

2019年8月期 決算短信 (REIT)

2019年10月17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 2019年11月28日 分配金支払開始予定日 2019年11月21日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年8月期の運用、資産の状況 (2019年3月1日~2019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	%
2019年8月期	6,942	19.9	4,064	31.1	3,688	32.5	3,687	32.5
2019年2月期	5,792	2.3	3,100	1.9	2,784	3.2	2,783	3.2

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年8月期	3,201	3.2	1.7	53.1
2019年2月期	2,530	2.6	1.4	48.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年8月期	3,048	3,688	152	183	3,200	3,872	100.0	3.1
2019年2月期	2,530	2,783	187	205	2,717	2,988	100.0	2.6

(注1) 2019年8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、少数第2位を四捨五入して表示しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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。

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

(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) 2019年2月期及び2019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
2019年8月期	224,693	121,775	54.2	100,640
2019年2月期	200,670	108,190	53.9	98,355

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年8月期	11,049	△30,753	20,003	9,745
2019年2月期	3,837	△1,307	△1,680	9,446

2. 2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020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
2020年2月期	8,624	24.2	5,123	26.0	4,669	26.6	4,668	26.6	3,424	178	3,602
2020年8月期	7,317	△15.2	3,913	△23.6	3,520	△24.6	3,518	△24.6	2,581	203	2,784

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年2月期）3,463円、1口当たり予想当期純利益（2020年8月期）2,581円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年8月期	1,210,000口	2019年2月期	1,100,000口
② 期末自己投資口数	2019年8月期	0口	2019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、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2020年2月期及び2020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. 運用状況	
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
(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、2019年8月期(第7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1,210,000口となっています。

#### ② 運用環境と運用実績

日本経済は内需に牽引され、比較的良好に推移しています。雇用市場の逼迫により賃金は緩やかなペースながら上昇を続けており、個人消費が底堅い伸びを見せています。一方、米中貿易摩擦や海外経済減速など輸出を取り巻く環境は悪化しており、外需が低迷しています。資本市場では、米中貿易戦争を巡る不確実性を背景にボラティリティが高まっています。しかし、株式市場が調整する局面においても、上場J-REIT市場は底堅く推移し、東証REIT指数は2007年以来の高値まで上昇しています。金融市場では、米欧中銀が金融緩和姿勢を強める中、日銀による予防的な追加緩和の必要性が議論されるなど、低金利環境が継続する可能性が高まっています。その結果、債券よりも高い利回りを生むインカム不動産に対する投資家の旺盛な需要は継続し、不動産利回りは現行サイクルの最低水準で推移しています。首都圏の物流施設市場では、2019年を通じて高水準の新規供給が予定されているものの、堅調な新規需要が継続しており、空室率は低下しています。近畿圏では、大阪湾岸エリアおよび内陸エリアの双方で堅調な需要が見られ、需給が改善しています。

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17物件(取得価格合計211,573百万円、賃貸可能面積917,578㎡)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129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、2019年6月5日を払込期日とする公募増資により12,271百万円を、2019年6月28日を払込期日とする第三者割当増資により613百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額(純額)は118,086百万円となりました。

当期においては、ロジポート柏沼南、ロジポート狭山日高、東扇島(底地)、ロジポート大阪大正及び住之江(底地)の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、2019年6月に総額15,690百万円(短期借入金7,490百万円、長期借入金8,200百万円)の借入れを行い、ロジポート平塚新町に係る信託受益権の準共有持分80%の譲渡代金の一部を原資として5,560百万円(短期借入金)の返済を行いました。

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97,661百万円、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は43.5%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、2019年3月1日から2019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6,942百万円、営業利益は4,064百万円、経常利益は3,688百万円、当期純利益は3,687百万円となりました。

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3,048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614百万円の100分の30にほぼ相当する183百万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152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222百万円です。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 次期の運用環境

日本経済は、外需の落ち込みを底堅い内需が下支えするという構造が今後も続く見通しです。2019年10月の消費税増税を背景に一時的に減速感が強まる可能性があるものの、景気刺激策が総動員されることで消費税増税による下押し効果は一部相殺される見込みです。グローバルな貿易戦争を巡る不確実性が早期に解消することは想定しづらく、今後も貿易戦争が激化した場合には景気が腰折れするリスクが残ります。資本市場のボラティリティは今後も継続することが予想され、ボラティリティが上昇する局面では非優良物件に対する投資需要が短期的に減退する可能性があります。一方、今後2～3年間は日銀の低金利政策が継続する見通しで、安定インカムを生む物流施設に対する投資家の旺盛な需要は、今後も継続すると予想されます。先進的物流施設市場では、今後も新規供給が継続する見通しです。ただし、底堅い内需を背景に物流施設の主要ユーザーである通販や小売系企業による新規需要は今後も堅調に推移することが予想されます。その結果、首都圏及び近畿圏の双方で、空室率は過去平均以下の水準で推移することが予想され、物流施設の安定インカムを下支えする見通しです。

