

2018年8月期 決算短信 (REIT)

2018年10月15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 2018年11月29日 分配金支払開始予定日 2018年11月19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. 2018年8月期の運用、資産の状況 (2018年3月1日～2018年8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	%
2018年8月期	5,663	7.8	3,043	8.4	2,697	6.0	2,696	6.0
2018年2月期	5,251	0.3	2,806	2.4	2,544	4.7	2,543	4.7

	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	%	%	%
2018年8月期	2,451	2.5	1.4	47.6
2018年2月期	2,312	2.3	1.4	48.5

(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	%	%
2018年8月期	2,452	2,697	186	204	2,638	2,901	100.0	2.5
2018年2月期	2,312	2,543	171	188	2,483	2,731	100.0	2.3

(注1) 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。

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

(注2) 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3) 2018年2月期及び2018年8月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合はいずれも0.002です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年8月期	199,373	108,309	54.3	98,462
2018年2月期	183,842	108,343	58.9	98,494

(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
2018年8月期	3,145	△15,275	12,548	8,596
2018年2月期	3,318	△67	△2,632	8,177

2. 2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）及び2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年2月期	5,649	△0.2	2,977	△2.2	2,661	△1.3	2,660	△1.3	2,418	188	2,606
2019年8月期	5,632	△0.3	2,908	△2.3	2,587	△2.8	2,586	△2.8	2,351	188	2,539

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年2月期）2,418円、1口当たり予想当期純利益（2019年8月期）2,351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）	2018年8月期	1,100,000口	2018年2月期	1,100,000口
② 期末自己投資口数	2018年8月期	0口	2018年2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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、9ページ記載の「2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

