

平成29年1月期 中間決算短信 (REIT)

平成28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 東証
 コード番号 3471 U R L <http://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
 TEL 03-6327-5160

半期報告書提出予定日 平成28年10月19日

中間決算補足説明資料作成の有無 : 無
 中間決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年1月期中間期の運用、資産の状況 (平成28年3月4日～平成28年7月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年7月中間期	-	-	△7	-	△80	-	△80	-

	1口当たり 中間純利益
28年7月中間期	円 △67,446

- (注1) 本投資法人における平成28年7月中間期の計算期間は平成28年3月4日から平成28年7月31日までの150日間です。なお、運用資産取得前であるため、実質的な資産運用は開始しておりません。
 (注2) 平成28年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。1口当たり中間純利益については、平成29年1月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。
 (注3) 営業収益、営業利益、経常利益、中間純利益におけるパーセント表示は対前年中間期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。

(2) 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
28年7月中間期	234	219	93.4	182,553

(3) 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
28年7月中間期	△80	△44	294	169

2. 平成29年1月期 (平成28年3月4日～平成29年1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 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%			
29年1月期	2,345	-	1,219	-	1,007	-	1,006	-	円 4,923	円 4,491	円 432

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期中平均投資口数の総口数)

(平成29年1月期) 4,520円

なお、予想期中平均投資口数は実質的な資産運用期間の開始日である平成28年8月2日を期首とみなして算出しています。

- (注1) 1口当たり分配金は、平成29年1月期の予想期末発行済投資口の総口数224,000口により算出しています。
 (注2) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成29年1月期は第1期であるため該当はありません。

※ 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）

28年7月中間期	1,200口
----------	--------

② 期末自己投資口数

28年7月中間期	一口
----------	----

(注) 1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざま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。

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年3月4日から平成29年1月31日までであります。当該営業期間が9ヶ月を超えることから中間決算を行うものであります。また、今後の本投資法人の決算期は1月末日及び7月末日となります。

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（平成28年7月1日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成28年7月1日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

(当中間期の概況)

① 投資法人の主な経緯

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（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、平成28年3月4日に出資金300百万円（600口）で設立され、平成28年3月25日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第114号）。

本投資法人は、平成28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。

なお、当中間期後には、平成28年8月1日を払込期日として公募による新投資口の発行（212,800口）を実施し、平成28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（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3471）。平成28年8月29日には第三者割当による新投資口の発行（10,000口）を実施しました。

本投資法人は、日本有数の総合デベロッパーである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目指します。

② 運用環境

わが国の景気は、新興国経済の減速の影響などから輸出・生産面に鈍さがみられるものの、基調としては緩やかな回復を続けており、個人消費は一部に弱めの動きもみられるものの、雇用・所得環境の着実な改善を背景に底堅く推移するなど、景気は緩やかな回復を続ける状況となりました。

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て、当中間期後の平成28年8月2日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

（注）「3PL事業者」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業者（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者をいいます。）をいいます。

③ 運用状況

本投資法人は、当中間期においては資産の運用を行っていませんので、運用実績はございません。

④ 資金調達状況

本投資法人は、設立から当中間期末までの間、資金調達を行っていません。

なお、当中間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	長期発行体格付：AA-	安定的

⑤ 業績の概要

当中間期の業績は、営業損失7百万円、経常損失80百万円、中間純損失80百万円となりました。

(今後の見通し)

① 運用全般に関する見通し

(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の間で締結された優先情報提供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。

(B) 内部成長戦略

三井不動産グループ（注）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（オフィスビル事業約3,000社及び商業施設事業約2,300社（平成28年3月時点））を有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

（注）「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211社及び持分法適用関連会社64社（平成28年3月31日現在）により構成される企業集団をいいます。

(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（注））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。

（注）「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。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。

② 決算後に生じた重要な事実

(A) 新投資口の発行

本投資法人は、平成28年7月1日及び平成28年7月25日開催の役員会の承認を受け、以下の条件にて新投資口の発行を行い、平成28年8月1日及び平成28年8月29日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は58,350,540,000円、発行済投資口の総口数は224,000口となりました。