#### 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。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17ヶ国24拠点(2019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. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年9月4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、公募による新投資口の発行については2019年9月18日に、第三者割当による新投資口の発行については2019年10月10日に払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	145,714口
発行価格	1口当たり148,005円
発行価格の総額	21,566,400,570円
発行価額	1口当たり142,995円
発行価額の総額	20,836,373,430円
払込期日	2019年9月18日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	7,286口
発行価額	1口当たり142,995円
発行価額の総額	1,041,861,570円
払込期日	2019年10月10日
割当先	野村証券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2019年9月19日付で以下の資金の借入れを決定し、2019年9月25日付で当該資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注4) (注5)	借入 実行日	借入方法	返済期限	返済方法	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行	1,100	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.1625%を加えた利率	2019年 9月25日	左記借入先を貸付人とする2019年9月19日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2020年 9月25日	期限一括	無担保 無保証
長期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	800	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3000%を加えた利率			2024年 9月25日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	5,700	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3200%を加えた利率			2027年 2月15日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注3)	7,900	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3500%を加えた利率			2027年 7月13日		

- (注1) 協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社より組成されています。
- (注2) 協調融資団は、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社中国銀行及び株式会社西日本シティ銀行より組成されています。
- (注3) 協調融資団は、アレンジャーのほか、株式会社日本政策投資銀行より組成されています。
- (注4) 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5) 利払日は、短期借入については、2019年10月末日を初回として、以降毎月末日及び返済期限(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。長期借入については、2019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、短期借入については、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(但し、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、1ヶ月物の日本円TIBORになります。長期借入については、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(但し、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6) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2019年9月20日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村証券株式会社
想定元本	5,700百万円
金利	固定支払金利 0.3625% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3200%
開始日	2019年9月25日
終了日	2027年2月15日
利払日	利払日は、2019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。)

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.3625%で固定化されます。

- (注7) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2019年9月20日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村証券株式会社
想定元本	7,900百万円
金利	固定支払金利 0.4035% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3500%
開始日	2019年9月25日
終了日	2027年7月13日
利払日	利払日は、2019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。)

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.4035%で固定化されます。

### c. 資産の取得

本投資法人は、2019年9月4日開催の役員会において、以下の資産に係る信託受益権を取得することを決定し、2019年9月25日付で当該資産を取得しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金(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。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
大阪 エリア	大阪-3	ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	10,515	OTL1合同会社
大阪 エリア	大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	24,582	尼崎プロパティ-特定目的会社
合計				35,097	

## ④ 運用状況の見通し

2020年2月期及び2020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
2020年2月期	8,624	5,123	4,669	4,668	3,424	178	3,602
2020年8月期	7,317	3,913	3,520	3,518	2,581	203	2,784

なお、この見通しの前提条件については、下記「2020年2月期及び2020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。



2020年2月期及び2020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"> <li>2020年2月期：2019年9月1日～2020年2月29日（182日）</li> <li>2020年8月期：2020年3月1日～2020年8月31日（184日）</li> </ul>								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年8月31日において保有している不動産信託受益権（合計17物件）及び優先出資証券（裏付資産1物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、下記の不動産信託受益権の取得及び譲渡並びに優先出資証券の償還を除き、2020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。</li> <li>&lt;取得資産&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>ロジポート堺築港新町 準共有持分60.0% 2019年9月3日取得</li> <li>ロジポート大阪大正 準共有持分37.5% 2019年9月25日取得</li> <li>ロジポート尼崎 準共有持分51.0% 同上</li> </ul> </li> <li>&lt;譲渡資産&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>ロジポート流山A棟 準共有持分60.0% 2019年9月2日譲渡</li> <li>ロジポート平塚新町 準共有持分20.0% 2019年9月2日譲渡</li> </ul> </li> <li>&lt;償還予定資産&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>尼崎プロパティ特定目的会社 優先出資証券（以下「優先出資証券」といいます。）</li> <li>2019年10月償還予定</li> </ul> </li> <li>実際には取得資産以外の新規物件の取得、又は譲渡資産以外の保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、前所有者より提供を受けた取得資産に関する情報及び現保有資産の本日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。</li> <li>物件全体の平均稼働率は、2020年2月期及び2020年8月期にそれぞれ97.3%及び97.5%を見込んでいます。</li> <li>上記「運用資産」欄に記載の優先出資証券の償還に伴う受取配当金について、2020年2月期に765百万円を見込んでいます。</li> <li>上記「運用資産」欄に記載のとおり、「ロジポート流山A棟（準共有持分60%）」及び「ロジポート平塚新町（準共有持分20%）」の不動産信託受益権を譲渡することによる不動産等売却益（譲渡価格から譲渡日の想定帳簿価格及び譲渡に係る諸費用の見込額を控除した額）について、2020年2月期に734百万円を見込んでいます。</li> <li>&lt;不動産等売却益の見込額（百万円）&gt; <table border="1" data-bbox="397 1279 884 1458"> <thead> <tr> <th colspan="2">2020年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ロジポート流山A棟</td> <td>595</td> </tr> <tr> <td>ロジポート平塚新町</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>734</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>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。</li> </ul>	2020年2月期		ロジポート流山A棟	595	ロジポート平塚新町	138	合計	734
2020年2月期									
ロジポート流山A棟	595								
ロジポート平塚新町	138								
合計	734								
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、前所有者より提供を受けた取得資産に関する情報、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。</li> <li>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、2020年2月期に923百万円、2020年8月期に924百万円を想定しています。</li> <li>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、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2020年2月期については費用計上されず、2020年度の固定資産税等が2020年8月期から費用計上されることとなります。</li> <li>営業期間通期で固定資産税等が費用化される場合の影響額は、2020年2月期において、2019年8月期取得資産（「ロジポート堺築港新町（準共有持分40%）」「ロジポート大阪大正（当初取得分25%）」、「ロジポート柏沼南」、「ロジポート狭山日高」、「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」）並びに取得資産の合計金額として211百万円を見込んでいます。</li> </ul>								

