

2020年2月期 決算短信 (REIT)

2020年4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 2020年5月28日

分配金支払開始予定日 2020年5月22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2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日~2020年2月29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2月期	8,758	26.2	5,233	28.8	4,760	29.1	4,759	29.1
2019年8月期	6,942	19.9	4,064	31.1	3,688	32.5	3,687	32.5

	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2月期	3,531	3.6	2.0	54.4
2019年8月期	3,201	3.2	1.7	53.1

(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	%	%
2020年2月期	3,492	4,759	178	242	3,670	5,002	100.0	3.4
2019年8月期	3,048	3,688	152	183	3,200	3,872	100.0	3.1

(注1) 2019年8月期及び2020年2月期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。

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

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

(注4) 2019年8月期及び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
2020年2月期	263,283	144,540	54.9	106,046
2019年8月期	224,693	121,775	54.2	100,640

(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2月期	8,961	△37,802	32,552	13,456
2019年8月期	11,049	△30,753	20,003	9,745

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

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年8月期	7,445	△15.0	3,932	△24.9	3,526	△25.9	3,525	△25.9	2,586	206	2,792
2021年2月期	7,440	△0.1	3,923	△0.2	3,525	△0.0	3,524	△0.0	2,585	209	2,794

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年8月期）2,586円、1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）2,585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2月期	1,363,000口	2019年8月期	1,210,000口
② 期末自己投資口数	2020年2月期	0口	2019年8月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、5ページ記載の「2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	40

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、ラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2015年10月9日に設立され、2016年2月17日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3466）。

この度、2020年2月期（第8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1,363,000口となっています。

② 運用環境と運用実績

2019年第1四半期～第3四半期の日本経済は米中貿易摩擦の悪影響はあったものの、内需に牽引されて底堅く推移しました。一方で、2019年10月の消費増税や台風の悪影響もあり、第4四半期には内需も減退しました。2020年に入ると、新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大が世界的な広がりを見せ始めたことによって、経済の先行きに対する不透明感が強まり、資本市場の不安定性が高まっております。株式市場は調整色を強め、上場J-REIT市場も下落しております。資本市場への悪影響が拡大する中で、日米欧中銀の追加緩和観測が高まり、低金利環境が継続する可能性が益々高まっております。不動産取引に関しては、債券に対する不動産の相対利回りが投資家を惹きつけ続けた中、2019年第4四半期までは旺盛な投資需要が見られました。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続いたものの、堅調な新規需要が継続し、空室率は過去最低水準まで低下しております。近畿圏では、大阪湾岸エリア及び内陸エリアの双方で堅調な需要が見られ、需給の改善が継続しております。

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16物件（取得価格合計245,686百万円、賃貸可能面積1,063,488㎡）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98.7%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は142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 資金調達概要

本投資法人は、2019年9月18日を払込期日とする公募増資により20,836百万円を、2019年10月10日を払込期日とする第三者割当増資により1,041百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額（純額）は139,781百万円となりました。

当期においては、ロジポート尼崎、ロジポート大阪大正（追加取得）の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、2019年9月に総額16,800百万円の借入れを行い、また、新たに取得した優先出資証券の取得資金の一部に充当するため、2019年12月に1,134百万円の借入れを行いました。また、消費税還付金及び手元資金を原資として540百万円の返済を行い、2020年2月20日付で発行した第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（発行総額3,000百万円）による手取金を原資の一部として、3,121百万円の期限前弁済に充当しています。

上記の結果、当期末における本投資法人の有利子負債の残高は112,244百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は42.6%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、第5回及び第6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9月1日から2020年2月29日までの182日間であり、当期における営業収益は8,758百万円、営業利益は5,233百万円、経常利益は4,760百万円、当期純利益は4,759百万円となりました。

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3,492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808百万円の100分の30にほぼ相当する242百万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178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

新型コロナウイルス(COVID-19)の感染が世界的に拡大し、経済活動を一部停止することで感染抑制を図る動きが広がっております。2020年の世界経済見通しは切り下げられ、多くの主要国が景気後退に陥る見込みです。日本経済も、外需と設備投資の落ち込みを中心に、2020年は景気後退局面を迎える可能性が高まっています。ただし、経済の先行きは、新型コロナウイルスの事態収束や、各国政府・中央銀行による政策対応に大きく依存し、不確実性の高い状態が継続する見込みです。今後も資本市場のボラティリティが継続することが予想され、不動産投資市場では非優良不動産を中心に投資需要が減退する可能性があります。新型コロナウイルスによる物流施設市場への影響は、eコマースへの需要増大等を背景に、ホテルや商業施設と比較して限定される見込みです。ただし、今後も新規供給が継続する中で、首都圏の空室率は現在の非常に低い水準から今後数年間で緩やかに上昇すると予想されます。近畿圏では、首都圏と比較して相対的に需給が緩む可能性があるため、サブマーケットや個別物件などの選別の重要性が高まると予想されます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