(i) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 212,800口

発行価格 1口当たり270,000円

発行価格の総額 57,456,000,000円

発行価額 1口当たり260,550円

発行価額の総額 55,445,040,000円

払込期日 平成28年8月1日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 10,000口

発行価額 1口当たり260,550円

発行価額の総額 2,605,500,000円

払込期日 平成28年8月29日

割当先 大和証券株式会社

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期 (注1)	株式会社三井住友銀行(注2)	1,000百万円	0.1003%	平成28年 8月2日	平成28年 8月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)	500百万円	0.1003%				
	みずほ信託銀行株式会社(注2)	1,400百万円	0.1003%				
	株式会社みずほ銀行	1,500百万円	基準金利に 0.07%を加 えた利率 (注3)		平成28年 12月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000百万円	基準金利に 0.07%を加 えた利率 (注3)		平成29年 1月31日		
長期 (注1)	株式会社みずほ銀行	400百万円	0.1425%	平成28年 8月2日	平成34年 8月2日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	1,300百万円	0.2169%		平成36年 2月2日		
	株式会社みずほ銀行	1,700百万円	0.2113%		平成36年 8月2日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,100百万円	0.3125%		平成38年 8月3日		
	日本生命保険相互会社	1,000百万円	0.3125%		平成38年 8月3日		
	株式会社三井住友銀行	2,000百万円	0.2713%	平成28年 9月1日	平成34年 9月1日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,200百万円	0.1826%		平成35年 3月1日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,000百万円	0.305%		平成35年 9月1日		
	みずほ信託銀行株式会社	600百万円	0.3237%		平成36年 3月1日		
	みずほ信託銀行株式会社	700百万円	0.3425%		平成36年 9月2日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,500百万円	0.3813%		平成37年 9月1日		
	株式会社三井住友銀行	1,500百万円	0.4213%		平成38年 9月1日		

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 平成28年8月31日に返済期日が到来した短期借入金2,900百万円については、借換えを行いました。

(注3) 利払期日は、平成28年8月末日を初回とし、以後毎月末日及び元本返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(初回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全国銀行協会TIBOR運営期間のホームページ(<http://www.zenginkyo.or.jp/rate/>)でご確認ください。なお、初回の利息計算期間に対応する基準金利は0.0303%です。

また、本投資法人は、以下のとおり、コミットメントラインの設定をしました。

契約締結先	借入極度額	契約締結日	契約期限	担保
株式会社三井住友銀行	3,000百万円	平成28年8月2日	平成31年8月1日	無担保・無保証
三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	平成28年9月1日	平成31年8月31日	無担保・無保証

(C) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、以下に掲げる資産を取得しました。

(i) GLP・MFLP市川塩浜

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	15,500百万円
取得日	平成28年9月1日
所在地	千葉県市川市塩浜一丁目6番3
用途	倉庫、事務所
敷地面積	52,887㎡
延床面積	105,019㎡
構造	鉄筋コンクリート造5階建
建築時期	平成26年1月14日
所有形態	土地：所有権（準共有持分50%） 建物：所有権（準共有持分50%）

(ii) MFLP久喜

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	12,500百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	埼玉県久喜市清久町1番10
用途	倉庫、事務所
敷地面積	35,037㎡
延床面積	73,153㎡
構造	鉄骨造4階建
建築時期	平成26年7月7日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(iii) MFLP横浜大黒

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	10,100百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	神奈川県横浜市鶴見区大黒町43番1
用途	倉庫
敷地面積	47,974㎡
延床面積	100,530㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造7階建
建築時期	平成21年4月14日
所有形態	土地：所有権（準共有持分50%） 建物：所有権（準共有持分50%）

(iv) MFLP八潮

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	9,650百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北99番1
用途	倉庫、事務所

敷地面積	23,422㎡
延床面積	40,728㎡
構造	鉄骨造4階建
建築時期	平成26年3月24日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(v) MFLP厚木

