

2021年2月期 決算短信 (REIT)

2021年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 ラサールロジポート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3466 U R L <http://lasalle-logiport.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 藤原 寿光

資産運用会社名 ラサールREITアドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤原 寿光
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務管理本部長 (氏名) 石田 大輔
 TEL 03-6367-5600

有価証券報告書提出予定日 2021年5月28日

分配金支払開始予定日 2021年5月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年2月期の運用、資産の状況 (2020年9月1日~2021年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年2月期	9,504	27.9	5,316	30.7	4,668	27.4	4,667	27.4
2020年8月期	7,430	△15.2	4,066	△22.3	3,664	△23.0	3,663	△23.0

	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	%	%	%
2021年2月期	2,852	2.8	1.5	49.1
2020年8月期	2,687	2.5	1.4	49.3

(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	%	%
2021年2月期	2,849	4,666	228	373	3,077	5,040	100.0	2.6
2020年8月期	2,688	3,663	204	278	2,892	3,941	100.0	2.5

(注1) 2021年2月期の配当性向は、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) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。

1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) / {(期首1口当たり純資産 + 期末1口当たり純資産) ÷ 2} × 100

(注3) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注4) 2020年8月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.002です。また、2021年2月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.002を見込んでいます。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5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
2021年2月期	345,529	190,874	55.2	116,528
2020年8月期	262,435	143,202	54.6	105,064

(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
2021年2月期	7,741	△76,948	77,016	21,800
2020年8月期	5,883	△343	△5,003	13,991

2. 2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28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
2021年8月期	10,718	12.8	5,893	10.9	5,195	11.3	5,194	11.3	2,910	232	3,142
2022年2月期	10,538	△1.7	5,681	△3.6	5,078	△2.3	5,077	△2.3	2,844	239	3,083

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年8月期）2,910円、1口当たり予想当期純利益（2022年2月期）2,844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）	2021年2月期	1,638,000口	2020年8月期	1,363,000口
② 期末自己投資口数	2021年2月期	0口	2020年8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、25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、5ページ記載の「2021年8月期及び2022年2月期の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	
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	
(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	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(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	27
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	29
(2) 資本的支出の状況	42

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

本投資法人は、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、ラサールREITアドバイザーズ株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として2015年10月9日に設立され、2016年2月17日に株式会社東京証券取引所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3466)。

この度、2021年2月期(第10期)の決算を終了し、当期末時点での発行済投資口の総口数は1,638,000口となっています。

② 運用環境と運用実績

新型コロナウイルス(COVID-19)の感染拡大の影響により、国内外の経済が減速し、世界的な金融緩和による資本市場のボラティリティの高まりが継続しています。人々の生活様式や消費行動にも影響を及ぼしており、個人消費については、Eコマースの成長が加速する一方、飲食・宿泊等のサービスは減少傾向にあり、ホテルや商業施設を中心に不動産賃貸市場にも大きく影響を及ぼしています。物流不動産についてはEコマースの成長等を背景に、旺盛な賃貸需要が創出されており、首都圏、近畿圏において空室率は低水準で推移しています。

このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有18物件(取得価格合計317,829百万円、賃貸可能面積1,342,134㎡)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は99.0%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は158テナントとテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、2020年9月1日を払込期日とする公募増資により44,710百万円を、2020年9月29日を払込期日とする第三者割当増資により2,235百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額(純額)は186,207百万円となりました。

当期において取得した物件は、4物件であり(ロジポート川崎ベイ、ロジポート新守谷、ロジポート尼崎(追加取得)、ロジポート堺)、かかる4物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、2020年9月に34,100百万円の借入れを行いました。また、住之江(底地)を譲渡し、譲渡資金の一部を上記4物件の取得資金及び関連費用の一部に充当しています。加えて、2021年2月に総額13,390百万円の借入を行い、その借入を原資として同額の13,390百万円の返済を行い、2021年2月16日付で発行した第7回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(発行総額2,000百万円)による手取金を原資の一部として、2,000百万円の期限前弁済に充当しています。

上記の結果、当期末における本投資法人の有利子負債の残高は146,344百万円、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は42.4%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	格付対象	格付	見通し
JCR (株式会社日本格付研究所)	長期発行体格付	AA-	ポジティブ
	債券格付(注)	AA-	—

(注) 第1回、第2回、第3回、第4回、第5回、第6回及び第7回無担保投資法人債に対する格付です。

④ 業績及び分配の概要

当期の運用期間は、2020年9月1日から2021年2月28日までの181日間であり、当期における営業収益は9,504百万円、営業利益は5,316百万円、経常利益は4,668百万円、当期純利益は4,667百万円となりました。

また、分配金については、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。)第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が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口当たりの分配金は2,849円となりました。

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金(以下「継続的利益超過分配金」といいます。)を支払うこととしています(注1)。さらに、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当た

り分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超える金銭の分配として、分配することができるものとしています（注2）。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配金として、当期の減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である1,245百万円の100分の30にほぼ相当する373百万円を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は228円となりました（注3）。

（注1）本投資法人は、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、期間損益、金銭分配額の水準及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、每期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。

（注2）一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

（注3）各保有資産に係る建物状況調査業者による建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6ヶ月平均額は265百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超える金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

（次期の見通し）

① 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は以下のような運用を行い、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長による投資主価値の向上を図ります。

外部成長戦略としては、ラサールグループ（注1）から提供される物件情報及び本資産運用会社独自の物件情報獲得能力を最大限活用し、優良な投資機会に厳選投資することで外部成長を図ります。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンド（注2）の保有物件につき売却情報の提供を受けることができるため、ラサールファンドからのソーシングと第三者からのソーシングの両方を活用した多様なソーシングルートを有しています。

内部成長戦略では、スポンサーサポート契約に基づき提供を受ける人材や利用可能な情報を通じて、ラサールグループのノウハウであるアクティブアセットマネジメント（注3）を活用して、内部成長の実現を目指します。本投資法人のポートフォリオは、テナントが分散しキャッシュ・フローの安定性が高いことに加え、賃貸借契約期間の満了に伴う契約更改期日が分散しているという特徴があります。契約更改の期日においては、市場賃料や空室率等を精査した上で、賃料の増額改定に取り組みます。加えて、足元の先行き不透明な情勢を踏まえ、将来に期日が到来する契約についても、積極的に前倒しで契約更改することで、賃料収入の安定化を図ります。また、物件の競争力に鑑み、適切に修繕、資本的支出を実施することで、物件競争力の維持・向上を図ります。