外部成長戦略としては、ラサールグループ(注1)から提供される物件情報及び本資産運用会社独自の物件情報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持っています。

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

財務戦略については、強固な財務体質を活かし、財務の安定性と資金調達コストのバランスを実現するべく、調達先、調達手法の多様化や期日の分散、変動金利の活用を検討し、適切な財務基盤の構築に取り組みます。また、銀行の貸出姿勢に注視しつつ手元流動性に厚みを設け、円滑なファイナンスの実行に取り組みます。

(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12月末日時点)において不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。

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

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

③ 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

④ 運用状況の見通し

2020年8月期及び2021年2月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2020年8月期	7,445	3,932	3,526	3,525	2,586	206	2,792
2021年2月期	7,440	3,923	3,525	3,524	2,585	209	2,794

なお、この見通しの前提条件については、下記「2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

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

2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年8月期：2020年3月1日～2020年8月31日（184日） ・2021年2月期：2020年9月1日～2021年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年2月29日において保有している不動産信託受益権（合計16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。）から、2021年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得、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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、現保有資産の本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。 ・物件全体の平均稼働率は、2020年8月期及び2021年2月期にそれぞれ99.0%及び98.5%を見込んでいます。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、現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。 ・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8月期に937百万円、2021年2月期に952百万円を想定しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税並びに償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しており、本投資法人においては当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入しています。したがって、2019年8月期新規取得資産（「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（準共有持分25%）」、「ロジポート柏沼南」、「ロジポート狭山日高」、「住之江（底地）」、「東扇島（底地）」）及び2020年2月期新規取得資産（「ロジポート堺築港新町（準共有持分60%）」、「ロジポート大阪大正（準共有持分37.5%）」、「ロジポート尼崎（準共有持分51%）」）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。 ・営業期間通期での固定資産税等は、2020年8月期に213百万円、2021年2月期において、213百万円を見込んでいます。 ・修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・なお、優先出資証券に関して営業費用は発生しないことを想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・創立費の見込償却額として、2020年8月期に3百万円を見込んでいます。 ・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8月期に7百万円、2021年2月期に7百万円を見込んでいます。 ・支払利息等（投資法人債利息、投資法人債発行費償却、融資関連費用を含みます。）として、2020年8月期に394百万円、2021年2月期に389百万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8月期に72百万円、2021年2月期に72百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年2月末日において、本投資法人の有利子負債の残高は112,244百万円です。2021年2月期末までの間に有利子負債の金額に変動が生じないことを前提条件としています。 ・2020年8月期のLTVは42.9%、2021年2月期末のLTV43.0%程度となる見込みです。（小数第2位四捨五入） ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 ・$LTV(\%) = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100(\%)$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである1,363,000口を前提とし、2021年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。

項目	前提条件
1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、今後の運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後のさらなる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。2020年8月期及び2021年2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281百万円、285百万円を想定しています。 減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却累計額を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、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、毎期継続的に分配する方針です。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。また、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行わないほか、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。 以下の算式で計算される数値(鑑定LTV)が60%を超えることとなる場合には、利益を超える金銭の分配を行わないものとします。 $\text{鑑定LTV}(\%) = A / B \times 100(\%)$ <p>A=有利子負債残高(投資法人債残高・短期投資法人債残高を含みますが、劣後債務の残高を除きます。) + 敷金等(ただし、運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び本投資法人の敷金等リザーブ口座(本投資法人が賃貸人として返還義務を負う敷金等を保管する口座をいいます。)にリザーブされている金額相当額を除きます。)の額</p> <p>B=期末時点における運用資産の鑑定評価額+本投資法人の口座(敷金等リザーブ口座を除きます。)の現預金残高+信託現金及び信託預金(運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額を除きます。) - 利益分配金総額 - 利益超過分配金総額</p> <p>なお、利益分配金総額及び利益超過分配金(出資の払戻し)総額については、直近の決算期における数値によります。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提としています。上記予想では、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大をした場合における運用状況への悪影響を考慮に入れておりません。

