

2020年8月期 決算短信 (REIT)

2020年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 三菱地所物流リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3481 U R L <https://mel-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 坂川 正樹
 資産運用会社名 三菱地所投資顧問株式会社 (氏名) 荒木 治彦
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 坂川 正樹
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役物流リート部長 (氏名) 坂川 正樹
 TEL 03-3218-0030

有価証券報告書提出予定日 2020年11月27日 分配金支払開始予定日 2020年11月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2020年8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日~2020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	%
2020年8月期	3,342	4.4	1,729	△1.1	1,655	1.3	1,654	1.4
2020年2月期	3,200	26.5	1,749	39.5	1,633	34.7	1,632	34.7

	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	%	%	%
2020年8月期	5,410	2.0	1.4	49.5
2020年2月期	5,563	2.3	1.6	51.0

(注) 本投資法人は2019年10月7日に57,150口、同年11月7日に2,850口の新投資口の発行を行っています。2020年2月期の1口当たり当期純利益については、日数による加重平均投資口数(293,461口)で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年8月期	5,411	1,654	592	181	6,003	1,835	100.0	2.0
2020年2月期	5,338	1,632	569	174	5,907	1,806	100.0	2.1

(注1) 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2) 2020年2月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003、2020年8月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.002です。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。

(注3) 2020年2月期は新投資口の発行を行っていることから、配当性向は次の算式により算出しています。
 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年8月期	120,476	81,648	67.8	266,987
2020年2月期	121,425	81,800	67.4	267,484

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年8月期	3,496	17	△2,906	7,894
2020年2月期	1,312	△30,475	30,626	7,287

2. 2021年2月期の運用状況の予想（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期の運用状況の予想（2021年3月1日～2021年8月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2021年2月期	4,222	26.3	2,177	25.8	2,040	23.3	2,039	23.3	6,520	5,857	663
2021年8月期	4,215	△0.2	2,074	△4.7	1,978	△3.1	1,977	△3.1	6,438	5,677	761

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）5,857円、1口当たり予想当期純利益（2021年8月期）5,677円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2020年8月期	305,815口	2020年2月期	305,815口
2020年8月期	一口	2020年2月期	一口

(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、23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

1. 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、6ページ記載の「2021年2月期及び2021年8月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況.....	2
(1) 運用状況.....	2
① 当期の概況.....	2
(イ) 投資法人の主な推移.....	2
(ロ) 投資環境と運用実績.....	2
(ハ) 資金調達の概要.....	3
(ニ) 業績及び分配の概要.....	3
② 次期の見通し.....	4
(イ) 今後の運用方針.....	4
(ロ) 決算後に生じた重要な事実.....	4
(ハ) 運用状況の見通し.....	5
(2) 投資リスク.....	8
2. 財務諸表.....	9
(1) 貸借対照表.....	9
(2) 損益計算書.....	11
(3) 投資主資本等変動計算書.....	12
(4) 金銭の分配に係る計算書.....	13
(5) キャッシュ・フロー計算書.....	14
(6) 継続企業の前提に関する注記.....	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記.....	15
(8) 財務諸表に関する注記事項.....	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減.....	24
3. 参考情報.....	25
(1) 投資状況.....	25
(2) 投資資産.....	25
① 投資有価証券の主要銘柄.....	25
② 投資不動産物件.....	25
③ その他投資資産の主要なもの.....	25
(ア) ポートフォリオ一覧.....	26
(イ) 不動産等の概要.....	27
(ウ) 賃貸借の概要.....	28
(エ) 不動産鑑定評価書の概要.....	30
(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報.....	31
(カ) 主要なテナントに関する情報.....	31
(キ) ポートフォリオ分散の状況.....	32
(ク) 担保の内容.....	33
(ケ) 保有不動産の資金的支出.....	34
(コ) 個別資産の収益状況.....	35

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

三菱地所物流リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、三菱地所投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2016年7月14日に設立され、2017年9月14日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3481)。

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社(以下「三菱地所」といいます。))及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両社の強みをハイブリッド活用(注)し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

さらに本投資法人は、2019年4月17日付で公表した「三本の柱」の運用方針に基づいた各種取組みを進めることで、中長期的な投資主価値の向上を目指しています。かかる運用方針は、Alignment(投資主との利益の一致)、Discipline(規律を持った成長)及びHybrid(独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化)を掲げており、三菱地所グループが一丸となって、本投資法人の投資主価値の向上を目指すものです。

当期末(2020年8月31日)現在、本投資法人の保有資産は15物件(取得価格合計113,787百万円)となっています。

(注)「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び本資産運用会社の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期(2020年8月期)の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行及び経済活動制限が実体経済に深刻な影響を与えており、足下では一部下げ止まりの動きが見られるものの、依然として厳しい状況にあります。先行きについては、当面は感染拡大防止策を講じつつ、経済活動が再開されていく中で、持ち直しの動きが期待されるものの、引き続き不安定な状況は続くと考えられ、金融資本市場の変動等の影響にも注視する必要があります。2020年4-6月期の実質GDP(国内総生産)成長率は、政府の緊急事態宣言や各自治体の自粛要請を踏まえた外出自粛等に起因して個人消費が減速したことのほか、輸出が落ち込んだことがマイナスに寄与し、年換算27.8%減と、3四半期連続のマイナス成長となりました。

不動産売買取引市場においては、物件タイプごとの選別色は鮮明になっており、影響の小さい物流施設や賃貸住宅への投資家の関心は高く、今後も活発な取引が予想されます。世界的な低金利環境が継続する中、投資家が投資対象を物色する動きは根強く、安定したキャッシュ・フローの見込める物流施設については足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

J-REIT市場においては、東証REIT指数も2020年3月19日には1,145.53ポイント(2019年12月末比53%の水準)まで下落し、同日の下落幅は前日比マイナス19%と2003年の算出開始以来最大となりました。2020年8月31日現在、1,747.53ポイント(2019年12月末比81%の水準)まで回復しています。