財務戦略については、強固な財務体質を活かし、財務の安定性と資金調達コストのバランスを実現するべく、調達先、調達手法の多様化や期日の分散、変動金利の活用を検討し、適切な財務基盤の構築に取り組みます。

（注1）「ラサールグループ」とは、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）を中心として、米国、欧州及びアジア太平洋地域の15ヶ国22拠点（2020年12月末日時点）において不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。

（注2）「ラサールファンド」とは、ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。

（注3）「アクティブアセットマネジメント」とは、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のミクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法の総称です。

② 決算後に生じた重要な事実

a. 資産（優先出資証券）の取得

本投資法人は、2021年3月18日付で以下の優先出資証券を取得しました。

資産名称	取得価格 (百万円)	取得先	裏付けとなる不動産
関西1プロパティ-特定目的会社 優先出資証券	201	関西1プロパティ-特定目的会社	(仮称)大阪住之江物流 センター計画

b. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年4月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行いました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 140,000口

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 7,000口

割当先 野村證券株式会社

c. 資産(信託受益権)の取得

本投資法人は、2021年4月14日付で以下の新規取得資産の取得を決定し、2021年4月30日付で取得する予定です。なお、取得予定日は、信託受益権売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円)	取得先
大阪 エリア	大阪-7	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	40,000	南港プロパティ-特定目的会社

③ 運用状況の見通し

2021年8月期及び2022年2月期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。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含まない)	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
2021年8月期	10,718	5,893	5,195	5,194	2,910	232	3,142
2022年2月期	10,538	5,681	5,078	5,077	2,844	239	3,083

なお、この見通しの前提条件については、下記「2021年8月期及び2022年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他状況等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2021年8月期及び2022年2月期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"> 2021年8月期：2021年3月1日～2021年8月31日（184日） 2022年2月期：2021年9月1日～2022年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している不動産信託受益権（合計18物件）及び優先出資証券（裏付資産2物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、2021年3月10日付で公表した関西1プロパティ特定目的会社の優先出資証券の第2回目の取得（「現保有資産」に含まれる第1回目の取得分と併せて、以下「関西1プロパティ優先出資証券」といいます。）並びに本日付で公表した以下の不動産信託受益権の取得及び南港プロパティ特定目的会社の優先出資証券（以下「償還予定資産」といいます。）の償還が行われることを前提としています。また、2021年2月15日付で公表した現保有資産であるロジポート尼崎に係る危険物倉庫の増築部分（以下「本増築部分」といいます。）についても2021年9月下旬に取得することを前提としています。 ＜取得予定資産＞ ロジポート大阪ベイ 2021年4月30日取得予定 ＜償還予定資産＞ 南港プロパティ特定目的会社 優先出資証券 2021年6月償還予定 関西1プロパティ優先出資証券の第2回目の取得、本増築部分及び取得予定資産の取得並びに償還予定資産の償還を除き、2022年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得、又は保有資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び現保有資産の本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 物件全体の平均稼働率は、2021年8月期及び2022年2月期にそれぞれ98.1%及び98.6%を見込んでいます。 償還予定資産の償還に伴う受取配当金について、2021年8月期に535百万円を見込んでいます。なお、実際の受取配当金の計上金額は変動する可能性があります。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 なお、優先出資証券に関して営業収益は発生しないことを想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報、現保有資産の過去実績及び本書の日付現在効力を有する各契約に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年8月期に1,386百万円、2022年2月期に1,427百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税並びに償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）については売主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は当該不動産等の取得原価に算入します。したがって、取得予定資産においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため2021年8月期及び2022年2月期については費用計上されず、2022年度の固定資産税等が2022年8月期から費用計上されることとなります。 取得予定資産について取得原価に算入される固定資産税等の総額は143百万円（246日分に相当）を見込んでいます。なお、営業期間通期で固定資産税等が費用化された場合の影響額は、2021年8月期及び2022年2月期に106百万円を見込んでいます。 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 なお、優先出資証券に関して営業費用は発生しないことを想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行及び投資口の公募に係る費用の見込償却額として、2021年8月期に30百万円、2022年2月期に32百万円を見込んでいます。 支払利息等（投資法人債利息、投資法人債発行費償却、融資関連費用を含みます。）として、2021年8月期に594百万円、2022年2月期に571百万円を見込んでいます。なお、支払利息等に含まれる非現金支出費用は、2021年8月期に107百万円、2022年2月期に108百万円を見込んでいます。 償還予定資産に関して、投資有価証券償還損として2021年8月期に15百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付において、本投資法人の有利子負債の残高は146,344百万円です。これに加えて2021年4月30日に総額20,300百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 下記「投資口」欄に記載の第三者割当による新投資口発行の手取金については、将来の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金又は借入金の返済に充当します 2021年8月期中及び2022年2月期中に消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、2021年8月期に2,490百万円及び2022年2月期に1,400百万円を返済することを前提としています 2021年8月期中に償還予定資産の償還が見込まれることから、償還予定資産の出資金元本を原資として、2021年8月期に1,134百万円を返済することを前提としています。 その他の2022年2月期末までに弁済期限又は償還期限の到来する借入金又は投資法人債については、全額リファイナンスを行うことを前提としています 2021年8月期及び2022年2月期末のLTVはそれぞれ42.1%程度及び41.9%程度となる見込みです。（小数第2位四捨五入） LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV(\%) = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100(\%)$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである1,638,000口に加えて、本書の日付に開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（140,000口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限7,000口）によって新規に発行される予定の合計147,000口が全て発行されることを前提としています。 上記を除き、2022年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
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"> 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。 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、今後の運用資産の異動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後のさらなる新投資口の発行等を含む種々の要因により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"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。2021年8月期及び2022年2月期の利益超過分配金総額は、対象となる当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の約30%を分配することを前提として算出しており、それぞれ415百万円及び428百万円を想定しています。 減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却累計額を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の30%に相当する金額を別途として、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況（特に、下記の鑑定LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額につき、利益を超える金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針です。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。また、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行わないほか、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。 以下の算式で計算される数値（鑑定LTV）が60%を超えることとなる場合には、利益を超える金銭の分配を行わないものとします。 $\text{鑑定LTV}(\%) = A / B \times 100(\%)$

