

2019年7月期 決算短信 (REIT)

2019年9月13日

不動産投資信託証券発行者名 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3471 U R L <https://www.mflp-r.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 磯辺 真幸
 資産運用会社名 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 圖子 智衆
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 牧野 辰
 T E L 03-6327-5160

有価証券報告書提出予定日 2019年10月24日

分配金支払開始予定日 2019年10月15日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年7月期の運用、資産の状況 (2019年2月1日～2019年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年7月期	4,969	51.5	2,318	48.6	2,203	44.9	2,202	44.9
2019年1月期	3,280	4.2	1,560	4.1	1,520	5.2	1,519	5.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年7月期	5,823	2.4	1.7	44.3
2019年1月期	5,783	2.1	1.5	46.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金 総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過分配金を 含む)	配当 性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年7月期	5,811	2,202	685	259	6,496	2,461	100.0	2.0
2019年1月期	5,783	1,519	322	84	6,105	1,604	100.0	2.1

(注1) 2019年7月期における配当性向は、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) 2019年7月期及び2019年1月期における利益超過分配総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注3) 2019年7月期及び2019年1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、それぞれ0.003及び0.001です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年7月期	160,681	109,284	68.0	288,349
2019年1月期	104,591	73,390	70.2	279,292

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年7月期	1,532	△52,724	52,379	4,159
2019年1月期	3,119	△5,372	2,468	2,971

2. 2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年1月期	5,077	2.2	2,298	△0.9	2,215	0.5	2,214	0.5	5,843	698	6,541
2020年7月期	5,088	0.2	2,186	△4.9	2,106	△4.9	2,105	△4.9	5,554	792	6,346

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
 （2020年1月期）5,842円、（2020年7月期）5,554円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年7月期	379,000口	2019年1月期	262,774口
② 期末自己投資口数	2019年7月期	0口	2019年1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、17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1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）における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	2
(1) 運用状況	2
(当期の概況)	2
(次期の見通し)	3
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減	18
3. 参考情報	19
(1) 投資状況	19
(2) 投資資産	20
①投資有価証券の主要銘柄	20
②投資不動産物件	20
③その他投資資産の主要なもの	20
(ア) 保有資産の概要	20
(イ) 賃貸借の概要	24
(ウ) 保有不動産の資本的支出	29
(エ) 個別資産の収益状況	31

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

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（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、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（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3月4日に設立され、2016年8月2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（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3471）。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は16物件、取得価格合計1,567億円となっています。

②投資環境と運用実績

わが国経済は、海外経済に減速の兆しがみられるものの、総じて緩やかに成長しているもとの、緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、景気の拡大基調が続いています。また、設備投資は、企業収益の改善、緩和的な金融環境のもとで、景気拡大に沿った能力増強投資、都市再開発関連投資、人手不足に対応した省力化投資などで緩やかに増加し、個人消費も雇用・所得環境の改善が続くもとの、緩やかに増加しています。物流市場については、物流業務を専門的に請け負う3PL事業（注）の市場規模が拡大し、多機能で利便性の高い物流施設を賃借したいという3PL事業者のニーズが高まる傾向にあり、今後も先進的物流施設への需要が増加するものと考えられます。

このような状況下、本投資法人は、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とし、その方針に基づき、当期（2019年7月期）において、2019年2月に「MFLP日野」（準共有持分10%の追加取得、取得価格5,013百万円）、「MFLP稲沢」（取得価格16,200百万円）、「MFLP厚木Ⅱ」（取得価格13,100百万円）、「MFLP福岡Ⅰ」（準共有持分81%の取得、取得価格4,263百万円）及び「MFIP印西」（準共有持分80%の追加取得、取得価格10,040百万円）、2019年3月に「MFLPつくば」（準共有持分40%の追加取得、取得価格3,512百万円）ならびに2019年4月に「MFLP福岡Ⅰ」（準共有持分19%の追加取得、取得価格1,000百万円）を取得しました。

また、保有16物件（取得価格合計1,567億円）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100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

（注）「3PL事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業（顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業）をいいます。

③資金調達の概要

本投資法人は、2019年2月1日を払込期日とする公募増資により33,617百万円を、2019年2月27日を払込期日とする第三者割当増資により1,678百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額（純額）は107,081百万円となりました。当期においては、MFLP日野、MFLP稲沢、MFLP厚木Ⅱ、MFLP福岡Ⅰ及びMFIP印西の取得資金及び短期借入金の返済資金として、2019年2月に総額17,900百万円（短期借入金2,900百万円、長期借入金15,000百万円）、MFLPつくばの取得資金として、2019年3月に1,100百万円（短期借入金）、MFLP福岡Ⅰの取得資金及び短期借入金の返済資金として、2019年4月に3,900百万円（短期借入金）、分配金の支払資金及び短期借入金の返済資金として、2019年4月に1,600百万円（短期借入金）及び2019年5月に1,100百万円（短期借入金）、短期借入金の返済資金として、2019年5月に1,100百万円（短期借入金）ならびに2019年7月に1,000百万円（短期借入金）の借入れを行い、当期中にかかる短期借入金の一部及び減価償却等から生じる内部留保を原資として合計8,900百万円（短期借入金）の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額46,800百万円（短期借入金5,500百万円、長期借入金41,300百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は29.1%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	格付の内容	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