物流施設市場では、このような状況下においても、外出自粛要請を背景としてECの利用拡大が加速している点に注目が集まっており、今後もオンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設需要の増加が期待されます。上記を背景に、新規供給量が高い水準にある中でも高水準の新規需要が続いており、空室率は引き続き低位で推移しています。今後も高水準の供給が続くものの、未竣工物件のリーシング進捗も順調であり、本投資法人のポートフォリオを含めた稼働中の物件に与える影響は限定的であると考えています。

このような環境下、当期末(2020年8月31日)現在、本投資法人は15物件(取得価格合計113,787百万円)を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%と高稼働を維持しています。

(ハ) 資金調達概要

本投資法人は、長期安定的な財務運営を基本とし、成長性に配慮した借入比率のコントロールと効率的なキャッシュマネジメントを行うこととしています。

a. 資金の借入れの状況

本投資法人は長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス及び返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うことを基本方針としています。

当期(2020年8月期)においては、2020年10月9日に期限の到来する短期借入金1,100百万円について、2020年2月期中に取得した資産の消費税の還付金を含む自己資金にて2020年7月9日付で期限前弁済を行いました。この結果、当期末(2020年8月31日)現在の有利子負債残高は35,374百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は29.4%となりました。

b. 格付の状況

本投資法人の当期末(2020年8月31日)現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

(ニ) 業績及び分配概要

上記運用の結果、当期(2020年8月期)の業績は営業収益3,342百万円、営業利益1,729百万円、経常利益1,655百万円、当期純利益1,654百万円及び投資口1口当たり分配金6,003円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数305,815口の整数倍である1,654,764,965円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は5,411円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、每期継続的に利益を超える金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を行うこととしています(注1)。また、継続的利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

当期においては、減価償却費の30%にほぼ相当する額である181,042,480円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は592円となりました。

(注1) 但し、経済環境、不動産市場及び貸貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV(注2)が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

(注2) 鑑定LTV(%) = a / b (%)

a = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額(消費税ローンは除く) + 敷金保証金留保額の取崩相当額(テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く)

b = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額 - 翌営業期間に支払われる利益分配金総額 - 翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針

本投資法人は、三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

a. 外部成長戦略

本投資法人は、三菱地所とスポンサーサポート契約を締結し、パイプラインサポートを享受するとともに、本資産運用会社の目利き力を活かした物件ソーシング力をハイブリッド活用します。また、マーケットや環境変化に合わせて両社の強みを活かすことで、安定的な外部成長（ハイブリッド型外部成長）を目指します。

b. 内部成長戦略

本投資法人は、三菱地所の総合デベロッパーとして培った豊富な幅広い法人顧客リレーションを活かしたソーシング力と、本資産運用会社のファンド運用トラックレコードに裏打ちされた安定的な運用力を最大限にハイブリッド活用し、物件の価値の最大化ひいては投資法人の安定成長に資する内部成長（ハイブリッド型内部成長）を目指します。

c. 財務戦略

本投資法人は、三菱地所グループが長年培ってきた財務戦略に係るノウハウ及び信用力を活かした長期安定的な財務運営を基本とし、さらには成長性に配慮してLTVコントロールを行います。また、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、2020年8月13日及び2020年8月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2020年9月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2020年9月30日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 40,500口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり431,701円
発行価格（募集価格）の総額	: 17,483,890,500円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり417,236円
発行価額（払込金額）の総額	: 16,898,058,000円
払込期日	: 2020年9月1日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 1,922口
発行価額（払込金額）	: 1口当たり417,236円
発行価額（払込金額）の総額	: 801,927,592円
払込期日	: 2020年9月30日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、決算日以降、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資産を取得しました。

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日	売主
物流施設	ロジクロス大阪 (準共有持分60%)	大阪府 大阪市	5,874	2020年 9月1日	国内一般事業会社（注1）
	ロジクロス名古屋笠寺 (準共有持分60%)	愛知県 名古屋市	8,705		国内一般事業会社（注1）
	ロジポート大阪大正 (追加取得分17.5%)（注2）	大阪府 大阪市	4,802		OTL2合同会社
	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637		国内一般事業会社（注1）
	MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388		S D物流ファンド・シックス合同会社
合計	-	-	28,407	-	-

(注1) 売主である国内一般事業会社より了承を得られていないため、非開示としています。

(注2) 「ロジポート大阪大正」につき、2019年10月9日付にて取得済である「ロジポート大阪大正（準共有持分20%）」を以下「ロジポート大阪大正」といい、2020年9月1日付にて取得済である「ロジポート大阪大正（準共有持分17.5%）」を以下「ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）」といたします。

(ハ) 運用状況の見通し

2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)における本投資法人の運用状況につきましては、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 含む)	1口当たり	1口当たり
						分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金
2021年 2月期	4,222 百万円	2,177 百万円	2,040 百万円	2,039 百万円	6,520 円	5,857 円	663 円

(参考) 2021年2月期: 予想期末発行済投資口数 348,237口、1口当たり予想当期純利益 5,857円

2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)における本投資法人の運用状況につきましては、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 含む)	1口当たり	1口当たり
						分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金
2021年 8月期	4,215 百万円	2,074 百万円	1,978 百万円	1,977 百万円	6,438 円	5,677 円	761 円