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<p>A=期末有利子負債残高(投資法人債残高・短期投資法人債残高を含みますが、劣後債務の残高を除きます。)+敷金等(ただし、運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び本投資法人の敷金等リザーブ口座(本投資法人が貸貸人として返還義務を負う敷金等を保管する口座をいいます。)にリザーブされている金額相当額を除きます。)の額</p> <p>B=期末時点における運用資産の鑑定評価額+本投資法人の口座(敷金等リザーブ口座を除きます。)の現預金残高+信託現金及び信託預金(運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額を除きます。)-利益分配金総額-利益超過分配金総額(出資の払戻し)</p> <p>なお、利益分配金総額及び利益超過分配金(出資の払戻し)総額については、直近の決算期における数値によります。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2020年11月27日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,141,366	17,259,071
信託現金及び信託預金	5,337,272	6,458,138
営業未収入金	364,676	394,875
前払費用	155,422	231,513
未収消費税等	-	2,572,251
その他	1,818	575
流動資産合計	16,000,555	26,916,425
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	84,185,095	112,970,789
減価償却累計額	△6,231,236	△7,466,053
信託建物(純額)	77,953,858	105,504,736
信託構築物	118,636	119,419
減価償却累計額	△8,493	△13,865
信託構築物(純額)	110,143	105,553
信託機械及び装置	214,383	214,383
減価償却累計額	△760	△5,234
信託機械及び装置(純額)	213,622	209,148
信託工具、器具及び備品	10,219	12,164
減価償却累計額	△1,025	△1,417
信託工具、器具及び備品(純額)	9,193	10,747
信託土地	166,427,880	210,619,389
信託建設仮勘定	-	13,714
有形固定資産合計	244,714,698	316,463,289
投資その他の資産		
投資有価証券	1,149,747	1,149,747
長期前払費用	468,576	832,661
繰延税金資産	12	23
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	5,170	10,137
投資その他の資産合計	1,633,505	2,002,569
固定資産合計	246,348,204	318,465,858
繰延資産		
創立費	609	-
投資口交付費	27,068	80,110
投資法人債発行費	58,712	67,109
繰延資産合計	86,389	147,220
資産合計	262,435,148	345,529,503

(単位:千円)

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	230,297	303,928
短期借入金	-	800,000
1年内償還予定の投資法人債	-	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,390,000	550,000
未払金	1,219,330	1,514,226
未払費用	6,108	9,507
未払法人税等	848	1,069
未払消費税等	478,631	-
前受金	1,327,702	1,683,103
その他	414,931	560,112
流動負債合計	17,067,850	10,421,947
固定負債		
投資法人債	14,500,000	11,500,000
長期借入金	84,354,000	128,494,000
信託預り敷金及び保証金	3,310,849	4,239,193
固定負債合計	102,164,849	144,233,193
負債合計	119,232,699	154,655,140
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	141,127,710	188,074,335
出資総額控除額	△1,589,234	△1,867,286
出資総額(純額)	139,538,476	186,207,049
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,663,973	4,667,314
剰余金合計	3,663,973	4,667,314
投資主資本合計	143,202,449	190,874,363
純資産合計	※2 143,202,449	※2 190,874,363
負債純資産合計	262,435,148	345,529,503

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日		自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 6,865,424		※1 8,836,520
その他賃貸事業収入		※1 565,543		※1 625,892
不動産等売却益		-		※2 41,599
営業収益合計		7,430,967		9,504,012
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,404,952		※1 2,901,472
資産運用報酬		877,040		1,147,746
資産保管・一般事務手数料		32,996		37,439
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		12,000		12,000
その他営業費用		33,682		85,428
営業費用合計		3,364,271		4,187,687
営業利益		4,066,696		5,316,324
営業外収益				
受取利息		72		115
未払分配金戻入		3,608		549
保険解約返戻金		-		2,094
還付加算金		375		-
営業外収益合計		4,055		2,760
営業外費用				
支払利息		277,674		347,220
投資法人債利息		35,589		35,167
創立費償却		3,656		609
投資口交付費償却		7,280		19,344
投資法人債発行費償却		6,612		6,695
投資口公開関連費用		-		81,965
融資関連費用		75,384		159,919
営業外費用合計		406,197		650,923
経常利益		3,664,554		4,668,161
税引前当期純利益		3,664,554		4,668,161
法人税、住民税及び事業税		859		1,087
法人税等調整額		0		△10
法人税等合計		859		1,076
当期純利益		3,663,695		4,667,085
前期繰越利益		277		229
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,663,973		4,667,314

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	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	141,127,710	△1,346,620	139,781,090	4,759,873	4,759,873
当期変動額					
利益超過分配		△242,614	△242,614		
剰余金の配当				△4,759,596	△4,759,596
当期純利益				3,663,695	3,663,695
当期変動額合計	-	△242,614	△242,614	△1,095,900	△1,095,900
当期末残高	※1 141,127,710	△1,589,234	139,538,476	3,663,973	3,663,973

(単位:千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	144,540,963	144,540,963
当期変動額		
利益超過分配	△242,614	△242,614
剰余金の配当	△4,759,596	△4,759,596
当期純利益	3,663,695	3,663,695
当期変動額合計	△1,338,514	△1,338,514
当期末残高	143,202,449	143,202,449

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	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	141,127,710	△1,589,234	139,538,476	3,663,973	3,663,973
当期変動額					
新投資口の発行	46,946,625		46,946,625		
利益超過分配		△278,052	△278,052		
剰余金の配当				△3,663,744	△3,663,744
当期純利益				4,667,085	4,667,085
当期変動額合計	46,946,625	△278,052	46,668,573	1,003,341	1,003,341
当期末残高	※1 188,074,335	△1,867,286	186,207,049	4,667,314	4,667,314

(単位:千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	143,202,449	143,202,449
当期変動額		
新投資口の発行	46,946,625	46,946,625
利益超過分配	△278,052	△278,052
剰余金の配当	△3,663,744	△3,663,744
当期純利益	4,667,085	4,667,085
当期変動額合計	47,671,914	47,671,914
当期末残高	190,874,363	190,874,363