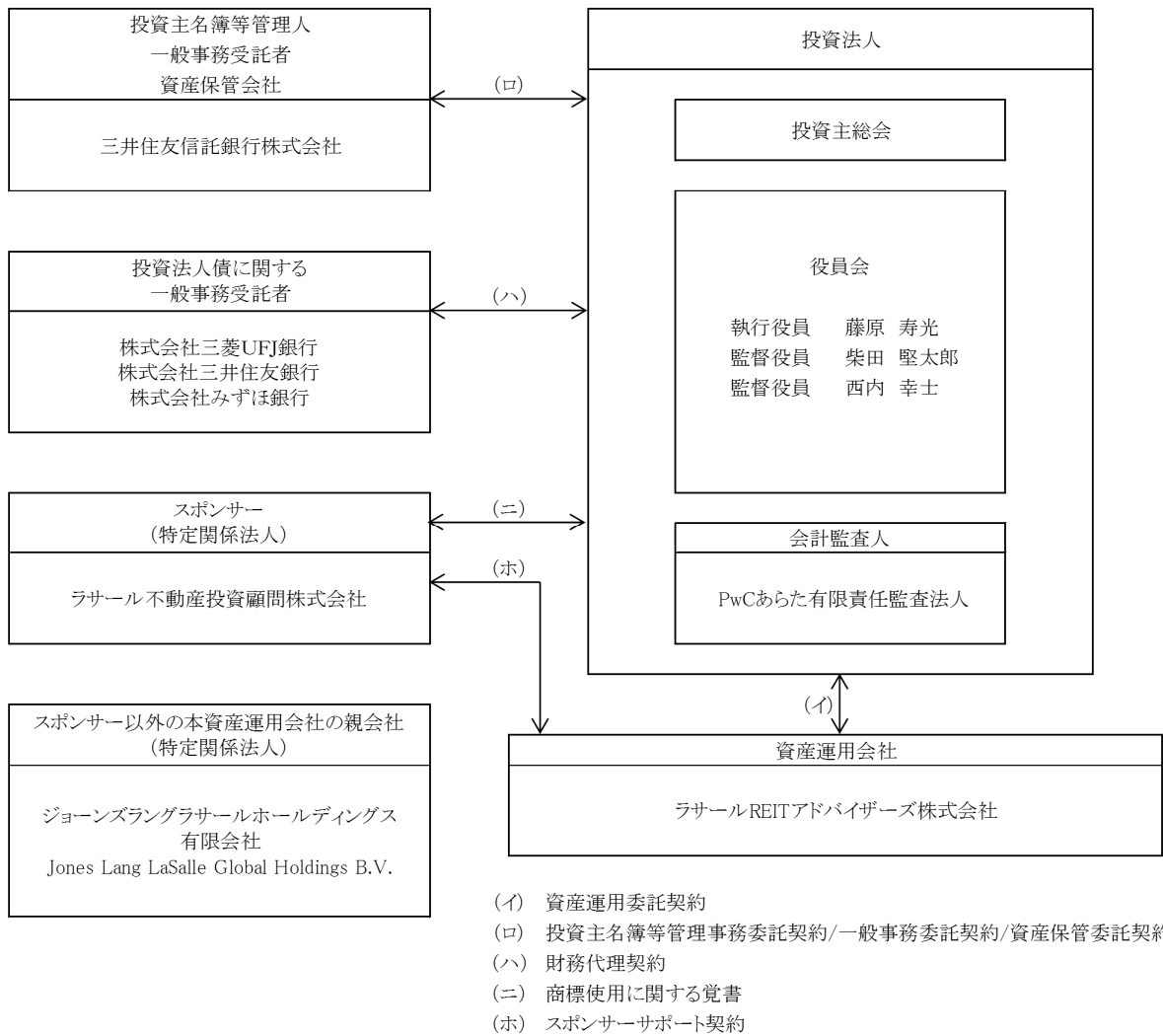
以上

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	
(1) 運用方針	5
(2) 運用状況	5
(3) 投資リスク	11
3. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
4. 役員の変動	
(1) 投資法人の役員	30
(2) 資産運用会社の役員	30
5. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	31
(2) 不動産等の概要	32
(3) 運用資産の資本的支出	39
(4) 不動産等の損益の状況	40

1. 投資法人の関係法人

① 投資法人の仕組図



(注) 株式会社三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付で、商号を株式会社三菱UFJ銀行に変更したため、本書においては、新商号により記載しています。以下同じです。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ラサールロジポート投資法人	本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、中でも、物流施設に重点を置いて投資を行うこととします。
資産運用会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。かかる契約に基づき、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。）上の資産運用会社として、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。かかる契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています(本投資法人の設立企画人たる資産運用会社が上記投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は資産運用会社から契約上の地位を承継しています)。かかる契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、③投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p> <p>また、上記の事務に関連して、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。)に基づき付与される個人番号及び法人番号を、取得、使用及び管理する等の業務の委託を、本投資法人から受けます。</p>
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	<p>本投資法人との間で、2017年2月9日付で第1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)に係る財務代理契約及び第2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)に係る財務代理契約を、2017年12月15日付で第5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)に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、第1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)、第2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)及び第5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)に係る①発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び③投資法人債原簿に関する事務等を行います。</p>
	株式会社三井住友銀行	<p>本投資法人との間で、2017年7月7日付で第3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)に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、第3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)に係る①発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び③投資法人債原簿に関する事務等を行います。</p>
	株式会社みずほ銀行	<p>本投資法人との間で、2017年12月15日付で第4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)に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、第4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)に係る①発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び③投資法人債原簿に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 (機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者)	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で一般事務(機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務)委託契約を締結しています。かかる契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者)として、本投資法人の①機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務等を行います。
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
スポンサー 資産運用会社の親会社(特定関係法人)	(i)ラサール不動産投資顧問株式会社 (ii)ジョーンズラングラサールホールディングス有限会社 (iii) Jones Lang LaSalle Global Holdings B.V.	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。)の親会社であるため、特定関係法人に該当します。 また、ラサール不動産投資顧問株式会社は本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結し、本投資法人との間で、商標使用に関する覚書を締結しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年5月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 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、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2015年10月9日に出資金150百万円（1,500口）で設立されました。その後、本投資法人は、2016年2月16日を払込期日として公募による新投資口（1,050,800口）の発行を実施し、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）。また、2016年3月15日に、上記公募に伴う第三者割当による新投資口（47,700口）の発行を実施しました。この度、2018年8月期（第5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1,100,000口となっています。

② 運用環境と運用実績

日本経済は比較的良好に推移し、輸出と設備投資が安定成長を牽引しました。外需の成長ペースは2017年と比べて減速したものの、中国を中心に安定的に増加しました。雇用市場は非常に逼迫し、賃上げペースが加速したため、今後の消費に対する期待が高まりました。米国と中国との間の貿易戦争がリスク要因として浮上したにもかかわらず、株式市場や債券市場は比較的に安定的に推移し、上場J-REIT市場も全般的に良好に推移しています。さらに、7月31日の日銀政策決定会合では、長期金利の変動幅を僅かに拡大することによって金融機関の収益性に配慮した結果、低金利政策の継続の可能性が一段と高まりました。資本市場においては「ゴルディロックス（適温）」相場が継続する中、不動産に対する旺盛な投資需要も継続しています。その結果、不動産利回りは多くの市場で現行サイクルの最低値に留まっています。先進的物流施設市場では、首都圏において旺盛な新規需要が継続し、一部のエリアを除いて空室率が低水準に留まりました。Eコマース関連の需要を含めて消費財を扱うテナントが物流拠点を積極的に拡充する動きが見られます。近畿圏では、大阪湾岸エリアの空室率が高水準に留まり、一方で内陸エリアでは新規供給の消化が順調に進みました。

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11物件（取得価格合計188,440百万円、賃貸可能面積811,882㎡）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98.8%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は112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、新たに取得した不動産信託受益権2物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2018年3月5日付で15,280百万円の借入れを行いました。

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86,310百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.3%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	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-	安定的
	債券格付(注)	AA-	—

(注) 第1回、第2回、第3回、第4回及び第5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、2018年3月1日から2018年8月31日までの184日間であり、当期における営業収益は5,663百万円、営業利益は3,043百万円、経常利益は2,697百万円、当期純利益は2,696百万円となりました。