(参考) 2021年8月期: 予想期末発行済投資口数 348,237口、1口当たり予想当期純利益 5,677円

なお、これらの見通しの前提条件につきましては、後記記載の「2021年2月期及び2021年8月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2021年2月期及び2021年8月期における運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年2月期（第9期）：2020年9月1日～2021年2月28日（181日） ・2021年8月期（第10期）：2021年3月1日～2021年8月31日（184日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年8月期末現在本投資法人が保有する15物件（以下「第8期末保有資産」といいます。）に加え、2020年9月1日付でロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）、MJロジパーク加須2、及びMJロジパーク仙台1（以下「第9期取得済資産」といいます。）を取得しており、本書の日付現在本投資法人が保有する物件は19物件です。 ・本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産信託受益権（19物件）について、2021年8月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得又は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。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、前所有者より提供を受けた第9期取得済資産に関する情報及び本資産運用会社が保有している第8期末保有資産に関する情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しています。 ・テナント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。 ・不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち主たる項目は、以下のとおりです。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年2月期</th> <th>2021年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,552</td> <td style="text-align: right;">1,617</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td style="text-align: right;">202</td> <td style="text-align: right;">206</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">135</td> <td style="text-align: right;">129</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">87</td> <td style="text-align: right;">52</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">314</td> <td style="text-align: right;">418</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">770</td> <td style="text-align: right;">780</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td style="text-align: right;">493</td> <td style="text-align: right;">523</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">347</td> <td style="text-align: right;">367</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート 業務委託費</td> <td style="text-align: right;">70</td> <td style="text-align: right;">71</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得後の過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・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等については売主等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、第9期取得済資産については2020年度の固定資産税及び都市計画税等の費用計上は行わず、2021年2月期の費用計上はなく、2021年8月期から費用計上されます。 ・賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2021年2月期に2,670百万円、2021年8月期に2,598百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各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。 		2021年2月期	2021年8月期	賃貸事業費用合計	1,552	1,617	管理業務費	202	206	水道光熱費	135	129	修繕費	87	52	公租公課	314	418	減価償却費	770	780	一般管理費合計	493	523	資産運用報酬	347	367	スポンサーサポート 業務委託費	70	71
	2021年2月期	2021年8月期																													
賃貸事業費用合計	1,552	1,617																													
管理業務費	202	206																													
水道光熱費	135	129																													
修繕費	87	52																													
公租公課	314	418																													
減価償却費	770	780																													
一般管理費合計	493	523																													
資産運用報酬	347	367																													
スポンサーサポート 業務委託費	70	71																													

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2021年2月期は、136百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として93百万円を、創立費償却費用として6百万円を、新投資口の発行に係る費用として37百万円を見込んでいます。 2021年8月期は、96百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として92百万円を、創立費償却費用として4百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の残高は、47,574百万円です。 2021年8月期中に2021年2月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、2020年9月1日に借り入れた短期借入金1,300百万円を2021年8月期に全額返済することを前提としています。 有利子負債総額は、2021年2月期末は47,574百万円、2021年8月期末は46,274百万円となることを前提としています。 LTVについては、2021年2月期末は31.5%、2021年8月期末は30.9%程度を見込んでいます。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数である348,237口を前提としています。 2021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。 2021年2月期及び2021年8月期の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、2021年2月期及び2021年8月期の予想期末発行済投資口数348,237口により算出しています。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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分配することを前提として算出しています。 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又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。

<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。2021年2月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配金）は、減価償却費の30%を分配することを前提として算出しており、230百万円を想定しています。2021年8月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配金及び一時的利益超過分配金の合計）は、265百万円を想定しています。2021年8月期については、賃貸事業収益の一時的な減少により、一時的に1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額が減少することが見込まれるため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を平準化することを目的に継続的利益超過分配金234百万円（当該期間に発生する減価償却費の30.0%）に加えて一時的利益超過分配金31百万円（当該期間に発生する減価償却費の4.0%）を分配することを前提としています。いずれも税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しであり、一時差異等調整引当額からの分配はありません。 ・ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価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。 ・ (1)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、(2)利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは(3)分配金額が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ことにより、又は(4)その他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会規則を含みます。）において定める金額を加算した額を上限とします。 ・ 本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です（継続的な利益超過分配）。 また、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の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目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産等の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益の金額を超える金銭の分配を行わないことがあります。 ・ なお、不測の要因に基づく建物毀損等より、緊急に資本的支出が発生する場合は、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。加えて、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注）が60%を超える場合においても、利益超過分配を実施しないこととしています。 (注) 鑑定LTV (%) = a / b (%) a = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除く）+ 敷金保証金留保額の取崩相当額（テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く） b = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額 - 翌営業期間に支払われる利益分配金総額 - 翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券報告書（2020年5月29日提出）及び有価証券届出書（2020年8月13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ます。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,003,699	3,504,701
信託現金及び信託預金	4,283,495	4,389,936
営業未収入金	21,448	27,459
前払費用	15,967	14,807
未収消費税等	1,005,408	-
その他	1,010	15,845
流動資産合計	8,331,030	7,952,750
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 48,149,573	※1 48,174,980
減価償却累計額	△2,402,658	△2,987,424
信託建物(純額)	45,746,915	45,187,555
信託構築物	※1 1,759,218	※1 1,760,155
減価償却累計額	△64,520	△81,973
信託構築物(純額)	1,694,698	1,678,181
信託機械及び装置	26,039	41,356
減価償却累計額	△599	△1,989
信託機械及び装置(純額)	25,440	39,367
信託工具、器具及び備品	5,697	11,091
減価償却累計額	△676	△1,515
信託工具、器具及び備品(純額)	5,020	9,576
信託土地	65,551,550	65,551,550
有形固定資産合計	113,023,624	112,466,230
無形固定資産		
ソフトウェア	4,885	3,935
その他	741	691
無形固定資産合計	5,626	4,626
投資その他の資産		
繰延税金資産	16	11
長期前払費用	38,695	33,078
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	48,712	43,090
固定資産合計	113,077,964	112,513,946
繰延資産		
創立費	16,127	10,079
繰延資産合計	16,127	10,079
資産合計	121,425,122	120,476,777

(単位:千円)

	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	89,891	90,602
短期借入金	2,050,000	950,000
未払金	9,754	8,322
未払分配金	6,394	6,017
未払費用	355,054	419,864
未払法人税等	944	837
未払消費税等	-	204,777
前受金	558,492	528,045
預り金	16	-
流動負債合計	3,070,548	2,208,467
固定負債		
長期借入金	34,424,000	34,424,000
信託預り敷金及び保証金	2,129,916	2,195,412
固定負債合計	36,553,916	36,619,412
負債合計	39,624,465	38,827,879
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額	80,744,051	80,744,051
出資総額控除額	△576,021	△750,029
出資総額(純額)	80,168,030	79,994,021
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,632,627	1,654,877
剰余金合計	1,632,627	1,654,877
投資主資本合計	81,800,657	81,648,898
純資産合計	※2 81,800,657	※2 81,648,898
負債純資産合計	121,425,122	120,476,777