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・創立費の見込償却額として、2020年2月期に3百万円、2020年8月期に3百万円を見込んでいます。</li> <li>・2019年5月21日に決議した新投資口の発行及び投資口の公募に係る費用及び2019年9月4日に決議した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、2020年2月期7百万円、2020年8月期に7百万円を見込んでいます。</li> <li>・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、2020年2月期に408百万円、2020年8月期に381百万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、2020年2月期に70百万円、2020年8月期に71百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年8月末日において、本投資法人の有利子負債の残高は97,661百万円です。これに加えて、2019年9月9日に1,390百万円の期限前返済及び2019年9月25日に総額15,500百万円の新規借入れを行っています。</li> <li>・2020年2月期中及び2020年8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、2020年2月期に短期借入金のうち540百万円、2020年8月期に1,100百万円を返済することを前提としています。</li> <li>・2020年2月期末及び2020年8月期末のLTVはそれぞれ42.4%程度となる見込みです。（小数第2位四捨五入）</li> <li>・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</li> <li>・<math>LTV(\%) = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100(\%)</math></li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済みである1,363,000口を前提とし、2020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。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約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。2020年2月期及び2020年8月期の利益超過分配金総額は、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243百万円、277百万円を想定しています。</li> <li>・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。</li> <li>・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、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%に相当する金額を目途として、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、每期継続的に分配する方針です。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>鑑定LTV (%) = A / B × 100 (%)</p> <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"> <li>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。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

有価証券届出書(2019年9月4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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,828,982	6,744,682
信託現金及び信託預金	3,745,887	4,236,219
営業未収入金	170,324	177,092
前払費用	121,307	130,339
未収消費税等	-	357,627
その他	114	686
流動資産合計	10,866,616	11,646,648
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	63,449,320	70,432,223
減価償却累計額	△3,885,164	△4,499,296
信託建物(純額)	59,564,155	65,932,927
信託構築物	12,173	29,308
減価償却累計額	△1,729	△2,300
信託構築物(純額)	10,444	27,008
信託工具、器具及び備品	5,743	10,405
減価償却累計額	△98	△340
信託工具、器具及び備品(純額)	5,644	10,064
信託土地	128,520,999	145,322,177
有形固定資産合計	188,101,244	211,292,178
投資その他の資産		
投資有価証券	1,237,993	1,237,993
長期前払費用	385,679	424,220
繰延税金資産	20	3
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	1,633,694	1,672,218
固定資産合計	189,734,938	212,964,396
繰延資産		
創立費	11,578	7,922
投資口交付費	-	22,584
投資法人債発行費	57,679	52,023
繰延資産合計	69,258	82,530
資産合計	200,670,813	224,693,574

(単位:千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	169,693	190,204
短期借入金	-	1,930,000
1年内返済予定の長期借入金	1,300,000	1,300,000
未払金	816,141	882,739
未払費用	5,163	7,788
未払法人税等	1,029	677
未払消費税等	143,084	-
前受金	978,731	1,051,574
その他	451,088	654,639
流動負債合計	3,864,931	6,017,624
固定負債		
投資法人債	11,500,000	11,500,000
長期借入金	74,731,000	82,931,000
信託預り敷金及び保証金	2,384,175	2,469,743
固定負債合計	88,615,175	96,900,743
負債合計	92,480,106	102,918,368
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	106,363,965	119,249,475
出資総額控除額	△957,000	△1,162,700
出資総額(純額)	105,406,965	118,086,775
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,783,741	3,688,431
剰余金合計	2,783,741	3,688,431
投資主資本合計	108,190,706	121,775,206
純資産合計	※1 108,190,706	※1 121,775,206
負債純資産合計	200,670,813	224,693,574