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2,452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又は大規模修繕等により、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において、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た金銭の分配として、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、当期の減価償却費685百万円の100分の30にほぼ相当する204百万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186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金的支出の金額及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、毎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水準は、対象となる計算期間の減価償却費の100分の40に相当する金額を目途とします。

(注3) 各保有資産に係る株式会社アースアプレイザル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204百万円です。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、かかる利益を超えた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 次期の運用環境

米中の貿易戦争の情勢が流動的であり、今後の世界経済及び資本市場に対する不確定要因になっています。日本経済も輸出の2割は中国向けであり、アジア太平洋では中国向けの輸出が6割近くを占めています。中国の内需成長が減速する場合には、その他アジア諸国経済の減速を伴うこととなり、日本の輸出依存型産業の生産や雇用に悪影響が生じる可能性があります。日本と米国の間でも二国間協議に伴い、一部製品への関税や米国製品の輸入の増加に対する懸念が残っています。従って、今後1～2年間の日本経済は国内消費が牽引すると予想されます。特に、賃金と雇用の増加が家計所得を支えているため、2019年10月の消費増税後も底堅い消費支出が継続する見通しです。金融市場では、今後2～3年間は日銀によるイールドカーブコントロールの下、低金利環境が継続する見通しです。より高い利回りを生む不動産への投資需要は継続すると予想されます。ただし、資本市場におけるボラティリティが一時的に上昇する場合には、投資家のリスク許容度に変化が生じる可能性があります。不動産投資においては、非優良物件に対する投資需要が減退する可能性はありますが、安定インカムを生む物流施設は引き続き魅力的な投資対象となり続けると予想されます。先進的物流施設市場では、今後も全般的には新規供給が継続する見通しです。ただし、新規供給は大半のエリアで時期が異なるため、今後2～3年において首都圏の空室率は緩やかに均衡点に向けて回帰する程度の上昇に留まると予想されます。近畿圏では、大阪湾岸エリアの新規供給は今後急減する見込みであり、内陸エリアでは強い需要が継続すると予想されます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境の下、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取得能力を最大限活用し、資産規模の拡大を図ります。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、テナントが分散しているためキャッシュ・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。また、物件の競争力に鑑み、適切に修繕、資金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17ヶ国24拠点(2018年6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。

③ 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

本投資法人は、2018年9月27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
尼崎プロパティ特定目的会社 優先出資証券	1,221	尼崎プロパティ特定目的会社	ロジポート尼崎

b. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「a. 資産の取得」に記載の優先出資証券の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1) (注2)	借入 実行日	借入方法	返済期限 (注3)	返済方法 (注4)	担保
長期	株式会社みずほ銀行	1,221	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.37%を加えた利率	2018年 9月26日	左記借入先を貸付人とする2018年9月19日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2022年 8月31日	期限一括	無担保 無保証

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 利払日は、2018年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び元本返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(ただし、初回は借入実行日とします。)の2営業日前の時点において一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関が公表する日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) のうち、3ヶ月物の日本円TIBORになります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関の日本円TIBOR の変動については、一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp>) でご確認ください。

(注3) 返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注4) 上記借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前返済することができます。

④ 運用状況の見通し

2019年2月期及び2019年8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
2019年2月期	5,649	2,977	2,661	2,660	2,418	188	2,606
2019年8月期	5,632	2,908	2,587	2,586	2,351	188	2,539

なお、この見通しの前提条件については、下記「2019年2月期及び2019年8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。

2019年2月期及び2019年8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"> ・2019年2月期：2018年9月1日～2019年2月28日（181日） ・2019年8月期：2019年3月1日～2019年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年8月31日時点で保有の不動産信託受益権（合計11物件）に、2018年9月27日付で取得した尼崎プロパティ―特定目的会社の優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）を加えた保有資産（以下「現保有資産」といいます。）から、その後2019年8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。 ・実際には現保有資産以外の新規物件の取得、又は現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、2019年2月期及び2019年8月期にそれぞれ98.5%及び98.0%を見込んでいます。なお、本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。 ・営業収益については、借入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。
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、各物件の過去実績及び本書の日付現在効力を有する委託契約に基づき、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、2019年2月期に689百万円、2019年8月期に692百万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ており、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ています。したがって、2018年3月に取得した新規取得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2019年2月期については費用計上されず、2019年度の固定資産税等が2019年8月期から費用計上されることとなります。新規取得資産について取得原価に算入された固定資産税等の総額は69百万円（302日分に相当）です。なお、通期で固定資産税等が費用化された場合の影響額は、2019年8月期に42百万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、本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"> ・創立費の見込償却額として、2019年2月期に3百万円、2019年8月期に3百万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、2019年2月期に312百万円、2019年8月期に317百万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、2019年2月期に50百万円、2019年8月期に51百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債の残高は87,531百万円です。2019年8月期末までの間に有利子負債の金額に変動が生じないことを前提条件としています。 ・2019年2月期末のLTVは43.6%程度、2019年8月期末のLTVは43.7%程度となる見込みです。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである1,100,000口を前提とし、2019年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。