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当 期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,046,460	※1 3,179,904
その他賃貸事業収入	※1 154,419	※1 162,864
営業収益合計	3,200,880	3,342,769
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,076,349	※1 1,187,243
資産運用報酬	251,817	307,446
資産保管手数料	1,099	1,150
一般事務委託手数料	18,624	16,784
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	66,301	66,880
その他営業費用	34,562	30,886
営業費用合計	1,451,155	1,612,790
営業利益	1,749,725	1,729,978
営業外収益		
受取利息	33	36
還付加算金	-	2,174
受取保険金	15,442	-
固定資産税還付金	5,279	-
営業外収益合計	20,755	2,211
営業外費用		
支払利息	65,512	68,880
融資関連費用	3,055	1,723
創立費償却	6,047	6,047
投資口交付費償却	47,254	-
災害による損失	11,885	-
固定資産圧縮損	3,200	-
営業外費用合計	136,956	76,651
経常利益	1,633,525	1,655,538
税引前当期純利益	1,633,525	1,655,538
法人税、住民税及び事業税	949	842
法人税等調整額	△3	5
法人税等合計	946	848
当期純利益	1,632,579	1,654,690
前期繰越利益	48	187
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,632,627	1,654,877

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	61,262,651	△430,007	60,832,644	1,211,916	1,211,916	62,044,560	62,044,560
当期変動額							
新投資口の発行	19,481,400	-	19,481,400	-	-	19,481,400	19,481,400
利益超過分配	-	△146,014	△146,014	-	-	△146,014	△146,014
剰余金の配当	-	-	-	△1,211,867	△1,211,867	△1,211,867	△1,211,867
当期純利益	-	-	-	1,632,579	1,632,579	1,632,579	1,632,579
当期変動額合計	19,481,400	△146,014	19,335,385	420,711	420,711	19,756,096	19,756,096
当期末残高	※1 80,744,051	△576,021	80,168,030	1,632,627	1,632,627	81,800,657	81,800,657

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	80,744,051	△576,021	80,168,030	1,632,627	1,632,627	81,800,657	81,800,657
当期変動額							
利益超過分配	-	△174,008	△174,008	-	-	△174,008	△174,008
剰余金の配当	-	-	-	△1,632,440	△1,632,440	△1,632,440	△1,632,440
当期純利益	-	-	-	1,654,690	1,654,690	1,654,690	1,654,690
当期変動額合計	-	△174,008	△174,008	22,249	22,249	△151,759	△151,759
当期末残高	※1 80,744,051	△750,029	79,994,021	1,654,877	1,654,877	81,648,898	81,648,898

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当 期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)
I. 当期末処分利益	1,632,627,605円	1,654,877,226円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	174,008,735円	181,042,480円
III. 分配金の額	1,806,449,205円	1,835,807,445円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,907円)	(6,003円)
うち利益分配金	1,632,440,470円	1,654,764,965円
(うち1口当たり利益分配金)	(5,338円)	(5,411円)
うち利益超過分配金	174,008,735円	181,042,480円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(569円)	(592円)
IV. 次期繰越利益	187,135円	112,261円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、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「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数305,815口の整数倍の最大値となる1,632,440,470円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である174,008,735円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、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「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数305,815口の整数倍の最大値となる1,654,764,965円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である181,042,480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、賃貸市場等の動向、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは分配金額が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ことにより、又はその他投資主の利益を最大化するため、本投資法人が適切と判断した場合、法令等(一般社団法人投資信託協会規則を含みます。)において定める金額を上限に、利益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 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当 期 (自 2020年3月1日 至 2020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	1,633,525	1,655,538
減価償却費	581,736	605,448
投資口交付費償却	47,254	-
受取利息	△33	△36
支払利息	65,512	68,880
受取保険金	△15,442	-
固定資産圧縮損	3,200	-
災害による損失	11,885	-
営業未収入金の増減額 (△は増加)	653	△6,010
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,005,408	1,005,408
前払費用の増減額 (△は増加)	△5,667	1,159
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△27,211	5,617
営業未払金の増減額 (△は減少)	△10,476	11,159
未払金の増減額 (△は減少)	△1,782	△1,432
未払費用の増減額 (△は減少)	66,326	64,162
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△138,971	204,777
前受金の増減額 (△は減少)	152,685	△30,446
その他	5,806	△8,803
小計	1,363,593	3,575,421
利息の受取額	33	36
利息の支払額	△63,058	△68,232
保険金の受取額	15,442	-
災害損失の支払額	△2,249	△9,635
法人税等の支払額	△886	△949
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,312,875	3,496,640
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	△31,063,835	△47,866
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	615,973	78,145
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,619	△12,650
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,475,481	17,628
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,950,000	-
短期借入金の返済による支出	△900,000	△1,100,000
長期借入れによる収入	14,500,000	-
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	-
投資口の発行による収入	19,434,145	-
利益分配金の支払額	△1,212,050	△1,632,883
利益超過分配金の支払額	△145,986	△173,942
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,626,108	△2,906,826
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,463,502	607,443
現金及び現金同等物の期首残高	5,823,693	7,287,195
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,287,195	※1 7,894,638

(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>(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 4年～10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>創立費 5年均等償却を行っています。</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期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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入していません。</p>
<p>4. 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、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か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>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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。 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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (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>

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号2020年3月31日企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しておりIFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的

な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまでわが国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号2019年7月4日企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまでわが国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされています。

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号2020年3月31日企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)が2003年に公表した国際会計基準(IAS)第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS第1号」)第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準(以下「本会計基準」)が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則(開示目的)を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号2020年3月31日企業会計基準委員会)