(2) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、最近の有価証券報告書(2019年11月28日提出)における「投資リスク」のうち、「① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク/(イ) 価格変動に関するリスク」及び「③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク/(セ) 専門家報告書等に関するリスク」について、本日現在、以下のとおり変更致します。変更箇所は下線で示しています。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

(イ) 価格変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が生じています。本投資法人の保有資産である物流施設については、長期での賃貸借契約を基本とし、経済活動の停滞が直ちに収益に悪影響を及ぼすとは考えにくいと本投資法人は考えています。しかしながら、第8期(2020年2月29日までの計算期間)の終了の時期の前後以降、本決算短信提出日現在までの間に、新型コロナウイルス感染症が急速に拡大する事態となっており、これを受け、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、その結果、株式市場の下落圧力となっており、本投資口もその例外ではありません。投資法人が投資対象とする物流施設についても、今後、上記の感染症が長期化や更なる拡大をした場合には、物流施設及びそのテナントを取り巻く環境に重大な影響がないとの保証はありません。また、その結果、更なる市場全体への悪影響のおそれがあります。

以上のほか、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。特に、金利上昇局面においては、本投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、本投資口の市場価格が下落する可能性があります。

加えて、本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることとなります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われる場合には、本投資口1口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。

これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人又は本資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。さらに、他の投資法人又は他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、その悪影響が不動産投資信託証券市場に及ぶことを通じて、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引き下げによる影響を受けることがあります。

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

(セ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。したがって、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

近時の新型コロナウイルス感染症の拡大により、経済活動全般の停滞や物流施設への需要の減退が発生し、それを受け、本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が低下することがあります。その結果、本投資法人が保有する不動産等を売却するとした場合には想定した価格での売却ができず、損失が被ることがあるほか、売却しない場合にも、評価損を減損損失として損失処理することを余儀なくされるおそれがあります。本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、不動産鑑定士等による分析の時点における評価を示したものであり、本決算短信提出日現在における評価と異なる可能性があり、かつ新型コロナウイルス感染症の拡大による不確実性が高まっていることから、当該鑑定評価額等に依拠するにあたっては十分な注意を要します。また、当該鑑定評価において、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大による影響が十分に考慮されていない可能性があります。

建物環境リスク評価書や土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等に関するエンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）や地震リスク評価報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PML値は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては、様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行います。その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,744,682	9,977,243
信託現金及び信託預金	4,236,219	4,963,911
営業未収入金	177,092	288,181
前払費用	130,339	169,167
未収還付法人税等	-	162,897
未収消費税等	357,627	674,662
その他	686	2,172
流動資産合計	11,646,648	16,238,236
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	70,432,223	84,033,408
減価償却累計額	△4,499,296	△5,305,680
信託建物(純額)	65,932,927	78,727,727
信託構築物	29,308	81,767
減価償却累計額	△2,300	△4,388
信託構築物(純額)	27,008	77,379
信託機械及び装置	-	183
減価償却累計額	-	△5
信託機械及び装置(純額)	-	177
信託工具、器具及び備品	10,405	10,081
減価償却累計額	△340	△676
信託工具、器具及び備品(純額)	10,064	9,404
信託土地	145,322,177	166,427,880
有形固定資産合計	211,292,178	245,242,569
投資その他の資産		
投資有価証券	1,237,993	1,149,747
長期前払費用	424,220	533,844
繰延税金資産	3	12
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	-	5,170
投資その他の資産合計	1,672,218	1,698,773
固定資産合計	212,964,396	246,941,343
繰延資産		
創立費	7,922	4,265
投資口交付費	22,584	34,348
投資法人債発行費	52,023	65,324
繰延資産合計	82,530	103,938
資産合計	224,693,574	263,283,518

(単位:千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	190,204	278,523
短期借入金	1,930,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1,300,000	10,740,000
未払金	882,739	1,258,838
未払費用	7,788	7,182
未払法人税等	677	680
前受金	1,051,574	1,228,031
その他	654,639	725,022
流動負債合計	6,017,624	14,238,278
固定負債		
投資法人債	11,500,000	14,500,000
長期借入金	82,931,000	87,004,000
信託預り敷金及び保証金	2,469,743	3,000,275
固定負債合計	96,900,743	104,504,275
負債合計	102,918,368	118,742,554
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	119,249,475	141,127,710
出資総額控除額	△1,162,700	△1,346,620
出資総額(純額)	118,086,775	139,781,090
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,688,431	4,759,873
剰余金合計	3,688,431	4,759,873
投資主資本合計	121,775,206	144,540,963
純資産合計	※2 121,775,206	※2 144,540,963
負債純資産合計	224,693,574	263,283,518