項目	前提条件
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、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。2019年2月期及び2019年8月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の約30%を分配することを前提として算出しており、それぞれ206百万円、207百万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、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 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、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に計上する減価償却費の30%に相当する金額を目途として、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及び本投資法人の財務状態（特に、下記の鑑定LTV水準）等に十分配慮して、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、每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、経済環境、不動産市況、保有資産の状況及び財務状況等を勘案し、利益を超える金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行いません。 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。 $\text{鑑定LTV (\%)} = A / B \times 100 (\%)$ <p>A=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（本投資法人が賃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</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。

(3) 投資リスク

有価証券報告書(2018年5月30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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,565,339	5,858,660
信託現金及び信託預金	4,651,951	3,860,404
営業未収入金	155,554	190,095
前払費用	96,904	114,446
繰延税金資産	23	6
未収消費税等	-	185,189
その他	114	57
流動資産合計	9,469,888	10,208,860
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	57,275,633	63,305,225
減価償却累計額	△2,512,085	△3,197,064
信託建物(純額)	54,763,548	60,108,161
信託構築物	10,775	10,775
減価償却累計額	△978	△1,347
信託構築物(純額)	9,796	9,428
信託工具、器具及び備品	495	495
減価償却累計額	△28	△49
信託工具、器具及び備品(純額)	466	446
信託土地	119,164,088	128,520,999
有形固定資産合計	173,937,899	188,639,035
投資その他の資産		
長期前払費用	336,602	436,963
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	346,602	446,963
固定資産合計	174,284,502	189,085,998
繰延資産		
創立費	18,891	15,234
投資法人債発行費	68,991	63,335
繰延資産合計	87,883	78,570
資産合計	183,842,273	199,373,430

(単位:千円)

	前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	181,515	191,545
未払金	665,325	767,256
未払費用	5,163	5,574
未払法人税等	1,072	735
未払消費税等	109,004	-
前受金	892,724	969,612
その他	406,991	316,395
流動負債合計	2,261,796	2,251,120
固定負債		
投資法人債	11,500,000	11,500,000
長期借入金	59,530,000	74,810,000
信託預り敷金及び保証金	2,206,899	2,503,105
固定負債合計	73,236,899	88,813,105
負債合計	75,498,696	91,064,226
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	106,363,965	106,363,965
出資総額控除額	△564,300	△752,400
出資総額(純額)	105,799,665	105,611,565
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,543,911	2,697,639
剰余金合計	2,543,911	2,697,639
投資主資本合計	108,343,576	108,309,204
純資産合計	※1 108,343,576	※1 108,309,204
負債純資産合計	183,842,273	199,373,430

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,790,438	※1 5,179,266
その他賃貸事業収入	※1 461,547	※1 484,477
営業収益合計	5,251,985	5,663,743
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,736,382	※1 1,846,869
資産運用報酬	618,816	676,123
資産保管・一般事務手数料	28,889	27,150
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	47,952	56,643
営業費用合計	2,445,640	2,620,386
営業利益	2,806,345	3,043,356
営業外収益		
受取利息	41	42
還付加算金	257	-
営業外収益合計	298	42
営業外費用		
支払利息	191,433	231,312
投資法人債利息	23,519	26,786
創立費償却	3,656	3,656
投資法人債発行費償却	4,925	5,656
融資関連費用	38,433	78,301
営業外費用合計	261,968	345,713
経常利益	2,544,675	2,697,686
税引前当期純利益	2,544,675	2,697,686
法人税、住民税及び事業税	1,079	742
法人税等調整額	△6	16
法人税等合計	1,072	758
当期純利益	2,543,602	2,696,927
前期繰越利益	309	711
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,543,911	2,697,639

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2017年9月1日至2018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	106,363,965	△377,300	105,986,665	2,430,209	2,430,209
当期変動額					
利益超過分配		△187,000	△187,000		
剰余金の配当				△2,429,900	△2,429,900
当期純利益				2,543,602	2,543,602
当期変動額合計	-	△187,000	△187,000	113,702	113,702
当期末残高	※1 106,363,965	△564,300	105,799,665	2,543,911	2,543,911

(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	108,416,874	108,416,874
当期変動額		
利益超過分配	△187,000	△187,000
剰余金の配当	△2,429,900	△2,429,900
当期純利益	2,543,602	2,543,602
当期変動額合計	△73,297	△73,297
当期末残高	108,343,576	108,343,576

当期(自2018年3月1日至2018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	106,363,965	△564,300	105,799,665	2,543,911	2,543,911
当期変動額					
利益超過分配		△188,100	△188,100		
剰余金の配当				△2,543,200	△2,543,200
当期純利益				2,696,927	2,696,927
当期変動額合計	-	△188,100	△188,100	153,727	153,727
当期末残高	※1 106,363,965	△752,400	105,611,565	2,697,639	2,697,639