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解(注1-2)の定めを引き継ぐこととされています。

(2) 適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

	(単位：千円)	
	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
信託建物	31,220	31,220
信託構築物	7,008	7,008

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	(単位：千円)	
	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)	当 期 (自 2020年3月1日 至 2020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	2,910,265	3,035,383
共益費収入	136,194	144,521
計	3,046,460	3,179,904
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	104,384	111,023
その他賃貸収入	50,035	51,841
計	154,419	162,864
不動産賃貸事業収益合計	3,200,880	3,342,769
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	135,358	104,652
公租公課	215,768	313,996
保険料	5,435	4,957
修繕費	21,596	41,406
水道光熱費	99,216	99,083
減価償却費	580,736	604,448
信託報酬	2,301	2,427
その他賃貸事業費用	15,935	16,272
不動産賃貸事業費用合計	1,076,349	1,187,243
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	2,124,531	2,155,525

[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	当 期
	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020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	305,815口	305,815口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
現金及び預金	3,003,699	3,504,701
信託現金及び信託預金	4,283,495	4,389,936
現金及び現金同等物	7,287,195	7,894,638

[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)

未経過リース料

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
1年以内	6,432,330	5,853,529
1年超	38,098,308	34,518,339
合計	44,530,639	40,371,869

[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、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入れにおいては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態(変動又は固定金利)、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(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

借入金については、主に資産の取得及び債務の返済等使途とした資金調達です。借入金は返済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座の一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額の他、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等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年2月29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、次表には含めていません。（注2）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	3,003,699	3,003,699	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,283,495	4,283,495	-
資産合計	7,287,195	7,287,195	-
(3) 短期借入金	2,050,000	2,050,000	-
(4) 長期借入金	34,424,000	34,909,833	485,833
負債合計	36,474,000	36,959,833	485,833

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	3,504,701	3,504,701	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,389,936	4,389,936	-
資産合計	7,894,638	7,894,638	-
(3) 短期借入金	950,000	950,000	-
(4) 長期借入金	34,424,000	34,648,574	224,574
負債合計	35,374,000	35,598,574	224,574

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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。

- (4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、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。

(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の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
信託預り敷金及び保証金 *	2,129,916	2,195,412

* 賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があることから、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2020年2月29日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,003,699	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,283,495	-	-	-	-	-
合計	7,287,195	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日(2020年8月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,504,701	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,389,936	-	-	-	-	-
合計	7,894,638	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日(2020年2月29日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,050,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000
合計	2,050,000	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000

借入金の決算日(2020年8月31日)後の返済予定額

(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	950,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000
合計	950,000	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000

[有価証券に関する注記]

前期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2020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]

前期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2020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 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	16	11
繰延税金資産小計	16	11
繰延税金資産合計	16	11
(繰延税金資産の純額)	16	11

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (2020年2月29日)	当 期 (2020年8月31日)
法定実効税率	31.51%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.49%	△31.45%
その他	0.04%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.05%

[持分法損益等に関する注記]

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

[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 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2020年2月29日)
該当事項はありません。

当期(2020年8月31日)
該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	82,550,517	113,023,624
期中増減額(注2)	30,473,107	△557,394
期末残高	113,023,624	112,466,230
期末時価(注3)	122,500,000	123,615,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規物件の取得(31,015,705千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(580,736千円)等によるものです。当期の主な増加額は資本的支出(47,053千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(604,448千円)等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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) 地域に関する情報

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) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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) 地域に関する情報

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) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
1口当たり純資産額	267,484円	266,987円
1口当たり当期純利益	5,563円	5,410円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期純利益(千円)	1,632,579	1,654,690
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)	1,632,579	1,654,690
期中平均投資口数(口)	293,461	305,815

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

本投資法人は、2020年8月13日及び2020年8月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2020年9月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2020年9月30日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 40,500口
 発行価格(募集価格) : 1口当たり431,701円
 発行価格(募集価格)の総額 : 17,483,890,500円
 発行価額(払込金額) : 1口当たり417,236円
 発行価額(払込金額)の総額 : 16,898,058,000円
 払込期日 : 2020年9月1日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 1,922口
 発行価額(払込金額) : 1口当たり417,236円
 発行価額(払込金額)の総額 : 801,927,592円
 払込期日 : 2020年9月30日
 割当先 : S M B C 日興証券株式会社

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2020年8月31日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	出資総額(純額)(千円) (注1)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年7月14日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注2)
2016年9月28日	私募増資	1,800,000	2,000,000	18,000	20,000	(注3)
2017年6月15日	投資口併合	-	2,000,000	△12,000	8,000	(注4)
2017年9月13日	公募増資	49,678,200	51,678,200	198,000	206,000	(注5)
2017年10月10日	第三者割当増資	2,007,200	53,685,400	8,000	214,000	(注6)
2018年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△120,910	53,564,490	-	214,000	(注7)
2018年9月10日	公募増資	7,216,429	60,780,919	30,300	244,300	(注8)
2018年10月11日	第三者割当増資	360,821	61,141,741	1,515	245,815	(注9)
2018年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△129,898	61,011,843	-	245,815	(注10)
2019年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△179,199	60,832,644	-	245,815	(注11)
2019年10月7日	公募増資	18,556,033	79,388,677	57,150	302,965	(注12)
2019年11月7日	第三者 割当増資	925,366	80,314,044	2,850	305,815	(注13)
2019年11月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△146,014	80,168,030	-	305,815	(注14)
2020年5月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△174,008	79,994,021	-	305,815	(注15)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しています。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

(注4) 2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口の併合を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格260,000円(発行価額250,900円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額250,900円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、2018年2月期(第3期)に係る金銭の分配として、1口当たり565円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格246,772円(発行価額238,166円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額238,166円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、2018年8月期(第4期)に係る金銭の分配として、1口当たり607円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。

(注11) 2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、2019年2月期(第5期)に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。

(注12) 1口当たり発行価格335,887円(発行価額324,690円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価額324,690円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注14) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、2019年8月期(第6期)に係る金銭の分配として、1口当たり594円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払いを開始しました。