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期		当期	
	自 2020年3月1日	至 2020年8月31日	自 2020年9月1日	至 2021年2月28日
I 当期末処分利益	3,663,973,016		4,667,314,074	
II 利益超過分配金加算額				
出資総額控除額	278,052,000		373,464,000	
III 分配金の額	3,941,796,000		5,040,126,000	
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,892)		(3,077)	
うち利益分配金	3,663,744,000		4,666,662,000	
(うち1口当たり利益分配金)	(2,688)		(2,849)	
うち利益超過分配金	278,052,000		373,464,000	
(うち1口当たり利益超過分配金)	(204)		(228)	
IV 次期繰越利益	229,016		652,074	

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第36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せん。</p> <p>かかる方針を踏まえ、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3,663,744,000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36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>かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である930,765,421円の100分の30にほぼ相当する額として算定される278,052,000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36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せん。</p> <p>かかる方針を踏まえ、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4,666,662,000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36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>かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である1,245,054,374円の100分の30にほぼ相当する額として算定される373,464,000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	2020年3月1日	自	2020年9月1日
	至	2020年8月31日	至	2021年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,664,554		4,668,161
減価償却費		930,765		1,245,054
創立費償却		3,656		609
投資口交付費償却		7,280		19,344
投資法人債発行費償却		6,612		6,695
受取利息		△72		△115
支払利息		313,264		382,388
営業未収入金の増減額(△は増加)		△76,495		△30,199
未収還付法人税等の増減額(△は増加)		162,897		-
未収消費税等の増減額(△は増加)		674,662		△2,572,251
前払費用の増減額(△は増加)		13,745		△76,091
長期前払費用の増減額(△は増加)		65,267		△364,084
営業未払金の増減額(△は減少)		△48,225		73,630
未払金の増減額(△は減少)		△95,524		315,241
未払消費税等の増減額(△は減少)		478,631		△478,631
前受金の増減額(△は減少)		99,671		355,400
信託有形固定資産の売却による減少額		-		4,574,798
その他		△2,693		974
小計		6,197,997		8,120,926
利息の受取額		72		115
利息の支払額		△314,338		△378,989
法人税等の支払額		△691		△865
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,883,039		7,741,186
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△347,101		△77,588,565
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		28,549		673,253
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△25,348		△28,310
信託敷金及び保証金の差入による支出		-		△4,967
投資活動によるキャッシュ・フロー		△343,900		△76,948,590
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		-		2,800,000
短期借入金の返済による支出		-		△2,000,000
長期借入れによる収入		-		44,690,000
長期借入金の返済による支出		-		△13,390,000
投資法人債の発行による収入		-		1,984,906
投資口の発行による収入		-		46,874,237
利益分配金の支払額		△4,761,076		△3,665,147
利益超過分配金の支払額		△242,713		△277,983
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,003,790		77,016,013
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		535,349		7,808,609
現金及び現金同等物の期首残高		13,456,422		13,991,771
現金及び現金同等物の期末残高		※1 13,991,771		※1 21,800,381

(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. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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" data-bbox="496 483 930 622"> <tr> <td>建物</td> <td>2～79年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～24年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table>	建物	2～79年	構築物	10～45年	機械及び装置	8～24年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～79年								
構築物	10～45年								
機械及び装置	8～24年								
工具、器具及び備品	5～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(2) 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> <p>(3) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
4. 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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当なく、当期は154,345千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) 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>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場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>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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>								
7. 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> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</p>								

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得原価に算入しています。
----------------------------	--

(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2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	4,000,000千円	4,000,000千円
借入実行残高	- 千円	- 千円
借入未実行残高	4,000,000千円	4,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	6,277,619	8,089,566
共益費収入	587,804	746,954
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	347,292	366,092
駐車場収入	158,529	173,931
その他賃貸収入	59,721	85,868
不動産賃貸事業収益合計	7,430,967	9,462,412
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	326,320	398,089
水道光熱費	328,034	335,750
公租公課	670,146	665,352
損害保険料	12,432	15,848
修繕費	81,020	151,638
減価償却費	930,765	1,245,054
その他賃貸事業費用	56,231	89,737
不動産賃貸事業費用合計	2,404,952	2,901,472
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,026,014	6,560,940

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自2020年3月1日 至2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年9月1日 至2021年2月28日)

(単位:千円)

住之江(底地)

不動産等売却収入	4,620,000
不動産等売却原価	4,574,798
その他売却費用	3,602
不動産等売却益	41,599

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自2020年3月1日 至2020年8月31日	当期 自2020年9月1日 至2021年2月28日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,363,000口	1,638,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前期 自2020年3月1日 至2020年8月31日	当期 自2020年9月1日 至2021年2月28日
現金及び預金	10,141,366千円	17,259,071千円
信託現金及び信託預金	5,337,272千円	6,458,138千円
使途制限付信託預金(注)	△1,486,866千円	△1,916,828千円
現金及び現金同等物	13,991,771千円	21,800,381千円

(注)テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[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)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
1年内	9,999,382千円	14,517,714千円
1年超	25,701,214千円	39,406,544千円
合計	35,700,596千円	53,924,259千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画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、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2020年8月31日)

2020年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません(注2)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,141,366	10,141,366	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,337,272	5,337,272	-
資産計	15,478,638	15,478,638	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金	13,390,000	13,391,094	1,094
(6) 投資法人債	14,500,000	14,317,800	△182,200
(7) 長期借入金	84,354,000	84,781,459	427,459
負債計	112,244,000	112,490,354	246,354
デリバティブ取引	-	-	-

当期(2021年2月28日)

2021年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません(注2)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	17,259,071	17,259,071	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,458,138	6,458,138	-
資産計	23,717,210	23,717,210	-
(3) 短期借入金	800,000	800,000	-
(4) 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,990,900	△9,100
(5) 1年内返済予定の長期借入金	550,000	550,919	919
(6) 投資法人債	11,500,000	11,343,600	△156,400
(7) 長期借入金	128,494,000	129,159,605	665,605
負債計	146,344,000	146,845,024	501,024
デリバティブ取引	-	-	-

(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

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

元利金の合計額(特例処理の対象とされている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、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