(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	108,343,576	108,343,576
当期変動額		
利益超過分配	△188,100	△188,100
剰余金の配当	△2,543,200	△2,543,200
当期純利益	2,696,927	2,696,927
当期変動額合計	△34,372	△34,372
当期末残高	108,309,204	108,309,204

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期		当期	
	自	2017年9月1日 至 2018年2月28日	自	2018年3月1日 至 2018年8月31日
I 当期末処分利益		2,543,911,967		2,697,639,273
II 利益超過分配金加算額				
出資総額控除額		188,100,000		204,600,000
III 分配金の額		2,731,300,000		2,901,800,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,483)		(2,638)
うち利益分配金		2,543,200,000		2,697,200,000
(うち1口当たり利益分配金)		(2,312)		(2,452)
うち利益超過分配金		188,100,000		204,600,000
(うち1口当たり利益超過分配金)		(171)		(186)
IV 次期繰越利益		711,967		439,273

分配金の額の算出方法	<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2,543,200,000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、当期の減価償却費計上額である627,188,221円の100分の30にほぼ相当する額として算定される188,100,000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2,697,200,000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、当期の減価償却費計上額である685,367,729円の100分の30にほぼ相当する額として算定される204,600,000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 2017年9月1日 至 2018年2月28日		自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,544,675		2,697,686
減価償却費		627,188		685,367
創立費償却		3,656		3,656
投資法人債発行費償却		4,925		5,656
受取利息		△41		△42
支払利息		214,953		258,099
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△205		△34,540
未収消費税等の増減額 (△は増加)		38,115		△185,189
前払費用の増減額 (△は増加)		△7,321		△17,541
長期前払費用の増減額 (△は増加)		40,252		△100,361
営業未払金の増減額 (△は減少)		△52,280		10,030
未払金の増減額 (△は減少)		△4,834		117,481
未払消費税等の増減額 (△は減少)		109,004		△109,004
前受金の増減額 (△は減少)		14,838		76,887
その他		16		△3,564
小計		3,532,941		3,404,621
利息の受取額		41		42
利息の支払額		△213,808		△257,687
法人税等の支払額		△940		△1,079
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,318,233		3,145,896
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		△53,435		△15,402,053
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		21,548		152,344
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△35,790		△25,485
投資活動によるキャッシュ・フロー		△67,677		△15,275,194
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		-		15,280,000
長期借入金の返済による支出		△2,000,000		-
投資法人債の発行による収入		1,982,263		-
利益分配金の支払額		△2,427,653		△2,543,096
利益超過分配金の支払額		△186,759		△188,089
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,632,149		12,548,814
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		618,406		419,516
現金及び現金同等物の期首残高		7,558,740		8,177,147
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,177,147		※1 8,596,663

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～79年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">10～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6～15年</td> </tr> </table>	建物	2～79年	構築物	10～45年	工具、器具及び備品	6～15年
建物	2～79年						
構築物	10～45年						
工具、器具及び備品	6～15年						
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<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. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産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69,562千円です。</p>						
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<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>						
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引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>						
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>						

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,309,078	4,695,193
共益費収入	481,360	484,073
その他賃貸事業収入	4,790,438	5,179,266
水道光熱費収入	289,186	305,329
駐車場収入	130,999	134,526
その他賃貸収入	41,361	44,621
不動産賃貸事業収益合計	5,251,985	5,663,743
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	287,626	275,781
水道光熱費	278,565	298,976
公租公課	402,178	431,737
損害保険料	9,354	10,134
修繕費	88,027	98,419
減価償却費	627,188	685,367
その他賃貸事業費用	43,441	46,451
不動産賃貸事業費用合計	1,736,382	1,846,869
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,515,603	3,816,874

[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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8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	1,100,000口	1,100,000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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
現金及び預金	4,565,339千円	5,858,660千円
信託現金及び信託預金	4,651,951千円	3,860,404千円
使途制限付信託預金(注)	△1,040,143千円	△1,122,402千円
現金及び現金同等物	8,177,147千円	8,596,663千円

(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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
1年内	6,256,823千円	7,408,042千円
1年超	16,434,535千円	21,458,599千円
合計	22,691,358千円	28,866,642千円

[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(2018年2月28日)

2018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	4,565,339	4,565,339	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,651,951	4,651,951	-
資産計	9,217,291	9,217,291	-
(3) 投資法人債	11,500,000	11,537,600	37,600
(4) 長期借入金	59,530,000	60,048,822	518,822
負債計	71,030,000	71,586,422	556,422
デリバティブ取引	-	-	-

当期(2018年8月31日)

2018年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません(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	5,858,660	5,858,660	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,860,404	3,860,404	-
資産計	9,719,065	9,719,065	-
(3) 投資法人債	11,500,000	11,497,650	△2,350
(4) 長期借入金	74,810,000	75,405,189	595,189
負債計	86,310,000	86,902,839	592,839
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) 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。