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益4,969百万円、営業利益2,318百万円、経常利益2,203百万円、当期純利益2,202百万円となりました。

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379,000口の整数倍である2,202,369,000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5,811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、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注1）。これに基づき、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FFO（注2）の70%である2,462百万円から利益分配金額2,202百万円を控除した残額にほぼ相当する額である259百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は685円としました。

（注1）本投資法人は、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口の発行等の資金調達等により、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。

但し、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、建物等維持管理のための資金に関する基準額（注3）を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施し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4）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）「FFO」とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費及び固定資産除却損を加算した値をいいます。

（注3）「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6ヶ月相当額に2を乗じた金額をいいます。

（注4）鑑定LTV（%）＝A/B×100（%）

A＝当該決算日における有利子負債総額

B＝当該決算日における貸借対照表上の総資産額－当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額

（次期の見通し）

①今後の運用方針

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を図ることを基本方針とし、次期以降も更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、安定的かつ効率的な財務運営を行います。

（A）外部成長戦略

「三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長」

本投資法人は、物流施設事業において高い成長力を有する三井不動産と本資産運用会社との間で締結された優先情報提供に関する契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用したMFLP（三井不動産クオリティ（注1）を備えた先進的物流施設）への重点投資により、継続的な成長を目指します。

（注1）三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ（注2）が掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繫」の理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）の時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとらわれない価値づくりを目指した取組みを続けています。本投資法人は、このような取組みから実現した物流施設のクオリティを「三井不動産クオリティ」と呼称しています。

（注2）「三井不動産グループ」とは、三井不動産並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（B）内部成長戦略

「三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用」

本投資法人は、三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

（C）財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー（FFO）に基づき継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

②決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③運用状況の見通し

2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）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。

（%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1月期	5,077	2.2	2,298	△0.9	2,215	0.5	2,214	0.5	5,843	698	6,541
2020年7月期	5,088	0.2	2,186	△4.9	2,106	△4.9	2,105	△4.9	5,554	792	6,346

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記「2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注1）上記の運用状況の予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

（注2）単位未満の数値は切り捨て、百分比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）における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1月期（第7期）：2019年8月1日～2020年1月31日（184日） ・2020年7月期（第8期）：2020年2月1日～2020年7月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が2019年7月31日現在保有している不動産信託受益権（合計16物件）（以下「現保有資産」といいます。）以外に新規物件の取得が行われないこと及び2020年7月期末まで保有資産の処分等はなく、保有し続けることを前提としています。但し、実際には現保有資産以外の新規物件の取得又は保有資産の処分等により変動す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、本書の日付現在効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ・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"> ・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、過去の実績値をもとに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しており、2020年1月期に1,327百万円、2020年7月期に1,331百万円を想定しています。 ・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、2020年1月期に2,899百万円、2020年7月期に2,752百万円を想定しています。 ・一般的に、不動産等の売買に際しては、取得した新規物件の固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されますが、本投資法人は当該精算金相当分を取得原価に算入することとしています。従って、2019年7月期に取得した資産の固定資産税及び都市計画税等については、2020年度の固定資産税及び都市計画税等が2020年7月期から費用計上されることとなります。 ・建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、2020年1月期に53百万円、2020年7月期に51百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他融資関連費用として2020年1月期に64百万円、2020年7月期に61百万円を想定しています。また、2019年2月1日及び2019年2月27日に払込が完了した新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行日より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2020年1月期に18百万円、2020年7月期に18百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2020年1月期末に42,900百万円、2020年7月期末に41,300百万円を前提としています。 ・LTVについては、2020年1月期末に27.6%、2020年7月期末に26.9%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数379,000口を前提とし、2020年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2020年1月期及び2020年7月期の予想期末発行済投資口の総口数379,000口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）	<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。 ・但し、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業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。

