注1)八千代物流センターⅢは本書の日付時点では不動産ですが、譲渡日までに信託受益権化したうえで譲渡する予定です。

(注2)多治見物流センターの譲渡日は2020年3月30日、八千代物流センターⅢの譲渡日は2020年4月10日です。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況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(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
2005年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
2005年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
2006年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
2006年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
2007年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)
2010年2月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	(注7)
2010年3月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	(注8)
2010年8月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	(注9)
2010年9月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	(注10)
2013年9月13日	利益超過分配	—	148,000	△464	97,095	(注11)
2013年10月2日	公募増資	16,000	164,000	14,634	111,729	(注12)
2013年10月28日	第三者割当増資	2,000	166,000	1,829	113,559	(注13)
2014年2月1日	投資口分割	664,000	830,000	—	113,559	(注14)
2015年9月16日	公募増資	47,500	877,500	8,801	122,360	(注15)
2015年10月15日	第三者割当増資	2,500	880,000	463	122,823	(注16)
2017年9月27日	公募増資	42,750	922,750	8,509	131,332	(注17)
2017年10月19日	第三者割当増資	2,250	925,000	447	131,780	(注18)
2018年7月13日	消却	△11,000	914,000	△2,436	129,344	(注19)
2019年1月11日	消却	△8,927	905,073	△1,999	127,344	(注20)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額530,750円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達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4) 1口当たり発行価格793,800円(引受価額767,070円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格767,070円にて、新規物件の取得資金の調達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6) 1口当たり発行価格971,180円(引受価額937,486円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格624,680円(引受価額602,784円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格602,784円にて、借入金の返済の一部への充当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9) 1口当たり発行価格627,590円(引受価額605,592円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格605,592円にて、借入金の返済の一部への充当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11) 再開発事業の実施に伴い固定資産除却損が発生したため、分配金の総額を平準化することを目的として1口当たり3,138円にて利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を決議しました。

(注12) 1口当たり発行価格947,700円(引受価額914,652円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済の一部への充当を目的として新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価格914,652円にて、借入金の返済の一部への充当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14) 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注15) 1口当たり発行価格191,782円(引受価額185,290円)にて、新規物件の取得資金の一部及び新規物件の取得に伴う借入金の返済への充当を目的として新投資口を発行しました。

(注16) 1口当たり発行価格185,290円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済若しくは投資法人債の償還の一部への充当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17) 1口当たり発行価格206,017円(引受価額199,044円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済の一部に充当する他、新規物件の取得による手元資金の減少分を補うことを目的として新投資口を発行しました。
- (注18) 1口当たり発行価格199,044円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は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19) 2018年3月14日から2018年5月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年6月27日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年7月13日に消却しました。
- (注20) 2018年9月13日から2018年10月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任勘定取引契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年11月28日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2019年1月11日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注2)	前期 (2019年7月31日現在)		当期 (2020年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)
不動産	物流施設	首都圏	6,993	2.7	10,285	3.9
		近畿・中部・九州地域	15,349	5.9	15,225	5.7
		その他	1,632	0.6	1,616	0.6
	小計	23,975	9.2	27,127	10.2	
信託 不動産	物流施設	首都圏	190,001	72.9	200,815	75.6
		近畿・中部・九州地域	25,733	9.9	25,522	9.6
		その他	8,763	3.4	949	0.4
	小計	224,498	86.1	227,287	85.6	
預金・その他の資産(注5)			12,235	4.7	11,226	4.2
資産総額			260,709	100.0	265,641	100.0

(注1) 本「3.参考情報」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として2020年1月31日現在を基準としています。

(注2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照ください。

なお、当期において資産運用会社の運用ガイドラインが改定されたことに伴い、当期から羽生物流センター、埼玉騎西物流センター及び加須物流センターは「その他」から「首都圏」に異動しています。

(注3) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額(不動産及び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4) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が2019年7月期は4,317百万円、2020年1月期は4,309百万円含まれています。