(4) 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 (2018年2月28日)	当期 (2018年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	2,206,899	2,503,105

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(2018年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	4,565,339
信託現金及び信託預金	4,651,951

当期(2018年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	5,858,660
信託現金及び信託預金	3,860,404

(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(2018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
投資法人債	-	-	-	5,000,000	-	6,500,000
長期借入金	-	1,300,000	10,740,000	-	18,100,000	29,390,000
合計	-	1,300,000	10,740,000	5,000,000	18,100,000	35,890,000

当期(2018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	-	6,500,000
長期借入金	-	1,300,000	13,390,000	2,990,000	15,110,000	42,020,000
合計	-	1,300,000	13,390,000	7,990,000	15,110,000	48,520,000

[有価証券に関する注記]

前期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2018年8月31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(2018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	28,690,000	28,690,000	*	*

当期(2018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	41,320,000	41,320,000	*	*

*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(4)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2017年9月1日至2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2017年9月1日至2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2017年9月1日至2018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	618,816	未払金	569,319

(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 2018年3月1日 至 2018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(注3)	826,623	未払金	630,122

(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、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(150,500千円)を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

[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 2018年2月28日	当期 2018年8月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	23	6
繰延税金資産合計	23	6
繰延税金資産の純額	23	6

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 2018年2月28日	当期 2018年8月31日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.72	△31.73
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.03

[退職給付に関する注記]

前期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2018年8月31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(2018年2月28日)
該当事項はありません。

当期(2018年8月31日)
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2018年2月28日)
該当事項はありません。

当期(2018年8月31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2017年9月1日至2018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。

当期(自2018年3月1日至2018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。

[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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	174,484,950	173,937,899
期中増減額	△547,050	14,701,135
期末残高	173,937,899	188,639,035
期末時価	185,530,000	203,090,000

(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、前期の主な減少額は減価償却費(627,188千円)です。また、当期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(15,282,361千円)、主な減少額は減価償却費(685,367千円)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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
1口当たり純資産額	98,494円	98,462円
1口当たり当期純利益	2,312円	2,451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 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
当期純利益(千円)	2,543,602	2,696,927
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,543,602	2,696,927
期中平均投資口数(口)	1,100,000	1,100,000

[重要な後発事象に関する注記]

a. 資産の取得

本投資法人は、2018年9月27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
尼崎プロパティー特定目的会社 優先出資証券	1,221	尼崎プロパティー特定目的会社	ロジポート尼崎

b. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「a. 資産の取得」に記載の優先出資証券の取得資金に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1) (注2)	借入 実行日	借入方法	返済期限 (注3)	返済方法 (注4)	担保
長期	株式会社みずほ銀行	1,221	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.37%を加えた利率	2018年 9月26日	左記借入先を貸付人とする2018年9月19日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2022年 8月31日	期限一括	無担保 無保証

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 利払日は、2018年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び元本返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(ただし、初回は借入実行日とします。)の2営業日前の時点において一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関が公表する日本円TIBOR (TokyoInterbank Offered Rate) のうち、3ヶ月物の日本円TIBORになります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関の日本円TIBOR の変動については、一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp>)でご確認ください。

(注3) 返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注4) 上記借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前返済することができます。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	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)

(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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

2018年3月1日付で中嶋康雄が取締役(非常勤)を退任し、同日付でキース・タカシ・フジイが取締役(非常勤)に就任しました。

5. 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1)	前期 (2018年2月28日現在)		当期 (2018年8月31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	173,937	94.6	180,390	90.5
		大阪エリア	-	-	8,248	4.1
		その他	-	-	-	-
	小計	173,937	94.6	188,639	94.6	
預金・その他の資産			9,904	5.4	10,734	5.4
資産総額			183,842	100.0	199,373	100.0

	前期 (2018年2月28日現在)		当期 (2018年8月31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	75,498	41.1	91,064	45.7
純資産総額	108,343	58.9	108,309	54.3
資産総額	183,842	100.0	199,373	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。

(2) 不動産等の概要

① ポートフォリオの概要

2018年8月31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	4	21,170	21,200	11.3	22,900	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	5	23,058	23,020	12.2	25,300	200,045.57
	東京-3	ロジポート 北柏	千葉県 柏市	信託 受益権	6	25,266	25,300	13.4	28,600	104,302.62
	東京-4	ロジポート 流山A棟	千葉県 流山市	信託 受益権	10	3,481	3,500	1.9	4,020	17,673.87
	東京-5	ロジポート 流山B棟	千葉県 流山市	信託 受益権	10	26,380	26,600	14.1	28,900	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	31	19,130	19,000	10.1	19,500	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	27	19,203	19,120	10.1	21,300	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	17	23,692	23,700	12.6	25,000	116,997.14
	東京-9	ロジポート 川越	埼玉県 川越市	信託 受益権	8	12,027	11,950	6.3	12,200	50,742.47
	東京-10	ロジポート 平塚新町	神奈川県 平塚市	信託 受益権	2	6,978	6,900	3.7	7,060	29,067.95
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	2	8,248	8,150	4.3	8,310	30,696.61
ポートフォリオ合計/平均					12	188,639	188,440	100.0	203,090	1,046,524.61