項目	前提条件
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、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び運用ガイドラインに従い算出しています。利益超過分配金総額は、2020年1月期に264百万円、2020年7月期に300百万円を想定しています。 • 本投資法人は、不動産売却損益等を除いた、運用資産の賃貸等の運用によって生じるキャッシュフローに重点をおいて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、当面の間、FF0の75%を上限として、FF0の70%を目途に利益超過分配を含めた分配可能金額を算定し、そのうち利益分配の額を超過した金額を基に、総合的に判断を行った上で決定した金額を利益超過分配として継続的に分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）する方針です。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合（注1）、LTVの水準及び余剰現預金の状況等を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合があります。 • さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口の発行等の資金調達等により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）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（利益超過分配金を含む）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、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、建物等維持管理のための資金に関する基準額（注2）を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施し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3）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。 <p>（注1）当該割合の上限は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額とします。</p> <p>（注2）「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6ヶ月相当額に2を乗じた金額をいいます。</p> <p>（注3）鑑定LTV（%）＝$A/B \times 100$（%） A＝当該決算日における有利子負債総額 B＝当該決算日における貸借対照表上の総資産額－当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額</p>
その他	<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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	936,079	1,085,379
信託現金及び信託預金	2,035,779	3,074,601
営業未収入金	35,257	284,297
前払費用	17,478	25,701
未収消費税等	99,710	2,261,176
その他	4,977	14,201
流動資産合計	3,129,283	6,745,357
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	52,057,963	82,222,802
減価償却累計額	△2,613,907	△3,714,286
信託建物(純額)	49,444,055	78,508,515
信託構築物	1,738,043	2,847,469
減価償却累計額	△276,406	△389,371
信託構築物(純額)	1,461,637	2,458,098
信託機械及び装置	2,202,041	2,984,550
減価償却累計額	△335,865	△436,905
信託機械及び装置(純額)	1,866,176	2,547,645
信託車両運搬具	2,642	2,642
減価償却累計額	△110	△440
信託車両運搬具(純額)	2,532	2,201
信託工具、器具及び備品	2,175	4,222
減価償却累計額	△258	△484
信託工具、器具及び備品(純額)	1,917	3,737
信託土地	48,548,367	70,241,485
信託建設仮勘定	70,985	—
有形固定資産合計	101,395,672	153,761,683
無形固定資産		
ソフトウェア	5,996	4,876
無形固定資産合計	5,996	4,876
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	49,833	65,092
繰延税金資産	15	16
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	60,899	76,159
固定資産合計	101,462,568	153,842,719
繰延資産		
投資口交付費	—	93,614
繰延資産合計	—	93,614
資産合計	104,591,851	160,681,690

(単位：千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	205,661	228,467
短期借入金	1,700,000	5,500,000
未払金	444,711	502,181
未払費用	210	312
未払法人税等	929	944
前受金	570,502	849,898
その他	382	114
流動負債合計	2,922,397	7,081,918
固定負債		
長期借入金	26,300,000	41,300,000
信託預り敷金及び保証金	1,978,772	3,015,304
固定負債合計	28,278,772	44,315,304
負債合計	31,201,169	51,397,223
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,120,699	107,416,211
出資総額控除額	△249,757	△334,370
出資総額(純額)	71,870,942	107,081,840
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,519,739	2,202,626
剰余金合計	1,519,739	2,202,626
投資主資本合計	73,390,682	109,284,466
純資産合計	73,390,682	109,284,466
負債純資産合計	104,591,851	160,681,690

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2018年8月1日	自	2019年2月1日
	至	2019年1月31日	至	2019年7月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1,※2 3,135,601		※1,※2 4,766,132
その他賃貸事業収入		※1,※2 145,331		※1,※2 202,987
営業収益合計		3,280,932		4,969,119
営業費用				
賃貸事業費用		※1,※2 1,338,137		※1,※2 2,134,534
資産運用報酬		310,249		439,926
資産保管手数料		5,012		5,229
一般事務委託手数料		15,560		17,000
役員報酬		5,400		5,400
会計監査人報酬		9,100		9,100
その他営業費用		37,209		38,950
営業費用合計		1,720,669		2,650,140
営業利益		1,560,262		2,318,979
営業外収益				
受取利息		14		18
受取保険金		35,881		3,010
還付加算金		866		13
その他		0		0
営業外収益合計		36,762		3,042
営業外費用				
支払利息		36,026		59,004
投資口交付費償却		—		18,722
投資口公開関連費用		—		32,792
融資関連費用		4,983		4,016
災害復旧費用		※3 31,030		※3 2,230
その他		4,332		1,800
営業外費用合計		76,372		118,566
経常利益		1,520,653		2,203,454
税引前当期純利益		1,520,653		2,203,454
法人税、住民税及び事業税		931		947
法人税等調整額		△2		△0
法人税等合計		929		946
当期純利益		1,519,723		2,202,508
前期繰越利益		16		117
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,519,739		2,202,626

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年8月1日 至 2019年1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	72,120,699	△161,728	71,958,971	1,444,484	1,444,484	73,403,456	73,403,456
当期変動額							
利益超過分配		△88,029	△88,029			△88,029	△88,029
剰余金の配当				△1,444,468	△1,444,468	△1,444,468	△1,444,468
当期純利益				1,519,723	1,519,723	1,519,723	1,519,723
当期変動額合計	—	△88,029	△88,029	75,254	75,254	△12,774	△12,774
当期末残高	72,120,699	△249,757	71,870,942	1,519,739	1,519,739	73,390,682	73,390,682