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

(単位:千円)

区分	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
投資有価証券(*1)	1,149,747	1,149,747
信託預り敷金及び保証金(*2)	3,310,849	4,239,193

(*1) 投資有価証券は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(*2) 信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2020年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	10,141,366
信託現金及び信託預金	5,337,272

当期(2021年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	17,259,071
信託現金及び信託預金	6,458,138

(注4) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2020年8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
投資法人債	-	5,000,000	-	-	-	9,500,000
長期借入金	13,390,000	2,990,000	15,110,000	17,694,000	15,820,000	32,740,000
合計	13,390,000	7,990,000	15,110,000	17,694,000	15,820,000	42,240,000

当期(2021年2月28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	800,000	-	-	-	-	-
投資法人債	5,000,000	-	-	-	-	11,500,000
長期借入金	550,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	21,450,000	62,180,000
合計	6,350,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	21,450,000	73,680,000

[有価証券に関する注記]

前期(2020年8月31日)

優先出資証券(貸借対照表計上額1,149,747千円)は、市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期(2021年2月28日)

優先出資証券(貸借対照表計上額1,149,747千円)は、市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

[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(2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)

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(2020年8月31日)

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。

(単位:千円)

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	64,420,000	58,300,000	*	*

当期(2021年2月28日)

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。

(単位:千円)

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	95,900,000	95,900,000	*	*

*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、当該長期借入金の時価を含めて記載しています。(前記「金融商品に関する注記」金融商品の時価等に関する事項(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(5)1年内返済予定の長期借入金、(7)長期借入金をご参照ください。)

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年9月1日至2021年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年9月1日至2021年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容(注2)	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
						役員兼任等	事業上の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い	877,040	未払金	964,744

(注1) 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2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自2020年9月1日至2021年2月28日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容(注2)	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
						役員兼任等	事業上の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い(注3)	1,912,476	未払金	1,262,521

(注1) 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2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 資産運用報酬は、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬764,730千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2020年9月1日至2021年2月28日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2020年8月31日	当期 2021年2月28日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	12	23
繰延税金資産合計	12	23
繰延税金資産の純額	12	23

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

(単位:%)

	前期 2020年8月31日	当期 2021年2月28日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.45
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

[退職給付に関する注記]

前期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)

該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期(2020年8月31日)
該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2020年8月31日)
該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)
該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(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。

(関連情報)

前期(自2020年3月1日至2020年8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営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期(自2020年9月1日至2021年2月28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営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、主として東京エリア及び大阪エリアにおいて、賃貸収益を得ることを目的として、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 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	245,242,569	244,714,698
期中増減額	△527,871	71,748,591
期末残高	244,714,698	316,463,289
期末時価	271,640,000	358,420,000

(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太陽光発電設備の設置(214,200千円)、主な減少額は減価償却費(930,765千円)です。また、当期の主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(77,239,353千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却(4,574,798千円)及び減価償却費(1,245,054千円)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損益は、[損益計算書に関する注記]に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
1口当たり純資産額	105,064円	116,528円
1口当たり当期純利益	2,687円	2,852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。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が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 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期純利益(千円)	3,663,695	4,667,085
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)	3,663,695	4,667,085
期中平均投資口数(口)	1,363,000	1,635,974

[重要な後発事象に関する注記]

a. 資産(優先出資証券)の取得

本投資法人は、2021年3月18日付で以下の優先出資証券を取得しました。

資産名称	取得価格 (百万円)	取得先	裏付けとなる不動産
関西1プロパティ-特定目的会社 優先出資証券	201	関西1プロパティ-特定目的会社	(仮称)大阪住之江物流 センター計画

b. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年4月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行いました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 140,000口

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 7,000口

割当先 野村証券株式会社

c. 資産(信託受益権)の取得

本投資法人は、2021年4月14日付で以下の新規取得資産の取得を決定し、2021年4月30日付で取得する予定です。なお、取得予定日は、信託受益権売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円)	取得先
大阪 エリア	大阪-7	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	40,000	南港プロパティ-特定目的会社

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までにおける出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(注1)(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月9日	私募設立	1,500	1,500	150,000	150,000	(注2)
2016年2月16日	公募増資	1,050,800	1,052,300	101,601,852	101,751,852	(注3)
2016年3月15日	第三者割当	47,700	1,100,000	4,612,113	106,363,965	(注4)
2016年11月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△202,400	106,161,565	(注5)
2017年5月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△174,900	105,986,665	(注6)
2017年11月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△187,000	105,799,665	(注7)
2018年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△188,100	105,611,565	(注8)
2018年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△204,600	105,406,965	(注9)
2019年5月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△205,700	105,201,265	(注10)
2019年6月5日	公募増資	104,761	1,204,761	12,271,808	117,473,073	(注11)
2019年6月28日	第三者割当	5,239	1,210,000	613,701	118,086,775	(注12)
2019年9月18日	公募増資	145,714	1,355,714	20,836,373	138,923,148	(注13)
2019年10月10日	第三者割当	7,286	1,363,000	1,041,861	139,965,010	(注14)
2019年11月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,363,000	△183,920	139,781,090	(注15)
2020年5月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,363,000	△242,614	139,538,476	(注16)
2020年9月1日	公募増資	261,904	1,624,904	44,710,941	184,249,417	(注17)
2020年9月29日	第三者割当	13,096	1,638,000	2,235,683	186,485,101	(注18)
2020年11月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,638,000	△278,052	186,207,049	(注19)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円(発行価額96,690円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額96,690円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。なお、この第三者割当増資による手取金は、新規物件の取得資金として借り入れた借入金の一部の返済に充当しました。

(注5) 2016年10月18日開催の本投資法人役員会において、第1期(2016年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり184円の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)を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払を開始しました。

- (注6) 2017年4月14日開催の本投資法人役員会において、第2期（2017年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり159円の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）を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払を開始しました。
- (注7) 2017年10月13日開催の本投資法人役員会において、第3期（2017年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり170円の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）を行うことを決議し、同年11月20日よりその支払を開始しました。
- (注8) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、第4期（2018年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり171円の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）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払を開始しました。
- (注9) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり186円の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）を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払を開始しました。
- (注10) 2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり187円の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）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払を開始しました。
- (注11) 1口当たり発行価格121,387円（発行価額117,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注12) 1口当たり発行価額117,141円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注13) 1口当たり発行価格148,005円（発行価額142,995円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注14) 1口当たり発行価額142,995円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、第7期（2019年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり152円の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）を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払を開始しました。
- (注16) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり178円の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）を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払を開始しました。
- (注17) 1口当たり発行価格176,677円（発行価額170,715円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注18) 1口当たり発行価額170,715円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注19) 2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、第9期（2020年8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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