<地域区分>

地域区分	対象地域
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県
近畿地域	大阪府、京都府、兵庫県
中部地域	愛知県、岐阜県、三重県
九州地域	福岡県、佐賀県
その他	上記以外の地域

	前期 (2019年7月31日現在)		当期 (2020年1月31日現在)	
	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)
負債総額	126,621	48.6	131,249	49.4
純資産総額	134,087	51.4	134,391	50.6
資産総額	260,709	100.0	265,641	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2)投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

A.株式

該当事項はありません。

B.株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②不動産等の概要

本投資法人は以下の不動産等を保有しています。

A. 不動産等の概要 (取得価格等)

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-2	浦安物流センター	不動産 信託受益権	2,902	2,758	5,380	1.0
M-3	平塚物流センター	不動産 信託受益権	1,466	1,268	1,810	0.5
M-4	新木場物流センター	不動産 信託受益権	2,454	2,172	3,700	0.9
M-5	浦安千鳥物流センター	不動産 信託受益権	6,000	4,979	9,180	2.2
M-6	船橋西浦物流センター	不動産 信託受益権	5,700	4,218	7,660	2.0
M-8	川崎物流センター	不動産 信託受益権	10,905	9,429	12,300	3.9
M-9	習志野物流センター	不動産 信託受益権	1,690	1,443	2,320	0.6
M-11	八千代物流センター	不動産 信託受益権	7,892 (注5)	7,364	12,300	2.8
M-12	横浜福浦物流センター	不動産 信託受益権	9,800	7,902	12,100	3.5
M-13	八千代物流センターⅡ	不動産 信託受益権	5,300	3,928	7,820	1.9
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	不動産	1,640	1,428	1,930	0.6
M-15	市川物流センター	不動産	4,550	4,125	5,850	1.6
M-16	東雲物流センター(注6)	不動産 信託受益権	11,800	11,126	14,800	4.2
M-17	習志野物流センターⅡ(注6)	不動産 信託受益権	7,875	6,358	10,400	2.8
M-18	市川物流センターⅡ(注6)	不動産 信託受益権	17,415	15,401	23,500	6.3
M-19	草加物流センター	不動産 信託受益権	14,440 (注7)	13,399	16,900	5.2
M-20	辰巳物流センター	不動産 信託受益権	9,000	8,333	12,100	3.2
M-21	柏物流センター	不動産 信託受益権	3,725	3,402	4,560	1.3

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-22	武蔵村山物流センター	不動産 信託受益権	8,650	7,926	10,900	3.1
M-23	柏物流センターⅡ	不動産 信託受益権	3,795 (注8)	3,725	4,410	1.4
M-24	新子安物流センター(注6)	不動産 信託受益権	9,696	8,989	12,000	3.5
M-25	三郷物流センター	不動産 信託受益権	3,873	3,553	4,820	1.4
M-26	相模原物流センター	不動産 信託受益権	8,032	7,420	10,300	2.9
M-27	千葉北物流センター	不動産	1,459	1,392	2,060	0.5
M-28	千葉北物流センターⅡ	不動産 信託受益権	4,608	4,498	5,950	1.7
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	不動産 信託受益権	1,053	1,049	1,440	0.4
M-30	座間物流センター	不動産 信託受益権	1,728	1,705	2,370	0.6
M-31	新木場物流センターⅡ	不動産 信託受益権	15,270	15,267	18,600	5.5
M-32	横浜町田物流センター	不動産 信託受益権	25,452	25,185	26,300	9.1
M-33	八千代物流センターⅢ	不動産	3,286	3,339	4,110	1.2
M-35	戸田物流センター	不動産 信託受益権	2,052	2,074	2,300	0.7
M-36	市川物流センターⅢ	不動産 信託受益権	3,850	3,885	5,240	1.4
M-37	藤沢物流センター	不動産 信託受益権	4,305	4,319	4,370	1.5
M-38	羽生物流センター	不動産 信託受益権	1,705	1,365	1,950	0.6
M-39	埼玉騎西物流センター	不動産 信託受益権	4,010	3,229	4,870	1.4
M-40	加須物流センター	不動産 信託受益権	3,790	3,129	4,890	1.4
首都圏 小計			231,169	211,101	291,490	83.1
T-1	大東物流センター	不動産 信託受益権	9,762 (注9)	8,584	19,600	3.5
T-2	大阪福崎物流センター	不動産 信託受益権	4,096	3,348	6,650	1.5
T-3	清須物流センター	不動産	3,010 (注10)	2,936	5,500	1.1
T-4	門真物流センター	不動産	989	1,008	1,560	0.4
T-5	小牧物流センター	不動産	2,100	1,841	2,070	0.8
T-6	小牧物流センターⅡ	不動産	1,800	1,680	1,590	0.6