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,483,767	※1 6,638,340
その他貸貸事業収入	※1 513,295	※1 591,822
受取配当金	-	798,547
不動産等売却益	※2 945,267	※2 729,667
営業収益合計	6,942,330	8,758,378
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,985,716	※1 2,332,043
資産運用報酬	772,387	1,047,556
資産保管・一般事務手数料	29,145	34,640
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	10,500	12,000
その他営業費用	76,284	94,709
営業費用合計	2,877,633	3,524,550
営業利益	4,064,697	5,233,827
営業外収益		
受取利息	54	68
未払分配金戻入	-	2,655
保険解約返戻金	-	1,968
還付加算金	-	1,516
営業外収益合計	54	6,209
営業外費用		
支払利息	243,788	274,922
投資法人債利息	26,786	26,544
創立費償却	3,656	3,656
投資口交付費償却	2,053	7,280
投資法人債発行費償却	5,656	5,815
投資口公開関連費用	17,573	27,325
融資関連費用	76,843	117,128
投資有価証券償還損	-	16,993
営業外費用合計	376,358	479,666
経常利益	3,688,393	4,760,370
税引前当期純利益	3,688,393	4,760,370
法人税、住民税及び事業税	686	856
法人税等調整額	17	△8
法人税等合計	703	848
当期純利益	3,687,689	4,759,522
前期繰越利益	741	351
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,688,431	4,759,873

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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	119,249,475	△1,162,700	118,086,775	3,688,431	3,688,431
当期変動額					
新投資口の発行	21,878,235		21,878,235		
利益超過分配		△183,920	△183,920		
剰余金の配当				△3,688,080	△3,688,080
当期純利益				4,759,522	4,759,522
当期変動額合計	21,878,235	△183,920	21,694,315	1,071,442	1,071,442
当期末残高	※1 141,127,710	△1,346,620	139,781,090	4,759,873	4,759,873

(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	121,775,206	121,775,206
当期変動額		
新投資口の発行	21,878,235	21,878,235
利益超過分配	△183,920	△183,920
剰余金の配当	△3,688,080	△3,688,080
当期純利益	4,759,522	4,759,522
当期変動額合計	22,765,757	22,765,757
当期末残高	144,540,963	144,540,963

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期		当期	
	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	
I 当期末処分利益		3,688,431,723		4,759,873,883
II 利益超過分配金加算額				
出資総額控除額		183,920,000		242,614,000
III 分配金の額		3,872,000,000		5,002,210,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,200)		(3,670)
うち利益分配金		3,688,080,000		4,759,596,000
(うち1口当たり利益分配金)		(3,048)		(3,492)
うち利益超過分配金		183,920,000		242,614,000
(うち1口当たり利益超過分配金)		(152)		(178)
IV 次期繰越利益		351,723		277,883

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしません。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる3,688,080,000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>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしません。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,759,596,000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808,813,444円の100分の30にほぼ相当する額として算定される242,614,000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 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	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,688,393		4,760,370
減価償却費		729,248		921,703
創立費償却		3,656		3,656
投資口交付費償却		2,053		7,280
投資法人債発行費償却		5,656		5,815
受取利息		△54		△68
支払利息		270,575		301,466
投資有価証券償還損益(△は益)		-		16,993
営業未収入金の増減額(△は増加)		△6,767		△111,088
未収還付法人税等の増減額(△は増加)		-		△162,897
未収消費税等の増減額(△は増加)		△459,634		△215,028
前払費用の増減額(△は増加)		△9,031		△38,828
長期前払費用の増減額(△は増加)		△38,541		△109,623
営業未払金の増減額(△は減少)		20,511		88,318
未払金の増減額(△は減少)		128,534		284,777
未払消費税等の増減額(△は減少)		△41,077		△102,006
前受金の増減額(△は減少)		72,842		176,456
信託有形固定資産の売却による減少額		6,931,344		3,462,182
その他		20,775		△25,025
小計		11,318,485		9,264,455
利息の受取額		54		68
利息の支払額		△267,949		△302,072
法人税等の支払額		△1,037		△854
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,049,553		8,961,596
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		△30,913,462		△38,242,956
投資有価証券の償還による収入		-		1,221,000
投資有価証券の取得による支出		-		△1,149,747
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		227,466		447,228
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△67,430		△73,315
信託敷金及び保証金の差入による支出		-		△5,170
投資活動によるキャッシュ・フロー		△30,753,426		△37,802,961
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		7,490,000		1,100,000
短期借入金の返済による支出		△5,560,000		△3,030,000
長期借入れによる収入		8,200,000		16,834,000
長期借入金の返済による支出		-		△3,321,000
投資法人債の発行による収入		-		2,980,883
投資口の発行による収入		12,860,871		21,859,190
利益分配金の支払額		△2,782,046		△3,686,866
利益超過分配金の支払額		△205,610		△183,865
財務活動によるキャッシュ・フロー		20,003,214		32,552,342
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		299,340		3,710,977
現金及び現金同等物の期首残高		9,446,103		9,745,444
現金及び現金同等物の期末残高		※1 9,745,444		※1 13,456,422