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,206,141	※1 5,483,767
その他賃貸事業収入	※1 586,316	※1 513,295
不動産等売却益	-	※2 945,267
営業収益合計	5,792,458	6,942,330
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,860,667	※1 1,985,716
資産運用報酬	705,203	772,387
資産保管・一般事務手数料	28,141	29,145
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	10,000	10,500
その他営業費用	84,389	76,284
営業費用合計	2,692,001	2,877,633
営業利益	3,100,457	4,064,697
営業外収益		
受取利息	47	54
還付加算金	659	-
営業外収益合計	707	54
営業外費用		
支払利息	230,646	243,788
投資法人債利息	25,963	26,786
創立費償却	3,656	3,656
投資口交付費償却	-	2,053
投資法人債発行費償却	5,656	5,656
投資口公開関連費用	-	17,573
融資関連費用	50,917	76,843
営業外費用合計	316,839	376,358
経常利益	2,784,324	3,688,393
税引前当期純利益	2,784,324	3,688,393
法人税、住民税及び事業税	1,036	686
法人税等調整額	△14	17
法人税等合計	1,021	703
当期純利益	2,783,302	3,687,689
前期繰越利益	439	741
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,783,741	3,688,431

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2018年9月1日至2019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	△752,400	105,611,565	2,697,639	2,697,639
当期変動額					
利益超過分配		△204,600	△204,600		
剰余金の配当				△2,697,200	△2,697,200
当期純利益				2,783,302	2,783,302
当期変動額合計	-	△204,600	△204,600	86,102	86,102
当期末残高	※1 106,363,965	△957,000	105,406,965	2,783,741	2,783,741

(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	108,309,204	108,309,204
当期変動額		
利益超過分配	△204,600	△204,600
剰余金の配当	△2,697,200	△2,697,200
当期純利益	2,783,302	2,783,302
当期変動額合計	△118,497	△118,497
当期末残高	108,190,706	108,190,706



当期(自 2019年3月1日 至 2019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	△957,000	105,406,965	2,783,741	2,783,741
当期変動額					
新投資口の発行	12,885,510		12,885,510		
利益超過分配		△205,700	△205,700		
剰余金の配当				△2,783,000	△2,783,000
当期純利益				3,687,689	3,687,689
当期変動額合計	12,885,510	△205,700	12,679,810	904,689	904,689
当期末残高	※1 119,249,475	△1,162,700	118,086,775	3,688,431	3,688,431

(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	108,190,706	108,190,706
当期変動額		
新投資口の発行	12,885,510	12,885,510
利益超過分配	△205,700	△205,700
剰余金の配当	△2,783,000	△2,783,000
当期純利益	3,687,689	3,687,689
当期変動額合計	13,584,499	13,584,499
当期末残高	121,775,206	121,775,206

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期		当期	
	自	2018年9月1日 至 2019年2月28日	自	2019年3月1日 至 2019年8月31日
I 当期末処分利益		2,783,741,863		3,688,431,723
II 利益超過分配金加算額				
出資総額控除額		205,700,000		183,920,000
III 分配金の額		2,988,700,000		3,872,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,717)		(3,200)
うち利益分配金		2,783,000,000		3,688,080,000
(うち1口当たり利益分配金)		(2,530)		(3,048)
うち利益超過分配金		205,700,000		183,920,000
(うち1口当たり利益超過分配金)		(187)		(152)
IV 次期繰越利益		741,863		351,723

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2,783,000,000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688,532,290円の100分の30にほぼ相当する額として算定される205,700,000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3,688,080,000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614,944,649円の100分の30にほぼ相当する額として算定される183,920,000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 2018年9月1日 至 2019年2月28日		自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,784,324		3,688,393
減価償却費		688,532		729,248
創立費償却		3,656		3,656
投資口交付費償却		-		2,053
投資法人債発行費償却		5,656		5,656
受取利息		△47		△54
支払利息		256,609		270,575
営業未収入金の増減額 (△は増加)		13,416		△6,767
未収消費税等の増減額 (△は増加)		307,011		△459,634
前払費用の増減額 (△は増加)		△6,861		△9,031
長期前払費用の増減額 (△は増加)		51,284		△38,541
営業未払金の増減額 (△は減少)		△21,852		20,511
未払金の増減額 (△は減少)		△23,209		128,534
未払消費税等の増減額 (△は減少)		21,261		△41,077
前受金の増減額 (△は減少)		15,472		72,842
信託有形固定資産の売却による減少額		-		6,931,344
その他		△55		20,775
小計		4,095,199		11,318,485
利息の受取額		47		54
利息の支払額		△257,021		△267,949
法人税等の支払額		△743		△1,037
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,837,483		11,049,553
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△78,946		△30,913,462
投資有価証券の取得による支出		△1,237,693		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		22,853		227,466
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△13,307		△67,430
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,307,094		△30,753,426
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		7,490,000
短期借入金の返済による支出		-		△5,560,000
長期借入れによる収入		1,221,000		8,200,000
投資口の発行による収入		-		12,860,871
利益分配金の支払額		△2,697,337		△2,782,046
利益超過分配金の支払額		△204,610		△205,610
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,680,948		20,003,214
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		849,440		299,340
現金及び現金同等物の期首残高		8,596,663		9,446,103
現金及び現金同等物の期末残高		※1 9,446,103		※1 9,745,444