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	不動産 信託受益権	2,797	2,656	3,670	1.0
T-8	多治見物流センター	不動産 信託受益権	9,310 (注11)	8,381	12,300	3.3
T-9	福岡香椎浜物流センター	不動産 信託受益権	2,750	2,552	3,460	1.0
T-10	春日井物流センター	不動産	3,500 (注12)	3,545	4,790	1.3
T-11	高槻物流センター	不動産	1,560	1,597	1,670	0.6
T-13	大阪西淀川物流センター	不動産	2,600	2,616	2,710	0.9
近畿・中部・九州地域 小計			44,275	40,748	65,570	15.9
O-1	前橋物流センター	不動産 信託受益権	1,230	949	1,330	0.4
O-5	仙台港北物流センター	不動産	1,600	1,616	1,880	0.6
その他 小計			2,830	2,565	3,210	1.0
ポートフォリオ 合計			278,274	254,415	360,270	100.0

(取得予定不動産等)

物件番号	不動産等の名称 (注13)	所有形態	取得予定価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-34	白井物流センター(注14)	不動産	4,052 (注15)	—	4,970	—
T-12	愛西物流センター(注16)	不動産	2,510 (注15)	—	2,740 (注17)	—

- (注1) 主たる用途は物流施設です。
- (注2) 取得価格、取得予定価格及び帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 期末算定価額は、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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社による原則として決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- (注4) 投資比率は、本投資法人が保有する不動産等の取得価格合計に対する各不動産等の取得価格の比率であり、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注5) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、2013年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,230百万円を加算した金額を記載しています。
- (注6) 各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター:47%
習志野物流センターⅡ:90%
市川物流センターⅡ:90%
新子安物流センター:51%
- (注7) 2012年3月27日及び2017年2月6日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注8) 2013年9月20日及び2018年3月1日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注9) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、2009年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫Ⅲの工事価格2,437百万円を加算した金額を記載しています。
- (注10) 当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。
- (注11) 2013年10月8日及び2014年11月4日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注12) 当初の売買契約書に記載された売買代金830百万円に、再開発事業により新たに建設した建物の売買代金2,670百万円を加算した金額を記載しています。
- (注13) 各不動産等に係る売買契約は、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」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。
- (注14) 本物件の引渡日は建物保存登記申請日である2019年5月24日から1年を経過する日までの期日で本投資法人が別途指定した日(ただし、本投資法人及びJA三井リース建物株式会社が別途合意した場合には当該合意した日)となります。また、本投資法人は、2018年2月22日付でJA三井リース建物株式会社との間で、本物件の建物が竣工し当該建物に係る建物保存登記申請が行われたことを停止条件とする定期建物賃貸借契約を締結しており、2019年5月24日付で建物保存登記申請が行われたことにより、同日付で当該定期建物賃貸借契約の効力が生じています(これにより、本投資法人は、本物件に係る賃借権を取得しています。)。なお、本投資法人は、本物件の建物の転借人との間で定期建物賃貸借契約を締結し、2019年9月1日付及び2019年12月16日付で本物件の建物の一部を転賃しています。本物件の概要は以下のとおりです。

(本物件の概要)

【M-34 白井物流センター】

所在地	千葉県白井市中字古名内98番87地
用途	倉庫※
敷地面積	14,322.86㎡※
延床面積	25,653.78㎡※
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建※
建築時期	2019年5月15日※

