

2021年2月期 決算短信 (REIT)

2021年4月15日

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

有価証券報告書提出予定日 2021年5月28日 分配金支払開始予定日 2021年5月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2021年2月期の運用、資産の状況 (2020年9月1日~2021年2月28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	%
2021年2月期	4,203	25.7	2,204	27.4	2,074	25.3	2,073	25.3
2020年8月期	3,342	4.4	1,729	△1.1	1,655	1.3	1,654	1.4

	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	%	%	%
2021年2月期	5,958	2.3	1.5	49.3
2020年8月期	5,410	2.0	1.4	49.5

(注) 本投資法人は2020年9月1日に40,500口、同年9月30日に1,922口の新投資口の発行を行っています。2021年2月期の1口当たり当期純利益については、日数による加重平均投資口数(347,929口)で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年2月期	5,953	2,073	666	231	6,619	2,304	100.0	2.2
2020年8月期	5,411	1,654	592	181	6,003	1,835	100.0	2.0

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2020年8月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.002、2021年2月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(注3) 2021年2月期は新投資口の発行を行っていることから、配当性向は次の算式により算出しています。
 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年2月期	151,467	99,586	65.7	285,972
2020年8月期	120,476	81,648	67.8	266,987

(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
2021年2月期	1,827	△28,280	28,030	9,472
2020年8月期	3,496	17	△2,906	7,894

2. 2021年8月期の運用状況の予想（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期の運用状況の予想（2021年9月1日～2022年2月28日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2021年8月期	4,941	17.6	2,521	14.4	2,336	12.6	2,335	12.6	6,685	5,969	716
2022年2月期	5,035	1.9	2,613	3.6	2,493	6.7	2,492	6.7	7,099	6,372	727

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2021年8月期）5,969円、1口当たり予想当期純利益（2022年2月期）6,372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）	2021年2月期	348,237口	2020年8月期	305,815口
② 期末自己投資口数	2021年2月期	一口	2020年8月期	一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2021年8月期及び2022年2月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況.....	2
(1) 運用状況.....	2
① 当期の概況.....	2
(イ) 投資法人の主な推移.....	2
(ロ) 投資環境と運用実績.....	2
(ハ) 資金調達の概要.....	3
(ニ) 業績及び分配の概要.....	4
② 次期の見通し.....	4
(イ) 今後の運用方針.....	4
(ロ) 決算後に生じた重要な事実.....	5
(ハ) 運用状況の見通し.....	6
(2) 投資リスク.....	9
2. 財務諸表.....	10
(1) 貸借対照表.....	10
(2) 損益計算書.....	12
(3) 投資主資本等変動計算書.....	13
(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.....	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減.....	26
3. 参考情報.....	28
(1) 投資状況.....	28
(2) 投資資産.....	28
① 投資有価証券の主要銘柄.....	28
② 投資不動産物件.....	28
③ その他投資資産の主要なもの.....	28
(ア) ポートフォリオ一覧.....	29
(イ) 不動産等の概要.....	31
(ウ) 賃貸借の概要.....	33
(エ) 不動産鑑定評価書の概要.....	35
(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報.....	37
(カ) 主要なテナントに関する情報.....	37
(キ) ポートフォリオ分散の状況.....	38
(ク) 担保の内容.....	39
(ケ) 保有不動産の資金的支出.....	40
(コ) 個別資産の収益状況.....	41

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社(以下「三菱地所」といいます。))及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両社の強みをハイブリッド活用(注1)し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

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

当期(2021年2月期)においては、2020年9月1日付でロジクロス大阪(当初取得分60%)(注2)、ロジクロス名古屋笠寺(当初取得分60%)(注3)、ロジポート大阪大正(追加取得分17.5%)(注4)、MJロジパーク加須2及びMJロジパーク仙台1の5物件(取得価格合計28,407百万円。以下、総称して「第9期取得資産」といいます。)を取得し、当期末(2021年2月28日)現在、本投資法人の保有資産は19物件(取得価格合計142,194百万円)となっています。

(注1)「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び本資産運用会社の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

(注2)ロジクロス大阪につき、2020年9月1日付にて取得済みであるロジクロス大阪(準共有持分割合60%)を以下「ロジクロス大阪(当初取得分60%)」といい、2021年3月9日付で取得済みであるロジクロス大阪(準共有持分割合40%)を以下「ロジクロス大阪(追加取得分40%)」といいます。

(注3)ロジクロス名古屋笠寺につき、2020年9月1日付にて取得済みであるロジクロス名古屋笠寺(準共有持分割合60%)を以下「ロジクロス名古屋笠寺(当初取得分60%)」といい、2021年3月9日付で取得済みであるロジクロス名古屋笠寺(準共有持分割合40%)を以下「ロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%)」といいます。