(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;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">8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	機械及び装置	8年	工具、器具及び備品	6～15年
建物	2～79年								
構築物	10～45年								
機械及び装置	8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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は86,594千円、当期は72,803千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</p>								

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得原価に算入しています。
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	-	4,000,000千円
借入実行残高	-	- 千円
借入未実行残高	-	4,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29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 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,991,417	6,065,759
共益費収入	492,350	572,580
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	313,976	330,554
駐車場収入	141,777	153,290
その他賃貸収入	57,541	107,978
不動産賃貸事業収益合計	5,997,063	7,230,162
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	268,586	336,202
水道光熱費	312,352	320,667
公租公課	477,423	449,675
損害保険料	10,505	13,947
修繕費	90,277	177,479
減価償却費	729,248	921,703
その他賃貸事業費用	97,321	112,367
不動産賃貸事業費用合計	1,985,716	2,332,043
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,011,347	4,898,119

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(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

当期(自2019年9月1日 至2020年2月29日)

(単位:千円)

	ロジポート流山A棟 (準共有持分60%)	ロジポート平塚新町 (準共有持分20%)	合計
不動産等売却収入	2,700,000	1,540,000	4,240,000
不動産等売却原価	2,077,347	1,384,834	3,462,182
その他売却費用	29,875	18,275	48,150
不動産等売却益	592,777	136,890	729,667

[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2019年3月1日 至2019年8月31日	当期 自2019年9月1日 至2020年2月29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	1,210,000口	1,363,000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2019年3月1日 至2019年8月31日	当期 自2019年9月1日 至2020年2月29日
現金及び預金	6,744,682千円	9,977,243千円
信託現金及び信託預金	4,236,219千円	4,963,911千円
使途制限付信託預金(注)	△1,235,457千円	△1,484,732千円
現金及び現金同等物	9,745,444千円	13,456,422千円

(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8月31日)	当期 (2020年2月29日)
1年内	7,994,988千円	9,972,151千円
1年超	19,229,325千円	25,568,972千円
合計	27,224,314千円	35,541,123千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(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	-	-	-

当期(2020年2月29日)

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	9,977,243	9,977,243	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,963,911	4,963,911	-
資産計	14,941,155	14,941,155	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	10,740,000	10,743,876	3,876
(5) 投資法人債	14,500,000	14,540,850	40,850
(6) 長期借入金	87,004,000	87,515,752	511,752
負債計	112,244,000	112,800,479	556,479
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

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(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。

(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。

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8月31日)	当期 (2020年2月29日)
投資有価証券(*1)	1,237,993	1,149,747
信託預り敷金及び保証金(*2)	2,469,743	3,000,275

(*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

当期(2020年2月29日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	9,977,243
信託現金及び信託預金	4,963,911

(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

当期(2020年2月29日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	5,000,000	-	-	-	9,500,000
長期借入金	10,740,000	2,650,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	39,490,000
合計	10,740,000	7,650,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	48,990,000

[有価証券に関する注記]

前期(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。

当期(2020年2月29日)

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

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年2月29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	*	*

当期(2020年2月29日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,420,000	58,300,000	*	*

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています。(前記「金融商品に関する注記」金融商品の時価等に関する事項(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項(4)1年内返済予定の長期借入金、(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2019年3月1日至2019年8月31日)
該当事項はありません。

当期(自2019年9月1日至2020年2月29日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2019年3月1日至2019年8月31日)
該当事項はありません。

当期(自2019年9月1日至2020年2月29日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(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。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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)	1,477,226	未払金	1,041,394

(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及び投資有価証券取得に係る運用報酬並びに売却原価に算入した物件売却に係る運用報酬それぞれ、387,270千円及び42,400千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