※不動産登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。

- (注15) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、本物件の引渡日までの間に請負代金その他の本物件の開発に要する費用が変動した場合には、かかる変動に応じて売買代金を変更するものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。
- (注16) 本物件は2020年1月竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は2021年2月27日から2021年3月31日までの間で、本投資法人及び株式会社ロンコ・ジャパンが別途合意した日となります。
- (注17) 価格時点において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、かかる建物が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として行われた鑑定評価に基づく金額で記載しています。

B. 不動産等の概要(賃貸状況等)

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
M-2	浦安物流センター	9,543.72	8,373.34	4	87.7	18.3
M-3	平塚物流センター	11,418.57	11,418.57	1	100.0	(注4)21.1
M-4	新木場物流センター	11,595.40	11,595.40	1	100.0	17.6
M-5	浦安千鳥物流センター	31,829.55	31,829.55	1	100.0	13.8
M-6	船橋西浦物流センター	34,723.80	34,723.80	3	100.0	7.1
M-8	川崎物流センター	46,667.00	46,667.00	1	100.0	14.6
M-9	習志野物流センター	4,123.60	4,123.60	1	100.0	11.3
M-11	八千代物流センター	56,882.98	56,882.98	2	100.0	1.7
M-12	横浜福浦物流センター	40,160.35	40,160.35	3	100.0	16.3
M-13	八千代物流センターⅡ	32,389.75	32,389.75	1	100.0	7.6
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	6,192.80	6,192.80	1	100.0	13.1
M-15	市川物流センター	18,735.76	18,735.76	1	100.0	11.8
M-16	東雲物流センター(注5)	24,380.84	24,380.84	1	100.0	14.4
M-17	習志野物流センターⅡ(注5)	43,508.54	43,508.54	3	100.0	11.1
M-18	市川物流センターⅡ(注5)	67,065.02	67,065.02	2	100.0	4.2
M-19	草加物流センター	55,300.10	55,300.10	3	100.0	12.7
M-20	辰巳物流センター	29,810.84	29,810.84	1	100.0	14.6
M-21	柏物流センター	20,550.73	20,550.73	1	100.0	9.7
M-22	武蔵村山物流センター	40,884.25	40,884.25	1	100.0	11.9
M-23	柏物流センターⅡ	50,159.55	50,159.55	1	100.0	7.1
M-24	新子安物流センター(注5)	36,422.61	36,422.61	2	100.0	11.4
M-25	三郷物流センター	19,405.45	19,405.45	1	100.0	10.9
M-26	相模原物流センター	42,733.37	42,733.37	1	100.0	12.3
M-27	千葉北物流センター	14,828.38	14,828.38	1	100.0	8.4
M-28	千葉北物流センターⅡ	25,595.13	25,595.13	1	100.0	6.8
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	5,587.80	5,587.80	1	100.0	10.9
M-30	座間物流センター	9,352.06	9,352.06	1	100.0	11.8
M-31	新木場物流センターⅡ	41,270.00	41,270.00	3	100.0	11.3
M-32	横浜町田物流センター	65,657.23	65,657.23	6	100.0	12.2
M-33	八千代物流センターⅢ	18,947.81	18,947.81	1	100.0	7.1
M-35	戸田物流センター	7,219.40	7,219.40	1	100.0	11.7
M-36	市川物流センターⅢ	24,740.88	24,740.88	1	100.0	10.9
M-37	藤沢物流センター	16,443.72	16,443.72	1	100.0	12.3
M-38	羽生物流センター	5,919.53	5,919.53	1	100.0	11.6