当期(自 2019年2月1日 至 2019年7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	72,120,699	△249,757	71,870,942	1,519,739	1,519,739	73,390,682	73,390,682
当期変動額							
新投資口の発行	35,295,511		35,295,511			35,295,511	35,295,511
利益超過分配		△84,613	△84,613			△84,613	△84,613
剰余金の配当				△1,519,622	△1,519,622	△1,519,622	△1,519,622
当期純利益				2,202,508	2,202,508	2,202,508	2,202,508
当期変動額合計	35,295,511	△84,613	35,210,898	682,886	682,886	35,893,784	35,893,784
当期末残高	107,416,211	△334,370	107,081,840	2,202,626	2,202,626	109,284,466	109,284,466

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
I 当期末処分利益	1,519,739,902	2,202,626,192
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	84,613,228	259,615,000
III 分配金の額	1,604,235,270	2,461,984,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,105)	(6,496)
うち利益分配金	1,519,622,042	2,202,369,000
(うち1口当たり利益分配金)	(5,783)	(5,811)
うち利益超過分配金	84,613,228	259,615,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(322)	(685)
IV 次期繰越利益	117,860	257,192

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します。</p> <p>かかる方針をふまえ、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1,519,622,042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。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの70%である1,604,409,211円から利益分配金額1,519,622,042円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される84,613,228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します。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,202,369,000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。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの70%である2,462,214,609円から利益分配金額2,202,369,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される259,615,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>
------------	--	---

(注) 本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。また、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2018年8月1日	自	2019年2月1日
	至	2019年1月31日	至	2019年7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		1,520,653		2,203,454
減価償却費		773,409		1,316,061
投資口交付費償却		—		18,722
受取利息		△14		△18
支払利息		36,026		59,004
営業未収入金の増減額(△は増加)		97,313		△249,039
前払費用の増減額(△は増加)		538		△8,222
長期前払費用の増減額(△は増加)		△8,278		△15,258
未収消費税等の増減額(△は増加)		513,340		△2,161,465
営業未払金の増減額(△は減少)		157,601		15,191
未払金の増減額(△は減少)		33,966		144,133
前受金の増減額(△は減少)		32,233		279,396
その他		△502		△9,491
小計		3,156,287		1,592,466
利息の受取額		14		18
利息の支払額		△36,038		△58,902
法人税等の支払額		△885		△932
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,119,376		1,532,649
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		△5,460,010		△53,760,799
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△46,583		△60,770
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		134,001		1,097,303
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,372,593		△52,724,267
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		3,100,000		12,700,000
短期借入金の返済による支出		△2,100,000		△8,900,000
長期借入れによる収入		3,000,000		15,000,000
投資口の発行による収入		—		35,183,174
利益分配金の支払額		△1,443,990		△1,518,873
利益超過分配金の支払額		△87,979		△84,562
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,468,029		52,379,739
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		214,812		1,188,122
現金及び現金同等物の期首残高		2,757,046		2,971,858
現金及び現金同等物の期末残高		2,971,858		4,159,980

(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. 固定資産の減価償却の方法	<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、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"> <tr> <td>建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>14～17年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>4年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2～59年	構築物	8～50年	機械及び装置	14～17年	車両運搬具	4年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～59年										
構築物	8～50年										
機械及び装置	14～17年										
車両運搬具	4年										
工具、器具及び備品	5～15年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>										
3. 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。 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。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,526千円であり、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は264,449千円です。</p>										
4. 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)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り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>										
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>(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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託建設仮勘定 ④ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>										

(8) 財務諸表に関する注記事項

[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		当期	
	自 2018年 8月 1日	至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日	至 2019年 7月 31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,026,801		4,587,276	
共益費収入	108,799	3,135,601	178,855	4,766,132
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	105,030		143,571	
駐車場収入	8,746		18,247	
その他賃貸収入	31,555	145,331	41,168	202,987
不動産賃貸事業収益合計		3,280,932		4,969,119
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	178,765		284,400	
水道光熱費	96,567		136,929	
修繕費	20,247		45,700	
公租公課	257,608		332,697	
減価償却費	772,289		1,314,941	
その他賃貸事業費用	12,659		19,864	
不動産賃貸事業費用合計		1,338,137		2,134,534
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,942,794		2,834,585

※2 主要投資主との取引高

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年 8月 1日	至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日	至 2019年 7月 31日
営業取引による取引高				
営業収益		109,537		167,340
営業費用		70,817		121,311
営業取引以外による取引高				
不動産信託受益権の購入		88,426		33,786,303

※3 災害復旧費用は2018年に発生した台風等による自然災害による受取保険金に対応する復旧費用です。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びビングダストリアル不動産を有しています。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、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月 31 日	当期 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	96,664,568	101,324,687
期中増減額	4,660,118	52,436,996
期末残高	101,324,687	153,761,683
期末時価	112,140,000	167,640,000