(注4)ロジポート大阪大正につき、2019年10月9日付にて取得済みであるロジポート大阪大正(準共有持分割合20%)を以下「ロジポート大阪大正(当初取得分20%)」といい、2020年9月1日付にて取得済みであるロジポート大阪大正(準共有持分割合17.5%)を以下「ロジポート大阪大正(追加取得分17.5%)」といいます。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期(2021年2月期)の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行及び経済活動制限が実体経済に深刻な影響を与えており、夏から秋にかけて個人消費や企業収益の改善傾向も一部に見られたものの、年末以降の国内外における感染再拡大等を背景に、依然として厳しい状況にあります。先行きについては、当面は感染拡大防止策を講じつつ、経済活動が再開されていく中で、持ち直しの動きが期待されるものの、引き続き不安定な状況は続くと考えられ、金融資本市場の変動等の影響にも注視する必要があります。2020年10-12月期の実質GDP(国内総生産)成長率は、自動車、外食及び携帯電話等の個人消費の回復や輸出が増加したことがプラスに寄与し、年換算+11.6%と、2四半期連続のプラス成長となりました。

不動産売買取引市場においては、物件タイプごとの選別色は鮮明になっており、コロナ禍の状況下においても安定した収益が期待できる物流施設や賃貸住宅への投資家の関心は高く、今後も活発な取引が予想されます。米国の長期金利は上昇傾向にあり、引き続き金利動向等への注視が必要ですが、投資家が投資対象を物色する動きは根強く、安定したキャッシュ・フローの見込める物流施設については足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

当期(2021年2月期)のJ-REIT市場においては緩やかな回復が続き、東証REIT指数は2021年2月17日に一時2,000ポイントを超え、その後米国の金利上昇懸念等を背景に若干低下する局面もありましたが、1,900ポイントから2,000ポイントにかけて推移しています。経済が正常化に向かう中で、金利環境の変化等に伴うボラティリティの上昇に注視する必要があると考えています。

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

このような環境下、当期末(2021年2月28日)現在、本投資法人は19物件(取得価格合計142,194百万円)
を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%と高稼働を維持しています。

(ハ) 資金調達概要

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

a. 新投資口の発行

本投資法人は、第9期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により40,500
口の新投資口の発行を行い、2020年9月1日に16,898百万円を、またオーバーアロットメントによる売り
出しに係る第三者割当増資により1,922口の新投資口の発行を行い、2020年9月30日に801百万円の資金を
調達しました。これにより、当期末(2021年2月28日)現在の出資総額(純額)は97,512百万円、発行済
投資口の総口数は348,237口となりました。

b. 資金の借入れの状況

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

当期(2021年2月期)においては、第9期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、
2020年9月1日付で短期借入金2,600百万円及び長期借入金10,400百万円の借入れ(株式会社三菱UFJ銀行
によるJ-REIT向けESG評価ローン及び株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達を含みます。)を行
いました。なお、短期借入金のうち800百万円については、上記「a. 新投資口の発行」記載の第三者割当増資
による手取金を原資とし、2020年10月1日付で期限前返済しました。また、2020年10月9日に期限の到来
した短期借入金950百万円について、同額(短期借入金200百万円及び長期借入金750百万円)でのリファイ
ナンスを行いました。

これらの結果、当期末(2021年2月28日)現在の有利子負債残高は47,574百万円となり、総資産に占め
る有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は31.4%となりました。

c. 投資法人債の発行登録

本投資法人は、2021年1月18日付で三菱地所物流リート投資法人第(未定)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)(グリーンボンド)の発行に向け、訂正発行登録書(発行登録書は2020
年4月17日提出)を関東財務局長に提出しました。本投資法人はグリーンファイナンス・フレームワーク
に対する第三者評価として株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)より「JCRグリーンファ
イナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しています。

d. 格付の状況

本投資法人の当期末(2021年2月28日)現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(二) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期(2021年2月期)の業績は営業収益4,203百万円、営業利益2,204百万円、経常利益2,074百万円、当期純利益2,073百万円及び投資口1口当たり分配金6,619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348,237口の整数倍である2,073,054,861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5,953円としました。

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

当期においては、減価償却費の30%にほぼ相当する額である231,925,842円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は666円となりました。

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

(注2) 鑑定LTV(%) = a / b (%)