(注15) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、2020年2月期(第7期)に係る金銭の分配として、1口当たり569円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2020年8月31日(第8期末)現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	当期 (2020年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 投資比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏(注2)	63,443	52.7
		近畿圏(注3)	18,148	15.1
		中部圏(注4)	13,712	11.4
		その他	11,495	9.5
	その他	5,666	4.7	
	計		112,466	93.4
預金・その他の資産			8,010	6.6
資産総額(注5)			120,476	100.0

	当期 (2020年8月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額(注5)(注6)	38,827	32.2
純資産総額(注5)	81,648	67.8
資産総額(注5)	120,476	100.0

(注1)「保有総額」は、2020年8月31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)を記載しています。

(注2)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

(注3)「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注4)「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注5)「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、2020年8月31日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注6)「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

本投資法人が、2020年8月31日(第8期末)現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については、以下のとおりです。

(ア) ポートフォリオ一覧

本投資法人の保有資産の物件名称、所在地、取得価格、投資比率、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び取得年月日は、以下のとおりです。

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	5.1	5,596	6,150	2017年 9月14日
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	7.4	8,416	9,200	2018年 9月3日
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	3.4	3,891	4,230	2018年 9月3日
	ロジポート相模原 (注5)	神奈川県 相模原市	21,364	18.8	20,949	23,500	2017年 9月14日
	ロジポート橋本 (注6)	神奈川県 相模原市	18,200	16.0	17,897	20,295	2017年 9月14日
	ロジポート大阪大正 (注7)	大阪府 大阪市	5,682	5.0	5,706	6,020	2019年 10月9日
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	4.7	5,239	6,560	2016年 9月29日
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	5.8	6,540	7,020	2017年 9月14日
	MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	1.1	1,252	1,430	2017年 9月14日
	MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	5.4	5,978	6,830	2017年 9月14日
	MJロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	5.4	5,899	6,440	2017年 9月14日
	MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	2.8	3,147	3,420	2019年 9月2日
	MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	2.2	2,571	2,640	2019年 10月9日
MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	12.0	13,712	14,100	2019年 10月9日	
その他	MJインダストリアル パーク堺(底地)	大阪府 堺市	5,600	4.9	5,666	5,780	2019年 10月9日
合 計			113,787	100.0	112,466	123,615	—

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2020年8月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。詳細については、後記「(エ) 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注4) 「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

(注5) 「ロジポート相模原」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注6) 「ロジポート橋本」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注7) 「ロジポート大阪大正」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する数値を記載しています。

(イ) 不動産等の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び建築時期は、以下のとおりです。

区分	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	18,136.89	36,082.08	34,878.55	34,878.55	2014年10月
	ロジクロス厚木	14,782.03	29,895.80	29,895.80	29,895.80	2017年3月
	ロジクロス神戸三田	20,000.93	12,879.33	12,844.35	12,844.35	2017年6月
	ロジポート相模原 (注5)	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.64	88,316.94	2013年8月
	ロジポート橋本 (注6)	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	58,487.96	58,436.88	2015年1月
	ロジポート大阪大正 (注7)	55,929.57	117,045.04 (23,409.00)	21,376.84	21,356.90	2018年2月
	MJロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	1989年11月
	MJロジパーク厚木1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44	2013年7月
	MJロジパーク加須1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10	2006年3月
	MJロジパーク大阪1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95	2007年9月
	MJロジパーク福岡1	20,297.84	39,797.96	38,143.21	38,143.21	2007年9月
	MJロジパーク土浦1	22,914.37	15,485.00	15,485.00	15,485.00	2014年10月
	MJロジパーク西宮1	23,008.83	13,903.42	13,777.07	13,777.07	1991年3月
	MJロジパーク春日井1	38,972.99	58,236.48	57,866.98	57,866.98	2017年1月
その他	MJインダストリアル パーク堺(底地)	87,476.71	—	87,476.71	87,476.71	—
合計		511,375.52	762,245.13 (486,285.01)	551,837.67	551,473.95	—

(注1) 「敷地面積」及び「延床面積」は、保有資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。「ロジポート相模原」、「ロジポート橋本」及び「ロジポート大阪大正」に係る「延床面積」の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ49%、45%及び20%)に相当する数値を記載しており、「合計」欄の括弧内の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各保有資産の延床面積の合計となります。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2020年8月31日現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。

(注3) 「賃貸面積」は、2020年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「建築時期」とは、保有資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。

(注5) 「ロジポート相模原」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注6) 「ロジポート橋本」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注7) 「ロジポート大阪大正」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する数値を記載しています。

(ウ) 賃貸借の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、主なテナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借期間及び平均残存賃貸借期間は、以下のとおりです。

区分	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8) (注9)
物流施設	ロジクロス福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	三菱地所株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	4.0 (1.7)
	ロジクロス厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	株式会社三鷹倉庫	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (6.6)
	ロジクロス神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	株式会社フレッシュクリエイター	非開示 (注10)	非開示 (注10)	30.0 (26.8)
	ロジポート相模原 (注11)	88,609.64	88,316.94	99.7	18	株式会社エス・ブイ・デー	1,274	299	7.2 (2.8)
	ロジポート橋本 (注12)	58,487.96	58,436.88	99.9	13	KDDI株式会社	932	228	6.4 (2.8)
	ロジポート大阪大正 (注13)	21,376.84	21,356.90	99.9	11	東芝ロジスティクス株式会社	310	74	5.5 (3.7)
	MJロジパーク船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	株式会社富士エコー	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホールディングス株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	山九株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク福岡1	38,143.21	38,143.21	100.0	5	福岡ロジテム株式会社	396	179	3.0 (1.7)
	MJロジパーク土浦1	15,485.00	15,485.00	100.0	1	株式会社アントレックス	非開示 (注10)	非開示 (注10)	20.0 (17.9)
	MJロジパーク西宮1	13,777.07	13,777.07	100.0	1	F-LINE株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (8.6)
	MJロジパーク春日井1	57,866.98	57,866.98	100.0	2	キムラユニティー株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.1 (3.2)
その他	MJインダストリアルパーク堺 (底地)	87,476.71	87,476.71	100.0	1	株式会社IHIインフラシステム	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
合計/平均		551,837.67	551,473.95	99.9	60	—	6,442	2,120	9.7 (6.1)