(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 1 物件の取得 (5,395,942千円)、主な減少額は減価償却費 (772,289千円) であり、また、当期の主な増加額は不動産信託受益権 6 物件の取得 (53,665,177千円)、主な減少額は減価償却費 (1,314,941千円) です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査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。

[セグメント情報に関する注記]

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 2018年8月1日 至 2019年1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売上高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売上高

本邦の外部顧客への売上高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%以上を占めるテナントがないため、記載を省略しています。

当期（自 2019年2月1日 至 2019年7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売上高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売上高

本邦の外部顧客への売上高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

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
日本ロジテム株式会社	非開示 (注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
1口当たり純資産額	279,292円	288,349円
1口当たり当期純利益	5,783円	5,823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。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
当期純利益(千円)	1,519,723	2,202,508
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)	1,519,723	2,202,508
期中平均投資口数(口)	262,774	378,206

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）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（純額） (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年3月4日	私募設立	600	600	300	300	(注2)
2016年6月15日	投資口分割	600	1,200	—	300	(注3)
2016年8月1日	公募増資	212,800	214,000	55,445	55,745	(注4)
2016年8月29日	第三者割当増資	10,000	224,000	2,605	58,350	(注5)
2017年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△54	58,296	(注6)
2017年10月13日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△45	58,250	(注7)
2018年2月1日	公募増資	38,000	262,000	13,495	71,745	(注8)
2018年2月28日	第三者割当増資	774	262,774	274	72,020	(注9)
2018年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△61	71,958	(注10)
2018年10月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△88	71,870	(注11)
2019年2月1日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(注12)
2019年2月27日	第三者割当増資	5,526	379,000	1,678	107,166	(注13)
2019年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△84	107,081	(注14)

(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おります。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注3) 2016年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格270,000円（発行価額260,550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の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額260,550円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注6) 2017年3月16日開催の投資法人役員会において、第1期（2017年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり243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4月21日よりその支払いを開始しました。

(注7) 2017年9月13日開催の投資法人役員会において、第2期（2017年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり204円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月13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367,581円（発行価額355,139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の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価額355,139円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注10) 2018年3月15日開催の投資法人役員会において、第3期（2018年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり275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4月23日よりその支払いを開始しました。

(注11) 2018年9月14日開催の投資法人役員会において、第4期（2018年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり335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10月19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313,986円（発行価額303,680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の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価額303,680円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注14) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり322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4月23日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	エリア区分 (注1)	前期 2019年1月31日		当期 2019年7月31日		
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
			信託不動産 (注4) (注5)	物流不動産	首都エリア	86,736	82.9
関西エリア	4,333	4.1			4,290	2.7	
その他エリア	8,131	7.8			29,485	18.4	
小計		99,201		94.8	141,627	88.1	
インダストリアル不動産 (注6)	首都エリア	2,123		2.0	12,133	7.6	
	関西エリア	—		—	—	—	
	その他エリア	—		—	—	—	
小計		2,123		2.0	12,133	7.6	
信託不動産合計				101,324	96.9	153,761	95.7
預金・その他の資産				3,267	3.1	6,920	4.3
資産総額			104,591	100.0	160,681	100.0	

	前期 2019年1月31日		当期 2019年7月31日	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
	負債総額	31,201	29.8	51,397
純資産総額	73,390	70.2	109,284	68.0

(注1) 「首都エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注2) 「保有総額」は各決算期末時点における貸借対照表計上額(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) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注5) 信託不動産の金額には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注6) 「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。

(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

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③その他投資資産の主要なもの

(ア) 保有資産の概要

本投資法人が保有する信託不動産の概要は以下のとおりです。

a. ポートフォリオ一覧

保有資産に係る物件名称、所在地、取得年月日、取得価格、取得価格比率、帳簿価額及び鑑定評価額は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜(注4)	千葉県 市川市	2016年 9月1日	15,500	9.9	15,127	17,350
	L-2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	2016年 8月2日	12,500	8.0	11,945	14,000
	L-3	MFLP横浜大黒 (注4)	神奈川県 横浜市	2016年 8月2日	10,100	6.4	9,780	10,600
	L-4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	2016年 8月2日	9,650	6.2	9,347	10,900
	L-5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	2016年 8月2日	7,810	5.0	7,489	8,720
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	2016年 8月2日	6,970	4.4	6,706	7,740
	L-7	MFLP柏	千葉県 柏市	2016年 8月2日	6,300	4.0	6,050	6,960
	L-8	MFLP堺(注4)	大阪府 堺市	2016年 8月2日	4,500	2.9	4,290	4,880
	L-9	MFLP小牧(注5)	愛知県 小牧市	2017年 8月4日	8,260	5.3	8,042	8,540
	L-10	MFLP日野 (注4、6)	東京都 日野市	2018年 2月2日	12,533	8.0	12,468	12,600
	L-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	2018年 3月15日	7,027	4.5	6,947	7,150
	L-12	MFLPつくば (注7)	茨城県 つくば みらい市	2018年 12月3日	8,781	5.6	8,887	10,100
	L-13	MFLP稲沢	愛知県 稲沢市	2019年 2月4日	16,200	10.3	16,176	16,400
	L-14	MFLP厚木II	神奈川県 伊勢原市	2019年 2月4日	13,100	8.4	13,100	13,500
	L-15	MFLP福岡I (注8)	福岡県 糟屋郡 須恵町	2019年 2月4日	5,263	3.4	5,265	5,400
物流不動産合計					144,494	92.2	141,627	154,840