(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" 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						
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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は86,594千円です。</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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。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。</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 (2019年2月28日)	当期 (2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019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	4,719,997	4,991,417
共益費収入	486,144	492,350
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	305,398	313,976
駐車場収入	136,378	141,777
その他賃貸収入	144,539	57,541
不動産賃貸事業収益合計	5,792,458	5,997,063
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	273,608	268,586
水道光熱費	302,420	312,352
公租公課	423,841	477,423
損害保険料	9,959	10,505
修繕費	111,015	90,277
減価償却費	688,532	729,248
その他賃貸事業費用	51,288	97,321
不動産賃貸事業費用合計	1,860,667	1,985,716
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,931,791	4,011,347

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位：千円)

	ロジポート流山A棟 (準共有持分40%)	ロジポート平塚新町 (準共有持分80%)	合計
不動産等売却収入	1,800,000	6,160,000	7,960,000
不動産等売却原価	1,381,785	5,549,558	6,931,344
その他売却費用	19,899	63,488	83,388
不動産等売却益	398,314	546,953	945,267

[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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019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	1,210,000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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
現金及び預金	6,828,982千円	6,744,682千円
信託現金及び信託預金	3,745,887千円	4,236,219千円
使途制限付信託預金（注）	△1,128,766千円	△1,235,457千円
現金及び現金同等物	9,446,103千円	9,745,444千円

（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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
1年内	7,298,611千円	7,994,988千円
1年超	18,656,470千円	19,229,325千円
合計	25,955,082千円	27,224,314千円

[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に際し、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(2019年2月28日)

2019年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません(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	6,828,982	6,828,982	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,745,887	3,745,887	-
資産計	10,574,870	10,574,870	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	1,300,000	1,300,033	33
(5) 投資法人債	11,500,000	11,570,800	70,800
(6) 長期借入金	74,731,000	75,335,713	604,713
負債計	87,531,000	88,206,547	675,547
デリバティブ取引	-	-	-

当期(2019年8月31日)

2019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	6,744,682	6,744,682	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,236,219	4,236,219	-
資産計	10,980,902	10,980,902	-
(3) 短期借入金	1,930,000	1,930,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	1,300,000	1,300,000	-
(5) 投資法人債	11,500,000	11,618,300	118,300
(6) 長期借入金	82,931,000	83,511,702	580,702
負債計	97,661,000	98,360,002	699,002
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、(4) 1年内返済予定の長期借入金

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。

(5) 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。

(6) 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 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
投資有価証券(*1)	1,237,993	1,237,993
信託預り敷金及び保証金(*2)	2,384,175	2,469,743

(\*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(2019年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	6,828,982
信託現金及び信託預金	3,745,887

当期(2019年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	6,744,682
信託現金及び信託預金	4,236,219

(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(2019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	2,650,000	19,321,000	16,560,000	25,460,000
合計	1,300,000	10,740,000	7,650,000	19,321,000	16,560,000	31,960,000

当期(2019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
短期借入金	1,930,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	5,000,000	-	-	6,500,000
長期借入金	1,300,000	13,390,000	4,211,000	15,110,000	16,560,000	33,660,000
合計	3,230,000	13,390,000	9,211,000	15,110,000	16,560,000	40,160,000

[有価証券に関する注記]

前期(2019年2月28日)

優先出資証券(貸借対照表計上額1,237,993千円)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(2019年8月31日)

優先出資証券(貸借対照表計上額1,237,993千円)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(2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2019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	41,320,000	41,320,000	*	*

当期(2019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	49,520,000	49,520,000	*	*

\*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に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(6)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2018年9月1日至2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自2019年3月1日至2019年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自2019年3月1日至2019年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2018年9月1日至2019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)	717,413	未払金	654,242

(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資産対応証券の取得に係る運用報酬(12,210千円)を含んでいます。

当期(自2019年3月1日至2019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)	1,152,517	未払金	724,925

(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及び売却原価に算入した物件売却に係る運用報酬それぞれ、300,530千円及び79,600千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自2019年3月1日至2019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 2019年2月28日	当期 2019年8月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	20	3
繰延税金資産合計	20	3
繰延税金資産の純額	20	3

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 2019年2月28日	当期 2019年8月31日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.51
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.02

[退職給付に関する注記]

前期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2019年2月28日)  
該当事項はありません。

当期(2019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(2019年2月28日)  
該当事項はありません。

当期(2019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2018年9月1日至2019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2019年3月1日至2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	188,639,035	188,101,244
期中増減額	△537,791	23,190,934
期末残高	188,101,244	211,292,178
期末時価	203,920,000	231,790,000

(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(688,532千円)です。また、当期の主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得(30,722,463千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却(6,931,344千円)及び減価償却費(729,248千円)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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
1口当たり純資産額	98,355円	100,640円
1口当たり当期純利益	2,530円	3,201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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期純利益(千円)	2,783,302	3,687,689
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)	2,783,302	3,687,689
期中平均投資口数(口)	1,100,000	1,151,954