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1)	前期 (2020年8月31日現在)		当期 (2021年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
信託不動産	物流施設	東京エリア	185,202	70.6	225,731	65.3
		大阪エリア	59,512	22.7	90,731	26.3
		その他	-	-	-	-
	小計	244,714	93.2	316,463	91.6	
投資有価証券(注4)			1,149	0.4	1,149	0.3
預金・その他の資産			16,570	6.3	27,916	8.1
資産総額			262,435	100.0	345,529	100.0

	前期 (2020年8月31日現在)		当期 (2021年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
負債総額	119,232	45.4	154,655	44.8
純資産総額	143,202	54.6	190,874	55.2
資産総額	262,435	100.0	345,529	100.0

(注1) 「地域」は、東京エリア、大阪エリア、その他をいい、うち「東京エリア」とは、東京60km圏内(JR東京駅から60km圏内)の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内(JR大阪駅から45km圏内)の地域をいいます。

(注2) 「保有総額」は、各決算日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)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) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「投資有価証券」は、南港プロパティ特定目的会社の優先出資証券です。

2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

2021年2月28日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄	数量 (口)	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注2)	対総資産 比率 (%)
優先出資証券	南港プロパティ特定目的会社 優先出資証券(注1)	1,134,000	1,149,747	1,149,747	0.3

(注1) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
南港プロパティ特定目的会社 優先出資証券	信託受益権	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市住之江区南港中 1丁目4-130

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

② 不動産等の概要

(ア) ポートフォリオの概要

2021年2月28日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。)は、次のとおりです。

地域	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	所有形態	築年数 (年) (注2)	当期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定 評価額 (百万円) (注5)	延床面積 (㎡) (注6)	
東京 エリア	東京-1	ロジポート橋本 (注7)	神奈川県 相模原市	信託 受益権	6	20,822	21,200	6.7	23,800	145,801.69	
	東京-2	ロジポート相模原 (注8)	神奈川県 相模原市	信託 受益権	8	22,762	23,020	7.2	25,900	200,045.57	
	東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	信託 受益権	8	24,965	25,300	8.0	30,200	104,302.62	
	東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県 流山市	信託 受益権	13	25,925	26,600	8.4	31,100	133,414.76	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	34	18,991	19,000	6.0	20,200	100,235.67	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	30	19,007	19,120	6.0	21,700	117,546.26	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	19	23,415	23,700	7.5	26,400	116,997.14	
	東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	信託 受益権	10	11,885	11,950	3.8	12,500	50,742.47	
	東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県 柏市	信託 受益権	3	9,302	9,300	2.9	10,500	40,878.58	
	東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県 日高市	信託 受益権	5	6,445	6,430	2.0	6,630	23,570.37	
	東京-13	東扇島(底地)	神奈川県 川崎市	信託 受益権	-	1,264	1,189	0.4	1,620	-	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注9)	神奈川県 川崎市	信託 受益権	2	32,291	32,200	10.1	34,920	289,164.66	
	東京-15	ロジポート新守谷	茨城県 つくばみ らい市	信託 受益権	2	8,654	8,580	2.7	9,310	37,089.81	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府 堺市	信託 受益権	4	8,095	8,150	2.6	8,720	30,696.61
		大阪-2	ロジポート堺築港新町 (注10)	大阪府 堺市	信託 受益権	3	4,365	4,160	1.3	5,020	20,428.39
大阪-3		ロジポート大阪大正 (注11)	大阪府 大阪市	信託 受益権	3	17,674	17,655	5.6	19,300	117,037.14	
大阪-5		ロジポート尼崎	兵庫県 尼崎市	信託 受益権	3	48,402	48,200	15.2	57,800	259,004.56	
大阪-6		ロジポート堺 (注12)	大阪府 堺市	信託 受益権	4	12,179	12,075	3.8	12,800	115,552.35	
ポートフォリオ合計/平均					10	316,449	317,829	100.0	358,420	1,902,508.65	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産を3つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。

(注2) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日(「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日)から2021年2月28日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ平均の欄は、取得価格で加重平均し、小数点以下を四捨五入して算出した数値です。

(注3) 「取得価格」は、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(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。したがって、各物件の取得価格の合計がポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

(注4) 「投資比率」は、各物件の取得価格が取得価格の合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注5) 「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、シービーアールイー株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に保有資産の鑑定評価を委託し、2021年2月28日を価格時点として作成された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。

- (注6) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注7) 「ロジポート橋本」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注8) 「ロジポート相模原」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注9) 「ロジポート川崎ベイ」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注10) 「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。
- (注11) 「ロジポート大阪大正」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注12) 「ロジポート堺」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(50%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

(イ) テナントとの契約状況

保有資産のテナントとの契約状況(賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額)は、次のとおりです。

地域	物件番号	物件名称	テナントの総数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
東京 エリア	東京-1	ロジポート橋本 (注7)	16	1,181	291	130,052	129,938	99.9	
	東京-2	ロジポート相模原 (注8)	19	1,334	313	180,971	180,373	99.7	
	東京-3	ロジポート北柏	6	1,410	393	100,211	100,211	100.0	
	東京-5	ロジポート流山B棟	8	1,421	311	112,684	112,551	99.9	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	23	1,100	333	85,281	82,722	97.0	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	18	1,164	361	103,731	98,856	95.3	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	18	1,384	273	114,925	113,351	98.6	
	東京-9	ロジポート川越	4	656	160	53,088	53,088	100.0	
	東京-11	ロジポート柏沼南	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	40,773	40,773	100.0	
	東京-12	ロジポート狭山日高	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	23,565	23,565	100.0	
	東京-13	東扇島(底地)	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	11,472	11,472	100.0	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注9)	11	1,528	352	261,801	261,114	99.7	
	東京-15	ロジポート新守谷	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	37,092	37,092	100.0	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	30,690	30,690	100.0
		大阪-2	ロジポート堺築港新町	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	20,427	20,427	100.0
大阪-3		ロジポート大阪大正 (注10)	11	932	224	106,929	102,691	96.0	
大阪-5		ロジポート尼崎	13	3,103	894	216,458	215,796	99.7	
大阪-6		ロジポート堺 (注11)	5	694	156	112,711	111,006	98.5	
ポートフォリオ合計/平均			158	17,892	4,551	1,742,869 1,342,134	1,725,726 1,328,189	99.0 99.0	