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西(注9)	千葉県 印西市	2016年 8月2日	12,220	7.8	12,133	12,800
	インダストリアル不動産合計				12,220	7.8	12,133	12,800
合計					156,714	100.0	153,761	167,640

(注1) 「取得価格」は、本投資法人の各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) 「取得価格比率」は、本投資法人の取得価格の合計額に対する各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。

(注3) 「鑑定評価額」は、2019年7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。なお、各保有資産の鑑定評価については、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、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアーリー株式会社に委託しています。

(注4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び25%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 「MFLP小牧」は、2017年8月4日に準共有持分40%を取得し、2018年2月2日に準共有持分60%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注6) 「MFLP日野」は、2018年2月2日に準共有持分15%を取得し、2019年2月4日に準共有持分10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注7) 「MFLPつくば」は、2018年12月3日に準共有持分60%を取得し、2019年3月1日に準共有持分40%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注8) 「MFLP福岡I」は、2019年2月4日に準共有持分81%を取得し、2019年4月5日に準共有持分19%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注9) 「MFIP印西」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2019年2月4日に準共有持分80%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

b. 建物等の概要

保有資産に係る物件名称、物件タイプ、敷地面積、延床面積、建築時期及び築年数は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	52,887	105,019 (52,509)	2014年 1月14日	5.5
	L-2	MFLP久喜	スロープ型 MFLP	35,037	73,153	2014年 7月7日	5.1
	L-3	MFLP横浜大黒 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	47,974	100,530 (50,265)	2009年 4月14日	10.3
	L-4	MFLP八潮	ボックス型 MFLP	23,422	40,728	2014年 3月24日	5.4
	L-5	MFLP厚木	スロープ型 MFLP	20,522	40,942	2015年 3月13日	4.4
	L-6	MFLP船橋西浦	ボックス型 MFLP	15,518	30,947	2015年 2月6日	4.5
	L-7	MFLP柏	ボックス型 MFLP	15,484	31,242	2015年 11月30日	3.7
	L-8	MFLP堺(注5)	ランプウェイ型 MFLP	57,792	125,127 (25,025)	2014年 9月11日	4.9
	L-9	MFLP小牧	スロープ型 MFLP	23,484	40,597	2017年 1月31日	2.5
	L-10	MFLP日野 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	97,579	205,200 (51,300)	2015年 10月16日	3.8
	L-11	MFLP平塚	ボックス型 MFLP	16,398	33,061	2016年 11月30日	2.7
	L-12	MFLPつくば	ボックス型 MFLP	45,605	既存棟：37,027 増築棟：25,457	既存棟：2010 年6月30日 増築棟：2018 年3月30日	既存棟： 9.1 増築棟： 1.3
	L-13	MFLP稲沢	スロープ型 MFLP	35,074	72,883	2017年 5月31日	2.2
	L-14	MFLP厚木II	スロープ型 MFLP	25,991	48,976	2018年 4月27日	1.3
	L-15	MFLP福岡I	ボックス型 MFLP	20,093	32,199	2016年 10月12日	2.8
物流不動産合計(平均)(注5)				532,866	1,043,095 (686,318)	-	4.4
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	データセンター	25,000	40,478	2014年 2月28日	5.4
	インダストリアル不動産合計(平均)(注5)				25,000	40,478	-
合計(平均)(注5)				557,866	1,083,574 (726,796)	-	4.5

(注1)「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設(以下、「ランプウェイ型MFLP」といいます。)に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセス可能な物流施設(以下、「スロープ型MFLP」といいます。)に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設(以下、「ボックス型MFLP」といいます。)に該当する物件には「ボックス型MFLP」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