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	7,810百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4021番1
用途	倉庫、事務所
敷地面積	20,522㎡
延床面積	40,942㎡
構造	鉄骨造5階建
建築時期	平成27年3月13日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(vi) MFLP船橋西浦

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	6,970百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	千葉県船橋市西浦三丁目10番13
用途	倉庫、事務所
敷地面積	15,518㎡
延床面積	30,947㎡
構造	鉄骨造4階建
建築時期	平成27年2月6日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(vii) MFLP柏

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	6,300百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	千葉県柏市青田新田飛地字向割259番1
用途	倉庫、事務所
敷地面積	15,484㎡
延床面積	31,242㎡
構造	鉄筋コンクリート造4階建
建築時期	平成27年11月30日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(viii) MFLP堺

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	4,500百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	大阪府堺市堺区築港八幡町1番171
用途	倉庫、事務所
敷地面積	57,792㎡
延床面積	125,127㎡

構造	鉄骨造5階建
建築時期	平成26年9月11日
所有形態	土地：所有権（準共有持分20%） 建物：所有権（準共有持分20%）

（ix）MFIP印西

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	2,180百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	千葉県印西市泉野二丁目101番14
用途	事務所
敷地面積	25,000㎡
延床面積	40,478㎡
構造	鉄骨造5階建
建築時期	平成26年2月28日
所有形態	土地：所有権（準共有持分20%） 建物：所有権（準共有持分20%）

③ 運用状況の見通し

平成29年1月期（平成28年3月4日～平成29年1月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり 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
					円	円	円
29年1月期	百万円 2,345	百万円 1,219	百万円 1,007	百万円 1,006	円 4,923	円 4,491	円 432

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「平成29年1月期及び平成29年7月期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) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(参考)

平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり 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
					円	円	円
29年7月期	百万円 2,496	百万円 1,076	百万円 1,042	百万円 1,041	円 5,057	円 4,651	円 406

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「平成29年1月期及び平成29年7月期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) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成29年1月期及び平成29年7月期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"> 平成29年1月期（第1期）（平成28年3月4日～平成29年1月31日）（334日） 平成29年7月期（第2期）（平成29年2月1日～平成29年7月31日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権（合計9物件）（以下「現保有資産」といいます。）を平成29年7月期末まで保有し続けること及び現保有資産以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 実際には現保有資産以外の新規物件取得又は現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"> 賃貸事業収入については、現保有資産の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、過去の実績値を基準として、締結済みの賃貸借契約に基づき想定されるリーシングコスト等、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、平成29年1月期に569百万円、平成29年7月期に576百万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、平成29年1月期に1,492百万円、平成29年7月期に1,384百万円を想定しています。 一般的に、不動産等の売買に当たっては、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うえで物件取得時に精算されます。もっとも、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。従って、現保有資産については、平成29年度の固定資産税及び都市計画税等が平成29年7月期から費用計上されることとなります。なお、固定資産税及び都市計画税等は、平成29年7月期に248百万円を想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、平成29年1月期に33百万円、平成29年7月期に26百万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"> 平成29年1月期は、212百万円を想定しています。そのうち、支払利息その他借入関連費用として33百万円を、平成28年7月1日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用として116百万円を想定しています。 平成29年7月期は、支払利息その他借入関連費用の見込額として33百万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、平成29年1月期末に22,400百万円、平成29年7月期末に18,000百万円を前提としています。 本投資法人は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額22,400百万円の新規借入れを行っております。また、平成29年7月期中に、平成29年1月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、平成29年7月期中に借入金4,400百万円を返済することを前提としております。 LTVについては、平成29年1月期末に26.9%、平成29年7月期末に22.8%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"> 本日現在の発行済投資口の総口数224,000口を前提とし、平成29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、平成29年1月期及び平成29年7月期の予想期末発行済投資口の総口数224,000口により算出しています。

項目	前提条件
1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 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。
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、平成29年1月期に96百万円、平成29年7月期に90百万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。 （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。 （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。 （注3）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
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。

（3）投資リスク

有価証券届出書（平成28年7月1日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 中間財務諸表
(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