(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から2018年8月31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。

(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、2018年8月31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。

② 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)	15	1,127	276	130,162	130,162	100.0
	東京-2	ロジポート 相模原(注8)	18	1,312	311	180,971	180,495	99.7
	東京-3	ロジポート 北柏	8	1,393	361	100,349	100,349	100.0
	東京-4	ロジポート 流山A棟	1	1,577 (注9)	356 (注9)	18,172	18,172	100.0
	東京-5	ロジポート 流山B棟	8			112,684	112,517	99.9
	東京-6	ロジポート 東扇島A棟	23	1,090	331	85,281	82,580	96.8
	東京-7	ロジポート 東扇島B棟	16	1,155	359	103,731	98,620	95.1
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	17	1,386	267	114,925	113,440	98.7
	東京-9	ロジポート 川越	4	656	160	53,088	53,088	100.0
	東京-10	ロジポート 平塚新町	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	29,074	29,074	100.0
大阪 エリア	大阪-1	ロジポート 堺南島町	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	30,690	30,690	100.0
ポートフォリオ合計/平均			112	10,473	2,617	959,131 811,882	949,192 802,176	99.0 98.8

(注1) 「テナントの総数」は、2018年8月31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、2018年8月31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、2018年8月31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、2018年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸が可能と見られる面積であり、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、2018年8月31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、2018年8月31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) 「ロジポート流山A棟」の年間賃料及び敷金・保証金は、エンドテナント(1社)から開示の承諾が得られていないため、年間賃料及び敷金・保証金については、「ロジポート流山B棟」の年間賃料及び敷金・保証金と各々合算して記載しています。
- (注10) 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。

③ 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	2018年 8月31日	22,900	20,200	23,500	4.1	22,600	4.2	4.3
	東京-2	ロジポート 相模原(注2)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2018年 8月31日	25,300	23,300	25,900	4.2	25,100	4.3	4.4
	東京-3	ロジポート 北柏	シービーアール イー株式会社	2018年 8月31日	28,600	23,000	28,700	4.0	28,600	3.8	4.1
	東京-4	ロジポート 流山A棟	シービーアール イー株式会社	2018年 8月31日	4,020	2,900	3,980	4.4	4,020	4.0	4.3
	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	2018年 8月31日	28,900	22,100	28,500	4.3	28,900	4.0	4.3
	東京-6	ロジポート 東扇島A棟	株式会社谷澤総 合鑑定所	2018年 8月31日	19,500	19,000	19,600	4.6	19,500	4.6	4.7
	東京-7	ロジポート 東扇島B棟	株式会社谷澤総 合鑑定所	2018年 8月31日	21,300	20,300	21,900	4.6	21,100	4.6	4.7
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	株式会社谷澤総 合鑑定所	2018年 8月31日	25,000	24,300	25,300	4.5	24,900	4.5	4.6
	東京-9	ロジポート 川越	株式会社谷澤総 合鑑定所	2018年 8月31日	12,200	11,200	12,600	4.5	12,000	4.6	4.7
	東京-10	ロジポート 平塚新町	一般財団法人日 本不動産研究所	2018年 8月31日	7,060	6,340	7,120	4.6	7,000	4.2	4.7
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	2018年 8月31日	8,310	5,970	8,410	4.6	8,200	4.3	4.7
ポートフォリオ合計					203,090	178,610	205,510		201,920		

(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。

④ 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、2018年8月31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)
ロジポート橋本(注3)	1,127	10.8
ロジポート相模原(注4)	1,312	12.5
ロジポート北柏	1,393	13.3
ロジポート流山A棟 ロジポート流山B棟(注5)	1,577	15.1
ロジポート東扇島A棟	1,090	10.4
ロジポート東扇島B棟	1,155	11.0
ロジポート東扇島C棟	1,386	13.2
合計	9,043	86.3

(注1) 「年間賃料合計」は、2018年8月31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。

(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。

(注3) 「ロジポート橋本」の年間賃料合計は、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4) 「ロジポート相模原」の年間賃料合計は、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5) 「ロジポート流山A棟」の年間賃料は、エンドテナント(1社)から開示の承諾が得られていないため、「ロジポート流山B棟」の年間賃料と合算して記載しています。

⑤ 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、2018年8月31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。

⑥ 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、2018年8月31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	延床面積 (㎡) (注1) (注3)	比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円) (注4)	比率 (%)
東京エリア	10	1,015,828.00	97.1	180,290	95.7
大阪エリア	1	30,696.61	2.9	8,150	4.3
その他	-	-	-	-	-
合計	11	1,046,524.61	100.0	188,440	100.0