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
M-39	埼玉騎西物流センター	24,574.14	24,574.14	1	100.0	10.5
M-40	加須物流センター	25,189.47	25,189.47	1	100.0	9.5
首都圏 小計		1,019,810.13	1,018,639.75	57	99.9	—
T-1	大東物流センター	97,390.99	97,390.99	1	100.0	12.9
T-2	大阪福崎物流センター	23,736.68	23,736.68	1	100.0	14.1
T-3	清須物流センター	20,438.09	20,438.09	1	100.0	10.0
T-4	門真物流センター	7,416.19	7,416.19	1	100.0	13.3
T-5	小牧物流センター	9,486.45	9,486.45	1	100.0	8.7
T-6	小牧物流センターⅡ	11,104.45	11,104.45	1	100.0	8.3
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	24,463.69	24,463.69	1	100.0	1.0
T-8	多治見物流センター	76,178.21	76,178.21	1	100.0	10.8
T-9	福岡香椎浜物流センター	21,217.48	21,217.48	2	100.0	1.0
T-10	春日井物流センター	22,246.29	22,246.29	1	100.0	8.9
T-11	高槻物流センター	7,305.33	7,305.33	1	100.0	9.5
T-13	大阪西淀川物流センター	10,213.81	10,213.81	1	100.0	10.2
近畿・中部・九州地域 小計		331,197.66	331,197.66	13	100.0	—
O-1	前橋物流センター	5,416.42	5,416.42	1	100.0	9.0
O-5	仙台港北物流センター	10,634.24	10,634.24	1	100.0	10.6
その他 小計		16,050.66	16,050.66	2	100.0	—
ポートフォリオ 合計		1,367,058.45	1,365,888.07	72	99.9	8.4

(注1) 総賃貸可能面積について、2019年7月期までは登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載していましたが、2020年1月期より各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。なお、2019年7月期までの定義によって算出される2020年1月期末時点での総賃貸可能面積は1,303,980.60㎡であり、定義の変更による影響は軽微です。以下、本「3. 参考情報」における各記載において同じです。

(注2) 賃貸面積について、2019年7月期までは各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載していましたが、2020年1月期より各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、2019年7月期までの定義によって算出される2020年1月期末時点での保有資産の賃貸面積は1,302,810.22㎡であり、定義の変更による影響は軽微です。以下、本「3. 参考情報」における各記載において同じです。

(注3) PML値は、本投資法人が保有している不動産等について、清水建設株式会社により作成された地震リスク調査報告書に基づく数値を記載しています。ただし、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。なお、PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

(注4) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

(注5) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%
習志野物流センターⅡ:90%
市川物流センターⅡ:90%
新子安物流センター:51%

③ポートフォリオの分散状況

本投資法人が保有している不動産等のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

A. 地域別比率

地域	総賃貸可能面積(m ²)	比率(%) ^(注)	取得価格(百万円)	比率(%) ^(注)
首都圏	1,019,810.13	74.6	231,169	83.1
近畿・中部・九州地域	331,197.66	24.2	44,275	15.9
その他	16,050.66	1.2	2,830	1.0
合計	1,367,058.45	100.0	278,274	100.0

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

B. 総賃貸可能面積別比率^(注1)

総賃貸可能面積(m ²)	物件数	比率(%) ^(注2)	取得価格(百万円)	比率(%) ^(注2)
3万m ² 超	18	36.0	187,095	67.2
1万m ² 超3万m ² 以下	21	42.0	72,530	26.1
1万m ² 以下	11	22.0	18,649	6.7
合計	50	100.0	278,274	100.0

(注1) 持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

C. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間)	賃貸面積(m ²)	比率(%) ^(注1)	年間賃料(百万円) ^(注2)	比率(%) ^(注1)
10年超	178,843.88	13.1	2,296	12.7
5年超10年以内	287,298.83	21.0	4,366	24.1
3年超5年以内	241,782.48	17.7	2,628	14.5
3年以内	657,962.88	48.2	8,800	48.6
合計	1,365,888.07	100.0	18,092	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約に記載された年間賃料又は月間賃料の合計額を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不動産等については、その合計額)を記載しています。

④不動産等の損益等の状況(一覧表)