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

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

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針

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

a. 外部成長戦略

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

b. 内部成長戦略

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

c. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年2月18日及び2021年3月1日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2021年3月5日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2021年4月6日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 41,000口
 発行価格（募集価格） : 1口当たり403,650円
 発行価格（募集価格）の総額 : 16,549,650,000円
 発行価額（払込金額） : 1口当たり390,402円
 発行価額（払込金額）の総額 : 16,006,482,000円
 払込期日 : 2021年3月5日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 1,898口
 発行価額（払込金額） : 1口当たり390,402円
 発行価額（払込金額）の総額 : 740,982,996円
 払込期日 : 2021年4月6日
 割当先 : S M B C 日興証券株式会社

b. 投資法人債の発行

本投資法人は、2021年1月18日付で公表の「グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ」にてお知らせした訂正発行登録書及び2021年4月7日開催の本投資法人役員会における投資法人債（以下「本グリーンボンド」といいます。）発行に係る包括決議に基づき、以下の条件にて2021年4月8日付で発行を決定し、2021年4月14日付で発行しました。

投資法人債の名称 三菱地所物流リート投資法人第1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）（グリーンボンド）
 発行総額 金20億円
 利率 年0.700%
 担保及び保証 本グリーンボンドには担保及び保証は付されておらず、また本グリーンボンドのために特に留保されている資産はありません。
 償還期限 2036年4月14日
 取得格付 AA-（株式会社日本格付研究所）
 資金使途 短期借入金2,000百万円の期限前弁済の資金の一部に充当する予定です。
 なお、上記の短期借入金は、グリーン適格資産（ロジポート大阪大正（当初取得分20%）、ロジクロス大阪（追加取得分40%）及びロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%））の取得資金の一部に充当するための借入れにあたり
 ます。

(参考情報)

資産の取得

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

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日	売主
物流施設	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	2021年 3月9日	新習志野プロパティ合同会社
	ロジクロス大阪 (追加取得分40%)	大阪府 大阪市	3,868		国内一般事業会社(注)
	ロジクロス名古屋笠寺 (追加取得分40%)	愛知県 名古屋市	5,719		国内一般事業会社(注)
その他	MJインダストリアルパーク 神戸(底地)	兵庫県 神戸市	4,970	2021年 3月19日	国内一般事業会社(注)
	MJインダストリアルパーク 千葉北(底地)	千葉県 千葉市	1,800		鬼怒川ゴム工業株式会社
合計		-	28,209	-	-

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

(ハ) 運用状況の見通し

2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり	1口当たり
						分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金
2021年 8月期	4,941 百万円	2,521 百万円	2,336 百万円	2,335 百万円	6,685 円	5,969 円	716 円

(参考) 2021年8月期: 予想期末発行済投資口数 391,135口、1口当たり予想当期純利益 5,969円

2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり	1口当たり
						分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	利益超過 分配金
2022年 2月期	5,035 百万円	2,613 百万円	2,493 百万円	2,492 百万円	7,099 円	6,372 円	727 円

(参考) 2022年2月期: 予想期末発行済投資口数 391,135口、1口当たり予想当期純利益 6,372円

なお、これらの見通しの前提条件につきましては、後記記載の「2021年8月期及び2022年2月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

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

2021年8月期及び2022年2月期における運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年8月期（第10期）：2021年3月1日～2021年8月31日（184日） ・2022年2月期（第11期）：2021年9月1日～2022年2月28日（181日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年2月期末現在本投資法人が保有する19物件（以下「第9期末保有資産」といいます。）に加え、2021年3月9日付でロジクロス大阪（追加取得分40%）、ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）、ロジクロス習志野、MJインダストリアルパーク神戸（底地）及び2021年3月19日付でMJインダストリアルパーク千葉北（底地）（以下「第10期取得済資産」といいます。）を取得しており、本書の日付現在本投資法人が保有する物件は22物件です。 ・本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産信託受益権（22物件）について、2022年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、前所有者より提供を受けた第10期取得済資産に関する情報及び本資産運用会社が保有している第9期末保有資産に関する情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち主たる項目は、以下のとおりです。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年8月期</th> <th>2022年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">1,820</td> <td style="text-align: center;">1,802</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td style="text-align: center;">232</td> <td style="text-align: center;">222</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">138</td> <td style="text-align: center;">137</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: center;">125</td> <td style="text-align: center;">105</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: center;">409</td> <td style="text-align: center;">409</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: center;">880</td> <td style="text-align: center;">892</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td style="text-align: center;">599</td> <td style="text-align: center;">619</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">392</td> <td style="text-align: center;">458</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート 業務委託費</td> <td style="text-align: center;">85</td> <td style="text-align: center;">84</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得後の過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、第10期取得済資産については2021年度の固定資産税及び都市計画税等の費用計上は行わず、2021年8月期及び2022年2月期の費用計上はなく、2022年8月期から費用計上されます。 ・建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2021年8月期	2022年2月期	賃貸事業費用合計	1,820	1,802	管理業務費	232	222	水道光熱費	138	137	修繕費	125	105	公租公課	409	409	減価償却費	880	892	一般管理費合計	599	619	資産運用報酬	392	458	スポンサーサポート 業務委託費	85	84
	2021年8月期	2022年2月期																													
賃貸事業費用合計	1,820	1,802																													
管理業務費	232	222																													
水道光熱費	138	137																													
修繕費	125	105																													
公租公課	409	409																													
減価償却費	880	892																													
一般管理費合計	599	619																													
資産運用報酬	392	458																													
スポンサーサポート 業務委託費	85	84																													