該当事項はありません。

[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8月31日	当期 2020年2月29日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	3	12
繰延税金資産合計	3	12
繰延税金資産の純額	3	12

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8月31日	当期 2020年2月29日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.51	△31.50
その他	0.02	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

[退職給付に関する注記]

前期(2019年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2020年2月29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8月31日)
該当事項はありません。

当期(2020年2月29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8月31日)
該当事項はありません。

当期(2020年2月29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。

当期(自2019年9月1日至2020年2月29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 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	188,101,244	211,292,178
期中増減額	23,190,934	33,950,391
期末残高	211,292,178	245,242,569
期末時価	231,790,000	271,190,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権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。また、当期の主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(38,060,934千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却(3,462,182千円)及び減価償却費(921,703千円)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 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
1口当たり純資産額	100,640円	106,046円
1口当たり当期純利益	3,201円	3,531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 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
当期純利益(千円)	3,687,689	4,759,522
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,687,689	4,759,522
期中平均投資口数(口)	1,151,954	1,347,828

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

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

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

(注5) 2016年10月18日開催の本投資法人役員会において、第1期(2016年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり184円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払を開始しました。

(注6) 2017年4月14日開催の本投資法人役員会において、第2期(2017年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり159円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払を開始しました。

(注7) 2017年10月13日開催の本投資法人役員会において、第3期(2017年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり170円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月20日よりその支払を開始しました。

(注8) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、第4期(2018年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり171円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払を開始しました。

(注9) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2018年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり186円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払を開始しました。

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

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8月31日現在)		当期 (2020年2月29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	189,610	84.4	185,720	70.5
		大阪エリア	21,682	9.6	59,522	22.6
		その他	-	-	-	-
	小計	211,292	94.0	245,242	93.1	
投資有価証券(注4)			1,237	0.6	1,149	0.4
預金・その他の資産			12,163	5.4	16,891	6.4
資産総額			224,693	100.0	263,283	100.0

	前期 (2019年8月31日現在)		当期 (2020年2月29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	102,918	45.8	118,742	45.1
純資産総額	121,775	54.2	144,540	54.9
資産総額	224,693	100.0	263,283	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、前期は尼崎プロパティ-特定目的会社の優先出資証券です。また、当期は南港プロパティ-特定目的会社の優先出資証券です。

2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

2020年2月29日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄	数量 (口)	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注2)	対総資産 比率 (%)
優先出資証券	南港プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注1)	1,134,000	1,149,747	1,149,747	0.4

(注1) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

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

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

② 不動産等の概要

(ア) ポートフォリオの概要

2020年2月29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	20,960	21,200	8.6	23,300	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	7	22,870	23,020	9.4	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	25,097	25,300	10.3	29,500	104,302.62	
	東京-5	ロジポート 流山B棟	千葉県 流山市	信託 受益権	12	26,114	26,600	10.8	30,200	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	33	19,041	19,000	7.7	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	29	19,072	19,120	7.8	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	23,511	23,700	9.6	25,700	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	11,926	11,950	4.9	12,200	50,742.47	
	東京-11	ロジポート 柏沼南	千葉県 柏市	信託 受益権	2	9,375	9,300	3.8	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	6,485	6,430	2.6	6,570	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	0.5	1,570	-	
	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	8,156	8,150	3.3	8,510	30,696.61
		大阪-2	ロジポート 堺築港新町	大阪府 堺市	信託 受益権	2	4,196	4,160	1.7	4,720	20,428.39
大阪-3		ロジポート 大阪大正(注9)	大阪府 大阪市	信託 受益権	2	17,805	17,655	7.2	18,700	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	1.8	4,620	-	
大阪-5		ロジポート 尼崎(注10)	兵庫県 尼崎市	信託 受益権	2	24,789	24,582	10.0	28,300	259,004.56	
ポートフォリオ合計/平均					11	245,242	245,686	100.0	271,190	1,460,701.83	

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

(注2) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日(「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日)から2020年2月29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。)を記載しています。

(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、2020年2月29日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注6) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいて記載しています。