本投資法人が保有している不動産等の当期の損益等の状況は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各不動産等に関する「損益等の状況」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を記載又は保証するものではありません。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。原則として発生主義に基づいて計上しています。
- ・「不動産賃貸事業収益」には、賃料、共益費の他、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、本投資法人が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算金を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・「保険料」は、損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6
不動産等の名称	浦安物流センター	平塚物流センター	新木場物流センター	浦安千鳥物流センター	船橋西浦物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	6	9	14	46	56
固定資産除却損	—	0	0	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	43	11	57	156	86
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	49	21	72	203	143
⑤資本的支出	—	0	3	10	0
⑥NCF(=④-⑤)	49	20	68	192	142

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-8	M-9	M-11	M-12	M-13
不動産等の名称	川崎物流センター	習志野物流センター	八千代物流センター	横浜福浦物流センター	八千代物流センターⅡ
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計		60			193
賃貸事業収入		60			193
その他賃貸事業収入		0			—
②不動産賃貸事業費用合計		15			81
公租公課	非開示 (注)	4	非開示 (注)	非開示 (注)	13
外注委託費		0			0
水道光熱費		—			0
修繕費		—			2
保険料		0			0
その他賃貸事業費用		0			0
減価償却費	77	9	80	78	62
固定資産除却損	0	—	—	0	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	214	45	191	208	112
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	293	54	271	287	175
⑤資本的支出	5	—	0	1	5
⑥NCF(=④-⑤)	287	54	271	285	170

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-14	M-15	M-16	M-17	M-18
不動産等の名称	浦安千鳥物流センターⅡ	市川物流センター	東雲物流センター (注1)	習志野物流センターⅡ (注1)	市川物流センターⅡ (注1)
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計			357		
賃貸事業収入			354		
その他賃貸事業収入			2		
②不動産賃貸事業費用合計			89		
公租公課	非開示 (注2)	非開示 (注2)	27	非開示 (注2)	非開示 (注2)
外注委託費			0		
水道光熱費			—		
修繕費			9		
保険料			0		
その他賃貸事業費用			0		
減価償却費	11	26	47	77	107
固定資産除却損	—	—	3	4	9
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	31	95	267	121	381
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	42	122	318	203	497
⑤資本的支出	2	2	33	10	18
⑥NCF(=④-⑤)	40	120	285	192	479

(注1) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%、習志野物流センターⅡ:90%、市川物流センターⅡ:90%

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-19	M-20	M-21	M-22	M-23
不動産等の名称	草加物流センター	辰巳物流センター	柏物流センター	武蔵村山物流センター	柏物流センターⅡ
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	10	—	—	0	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	206	199	72	190	103
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	330	250	111	251	140
⑤資本的支出	68	—	—	2	6
⑥NCF(=④-⑤)	262	250	111	249	133

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-24	M-25	M-26	M-27	M-28
不動産等の名称	新子安物流センター (注1)	三郷物流センター	相模原物流センター	千葉北物流センター	千葉北物流センターⅡ
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	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)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	60	31	73	12	29
固定資産除却損	—	0	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	192	79	148	40	94
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	253	111	222	53	124
⑤資本的支出	0	0	—	—	24
⑥NCF(=④-⑤)	252	110	222	53	100

(注1) 準共有持分(51%)相当の数値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-29	M-30	M-31	M-32	M-33
不動産等の名称	浦安千鳥物流センターⅢ	座間物流センター	新木場物流センターⅡ	横浜町田物流センター	八千代物流センターⅢ
運用日数	184	184	184	184	152
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	5	7	84	102	27
固定資産除却損	0	0	0	0	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	26	△6	300	377	83
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	31	1	385	479	111
⑤資本的支出	1	7	3	0	—
⑥NCF(=④-⑤)	30	△6	382	478	111

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-35	M-36	M-37	M-38	M-39
不動産等の名称	戸田物流センター	市川物流センターⅢ	藤沢物流センター	羽生物流センター	埼玉騎西物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計				59	
賃貸事業収入				59	
その他賃貸事業収入				—	
②不動産賃貸事業費用合計				15	
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	3	非開示 (注)
外注委託費				0	
水道光熱費				—	
修繕費				0	
保険料				0	
その他賃貸事業費用				1	
減価償却費	14	22	30	9	32
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	40	119	75	44	90
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	55	141	105	53	123
⑤資本的支出	—	—	—	—	3
⑥NCF(=④-⑤)	55	141	105	53	119