(注1) 「テナントの総数」は、2021年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物(但し、「東扇島(底地)」については、土地)に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動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。ただし、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。

(注2) 「年間賃料」は、2021年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額)(消費税及び地方消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注3) 「敷金・保証金」は、2021年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4) 「賃貸可能面積」は、2021年2月28日時点における各信託不動産に係る建物(但し、「東扇島(底地)」については、土地)の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられ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。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益

権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。

- (注5) 「賃貸面積」は、2021年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物(但し、「東扇島(底地)」については、土地)に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動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。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2021年2月28日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物(但し、「東扇島(底地)」については、土地)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、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物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。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物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7) 「ロジポート橋本」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。
- (注8) 「ロジポート相模原」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。
- (注9) 「ロジポート川崎ベイ」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する金額を記載しています。
- (注10) 「ロジポート大阪大正」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載しています。
- (注11) 「ロジポート堺」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合(50%)に相当する金額を記載しています。
- (注12) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(ウ) 鑑定評価書の概要

地域	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)					
							直接還元法		DCF法			
							収益価格	還元利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本(注1)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	23,800	20,400	24,100	4.0	23,700	4.1	4.2	
	東京-2	ロジポート相模原(注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	25,900	22,800	26,500	4.1	25,700	4.2	4.3	
	東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	2021年2月28日	30,200	23,200	30,500	3.8	30,200	3.6	3.9	
	東京-5	ロジポート流山B棟	シービーアールイー株式会社	2021年2月28日	31,100	22,200	30,700	4.1	31,100	3.8	4.1	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	20,200	19,700	20,400	4.3	20,100	4.4	4.5	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	21,700	21,100	22,200	4.3	21,500	4.4	4.5	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	26,400	25,300	26,800	4.2	26,200	4.3	4.4	
	東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	12,500	11,400	12,800	4.3	12,300	4.4	4.5	
	東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	10,500	10,000	10,800	4.3	10,400	4.2 (注7)	4.5	
	東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	6,630	6,440	6,860	4.3	6,530	4.2 (注8)	4.5	
	東京-13	東扇島(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	1,620	-	-	-	1,620	3.6 (注9)	3.7	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ(注3)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	34,920	33,400	35,280	3.9	34,560	3.6	4.0	
	東京-15	ロジポート新守谷	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	9,310	8,030	9,410	4.4	9,200	3.9	4.5	
	大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	8,720	5,730	8,810	4.4	8,620	4.0	4.5
		大阪-2	ロジポート堺築港新町(注4)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	5,020	4,570	5,120	4.5	4,970	4.4 (注10)	4.7
大阪-3		ロジポート大阪大正(注5)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	19,300	17,600	19,900	4.1	19,000	4.2	4.3	
大阪-5		ロジポート尼崎	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	57,800	53,900	58,500	4.3	57,500	4.4	4.5	
大阪-6		ロジポート堺(注6)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	12,800	10,800	13,100	4.4	12,600	4.5	4.6	
ポートフォリオ合計					358,420	316,570	361,780		355,800			

(注1) 「ロジポート橋本」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。

(注2) 「ロジポート相模原」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

(注3) 「ロジポート川崎ベイ」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する金額を記載しています。

(注4) 「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。

(注5) 「ロジポート大阪大正」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載しています。

(注6) 「ロジポート堺」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(50%)に相当する金額を記載しています。

(注7) 「ロジポート柏沼南」の割引率は、初年度から3年度までの数値を記載しています。

(注8) 「ロジポート狭山日高」の割引率は、初年度から3年度までの数値を記載しています。

(注9) 「東扇島(底地)」の割引率は、初年度から3年度までの数値を記載しています。

(注10) 「ロジポート堺築港新町」の割引率は、初年度から7年度までの数値を記載しています。

(エ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2021年2月28日時点において、「年間賃料合計」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	年間賃料合計 (百万円) (注1)	賃料比率 (%) (注2)
ロジポート尼崎	3,103	17.3
合計	3,103	17.3

(注1) 「年間賃料合計」は、2021年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額の合計(消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料合計」を足しても、合計と一致しない場合があります。

(注2) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料合計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。

(オ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2021年2月28日時点において、当該テナントへの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マスターリース会社を含みません。)はありません。

(カ) ポートフォリオの分散

本投資法人が保有する資産の各区分の分散状況は、2021年2月28日時点において、以下のとおりです。

a. エリア別比率

地域	物件数 (注1)	延床面積 (㎡)		比率 (%)		取得価格 (百万円)		比率 (%)	
		(注1)	(注2)	(注1)	(注3)	(注1)	(注4)	(注1)	(注3)
東京エリア	13	1,359,789.60		71.5		227,589		71.6	
大阪エリア	5	542,719.05		28.5		90,240		28.4	
その他	-	-		-		-		-	
合計	18	1,902,508.65		100.0		317,829		100.0	

(注1) 「東扇島(底地)」は、底地であるため、上表中の「物件数」、「取得価格」及びその「比率」には含まれますが、「延床面積」及びその「比率」には含まれません。

(注2) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

(注3) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「取得価格」は、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(消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

b. 築年数別比率(注1)

築年数 (注2)	物件数	延床面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注4)	取得価格 (百万円) (注5)	比率 (%) (注4)
20年以上	2	217,781.93	11.4	38,120	12.0
15年以上20年未満	1	116,997.14	6.1	23,700	7.5
10年以上15年未満	2	184,157.23	9.7	38,550	12.2
5年以上10年未満	4	473,720.25	24.9	75,950	24.0
5年未満	8	909,852.10	47.8	140,320	44.3
合計	17	1,902,508.65	100.0	316,640	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」は、底地であるため、上表には含まれません。