		当中間期 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		169,331
前払費用		13,222
立替金		1,679
未収消費税等		6,018
流動資産合計		190,253
固定資産		
有形固定資産		
信託建設仮勘定		34,374
有形固定資産合計		34,374
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金		10,000
投資その他の資産合計		10,000
固定資産合計		44,374
資産合計		234,627

(単位：千円)

当中間期
(平成28年7月31日)

負債の部	
流動負債	
未払金	15,378
未払法人税等	96
預り金	87
流動負債合計	15,563
負債合計	15,563
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	300,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△80,935
剰余金合計	△80,935
投資主資本合計	219,064
純資産合計	※1 219,064
負債純資産合計	234,627

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	当中間期
	自 平成28年 3月 4日
	至 平成28年 7月 31日
営業収益	
営業収益合計	—
営業費用	
一般事務委託手数料	600
役員報酬	4,500
その他営業費用	2,304
営業費用合計	7,404
営業損失(△)	△7,404
営業外収益	
営業外収益合計	—
営業外費用	
創立費	50,124
投資口交付費	19,310
投資口公開関連費用	4,000
営業外費用合計	73,434
経常損失(△)	△80,839
税引前中間純損失(△)	△80,839
法人税、住民税及び事業税	96
法人税等合計	96
中間純損失(△)	△80,935
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	△80,935

(3) 中間投資主資本等変動計算書

当中間期 (自 平成28年3月4日 至 平成28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	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当中間期変動額					
新投資口の発行	300,000			300,000	300,000
中間純損失 (△)		△80,935	△80,935	△80,935	△80,935
当中間期変動額合計	300,000	△80,935	△80,935	219,064	219,064
当中間期末残高	300,000	△80,935	△80,935	219,064	219,064

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期	
	自	平成28年3月4日 至 平成28年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純損失(△)		△80,839
投資口交付費		19,310
前払費用の増減額(△は増加)		△13,222
立替金の増減額(△は増加)		△1,679
未収消費税等の増減額(△は増加)		△6,018
未払金の増減額(△は減少)		1,568
預り金の増減額(△は減少)		87
小計		△80,793
営業活動によるキャッシュ・フロー		△80,793
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		△34,374
差入敷金及び保証金の差入による支出		△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△44,374
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口の発行による収入		300,000
投資口交付費の支出		△5,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		294,500
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		169,331
現金及び現金同等物の期首残高		—
現金及び現金同等物の中間期末残高		※1 169,331

(5) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 発生時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
2. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引出し可能な預金及び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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
3. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当中間期 (平成28年7月31日)
50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

該当事項はありません。

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期 自 平成28年3月4日 至 平成28年7月31日
発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	1,200口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	当中間期 自 平成28年3月4日 至 平成28年7月31日
現金及び預金	169,331千円
現金及び現金同等物	169,331千円

[リース取引に関する注記]

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

平成28年7月31日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	169,331	169,331	-
(2) 立替金	1,679	1,679	-
資産計	171,011	171,011	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 立替金

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。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

該当事項はありません。

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

当中間期（自 平成28年3月4日 至 平成28年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

営業収益が発生していないため、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

営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

該当事項はありません。

[1口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 平成28年3月4日 至 平成28年7月31日
1口当たり純資産額	182,553円
1口当たり中間純損失(△)	△67,446円

(注1) 1口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 平成28年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。1口当たり中間純損失については、平成29年1月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 平成28年3月4日 至 平成28年7月31日
中間純損失(△) (千円)	△80,935
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る中間純損失(△) (千円)	△80,935
期中平均投資口数(口)	1,200

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成28年7月1日及び平成28年7月25日開催の役員会の承認を受け、以下の条件にて新投資口の発行を行い、平成28年8月1日及び平成28年8月29日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は58,350,540,000円、発行済投資口の総口数は224,000口となりました。