[重要な後発事象に関する注記]

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2019年9月4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、公募による新投資口の発行については2019年9月18日に、第三者割当による新投資口の発行については2019年10月10日に払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	145,714口
発行価格	1口当たり148,005円
発行価格の総額	21,566,400,570円
発行価額	1口当たり142,995円
発行価額の総額	20,836,373,430円
払込期日	2019年9月18日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	7,286口
発行価額	1口当たり142,995円
発行価額の総額	1,041,861,570円
払込期日	2019年10月10日
割当先	野村証券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2019年9月19日付で以下の資金の借入れを決定し、2019年9月25日付で当該資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注4) (注5)	借入 実行日	借入方法	返済期限	返済方法	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行	1,100	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.1625%を加えた利率	2019年 9月25日	左記借入先を貸付人とする2019年9月19日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2020年 9月25日	期限一括	無担保 無保証
長期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	800	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3000%を加えた利率			2024年 9月25日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	5,700	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3200%を加えた利率			2027年 2月15日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注3)	7,900	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3500%を加えた利率			2027年 7月13日		

(注1) 協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社より組成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社中国銀行及び株式会社西日本シティ銀行より組成されています。

(注3) 協調融資団は、アレンジャーのほか、株式会社日本政策投資銀行より組成されています。

(注4) 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5) 利払日は、短期借入については、2019年10月末日を初回として、以降毎月末日及び返済期限(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。長期借入については、2019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、短期借入については、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(但し、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、1ヶ月物の日本円TIBORになります。長期借入については、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(但し、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6) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2019年9月20日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	5,700百万円
金利	固定支払金利 0.3625% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3200%
開始日	2019年9月25日
終了日	2027年2月15日
利払日	利払日は、2019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。）

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.3625%で固定化されます。

(注7) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2019年9月20日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	7,900百万円
金利	固定支払金利 0.4035% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3500%
開始日	2019年9月25日
終了日	2027年7月13日
利払日	利払日は、2019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。）

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.4035%で固定化されます。

#### c. 資産の取得

本投資法人は、2019年9月4日開催の役員会において、以下の資産に係る信託受益権を取得することを決定し、2019年9月25日付で当該資産を取得しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金（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。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
大阪 エリア	大阪-3	ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	10,515	OTL1合同会社
大阪 エリア	大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	24,582	尼崎プロパティ-特定目的会社
合計				35,097	

(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)

(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。

## 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 (2019年2月28日現在)		当期 (2019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	179,883	89.6	189,610	84.4
		大阪エリア	8,218	4.1	21,682	9.6
		その他	-	-	-	-
	小計	188,101	93.7	211,292	94.0	
投資有価証券(注4)			1,237	0.6	1,237	0.6
預金・その他の資産			11,331	5.6	12,163	5.4
資産総額			200,670	100.0	224,693	100.0

	前期 (2019年2月28日現在)		当期 (2019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	92,480	46.1	102,918	45.8
純資産総額	108,190	53.9	121,775	54.2
資産総額	200,670	100.0	224,693	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、尼崎プロパティ-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

2019年8月31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	尼崎プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注1)	1,221,000	1,237,993	1,237,993	0.6

(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
尼崎プロパティ-特定目的会社 優先出資証券	信託受益権	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市扇町20番地他

(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

2019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	5	21,030	21,200	10.0	23,100	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	6	22,934	23,020	10.9	25,500	200,045.57
	東京-3	ロジポート 北柏	千葉県 柏市	信託 受益権	7	25,113	25,300	12.0	29,500	104,302.62
	東京-4	ロジポート 流山A棟(注9)	千葉県 流山市	信託 受益権	11	2,079	2,100	1.0	2,514	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	11	26,206	26,600	12.6	29,800	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	32	19,064	19,000	9.0	19,800	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	28	19,106	19,120	9.0	21,600	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	18	23,544	23,700	11.2	25,400	116,997.14
	東京-9	ロジポート 川越	埼玉県 川越市	信託 受益権	9	11,962	11,950	5.6	12,200	50,742.47
	東京-10	ロジポート 平塚新町(注10)	神奈川県 平塚市	信託 受益権	3	1,385	1,380	0.7	1,446	29,067.95
	東京-11	ロジポート 柏沼南	千葉県 柏市	信託 受益権	1	9,411	9,300	4.4	10,400	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	4	6,506	6,430	3.0	6,560	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	0.6	1,560	-
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	3	8,187	8,150	3.9	8,510	30,696.61
	大阪-2	ロジポート 堺築港新町(注11)	大阪府 堺市	信託 受益権	1	1,687	1,664	0.8	1,840	20,428.39
	大阪-3	ロジポート 大阪大正(注12)	大阪府 大阪市	信託 受益権	2	7,232	7,140	3.4	7,440	117,037.14
	大阪-4	住之江(底地)	大阪府 大阪市	信託 受益権	-	4,574	4,330	2.0	4,620	-
ポートフォリオ合計/平均					12	211,292	211,573	100.0	231,790	1,248,439.09