(注2) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日(「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日)から2021年2月28日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

(注4) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「取得価格」は、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(消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

c. 規模(延床面積)別比率(注1)

規模(延床面積) (㎡)	物件数	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	比率 (%) (注3)
100,000㎡以上	11	1,699,102.42	89.3	268,070	84.7
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	2.7	11,950	3.8
30,000㎡以上 50,000㎡未満	3	108,665.00	5.7	26,030	8.2
10,000㎡以上 30,000㎡未満	2	43,998.76	2.3	10,590	3.3
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	17	1,902,508.65	100.0	316,640	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」は、底地であるため、上表には含まれません。

(注2) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

(注3) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「取得価格」は、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(消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

d. 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間) (注1) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3) (注5) (注6)	比率 (%) (注4)	年間賃料 (百万円) (注3) (注5) (注6)	比率 (%) (注4)
7年以上	167,045	12.6	2,203	12.3
5年以上7年未満	83,947	6.3	1,066	6.0
3年以上5年未満	303,720	22.9	4,399	24.6
1年以上3年未満	483,310	36.4	6,572	36.7
1年未満	290,164	21.8	3,650	20.4
合計	1,328,189	100.0	17,892	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」は、底地に係る賃貸借契約期間を基に上表に含めて記載しています。

(注2) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2021年2月28日時点において締結されている保有資産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

(注3) 「賃貸面積」は、2021年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を、「年間賃料」は、2021年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額)(消費税は含みません。)をそれぞれ各残存賃貸借期間の区分毎に合算しています。

(注4) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

(注5) 「賃貸面積」は小数点以下を切り捨てて記載しています。「年間賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の賃貸面積及び年間賃料は、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する数値を基に、上表を作成しています。

(キ) 不動産等の損益の状況

(単位:千円)

物件番号	東京-1	東京-2	東京-3	東京-5	東京-6
不動産等の名称	ロジポート 橋本	ロジポート 相模原	ロジポート 北柏	ロジポート 流山B棟	ロジポート 東扇島A棟
第10期中の運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	620,134	716,278	768,152	762,806	607,319
賃貸事業収入	579,966	665,947	698,161	701,427	549,743
その他賃貸事業収入	40,167	50,330	69,990	61,379	57,576
②不動産賃貸事業費用合計	191,284	209,522	272,020	260,775	192,569
外注委託費	20,038	32,359	32,613	29,049	44,192
水道光熱費	23,830	29,541	48,390	37,012	15,711
公租公課	53,116	59,380	72,282	51,990	41,755
損害保険料	836	962	1,202	1,410	1,107
修繕費	7,735	6,198	17,698	7,005	25,013
減価償却費	75,309	68,590	94,932	130,340	62,389
その他賃貸事業費用	10,417	12,490	4,900	3,966	2,399
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	428,849	506,755	496,132	502,031	414,750
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	504,159	575,345	591,064	632,371	477,139

(単位:千円)

物件番号	東京-7	東京-8	東京-9	東京-11	東京-12
不動産等の名称	ロジポート 東扇島B棟	ロジポート 東扇島C棟	ロジポート 川越	ロジポート 柏沼南	ロジポート 狭山日高
第10期中の運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	665,193	764,352	342,406	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	579,759	690,116	320,578		
その他賃貸事業収入	85,433	74,236	21,828		
②不動産賃貸事業費用合計	228,865	271,202	121,378		
外注委託費	42,224	54,451	17,884		
水道光熱費	24,646	24,877	16,545		
公租公課	63,011	61,374	26,175		
損害保険料	1,389	1,466	524		
修繕費	20,721	34,107	9,352		
減価償却費	75,231	93,532	41,824		
その他賃貸事業費用	1,640	1,392	9,070		
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	436,328	493,150	221,027	191,142	120,264
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	511,559	586,682	262,852	227,181	141,188

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(単位:千円)

物件番号	東京-13	東京-14	東京-15	大阪-1	大阪-2
不動産等の名称	東扇島(底地)	ロジポート 川崎ベイ	ロジポート 新守谷	ロジポート 堺南島町	ロジポート 堺築港新町
第10期中の運用日数	181	178	178	181	181
①不動産賃貸事業収益合計		779,578			
賃貸事業収入		751,423			
その他賃貸事業収入		28,155			
②不動産賃貸事業費用合計		162,370			
外注委託費		23,673			
水道光熱費	非開示 (注)	25,755	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課		-			
損害保険料		1,446			
修繕費		500			
減価償却費		107,296			
その他賃貸事業費用		3,697			
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	22,254	617,208	174,218	144,577	85,670
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	22,254	724,505	208,974	175,565	109,974

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(単位:千円)

物件番号	大阪-3	大阪-4	大阪-5	大阪-6
不動産等の名称	ロジポート 大阪大正	住之江(底地)	ロジポート 尼崎	ロジポート 堺
第10期中の運用日数	181	2	181	178
①不動産賃貸事業収益合計	476,472	非開示 (注)	1,614,895	355,532
賃貸事業収入	453,897		1,526,013	340,184
その他賃貸事業収入	22,574		88,882	15,348
②不動産賃貸事業費用合計	169,824		480,694	88,341
外注委託費	18,940		53,875	16,151
水道光熱費	15,729		61,003	12,705
公租公課	55,621		93,052	-
損害保険料	1,285		1,498	1,006
修繕費	1,450		21,293	163
減価償却費	71,708		223,270	53,617
その他賃貸事業費用	5,088	26,699	4,697	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	306,647	△1,460	1,134,200	267,191
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	378,355	△1,460	1,357,470	320,808

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(2) 資本的支出の状況

1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、本書の日付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。

物件番号	物件名称	所在地	目的	予定時期	工事予定金額 (百万円) (注)		
					総額	当期 支払額	既支払 総額
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県 尼崎市	危険物倉庫増築プロジェクト	自 2021年2月 至 2021年9月	457	13	13

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

2) 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315百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費151百万円があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額 (百万円) (注)
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	専有部LED化工事	自 2021年1月 至 2021年2月	25
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	機械警備設備更新工事	自 2020年12月 至 2021年2月	25
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県 尼崎市	防犯カメラ等追加設置工事	自 2021年1月 至 2021年2月	19
その他の資本的支出					244
合 計					315

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

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。