(注7) 「ロジポート橋本」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

(注8) 「ロジポート相模原」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

(注9) 「ロジポート大阪大正」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

(注10) 「ロジポート尼崎」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

(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	1,131	277	130,052	129,938	99.9	
	東京-2	ロジポート 相模原(注8)	19	1,326	313	180,971	180,373	99.7	
	東京-3	ロジポート 北柏	7	1,403	391	100,228	100,228	100.0	
	東京-5	ロジポート 流山B棟	8	1,396	310	112,684	112,517	99.9	
	東京-6	ロジポート 東扇島A棟	23	1,092	334	85,281	82,571	96.8	
	東京-7	ロジポート 東扇島B棟	17	1,158	361	103,731	98,792	95.2	
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	18	1,387	273	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	
	東京-11	ロジポート 柏沼南	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	40,773	40,773	100.0	
	東京-12	ロジポート 狭山日高	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	23,565	23,565	100.0	
	東京-13	東扇島(底地)	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	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11)	非開示 (注11)	30,690	30,690	100.0
		大阪-2	ロジポート 堺築港新町	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20,427	20,427	100.0
大阪-3		ロジポート 大阪大正(注9)	12	969	233	106,929	106,830	99.9	
大阪-4		住之江(底地)	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	25,571	25,571	100.0	
大阪-5		ロジポート 尼崎(注10)	13	1,522	442	216,458	207,635	95.9	
ポートフォリオ合計/平均			142	13,783	3,478	1,356,851 1,063,488	1,337,999 1,049,340	98.6 98.7	

(注1) 「テナントの総数」は、2020年2月29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、2020年2月29日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額)(消費税及び地方消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注3) 「敷金・保証金」は、2020年2月29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、2020年2月29日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸が可能で面積であり、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、2020年2月29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、2020年2月29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) 「ロジポート大阪大正」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載しています。
- (注10) 「ロジポート尼崎」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11) 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	2020年 2月29日	23,300	20,500	23,500	4.1	23,200	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	2020年 2月29日	25,500	23,000	25,900	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	2020年 2月29日	29,500	23,000	29,800	3.9	29,500	3.7	4.0	
	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	2020年 2月29日	30,200	21,500	29,900	4.2	30,200	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	2020年 2月29日	19,800	19,100	20,000	4.4	19,700	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	2020年 2月29日	21,600	20,700	22,100	4.4	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	2020年 2月29日	25,700	24,600	26,000	4.3	25,700	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	2020年 2月29日	12,200	11,500	12,500	4.4	12,100	4.5	4.6	
	東京-11	ロジポート 柏沼南	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 2月29日	10,400	9,930	10,600	4.4	10,300	4.3 (注5)	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	2020年 2月29日	6,570	6,510	6,690	4.4	6,520	4.3 (注6)	4.6	
	東京-13	東扇島(底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 2月29日	1,570	-	-	-	1,570	3.7 (注7)	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	2020年 2月29日	8,510	5,860	8,610	4.5	8,410	4.2	4.6
		大阪-2	ロジポート 堺築港新町	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 2月29日	4,720	4,430	4,850	4.5	4,670	4.4 (注8)	4.7
大阪-3		ロジポート 大阪大正(注3)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 2月29日	18,700	17,900	19,300	4.2	18,500	4.3	4.4	
大阪-4		住之江(底地)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 2月29日	4,620	-	-	-	4,620	4.0	4.0	
大阪-5		ロジポート 尼崎(注4)	株式会社谷澤総 合鑑定所	2020年 2月29日	28,300	27,500	28,500	4.5	28,200	4.6	4.7	
ポートフォリオ合計					271,190	236,030	268,250		269,890			

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

(注4) 「ロジポート尼崎」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5) 「ロジポート柏沼南」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6) 「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7) 「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8) 「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、2020年2月29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)
ロジポート北柏	1,403	10.2
ロジポート流山B棟	1,396	10.1
ロジポート東扇島C棟	1,387	10.1
ロジポート尼崎(注3)	1,522	11.0
合計	5,710	41.4

(注1) 「年間賃料合計」は、2020年2月29日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額の合計(消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料合計」を足しても、合計と一致しない場合があります。

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

(注3) 「ロジポート尼崎」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。

(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、2020年2月29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、2020年2月29日時点において、以下のとおりです。

a. エリア別比率

地域	物件数 (注1)	延床面積 (㎡)			比率 (%)		取得価格 (百万円)		比率 (%)	
		(注1)	(注2)	(注4)	(注1)	(注3)	(注1)	(注5)	(注1)	(注3)
東京エリア	11	1,033,535.13			70.8		186,809		76.0	
大阪エリア	5	427,166.70			29.2		58,877		24.0	
その他	-	-			-		-		-	
合計	16	1,460,701.83			100.0		245,686		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」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」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 (㎡) (注3)(注5)	比率 (%) (注4)	取得価格 (百万円) (注6)	比率 (%) (注4)
20年以上	2	217,781.93	14.9	38,120	15.9
15年以上20年未満	1	116,997.14	8.0	23,700	9.9
10年以上15年未満	1	133,414.76	9.1	26,600	11.1
5年以上10年未満	4	500,892.35	34.3	81,470	33.9
5年未満	6	491,615.65	33.7	70,277	29.3
合計	14	1,460,701.83	100.0	240,167	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(「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日)から2020年2月29日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。