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2021年8月期は、187百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として122百万円を、創立費償却費用として4百万円を、新投資口の発行及び投資法人債の発行に係る費用として60百万円を見込んでいます。 2022年2月期は、122百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として121百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の残高は、60,574百万円です。 2021年8月期中に2021年2月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、2020年9月1日に借り入れた短期借入金1,300百万円を2021年8月期に全額返済することを前提としています。 2022年2月期中に2021年8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、2021年3月9日に借り入れた短期借入金900百万円を2022年2月期に全額返済することを前提としています。 有利子負債総額は、2021年8月期末は59,274百万円、2022年2月期末は58,374百万円となることを前提としています。 LTVについては、2021年8月期末は32.7%、2022年2月期末は32.4%程度を見込んでいます。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数である391,135口を前提としています。 2022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。 2021年8月期及び2022年2月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は、2021年8月期及び2022年2月期の予想期末発行済投資口数391,135口により算出しています。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。

<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。2021年8月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配金及び一時的利益超過分配金の合計）は、280百万円を想定しています。2021年8月期については、賃貸事業収益の一時的な減少により、一時的に1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額が減少することが見込まれるため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を平準化することを目的に継続的利益超過分配金264百万円（当該期間に発生する減価償却費の30.0%）に加えて一時的利益超過分配金15百万円（当該期間に発生する減価償却費の1.9%）を分配することを前提としています。2022年2月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配金及び一時的利益超過分配金の合計）は、284百万円を想定しています。2022年2月期については、賃貸事業収益の一時的な減少により、一時的に1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額が減少することが見込まれるため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を平準化することを目的に継続的利益超過分配金267百万円（当該期間に発生する減価償却費の30.0%）に加えて一時的利益超過分配金16百万円（当該期間に発生する減価償却費の1.9%）を分配することを前提としています。いずれも税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しであり、一時差異等調整引当額からの分配はありません。 ・ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・ (1)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、(2)利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは(3)分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又は(4)その他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会規則を含みます。）において定める金額を加算した額を上限とします。 ・ 本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です（継続的な利益超過分配）。また、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産等の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益の金額を超える金銭の分配を行わないことがあります。 ・ なお、不測の要因に基づく建物毀損等より、緊急に資本的支出が発生する場合は、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。加えて、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注）が60%を超える場合においても、利益超過分配を実施しないこととしています。 <p style="margin-left: 2em;">（注）鑑定LTV（%） = a / b（%）</p> <p style="margin-left: 4em;">a = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除く） + 敷金保証金留保額の取崩相当額（テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く）</p> <p style="margin-left: 4em;">b = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額 - 翌営業期間に支払われる利益分配金総額 - 翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券報告書（2020年11月27日提出）及び有価証券届出書（2021年2月18日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,504,701	3,787,095
信託現金及び信託預金	4,389,936	5,685,115
営業未収入金	27,459	28,579
前払費用	14,807	21,350
未収消費税等	-	1,209,689
その他	15,845	-
流動資産合計	7,952,750	10,731,829
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 48,174,980	※1 60,814,082
減価償却累計額	△2,987,424	△3,727,731
信託建物(純額)	45,187,555	57,086,350
信託構築物	※1 1,760,155	※1 2,132,358
減価償却累計額	△81,973	△103,076
信託構築物(純額)	1,678,181	2,029,281
信託機械及び装置	41,356	197,114
減価償却累計額	△1,989	△12,939
信託機械及び装置(純額)	39,367	184,175
信託工具、器具及び備品	11,091	16,694
減価償却累計額	△1,515	△2,652
信託工具、器具及び備品(純額)	9,576	14,042
信託土地	65,551,550	81,361,574
有形固定資産合計	112,466,230	140,675,424
無形固定資産		
ソフトウェア	3,935	2,985
その他	691	641
無形固定資産合計	4,626	3,626
投資その他の資産		
繰延税金資産	11	15
長期前払費用	33,078	42,714
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	43,090	52,730
固定資産合計	112,513,946	140,731,780
繰延資産		
創立費	10,079	4,032
繰延資産合計	10,079	4,032
資産合計	120,476,777	151,467,642