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-40
不動産等の名称	加須物流センター
運用日数	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)
賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	
②不動産賃貸事業費用合計	
公租公課	
外注委託費	
水道光熱費	
修繕費	
保険料	
その他賃貸事業費用	
減価償却費	43
固定資産除却損	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	68
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	112
⑤資本的支出	—
⑥NCF(=④-⑤)	112

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5
不動産等の名称	大東物流センター	大阪福崎物流センター	清須物流センター	門真物流センター	小牧物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	0	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	414	123	97	35	34
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	497	147	130	45	50
⑤資本的支出	7	—	—	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	489	147	130	45	50

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10
不動産等の名称	小牧物流センターⅡ	福岡箱崎ふ頭物流センター	多治見物流センター	福岡香椎浜物流センター	春日井物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	17	25	109	27	36
固定資産除却損	0	—	13	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	32	61	191	49	76
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	50	87	314	77	112
⑤資本的支出	10	14	48	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	39	73	265	77	112

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-11	T-13	O-1	O-5
不動産等の名称	高槻物流センター	大阪西淀川物流センター	前橋物流センター	仙台港北物流センター
運用日数	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計			43	
賃貸事業収入			43	
その他賃貸事業収入			—	
②不動産賃貸事業費用合計			12	
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	2	非開示 (注)
外注委託費			0	
水道光熱費			—	
修繕費			0	
保険料			0	
その他賃貸事業費用			0	
減価償却費	10	12	7	16
固定資産除却損	—	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	23	43	31	43
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	34	56	38	59
⑤資本的支出	0	0	0	0
⑥NCF(=④-⑤)	33	55	38	59

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(3)運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは下記のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

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	既払総額
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	屋上防水工事	2021年1月	118	—	—
草加物流センター (埼玉県草加市)	屋上及び外壁防水工事	2020年7月	242	—	—
座間物流センター (神奈川県座間市)	外壁防水・屋根塗装工事	2020年7月	47	—	—
大東物流センター (大阪府大東市)	倉庫 I 改造工事	2020年4月～ 2022年9月	727	—	—
門真物流センター (大阪府門真市)	照明設備LED化工事	2020年7月	15	—	—
福岡箱崎ふ頭物流センター (福岡県福岡市)	照明設備LED化工事	2020年7月	38	—	—
福岡香椎浜物流センター (福岡県福岡市)	照明設備LED化工事	2020年7月	33	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

②期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った主要な資本的支出に該当する工事はありません。

③長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4)テナント及び主要な不動産等の概要

上位10テナント

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、2020年1月31日現在における全賃貸面積の上位10テナントは、以下のとおりです。

テナントの名称	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%)(注1)
株式会社ナカノ商会	柏物流センターⅡ	154,640.57	11.3
	辰巳物流センター		
	福岡箱崎ふ頭物流センター		
	習志野物流センターⅡ(注2)		
	福岡香椎浜物流センター		
	新木場物流センター		
	新木場物流センターⅡ		
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	119,637.28	8.8
	春日井物流センター		
日本通運株式会社	多治見物流センター	99,191.32	7.3
	横浜福浦物流センター		
SBSリコーロジスティクス株式会社	大阪福崎物流センター	62,504.55	4.6
	新子安物流センター(注2)		
	草加物流センター		
佐川急便株式会社	羽生物流センター	57,376.56	4.2
	横浜福浦物流センター		
	習志野物流センター		
	新子安物流センター		
	前橋物流センター		
	東雲物流センター(注2)		
株式会社タカラトミー	市川物流センターⅡ(注2)	51,874.96	3.8
-(注3)	-(注3)	50,777.36	3.7
佐川グローバルロジスティクス株式会社	川崎物流センター	46,667.00	3.4
株式会社日立物流首都圏	八千代物流センター	43,032.60	3.2
DHLサプライチェーン株式会社	相模原物流センター	42,733.37	3.1
テナント全体の合計		1,365,888.07	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

新子安物流センター:51%

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。