(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」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」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	9	1,294,385.41	88.6	200,177	83.3
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	3.5	11,950	5.0
30,000㎡以上 50,000㎡未満	2	71,575.19	4.9	17,450	7.3
10,000㎡以上 30,000㎡未満	2	43,998.76	3.0	10,590	4.4
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	14	1,460,701.83	100.0	240,167	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」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」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) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3) (注5) (注6)	比率 (%) (注4)	年間賃料 (百万円) (注3) (注5) (注6)	比率 (%) (注4)
7年以上	119,386	11.4	1,461	10.6
5年以上7年未満	41,758	4.0	637	4.6
3年以上5年未満	300,884	28.7	4,177	30.3
1年以上3年未満	256,159	24.4	3,224	23.4
1年未満	331,151	31.6	4,281	31.1
合計	1,049,340	100.0	13,783	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、2020年2月29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、2020年2月29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、2020年2月29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」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」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8期中の運用日数	182	182	182	1	182
①不動産賃貸事業収益合計	607,181	721,345	759,910	757,415	
賃貸事業収入	563,595	660,528	685,549	688,419	
その他賃貸事業収入	43,586	60,816	74,360	68,995	
②不動産賃貸事業費用合計	204,263	230,734	286,335	337,196	
外注委託費	20,141	32,546	31,924	34,683	
水道光熱費	29,189	41,331	59,977	44,035	
公租公課	53,434	59,578	72,319	51,695	
損害保険料	842	993	1,198	2,208	
修繕費	3,198	5,002	23,468	43,612	
減価償却費	75,107	68,106	91,560	130,931	
その他賃貸事業費用	22,348	23,176	5,887	30,029	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	402,918	490,611	473,574	△3,848	424,067
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	478,025	558,717	565,134	△1,536	552,686

(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8期中の運用日数	182	182	182	182	1
①不動産賃貸事業収益合計	605,355	700,382	771,591	345,135	非開示 (注)
賃貸事業収入	545,245	577,307	690,352	320,917	
その他賃貸事業収入	60,110	123,075	81,239	24,217	
②不動産賃貸事業費用合計	192,632	265,028	256,463	125,463	
外注委託費	52,683	46,667	53,576	18,070	
水道光熱費	18,498	29,389	38,380	18,983	
公租公課	40,189	61,148	59,538	26,250	
損害保険料	1,094	1,370	1,458	522	
修繕費	22,120	50,934	10,097	17,372	
減価償却費	54,062	72,873	90,559	41,267	
その他賃貸事業費用	3,984	2,645	2,852	2,996	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	412,723	435,353	515,127	219,671	△1,761
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	466,785	508,227	605,687	260,938	△910

(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8期中の運用日数	182	182	182	182	182
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)	218,946	132,792	29,425	151,619	95,830
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	254,984	153,711	29,425	182,601	115,671

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(単位:千円)

物件番号	大阪-3	大阪-4	大阪-5
不動産等の名称	ロジポート 大阪大正	住之江(底地)	ロジポート 尼崎
第8期中の運用日数	182	182	158
①不動産賃貸事業収益合計	450,363	非開示 (注)	639,766
賃貸事業収入	428,727		609,018
その他賃貸事業収入	21,635		30,748
②不動産賃貸事業費用合計	111,419		179,050
外注委託費	17,425		23,666
水道光熱費	17,613		23,268
公租公課	68		-
損害保険料	544		1,292
修繕費	786		888
減価償却費	71,351		117,253
その他賃貸事業費用	3,631	12,681	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	338,944	101,407	460,715
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	410,295	101,407	577,969

(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
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府 堺市	太陽光発電設備設置工事	自 2020年4月 至 2020年8月	213	-	-

(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275百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費177百万円があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額 (百万円) (注)
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	トラックバース防水工事	自 2020年1月 至 2020年2月	30
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	自 2019年8月 至 2020年2月	20
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	各階車路防鳥対策工事	自 2020年1月 至 2020年2月	19
その他の資本的支出					205
合 計					275

(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。