(注1) 「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。

(注2) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」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) 「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。）を記載しています。

b. 築年数別比率

築年数 (注1)	物件数	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注5)	比率 (%) (注3)
20年以上	2	217,781.93	20.8	38,120	20.2
15年以上20年未満	1	116,997.14	11.2	23,700	12.6
10年以上15年未満	2	151,088.63	14.4	30,100	16.0
5年以上10年未満	3	355,090.66	33.9	60,270	32.0
5年未満	3	205,566.25	19.6	36,250	19.2
合計	11	1,046,524.61	100.0	188,440	100.0

(注1) 「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から2018年8月31日までの期間を算出し単位未満を切り捨てて記載しています。

(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。

(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) 「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」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。）を記載しています。

c. 規模(延床面積)別比率

規模(延床面積) (㎡) (注1)(注3)	物件数	延床面積 (㎡) (注1)(注3)	比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円) (注4)	比率 (%) (注2)
100,000㎡以上	7	918,343.71	87.8	157,940	83.8
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	4.8	11,950	6.3
30,000㎡以上 50,000㎡未満	1	30,696.61	2.9	8,150	4.3
10,000㎡以上 30,000㎡未満	2	46,741.82	4.5	10,400	5.5
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	11	1,046,524.61	100.0	188,440	100.0

(注1)「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。

(注2)「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」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)「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)	賃貸面積 (㎡) (注2)(注4)(注5)	比率 (%) (注3)	年間賃料 (百万円) (注2)(注4)(注5)	比率 (%) (注3)
7年以上	84,339	10.5	1,158	11.1
5年以上7年未満	92,900	11.6	1,233	11.8
3年以上5年未満	135,115	16.8	1,725	16.5
1年以上3年未満	264,272	32.9	3,518	33.6
1年未満	225,548	28.1	2,837	27.1
合計	802,176	100.0	10,473	100.0

(注1)「賃貸借期間(残存期間)」は、2018年8月31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2)「賃貸面積」は、2018年8月31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、2018年8月31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3)「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4)「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5)「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」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(それぞれ55%及び51%)に相当する数値を基に、上表を作成しています。

(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
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	ITV監視装置交換工事	2019年2月	8	-	-
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	空調設備更新工事	2019年2月	9	-	-
東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	共用部照明改修工事	2019年1月	9	-	-

(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104百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費98百万円があります。

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)
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県 川崎市	高圧ケーブル更新工事	自 2018年2月 至 2018年3月	17
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県 川崎市	加圧給水ポンプ更新工事	自 2018年7月 至 2018年8月	8
東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	バードネット設置工事	2018年8月	7
その他の資本的支出					71
合 計					104

(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。

(4) 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	東京-4	東京-5
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A棟	ロジポート 流山B棟
第5期中の運用日数	184	184	184	184	
①不動産賃貸事業収益合計	607,080	709,751	772,189	839,857	
賃貸事業収入	560,468	644,241	691,507	777,532	
その他賃貸事業収入	46,611	65,510	80,682	62,325	
②不動産賃貸事業費用合計	197,805	236,104	269,893	339,250	
外注委託費	19,953	32,430	30,474	30,816	
水道光熱費	32,497	44,489	64,714	49,297	
公租公課	53,575	60,819	72,425	59,156	
損害保険料	963	1,146	1,221	1,641	
修繕費	3,437	12,420	7,976	47,271	
減価償却費	74,755	67,724	90,309	146,901	
その他賃貸事業費用	12,621	17,071	2,773	4,165	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	409,274	473,647	502,295	44,119	456,488
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	484,030	541,372	592,604	66,042	581,466

(注) 「ロジポート流山A棟」のエンドテナント(1社)から開示の承諾が得られていないため、不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、「ロジポート流山B棟」の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用と各々合算して記載しています。

(単位:千円)

物件番号	東京-6	東京-7	東京-8	東京-9	東京-10
不動産等の名称	ロジポート 東扇島A棟	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 平塚新町
第5期中の運用日数	184	184	184	184	180
①不動産賃貸事業収益合計	597,451	656,149	761,653	339,577	非開示 (注)
賃貸事業収入	543,449	576,689	686,271	320,917	
その他賃貸事業収入	54,001	79,459	75,382	18,659	
②不動産賃貸事業費用合計	165,640	212,061	254,361	111,620	
外注委託費	48,555	39,828	53,957	17,650	
水道光熱費	18,681	28,534	42,465	18,296	
公租公課	38,680	59,819	57,698	29,561	
損害保険料	1,114	1,394	1,485	509	
修繕費	6,831	10,900	7,675	1,819	
減価償却費	49,627	70,214	88,858	40,517	
その他賃貸事業費用	2,149	1,369	2,219	3,266	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	431,810	444,088	507,292	227,956	146,310
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	481,438	514,302	596,151	268,474	171,819

(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-1
不動産等の名称	レジポート 堺南島町
第5期中の運用日数	180
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	
外注委託費	
水道光熱費	
公租公課	
損害保険料	
修繕費	
減価償却費	
その他賃貸事業費用	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	173,590
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	204,540

(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。