- (注2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、本投資法人の各保有資産の土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。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。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る延床面積は上段に、増築棟に係る延床面積は下段に記載しています。
- (注3) 「建築時期」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る建築時期は上段に、増築棟に係る建築時期は下段に記載しています。
- (注4) 「築年数」は、本投資法人の各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2019年7月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。各区分の合計(平均)欄及び合計(平均)欄は、各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る築年数は上段に、増築棟に係る築年数は下段に記載しています。
- (注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」に係る延床面積は、括弧内に本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び25%)に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る各区分の合計欄及び合計欄には、各物件の準共有持分を考慮した、各保有資産の「延床面積」の各区分の合計値又は合計値を括弧内に記載しています。

c. 保有資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

(イ) 賃貸借の概要

a. 賃貸借の概要

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	物件番号	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、9)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	50,813	50,813	100.0	5	楽天株式会社	862	123	6.9 (2.1)
	L-2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏 株式会社	820	310	6.6 (3.0)
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注10)	47,929	47,929	100.0	5	アクロスト ランスポー ト株式会社	661	233	6.5 (1.9)
	L-4	MFLP八潮	39,692	39,692	100.0	2	株式会社イ ー・ロジッ ト	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-5	MFLP厚木	40,958	40,958	100.0	1	サン都市建 物株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-6	MFLP 船橋西浦	31,034	31,034	100.0	1	株式会社ダ イワコーポ レーション	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-7	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	株式会社 日立物流 首都圏	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-8	MFLP堺 (注10)	22,429	22,429	100.0	8	株式会社ビ ックカメラ	295	105	7.3 (5.2)
	L-9	MFLP小牧	40,605	40,605	100.0	1	キムラユニテ ィー株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-10	MFLP日野 (注10)	46,801	46,801	100.0	16	セレスティ カ・ジャパ ン株式会社	692	240	5.9 (3.1)
	L-11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示 (注11)	日本通運株式 会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-12	MFLPつくば	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	100.0	1	丸紅ロジステ ィクス株式 会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-13	MFLP稲沢	68,922	68,922	100.0	2	日本ロジテム 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	48,032	48,032	100.0	2	日本ロジテム 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	32,216	32,216	100.0	1	佐川グローバ ルロジステ ィクス株式 会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	小計(平均)		665,246	665,246	100.0	非開示 (注11)	-	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)

区分	物件番号	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、9)
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
		小計（平均）	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	-	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
合計（平均）			非開示 (注11)	非開示 (注11)	100.0	非開示 (注11)	-	9,357	3,009	7.0 (3.8)

(注1) 「賃貸可能面積」は、2019年7月31日現在における本投資法人の各保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、2019年7月31日現在における本投資法人の各保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本（イ）において当該建物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、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人の各保有資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対象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。なお、賃貸面積は、2019年7月31日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2019年7月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。

(注3) 「稼働率」は、2019年7月31日現在における各物件において締結されている各賃貸借契約上の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、小計（平均）欄及び合計（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。なお、本投資法人の各保有資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。但し、本投資法人の各保有資産につき同一の賃借人が同一の建物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、当該賃借人は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2019年7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2019年7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。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2019年7月31日時点において対象賃貸借契約の契約満了日（中途解約を含みます。以下同じです。）の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。

(注9) 「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2019年7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。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2019年7月31日時点において再契約を締結している場合は、2019年7月31日以後、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存期間を算出しています。

(注10) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」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、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、20%及び25%）に相当する数値を記載しています。

(注11) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

b. 稼働率の推移

各決算期末時点における各保有資産の稼働率の推移は、以下のとおりです。

(単位：%)

区分	物件番号	物件名称	稼働率(注1)				
			第1期 自2016年3月4日 至2017年1月31日	第2期 自2017年2月1日 至2017年7月31日	第3期 自2017年8月1日 至2018年1月31日	第4期 自2018年2月1日 至2018年7月31日	第5期 自2018年8月1日 至2019年1月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	—	—	—	100.0	100.0
	L-11	MFLP平塚	—	—	—	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	—	—	—	—	100.0
	L-13	MFLP稲沢	—	—	—	—	—
	L-14	MFLP厚木II	—	—	—	—	—
	L-15	MFLP福岡I	—	—	—	—	—
	小計(平均)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
	小計(平均)		非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
合計(平均)			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(単位：%)

区分	物件 番号	物件名称	稼働率(注1)
			第6期 自2019年2月1日 至2019年7月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0
	L-9	MFLP小牧	100.0
	L-10	MFLP日野	100.0
	L-11	MFLP平塚	100.0
	L-12	MFLPつくば	100.0
	L-13	MFLP稲沢	100.0
	L-14	MFLP厚木II	100.0
	L-15	MFLP福岡I	100.0
	小計(平均)		100.0
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注2)
		小計(平均)	
合計(平均)			100.0

(注1)「稼働率」は、各決算期末時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上の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、小計(平均)欄及び合計(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2)賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

c. 主要な不動産等の物件に関する情報

保有資産のうち、2019年7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）
MFLP稲沢	非開示（注3）	非開示（注3）
合計	非開示（注3）	非開示（注3）

（注1）「年間賃料」は、2019年7月31日現在における各保有資産のうち建物に係る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。なお、当該保有資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の賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、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2019年7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、2019年7月31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せん。

（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）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

d. 主要なテナントに関する情報

保有資産のうち、2019年7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）	賃貸面積（㎡） （注2）
日本ロジテム株式会社	特定貨物自動車運送業	77,028