(i) 公募による新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数 212,800口

発行価格 1口当たり270,000円

発行価格の総額 57,456,000,000円

発行価額 1口当たり260,550円

発行価額の総額 55,445,040,000円

払込期日 平成28年8月1日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 10,000口

発行価額 1口当たり260,550円

発行価額の総額 2,605,500,000円

払込期日 平成28年8月29日

割当先 大和証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、不動産信託受益権9物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成28年8月2日及び平成28年9月1日付にて以下のとおり総額22,400百万円の資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期 (注1)	株式会社三井住友銀行(注2)	1,000百万円	0.1003%	平成28年 8月2日	平成28年 8月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)	500百万円	0.1003%				
	みずほ信託銀行株式会社(注2)	1,400百万円	0.1003%				
	株式会社みずほ銀行	1,500百万円	基準金利に 0.07%を加 えた利率 (注3)		平成28年 12月30日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000百万円	基準金利に 0.07%を加 えた利率 (注3)		平成29年 1月31日		
長期 (注1)	株式会社みずほ銀行	400百万円	0.1425%	平成28年 8月2日	平成34年 8月2日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	1,300百万円	0.2169%		平成36年 2月2日		
	株式会社みずほ銀行	1,700百万円	0.2113%		平成36年 8月2日		
	株式会社日本政策投資銀行	2,100百万円	0.3125%		平成38年 8月3日		
	日本生命保険相互会社	1,000百万円	0.3125%		平成38年 8月3日		
	株式会社三井住友銀行	2,000百万円	0.2713%	平成28年 9月1日	平成34年 9月1日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,200百万円	0.1826%		平成35年 3月1日		
	三井住友信託銀行株式会社	2,000百万円	0.305%		平成35年 9月1日		
	みずほ信託銀行株式会社	600百万円	0.3237%		平成36年 3月1日		
	みずほ信託銀行株式会社	700百万円	0.3425%		平成36年 9月2日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,500百万円	0.3813%		平成37年 9月1日		
	株式会社三井住友銀行	1,500百万円	0.4213%		平成38年 9月1日		

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 平成28年8月31日に返済期日が到来した短期借入金2,900百万円については、借換えを行いました。

(注3) 利払期日は、平成28年8月末日を初回とし、以後毎月末日及び元本返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(初回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全国銀行協会TIBOR運営期間のホームページ(<http://www.zenginkyo.or.jp/rate/>)でご確認ください。なお、初回の利息計算期間に対応する基準金利は0.0303%です。

また、本投資法人は、以下のとおり、コミットメントラインの設定をしました。

契約締結先	借入極度額	契約締結日	契約期限	担保
株式会社三井住友銀行	3,000百万円	平成28年8月2日	平成31年8月1日	無担保・無保証
三井住友信託銀行株式会社	3,000百万円	平成28年9月1日	平成31年8月31日	無担保・無保証

3. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、以下に掲げる不動産を信託財産とする信託の受益権を平成28年8月2日付にて8物件及び平成28年9月1日付にて1物件を総額75,510百万円で取得しました。

(i) GLP・MFLP市川塩浜

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	15,500百万円
取得日	平成28年9月1日
所在地	千葉県市川市塩浜一丁目6番3
用途	倉庫、事務所
敷地面積	52,887㎡
延床面積	105,019㎡
構造	鉄筋コンクリート造5階建
建築時期	平成26年1月14日
所有形態	土地：所有権（準共有持分50%） 建物：所有権（準共有持分50%）

(ii) MFLP久喜

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	12,500百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	埼玉県久喜市清久町1番10
用途	倉庫、事務所
敷地面積	35,037㎡
延床面積	73,153㎡
構造	鉄骨造4階建
建築時期	平成26年7月7日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(iii) MFLP横浜大黒

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	10,100百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	神奈川県横浜市鶴見区大黒町43番1
用途	倉庫
敷地面積	47,974㎡
延床面積	100,530㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造7階建
建築時期	平成21年4月14日
所有形態	土地：所有権（準共有持分50%） 建物：所有権（準共有持分50%）

(iv) MFLP八潮

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	9,650百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北99番1
用途	倉庫、事務所

敷地面積	23,422㎡
延床面積	40,728㎡
構造	鉄骨造4階建
建築時期	平成26年3月24日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(v) MFLP厚木