(注1) 「賃貸可能面積」は、2020年8月31日現在における保有資産に係る賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に元づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積の合計を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。

(注2) 「賃貸面積」は、2020年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本(ウ)において保有資産に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2020年8月31日現在における保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「合計/平均」欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント数」は、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。但し、各保有資産につき同一のテナントが同一の物件に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。

(注5) 「主なテナントの名称」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注6) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の

2020年8月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

- (注7) 「敷金・保証金」は、対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2020年8月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。
- (注8) 「平均賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2020年8月31日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注11) 「ロジポート相模原」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) 「ロジポート橋本」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) 「ロジポート大阪大正」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（20%）に相当する数値を記載しています。

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
						直接還元法		DCF法				
						収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
物流 施設	ロジクロス 福岡久山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	6,150	5,810	6,120	4.8	6,160	4.7、4.9 (注3)	5.0	299	5.2
	ロジクロス 厚木	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	9,200	9,220	9,280	4.1	9,170	4.1、4.2 (注4)	4.3	381	4.5
	ロジクロス 神戸三田	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	4,230	3,890	4,250	4.6	4,220	4.5、4.6 (注5)	4.8	197	5.1
	ロジポート 相模原(注6)	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 8月31日	23,500	16,600	23,300	4.2	23,600	4.0	4.4	996	4.7
	ロジポート 橋本(注7)	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	20,295	15,525	20,565	4.0	19,980	3.8	4.2	825	4.5
	ロジポート大阪 大正(注8)	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	6,020	5,860	6,120	4.2	5,920	4.0	4.4	259	4.6
	MJロジパーク 船橋1	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	6,560	3,080	6,590	4.9	6,530	4.1	5.3	352	6.5
	MJロジパーク 厚木1	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	7,020	6,910	7,110	4.2	6,920	4.0	4.4	302	4.5
	MJロジパーク 加須1	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	1,430	1,300	1,450	4.9	1,410	4.7	5.1	72	5.7
	MJロジパーク 大阪1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	6,830	5,800	6,840	4.3	6,830	4.2、4.4 (注9)	4.5	305	5.0
	MJロジパーク 福岡1	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	6,440	4,460	6,490	4.8	6,380	4.6	5.0	325	5.3
	MJロジパーク 土浦1	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	3,420	2,910	3,460	4.8	3,380	4.6	5.0	165	5.3
	MJロジパーク 西宮1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	2,640	2,770	2,700	4.8	2,620	4.5、4.7 (注10)	4.9	140	5.7
	MJロジパーク 春日井1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日	14,100	12,800	14,400	4.5	13,900	4.5、4.6 (注11)	4.7	658	4.8
	その他	MJインダスト リアルパーク 堺(底地)	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 8月31日	5,780	—	5,840	3.7	5,710	3.5	3.8	214
合計				123,615	96,935	124,515	—	122,730	—	—	5,497	4.8

(注1) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。上記鑑定NOIは直接還元法による鑑定NOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の鑑定NOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIの取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計」欄は、各物件の鑑定NOIの合計を、各物件の取得価格の合計で除して算出しています。

(注3) 「ロジクロス福岡久山」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を4.7%、2年度以降を4.9%として査定されています。

(注4) 「ロジクロス厚木」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から7年度までを4.1%、8年度以降を4.2%として査定されています。

(注5) 「ロジクロス神戸三田」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から7年度までを4.5%、8年度から11年度までを4.6%として査定されています。

(注6) 「ロジポート相模原」に係る鑑定評価額、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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注7) 「ロジポート橋本」に係る鑑定評価額、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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注8) 「ロジポート大阪大正」に係る鑑定評価額、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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する数値を記載しています。

(注9) 「MJロジパーク大阪1」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を4.2%、2年度から11年度までを4.4%として査定されています。

(注10) 「MJロジパーク西宮1」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から9年度までを4.5%、10年度以降を4.7%として査定されています。

(注11) 「MJロジパーク春日井1」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から3年度までを4.5%、4年度以降を4.6%として査定されています。

(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2020年8月31日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1）	賃料比率（%） （注2）
ロジポート相模原（注3）	1,274	19.8
ロジポート橋本（注4）	932	14.5
MJロジパーク春日井1	非開示（注5）	非開示（注5）

（注1）「年間賃料」は、2020年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）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締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間での賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2020年8月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとします。

（注2）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「ロジポート相模原」に係る年間賃料は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

（注4）「ロジポート橋本」に係る年間賃料は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

（注5）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(カ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2020年8月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	テナント業種 （注1）	物件名称	年間賃料 （百万円）	賃料比率 （%）	賃貸面積 （㎡） （注2）	面積比率 （%） （注3）	契約期間 満了日
株式会社 IHIインフラ システム	建設用金属製 品製造業 （鉄骨除く）	MJインダストリアル パーク堺（底地）	非開示 （注4）	非開示 （注4）	87,476.71	15.9	非開示 （注4）

（注1）「テナント業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査の区分に従ったテナントの業種を記載しています。

（注2）「賃貸面積」は、主要テナントの2020年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積及びその合計を記載しています。

（注3）「面積比率」は、主要テナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積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4）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(キ) ポートフォリオ分散の状況

本投資法人の保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途	物件数 (件)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
物流施設	14	108,187	95.1
その他	1	5,600	4.9
合計	15	113,787	100.0

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下、本(キ)において同じです。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。以下、本(キ)において同じです。

b. 地域別比率

<延床面積ベース(注1)>

地域区分	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%)
首都圏(注3)	7	445,143.21	58.4
近畿圏(注4)	4	182,985.40	24.0
中部圏(注5)	1	58,236.48	7.6
その他	2	75,880.04	10.0
合計	14	762,245.13	100.0