(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2019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、2019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。
- (注9) 「ロジポート流山A棟」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(60%)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) 「ロジポート平塚新町」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(20%)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11) 「ロジポート堺築港新町」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(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12) 「ロジポート大阪大正」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(25%)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)	15	1,130	276	130,052	130,052	100.0
	東京-2	ロジポート 相模原(注8)	18	1,322	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(注9)	1	1,503 (注9)	338 (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	22	1,073	329	85,281	81,264	95.3
	東京-7	ロジポート 東扇島B棟	18	1,159	364	103,731	98,705	95.2
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	18	1,387	272	114,925	113,521	98.8
	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(注10)	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	29,074	29,074	100.0
	東京-11	ロジポート 柏沼南	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	40,773	40,773	100.0
	東京-12	ロジポート 狭山日高	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	23,565	23,565	100.0
	東京-13	東扇島(底地)	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	11,472	11,472	100.0
大阪 エリア	大阪-1	ロジポート 堺南島町	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	30,690	30,690	100.0
	大阪-2	ロジポート 堺築港新町(注11)	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	20,427	20,427	100.0
	大阪-3	ロジポート 大阪大正(注12)	10	388	87	106,929	106,830	99.9
	大阪-4	住之江(底地)	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	25,571	25,571	100.0
ポートフォリオ合計/平均			129	11,682	2,865	1,187,761 917,578	1,176,659 906,784	99.1 98.8

(注1) 「テナントの総数」は、2019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、2019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年間賃料（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、2019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、2019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なる面積であり、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、2019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、2019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。また、「ロジポート流山A棟」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（60%）に相当する金額を記載しています。
- (注10) 「ロジポート平塚新町」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（20%）に相当する金額を記載しています。
- (注11) 「ロジポート堺築港新町」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12) 「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（25%）に相当する金額を記載しています。
- (注13) 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	2019年8月31日	23,100	20,200	23,600	4.1	22,900	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	2019年8月31日	25,500	23,200	26,100	4.2	25,300	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	2019年8月31日	29,500	22,800	29,700	3.9	29,500	3.7	4.0
	東京-4	ロジポート流山A棟(注3)	シービーアールイー株式会社	2019年8月31日	2,514	1,716	2,490	4.3	2,514	3.9	4.2
	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	2019年8月31日	29,800	21,600	29,600	4.2	29,800	3.9	4.2
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	19,800	19,400	19,700	4.5	19,800	4.5	4.6
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	21,600	20,800	22,000	4.5	21,400	4.5	4.6
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	25,400	24,400	25,400	4.4	25,400	4.4	4.5
	東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	12,200	11,300	12,500	4.4	12,100	4.5	4.6
	東京-10	ロジポート平塚新町(注4)	一般財団法人日本不動産研究所	2019年8月31日	1,446	1,256	1,458	4.5	1,434	4.1	4.6
	東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	10,400	10,100	10,600	4.4	10,300	4.3 (注7)	4.6
	東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	6,560	6,460	6,690	4.4	6,500	4.3 (注8)	4.6
	東京-13	東扇島(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	1,560	-	-	-	1,560	3.7 (注9)	3.8
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	2019年8月31日	8,510	5,940	8,610	4.5	8,400	4.2	4.6
	大阪-2	ロジポート堺築港新町(注5)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	1,840	1,800	1,900	4.6	1,820	4.5 (注10)	4.8
	大阪-3	ロジポート大阪大正(注6)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	7,440	7,150	7,680	4.2	7,330	4.3	4.4
	大阪-4	住之江(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年8月31日	4,620	-	-	-	4,620	4.0	4.0
ポートフォリオ合計					231,790	198,122	228,028		230,678		

(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) 「ロジポート流山A棟」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(60%)に相当する金額を記載しています。

(注4) 「ロジポート平塚新町」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法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する金額を記載しています。

(注5) 「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6) 「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(25%)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5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4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4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8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、2019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)
ロジポート相模原(注3)	1,322	11.3
ロジポート北柏	1,393	11.9
ロジポート流山A棟(注4) ロジポート流山B棟	1,503	12.9
ロジポート東扇島C棟	1,387	11.9
合計	5,605	48.0

(注1) 「年間賃料合計」は、2019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4) 「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。

## (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、2019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。

(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、2019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 (注1)	延床面積 (㎡)			取得価格 (百万円)		比率 (%)	
		(注1)	(注2)	(注4)	(注1)	(注5)	(注1)	(注3)
東京エリア	13	1,080,276.95			190,289		86.5	
大阪エリア	4	168,162.14			21,284		13.5	
その他	-	-			-		-	
合計	17	1,248,439.09			211,573		100.0	