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	7,810百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4021番1
用途	倉庫、事務所
敷地面積	20,522㎡
延床面積	40,942㎡
構造	鉄骨造5階建
建築時期	平成27年3月13日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(vi) MFLP船橋西浦

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	6,970百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	千葉県船橋市西浦三丁目10番13
用途	倉庫、事務所
敷地面積	15,518㎡
延床面積	30,947㎡
構造	鉄骨造4階建
建築時期	平成27年2月6日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(vii) MFLP柏

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	6,300百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	千葉県柏市青田新田飛地字向割259番1
用途	倉庫、事務所
敷地面積	15,484㎡
延床面積	31,242㎡
構造	鉄筋コンクリート造4階建
建築時期	平成27年11月30日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(viii) MFLP堺

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	4,500百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	大阪府堺市堺区築港八幡町1番171
用途	倉庫、事務所
敷地面積	57,792㎡
延床面積	125,127㎡

構造	鉄骨造5階建
建築時期	平成26年9月11日
所有形態	土地：所有権（準共有持分20%） 建物：所有権（準共有持分20%）

（ix）MFIP印西

資産の種類	不動産信託受益権
取得価格	2,180百万円
取得日	平成28年8月2日
所在地	千葉県印西市泉野二丁目101番14
用途	事務所
敷地面積	25,000㎡
延床面積	40,478㎡
構造	鉄骨造5階建
建築時期	平成26年2月28日
所有形態	土地：所有権（準共有持分20%） 建物：所有権（準共有持分20%）

(8) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当中間期末（平成28年7月31日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 28 年 3 月 4 日	私募設立	600	600	300	300	(注 1)
平成 28 年 6 月 15 日	投資口分割	600	1,200	—	300	(注 2)

(注 1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注 2) 平成28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の分割を行いました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当中間期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

平成28年3月31日付にて監査役（非常勤）尾崎真一が退任し、平成28年4月1日付にて、山中拡が取締役（非常勤）に、國兼洋一が監査役（非常勤）に就任しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域区分 (注1)	当中間期 (平成28年7月31日現在)	
			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	-	-
		関西エリア	-	-
		その他エリア	-	-
	インダストリアル不動産	首都エリア	-	-
		関西エリア	-	-
		その他エリア	-	-
信託不動産合計			-	-
預金・その他の資産			234	100.0
資産総額			234	100.0

	当中間期 (平成28年7月31日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	15	6.6
純資産総額	219	93.4

(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」は中間貸借対照表計上額によっており、百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「信託不動産」の金額は、信託建設仮勘定の金額を含んでいません。

(注5) 「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。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は中間決算日において資産の運用を開始していませんが、本書の日付現在における本投資法人の保有する不動産等の物件名称、所在地、取得価格、投資比率、鑑定評価額、取得年月日は以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得年月日
物流 不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注4)	千葉県 市川市	15,500 (準共有持分 50%)	20.5	15,500	平成28年 9月1日
	2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	12,500	16.6	12,500	平成28年 8月2日
	3	MFLP横浜大黒 (注4)	神奈川県 横浜市	10,100 (準共有持分 50%)	13.4	10,100	平成28年 8月2日
	4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	9,650	12.8	9,650	平成28年 8月2日
	5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	7,810	10.3	7,810	平成28年 8月2日
	6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	6,970	9.2	6,970	平成28年 8月2日
	7	MFLP柏	千葉県 柏市	6,300	8.3	6,300	平成28年 8月2日
	8	MFLP堺 (注4)	大阪府 堺市	4,500 (準共有持分 20%)	6.0	4,500	平成28年 8月2日
		小計		-	73,330	97.1	73,330
インダス トリアル 不動産	9	MFIP印西 (注4)	千葉県 印西市	2,180 (準共有持分 20%)	2.9	2,180	平成28年 8月2日
		小計		-	2,180	2.9	2,180
合計			-	75,510	100.0	75,510	

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

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各取得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、平成28年3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、各取得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ルイ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「MFIP印西」に係る取得価格及び鑑定評価額は、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20%）に相当する数値を記載しています。