(単位:千円)

	前 期 (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	90,602	257,699
短期借入金	950,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	-	2,211,000
未払金	8,322	21,350
未払分配金	6,017	6,862
未払費用	419,864	488,817
未払法人税等	837	916
未払消費税等	204,777	-
前受金	528,045	715,556
預り金	-	96
流動負債合計	2,208,467	5,702,299
固定負債		
長期借入金	34,424,000	43,363,000
信託預り敷金及び保証金	2,195,412	2,816,129
固定負債合計	36,619,412	46,179,129
負債合計	38,827,879	51,881,429
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額	80,744,051	98,444,036
出資総額控除額	△750,029	△931,072
出資総額(純額)	79,994,021	97,512,964
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,654,877	2,073,248
剰余金合計	1,654,877	2,073,248
投資主資本合計	81,648,898	99,586,213
純資産合計	※2 81,648,898	※2 99,586,213
負債純資産合計	120,476,777	151,467,642

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,179,904	※1 4,002,266
その他賃貸事業収入	※1 162,864	※1 201,145
営業収益合計	3,342,769	4,203,412
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,187,243	※1 1,497,479
資産運用報酬	307,446	352,247
資産保管手数料	1,150	1,390
一般事務委託手数料	16,784	19,156
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	66,880	94,815
その他営業費用	30,886	31,182
営業費用合計	1,612,790	1,998,671
営業利益	1,729,978	2,204,740
営業外収益		
受取利息	36	44
還付加算金	2,174	-
固定資産税還付金	-	726
営業外収益合計	2,211	770
営業外費用		
支払利息	68,880	87,433
融資関連費用	1,723	3,290
創立費償却	6,047	6,047
投資口交付費償却	-	34,682
営業外費用合計	76,651	131,455
経常利益	1,655,538	2,074,055
税引前当期純利益	1,655,538	2,074,055
法人税、住民税及び事業税	842	923
法人税等調整額	5	△3
法人税等合計	848	919
当期純利益	1,654,690	2,073,136
前期繰越利益	187	112
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,654,877	2,073,248

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

(単位:千円)

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

当期(自2020年9月1日至2021年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
当期首残高	80,744,051	△750,029	79,994,021	1,654,877	1,654,877	81,648,898	81,648,898
当期変動額							
新投資口の発行	17,699,985	-	17,699,985	-	-	17,699,985	17,699,985
利益超過分配	-	△181,042	△181,042	-	-	△181,042	△181,042
剰余金の配当	-	-	-	△1,654,764	△1,654,764	△1,654,764	△1,654,764
当期純利益	-	-	-	2,073,136	2,073,136	2,073,136	2,073,136
当期変動額合計	17,699,985	△181,042	17,518,943	418,371	418,371	17,937,314	17,937,314
当期末残高	※1 98,444,036	△931,072	97,512,964	2,073,248	2,073,248	99,586,213	99,586,213

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)
I. 当期末処分利益	1,654,877,226円	2,073,248,856円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	181,042,480円	231,925,842円
III. 分配金の額	1,835,807,445円	2,304,980,703円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,003円)	(6,619円)
うち利益分配金	1,654,764,965円	2,073,054,861円
(うち1口当たり利益分配金)	(5,411円)	(5,953円)
うち利益超過分配金	181,042,480円	231,925,842円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(592円)	(666円)
IV. 次期繰越利益	112,261円	193,995円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数305,815口の整数倍の最大値となる1,654,764,965円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である181,042,480円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数348,237口の整数倍の最大値となる2,073,054,861円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である231,925,842円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

(注) 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又はその他投資主の利益を最大化するため、本投資法人が適切と判断した場合、法令等(一般社団法人投資信託協会規則を含みます。)において定める金額を上限に、利益を超えて金銭の分配をすることができます。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,655,538	2,074,055
減価償却費	605,448	774,496
投資口交付費償却	-	34,682
受取利息	△36	△44
支払利息	68,880	87,433
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,010	△1,120
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,005,408	△1,209,689
前払費用の増減額 (△は増加)	1,159	△6,542
長期前払費用の増減額 (△は増加)	5,617	△9,636
営業未払金の増減額 (△は減少)	11,159	85,211
未払金の増減額 (△は減少)	△1,432	13,028
未払費用の増減額 (△は減少)	64,162	65,951
未払消費税等の増減額 (△は減少)	204,777	△204,777
前受金の増減額 (△は減少)	△30,446	187,511
その他	△8,803	21,990
小計	3,575,421	1,912,552
利息の受取額	36	44
利息の支払額	△68,232	△84,432
災害損失の支払額	△9,635	-
法人税等の支払額	△949	△843
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,496,640	1,827,319
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	△47,866	△28,900,804
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	78,145	676,278
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,650	△55,560
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,628	△28,280,087
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	2,800,000
短期借入金の返済による支出	△1,100,000	△1,750,000
長期借入れによる収入	-	11,150,000
投資口の発行による収入	-	17,665,302
利益分配金の支払額	△1,632,883	△1,654,114
利益超過分配金の支払額	△173,942	△180,847
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,906,826	28,030,340
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	607,443	1,577,572
現金及び現金同等物の期首残高	7,287,195	7,894,638
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,894,638	※1 9,472,211