(注1) 「東扇島(底地)」及び「住之江(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。

(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」、「ロジポート相模原」、「ロジポート流山A棟」、「ロジポート平塚新町」、「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート大阪大正」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。)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 (㎡)		比率 (%) (注4)	取得価格 (百万円) (注6)	比率 (%) (注4)
		(注3)	(注5)			
20年以上	2	217,781.93		17.4	38,120	18.5
15年以上20年未満	1	116,997.14		9.4	23,700	11.5
10年以上15年未満	2	151,088.63		12.1	28,700	13.9
5年以上10年未満	4	500,892.35		40.1	81,470	39.5
5年未満	6	261,679.04		21.0	34,064	16.5
合計	15	1,248,439.09		100.0	206,054	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」及び「住之江(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から2019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。

(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) 「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート流山A棟」、「ロジポート平塚新町」、「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート大阪大正」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6) 「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) (㎡) (注2)(注4)	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)
100,000㎡以上	8	1,035,380.85	82.9	165,080	80.1
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	4.1	11,950	5.8
30,000㎡以上 50,000㎡未満	2	71,575.19	5.7	17,450	8.5
10,000㎡以上 30,000㎡未満	4	90,740.58	7.3	11,574	5.6
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	15	1,248,439.09	100.0	206,054	100.0

(注1)「東扇島(底地)」及び「住之江(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。

(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」、「ロジポート相模原」、「ロジポート流山A棟」、「ロジポート平塚新町」、「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート大阪大正」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。)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、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	93,352	10.3	1,119	9.6
5年以上7年未満	51,962	5.7	718	6.1
3年以上5年未満	173,939	19.2	2,351	20.1
1年以上3年未満	295,532	32.6	3,753	32.1
1年未満	291,997	32.2	3,738	32.0
合計	906,784	100.0	11,682	100.0

(注1)「東扇島(底地)」及び「住之江(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、2019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3)「賃貸面積」は、2019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、2019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」、「ロジポート流山A棟」、「ロジポート平塚新町」、「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート大阪大正」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	東京-4	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7期中の運用日数	184	184	184	184	
①不動産賃貸事業収益合計	606,474	733,482	766,724	828,912	
賃貸事業収入	562,969	658,550	688,356	765,525	
その他賃貸事業収入	43,505	74,931	78,368	63,386	
②不動産賃貸事業費用合計	193,121	244,940	305,685	332,855	
外注委託費	20,149	32,333	30,682	30,671	
水道光熱費	29,114	46,707	65,000	50,081	
公租公課	53,307	59,521	72,324	60,494	
損害保険料	945	1,113	1,208	1,625	
修繕費	9,519	16,077	13,083	17,100	
減価償却費	74,942	67,984	90,780	146,097	
その他賃貸事業費用	5,142	21,203	32,605	26,784	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	413,353	488,542	461,039	47,510	448,546
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	488,296	556,526	551,819	67,009	575,145

(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7期中の運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	600,436	663,409	766,085	347,629	非開示 (注)
賃貸事業収入	543,676	577,389	689,846	320,917	
その他賃貸事業収入	56,760	86,019	76,238	26,711	
②不動産賃貸事業費用合計	165,806	221,534	255,218	109,160	
外注委託費	39,851	38,760	51,859	17,642	
水道光熱費	20,663	32,184	42,745	20,912	
公租公課	40,189	61,149	59,539	26,251	
損害保険料	1,103	1,381	1,471	526	
修繕費	9,978	14,715	7,612	2,035	
減価償却費	51,386	71,788	89,918	41,194	
その他賃貸事業費用	2,633	1,553	2,071	598	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	434,630	441,875	510,867	238,468	86,408
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	486,016	513,664	600,785	279,663	105,143

(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	東京-11	東京-12	東京-13	大阪-1	大阪-2
不動産等の名称	ロジポート 柏沼南	ロジポート 狭山日高	東扇島(底地)	ロジポート 堺南島町	ロジポート 堺築港新町
第7期中の運用日数	82	82	82	184	62
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	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)	95,307	57,871	13,077	151,573	12,871
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	113,327	68,330	13,077	182,555	15,522

(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
不動産等の名称	ロジポート 大阪大正	住之江(底地)
第7期中の運用日数	82	82
①不動産賃貸事業収益合計	88,633	非開示 (注)
賃貸事業収入	83,064	
その他賃貸事業収入	5,569	
②不動産賃貸事業費用合計	24,299	
外注委託費	3,367	
水道光熱費	4,943	
公租公課	35	
損害保険料	106	
修繕費	126	
減価償却費	14,307	
その他賃貸事業費用	1,411	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	64,334	45,069
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	78,642	45,069

(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、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	車路防鳥対策工事	2020年2月	17	-	-
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	高圧ケーブル更新工事	2020年2月	20	-	-

(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129百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費90百万円があります。

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)
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県 流山市	車路補修工事	2019年8月	17
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	事務所照明LED化工事	2019年8月	7
東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県 流山市	中央監視装置交換工事	2019年7月	7
その他の資本的支出					96
合 計					129

(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。