<取得価格ベース>

地域区分	物件数 (件)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏(注3)	7	64,462	56.7
近畿圏(注4)	5	23,755	20.9
中部圏(注5)	1	13,670	12.0
その他	2	11,900	10.5
合計	15	113,787	100.0

(注1) 「MJインダストリアルパーク堺(底地)」は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

(注2) 「延床面積」は、保有資産のうち、建物に係る登記簿上の表示に基づき、主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。以下、本(キ)において同じです。

(注3) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

(注4) 「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注5) 「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

c. 築年数別比率(注1)

築年数 (注2)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年以内	4	218,056.65	28.6	31,692	29.3
5年超10年以内	5	425,465.35	55.8	55,120	50.9
10年超	5	118,723.13	15.6	21,375	19.8
合計	14	762,245.13	100.0	108,187	100.0

(注1) 「MJインダストリアルパーク堺(底地)」は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

(注2) 「築年数」は、保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2020年8月31日までの期間を算出しています。

d. 規模（延床面積）別比率（注）

規模（延床面積）	物件数 （件）	延床面積 （㎡）	比率 （%）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
10,000㎡未満	1	7,602.06	1.0	1,272	1.2
10,000㎡以上30,000㎡未満	6	118,261.78	15.5	30,009	27.7
30,000㎡以上	7	636,381.29	83.5	76,906	71.1
合計	14	762,245.13	100.0	108,187	100.0

（注）「MJインダストリアルパーク堺（底地）」は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

e. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間 （注1）	年間賃料 （百万円） （注2）（注3）	比率 （%）
10年以上	3,008	46.7
7年以上10年未満	53	0.8
5年以上7年未満	1,724	26.8
5年未満	1,655	25.7
合計	6,442	100.0

（注1）「賃貸借期間」は、2020年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）（本e.において保有資産に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸借期間に基づき記載しています。

（注2）「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）（期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2020年8月分の賃料（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をそれぞれ各賃貸借契約期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、年間賃料の合計が一致しない場合があります。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。以下、本（キ）において同じです。

（注3）「ロジポート相模原」、「ロジポート橋本」及び「ロジポート大阪大正」に係る年間賃料は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ49%、45%及び20%）に相当する数値を記載しています。以下、本（キ）において同じです。

f. 残存賃貸借期間別比率

残存賃貸借期間 （注）	年間賃料 （百万円）	比率 （%）
7年以上	843	13.1
5年以上7年未満	829	12.9
3年以上5年未満	1,982	30.8
1年以上3年未満	1,982	30.8
1年未満	803	12.5
合計	6,442	100.0

（注）「残存賃貸借期間」は、2020年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）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記載しています。

（ク）担保の内容

該当事項はありません。

(ケ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
MJロジパーク船橋1 (千葉県船橋市)	事務所棟改修工事	自 2021年5月 至 2021年8月	62	—	—
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	荷物用エレベーター 改修工事	自 2021年8月 至 2021年8月	13	—	—

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

b. 期中の資本的支出

当期(2020年8月期)に行った資本的支出に該当する主要な工事は該当ありません。

当期中の資本的支出は47百万円であり、費用に区分された修繕費41百万円と合わせ、合計88百万円の工事を実施しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	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	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期首積立金残高	123,369	177,543	238,887	297,841	376,229
当期積立額	54,174	61,344	58,954	78,388	71,910
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	177,543	238,887	297,841	376,229	448,139

(コ) 個別資産の収益状況

(単位：千円)

物件名称	ロジクロス 福岡久山	ロジクロス 厚木	ロジクロス 神戸三田	ロジポート 相模原	ロジポート 橋本
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	695,238	501,010
賃貸事業収入				637,632	464,212
その他賃貸事業収入				57,606	36,798
(B) 不動産賃貸事業費用				263,835	185,758
管理業務費				31,478	17,895
公租公課				57,053	43,460
保険料				996	726
修繕費				8,915	9,675
水道光熱費				38,248	22,566
信託報酬				61	56
その他賃貸事業費用				10,593	643
(C) 減価償却費	43,801	34,693	16,198	116,488	90,735
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	116,212	157,685	83,897	431,403	315,251
(E) NOI(=D+C)	160,013	192,378	100,095	547,891	405,986

(単位：千円)

物件名称	ロジポート 大阪大正	MJロジ パーク船橋1	MJロジ パーク厚木1	MJロジ パーク加須1	MJロジ パーク大阪1
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収益	156,759	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	148,557				
その他賃貸事業収入	8,202				
(B) 不動産賃貸事業費用	58,013				
管理業務費	6,147				
公租公課	17,814				
保険料	170				
修繕費	1,079				
水道光熱費	5,950				
信託報酬	20				
その他賃貸事業費用	106				
(C) 減価償却費	26,726	39,390	33,289	10,423	38,070
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	98,746	136,813	118,557	26,279	119,849
(E) NOI(=D+C)	125,472	176,203	151,847	36,702	157,920

(注) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称	MJロジ パーク福岡1	MJロジ パーク土浦1	MJロジ パーク西宮1	MJロジ パーク春日井1	MJインダスト リアルパーク 堺(底地)	合計
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	
(A) 不動産賃貸事業収益	211,055					3,342,769
賃貸事業収入	197,903					3,179,904
その他賃貸事業収入	13,151					162,864
(B) 不動産賃貸事業費用	101,244					1,187,243
管理業務費	8,636					104,652
公租公課	14,119	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	313,996
保険料	402					4,957
修繕費	8,016					41,406
水道光熱費	9,311					99,083
信託報酬	240					2,427
その他賃貸事業費用	261					16,272
(C) 減価償却費	60,255	12,894	12,086	69,392	-	604,448
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	109,811	70,110	47,489	216,089	107,328	2,155,525
(E) NOI(=D+C)	170,066	83,005	59,576	285,482	107,328	2,759,973

(注) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。