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 8年～12年 工具、器具及び備品 4年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>創立費 5年均等償却を行っています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入していません。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <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>

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

	(単位：千円)	
	前 期 (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
信託建物	31,220	31,220
信託構築物	7,008	7,008

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	(単位：千円)	
	前 期 (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	当 期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,035,383	3,825,893
共益費収入	144,521	176,373
計	3,179,904	4,002,266
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	111,023	124,108
その他賃貸収入	51,841	77,037
計	162,864	201,145
不動産賃貸事業収益合計	3,342,769	4,203,412
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	104,652	185,972
公租公課	313,996	313,276
保険料	4,957	6,412
修繕費	41,406	75,570
水道光熱費	99,083	115,299
減価償却費	604,448	773,496
信託報酬	2,427	3,140
その他賃貸事業費用	16,272	24,312
不動産賃貸事業費用合計	1,187,243	1,497,479
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	2,155,525	2,705,932

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期	当 期
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	305,815口	348,237口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
現金及び預金	3,504,701	3,787,095
信託現金及び信託預金	4,389,936	5,685,115
現金及び現金同等物	7,894,638	9,472,211

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
1年以内	5,853,529	8,139,356
1年超	34,518,339	39,466,864
合計	40,371,869	47,606,221

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額の他、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	3,504,701	3,504,701	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,389,936	4,389,936	-
資産合計	7,894,638	7,894,638	-
(3) 短期借入金	950,000	950,000	-
(4) 一年内返済予定の長期借入金	-	-	-
(5) 長期借入金	34,424,000	34,648,574	224,574
負債合計	35,374,000	35,598,574	224,574

2021年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注2）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	3,787,095	3,787,095	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,685,115	5,685,115	-
資産合計	9,472,211	9,472,211	-
(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	-
(4) 一年内返済予定の長期借入金	2,211,000	2,212,967	1,967
(5) 長期借入金	43,363,000	43,473,011	110,011
負債合計	47,574,000	47,685,978	111,978

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 一年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
信託預り敷金及び保証金 *	2,195,412	2,816,129

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

(注3) 金銭債権の決算日(2020年8月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

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

金銭債権の決算日(2021年2月28日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,787,095	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,685,115	-	-	-	-	-
合計	9,472,211	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日(2020年8月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	950,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000
合計	950,000	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000

借入金の決算日(2021年2月28日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,000,000	-	-	-	-	-
一年内返済予定の長期借入金	2,211,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,310,000	6,540,000	4,550,000	4,970,000	23,993,000
合計	4,211,000	3,310,000	6,540,000	4,550,000	4,970,000	23,993,000

[有価証券に関する注記]

前期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前 期 (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	11	15
繰延税金資産小計	11	15
繰延税金資産合計	11	15
(繰延税金資産の純額)	11	15

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

	前 期 (2020年8月31日)	当 期 (2021年2月28日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△31.44%
その他	0.04%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.04%

[持分法損益等に関する注記]

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2020年8月31日)
該当事項はありません。

当期(2021年2月28日)
該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	113,023,624	112,466,230
期中増減額(注2)	△557,394	28,209,193
期末残高	112,466,230	140,675,424
期末時価(注3)	123,615,000	155,900,000

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

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出(47,053千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(604,448千円)等によるものです。当期の主な増加額は新規物件の取得(28,865,490千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(773,496千円)等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

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

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
1口当たり純資産額	266,987円	285,972円
1口当たり当期純利益	5,410円	5,958円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期純利益(千円)	1,654,690	2,073,136
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)	1,654,690	2,073,136
期中平均投資口数(口)	305,815	347,929

[重要な後発事象に関する注記]