（注1）「テナント業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査又は総務省日本標準産業分類に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています。

（注2）「賃貸面積」は、各主要テナントの2019年7月31日現在における各保有資産のうち建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸面積及びその合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、2019年7月31日時点で当該賃貸借契約を締結済みであれば、2019年7月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。

（ウ）保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	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
GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	電力量計交換工事	自 2020年4月 至 2020年4月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	入退室管理設備機器 交換工事	自 2019年9月 至 2020年1月	5	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	監視カメラ交換工事	自 2020年3月 至 2020年7月	11	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	喫煙室空調設備設置 工事	自 2020年3月 至 2020年7月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	防鳥ネット設置	自 2020年4月 至 2020年7月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機本体チェ ーン交換工事（1 期）	自 2020年5月 至 2020年7月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機本体チェ ーン交換工事（2 期）	自 2020年5月 至 2020年7月	4	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事（5工 区）	自 2019年7月 至 2019年12月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	泡消火設備ヘッド交 換工事	自 2019年9月 至 2019年11月	8	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	監視カメラ増設工事	自 2019年10月 至 2019年11月	22	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事（6工 区）	自 2020年1月 至 2020年6月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	泡消火設備ヘッド交 換工事	自 2020年3月 至 2020年5月	8	—	—
MFLP八潮	埼玉県八潮市	太陽光発電設備パワ ーコンディショナ交 換工事	自 2020年3月 至 2020年3月	6	—	—

(注) 「GLP・MFLP市川塩浜」及び「MFLP横浜大黒」に係る工事予定金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

b. 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86百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費45百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円) (注)
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(4工区)	自 2019年1月 至 2019年6月	48
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	泡消火設備ヘッド交換工事	自 2019年5月 至 2019年6月	8
MFLP八潮	埼玉県八潮市	入退室管理設備機器更新工事	自 2019年7月 至 2019年7月	4
MFLP八潮	埼玉県八潮市	電力量計交換工事	自 2019年7月 至 2019年7月	4
MFLP日野	東京都日野市	自転車置場増設工事	自 2019年6月 至 2019年7月	4
その他の資本的支出				15
合計				86

(注) 「MFLP横浜大黒」及び「MFLP日野」に係る工事金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%及び25%)に相当する数値を記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

(エ) 個別資産の収益状況

(単位:千円)

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5
名称	GLP・MFLP 市川塩浜	MFLP久喜	MFLP横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木
運用期間	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月1日 2019年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	489,587	479,424	351,161	非開示 (注)	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入	456,785	444,700	331,517		
その他賃貸事業収入	32,801	34,723	19,644		
(B) 不動産賃貸事業費用	95,800	115,381	102,909		
外注委託費	35,304	33,441	28,409		
水道光熱費	17,606	25,173	15,658		
修繕費	2,817	11,594	17,927		
公租公課	38,442	42,921	39,303		
諸経費	1,630	2,250	1,611		
(C) NOI(=A-B)	393,786	364,042	248,252		
(D) 減価償却費	80,008	107,459	85,054	62,695	63,668
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	313,777	256,583	163,197	196,871	162,645

物件番号	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10
名称	MFLP船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP小牧	MFLP日野
運用期間	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月1日 2019年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	165,058	非開示 (注)	379,590
不動産賃貸事業収入			132,598		354,366
その他賃貸事業収入			32,460		25,224
(B) 不動産賃貸事業費用			43,513		75,385
外注委託費			18,601		28,633
水道光熱費			4,807		20,058
修繕費			2,674		1,558
公租公課			16,819		23,447
諸経費			610		1,687
(C) NOI(=A-B)			187,004		173,392
(D) 減価償却費	50,309	50,079	43,902	88,592	87,812
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	136,694	123,313	77,642	124,518	216,392

物件番号	L-11	L-12	L-13	L-14	L-15
名称	MFLP平塚	MFLPつくば	MFLP稲沢	MFLP厚木Ⅱ	MFLP福岡Ⅰ
運用期間	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月1日 2019年7月31日	2019年2月4日 2019年7月31日	2019年2月4日 2019年7月31日	2019年2月4日 2019年7月31日
運用日数	181日	181日	178日	178日	178日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 公租公課 諸経費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI(=A-B)	172,115	259,700	464,374	326,026	110,287
(D) 減価償却費	51,028	89,089	181,165	113,772	52,659
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	121,086	170,610	283,209	212,254	57,627

物件番号	I-1	合計
名称	MFIP印西	
運用期間	2019年2月1日 2019年7月31日	
運用日数	181日	
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入		4,969,119 4,766,132 202,987
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 公租公課 諸経費	非開示 (注)	819,592 284,400 136,929 45,700 332,697 19,864
(C) NOI(=A-B)	325,804	4,149,526
(D) 減価償却費	107,643	1,314,941
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	218,160	2,834,585

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。