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年2月18日及び2021年3月1日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2021年3月5日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2021年4月6日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 41,000口
 発行価格(募集価格) : 1口当たり403,650円
 発行価格(募集価格)の総額 : 16,549,650,000円
 発行価額(払込金額) : 1口当たり390,402円
 発行価額(払込金額)の総額 : 16,006,482,000円
 払込期日 : 2021年3月5日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 1,898口
 発行価額(払込金額) : 1口当たり390,402円
 発行価額(払込金額)の総額 : 740,982,996円
 払込期日 : 2021年4月6日
 割当先 : S M B C 日興証券株式会社

b. 投資法人債の発行

本投資法人は、2021年1月18日付で公表の「グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ」にてお知らせした訂正発行登録書及び2021年4月7日開催の本投資法人役員会における投資法人債（以下「本グリーンボンド」といいます。）発行に係る包括決議に基づき、以下の条件にて2021年4月8日付で発行を決定し、2021年4月14日付で発行しました。

投資法人債の名称	三菱地所物流リート投資法人第1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) (グリーンボンド)
発行総額	金20億円
利率	年0.700%
担保及び保証	本グリーンボンドには担保及び保証は付されておらず、また本グリーンボンドのために特に留保されている資産はありません。
償還期限	2036年4月14日
取得格付	AA- (株式会社日本格付研究所)
資金使途	短期借入金2,000百万円の期限前弁済の資金の一部に充当する予定です。 なお、上記の短期借入金は、グリーン適格資産 (ロジポート大阪大正 (当初取得分20%)、ロジクロス大阪 (追加取得分40%) 及びロジクロス名古屋笠寺 (追加取得分40%)) の取得資金の一部に充当するための借入れにあたり ます。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2021年2月28日までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(純額)(千円) (注1)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年7月14日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注2)
2016年9月28日	私募増資	1,800,000	2,000,000	18,000	20,000	(注3)
2017年6月15日	投資口併合	-	2,000,000	△12,000	8,000	(注4)
2017年9月13日	公募増資	49,678,200	51,678,200	198,000	206,000	(注5)
2017年10月10日	第三者割当増資	2,007,200	53,685,400	8,000	214,000	(注6)
2018年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△120,910	53,564,490	-	214,000	(注7)
2018年9月10日	公募増資	7,216,429	60,780,919	30,300	244,300	(注8)
2018年10月11日	第三者割当増資	360,821	61,141,741	1,515	245,815	(注9)
2018年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△129,898	61,011,843	-	245,815	(注10)
2019年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△179,199	60,832,644	-	245,815	(注11)
2019年10月7日	公募増資	18,556,033	79,388,677	57,150	302,965	(注12)
2019年11月7日	第三者 割当増資	925,366	80,314,044	2,850	305,815	(注13)
2019年11月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△146,014	80,168,030	-	305,815	(注14)
2020年5月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△174,008	79,994,021	-	305,815	(注15)
2020年9月1日	公募増資	16,898,058	96,892,079	40,500	346,315	(注16)
2020年9月30日	第三者 割当増資	801,927	97,694,006	1,922	348,237	(注17)
2020年11月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	△181,042	97,512,964	-	348,237	(注18)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

(注3) 1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (注13) 1口当たり発行価額324,690円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注14) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、2019年8月期(第6期)に係る金銭の分配として、1口当たり594円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払いを開始しました。
- (注15) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、2020年2月期(第7期)に係る金銭の分配として、1口当たり569円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。
- (注16) 1口当たり発行価格431,701円(発行価額417,236円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注17) 1口当たり発行価額417,236円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注18) 2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、2020年8月期(第8期)に係る金銭の分配として、1口当たり592円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月20日よりその支払いを開始しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2021年2月28日(第9期末)現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	当期 (2021年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 投資比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏(注2)	64,899	42.8
		近畿圏(注3)	28,839	19.0
		中部圏(注4)	22,449	14.8
		その他	18,820	12.4
	その他	5,666	3.7	
	計		140,675	92.9
預金・その他の資産			10,792	7.1
資産総額(注5)			151,467	100.0

	当期 (2021年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額(注5)(注6)	51,881	34.3
純資産総額(注5)	99,586	65.7
資産総額(注5)	151,467	100.0

(注1)「保有総額」は、2021年2月28日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。

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

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

(注4)「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注5)「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、2021年2月28日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注6)「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

本投資法人が、2021年2月28日(第9期末)現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については、以下のとおりです。

(ア) ポートフォリオ一覧

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

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	4.1	5,552	6,870	2017年9月14日
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	5.9	8,382	9,190	2018年9月3日
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	2.7	3,875	4,220	2018年9月3日
	ロジクロス大阪 (注5)	大阪府 大阪市	5,874	4.1	5,930	6,000	2020年9月1日
	ロジクロス名古屋笠寺 (注5)	愛知県 名古屋市	8,705	6.1	8,803	9,780	2020年9月1日
	ロジポート相模原 (注6)	神奈川県 相模原市	21,364	15.0	20,855	24,000	2017年9月14日
	ロジポート橋本 (注7)	神奈川県 相模原市	18,200	12.8	17,813	20,430	2017年9月14日
	ロジポート大阪大正 (注8)	大阪府 大阪市	①5,682 ②4,802 合計10,484	7.4	10,520	①6,160 ②5,390 合計11,550	①2019年10月9日 ②2020年9月1日
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	3.8	5,259	6,580	2016年9月29日
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	4.7	6,507	7,010	2017年9月14日
	MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	0.9	1,242	1,460	2017年9月14日
	MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	4.3	5,953	6,960	2017年9月14日
	MJロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	4.3	5,846	6,460	2017年9月14日
	MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	2.2	3,134	3,420	2019年9月2日
	MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	1.7	2,559	2,660	2019年10月9日
	MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	9.6	13,645	14,300	2019年10月9日
	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	1.2	1,706	1,720	2020年9月1日
	MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388	5.2	7,421	7,510	2020年9月1日
	その他	MJインダストリアル パーク堺(底地)	大阪府 堺市	5,600	3.9	5,666	5,780
合 計			142,194	100.0	140,675	155,900	—

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

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

(注3) 「鑑定評価額」は、2021年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。詳細については、後記「(エ) 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

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

(注5) ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。

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

- (注7) ロジポート橋本に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注8) ロジポート大阪大正に係る取得価格及び鑑定評価額の合計は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しており、取得価格、鑑定評価額及び取得年月日は、2019年10月9日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する数値については上段に、2020年9月1日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合(17.5%)に相当する数値については下段に記載しています。

（イ）不動産等の概要

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

区分	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	18,136.89	36,082.08	34,878.55	34,878.55	2014年10月
	ロジクロス厚木	14,782.03	29,895.80	29,895.80	29,895.80	2017年3月
	ロジクロス神戸三田	20,000.93	12,879.33	12,844.35	12,844.35	2017年6月
	ロジクロス大阪 (注5)	18,176.07	36,619.48 (21,971.68)	21,369.94	21,369.94	2018年9月
	ロジクロス名古屋笠寺 (注5)	33,224.00	72,376.03 (43,425.61)	37,373.44	37,373.44	2019年1月
	ロジポート相模原 (注6)	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.64	88,316.94	2013年8月
	ロジポート橋本 (注7)	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	58,487.96	58,436.88	2015年1月
	ロジポート大阪大正 (注8)	55,929.57	117,045.04 (43,891.89)	40,081.57	38,492.07	2018年2月
	MJロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	1989年11月
	MJロジパーク厚木1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44	2013年7月
	MJロジパーク加須1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10	2006年3月
	MJロジパーク大阪1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95	2007年9月
	MJロジパーク福岡1	20,297.84	39,797.96	38,143.21	38,143.21	2007年9月
	MJロジパーク土浦1	22,914.37	15,485.00	15,485.00	15,485.00	2014年10月
	MJロジパーク西宮1	23,008.83	13,903.42	13,777.07	13,777.07	1991年3月
	MJロジパーク春日井1	38,972.99	58,236.48	57,866.98	57,866.98	2017年1月
	MJロジパーク加須2	11,454.21	7,349.18	7,349.18	7,349.18	1998年12月
	MJロジパーク仙台1	19,877.94	36,854.27	39,098.87	39,098.87	2009年3月
	その他	MJインダストリアル パーク堺（底地）	87,476.71	—	87,476.71	87,476.71
合計		594,107.74	915,444.09 (616,368.64)	675,733.83	673,800.55	—

（注1）「敷地面積」及び「延床面積」は、保有資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、ロジポート相模原、ロジポート橋本及びロジポート大阪大正に係る「延床面積」の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ60%、60%、49%、45%及び37.5%）に相当する数値を記載しており、「合計」欄の括弧内の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各保有資産の延床面積の合計となります。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「賃貸可能面積」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る賃貸が可能と見られる面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。

（注3）「賃貸面積」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

- (注4) 「建築時期」とは、保有資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。
- (注5) ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。
- (注6) ロジポート相模原に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) ロジポート橋本に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注8) ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。

(ウ) 賃貸借の概要

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

区分	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8) (注9)
物流施設	ロジクロス福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	三菱地所株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	4.0 (1.2)
	ロジクロス厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	株式会社三鷹倉庫	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (6.1)
	ロジクロス神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	株式会社フレッシュクリエイター	非開示 (注10)	非開示 (注10)	30.0 (26.3)
	ロジクロス大阪 (注11)	21,369.94	21,369.94	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス名古屋笠寺 (注11)	37,373.44	37,373.44	100.0	10	株式会社八神製作所	563	240	6.7 (4.8)
	ロジポート相模原 (注12)	88,609.64	88,316.94	99.7	18	株式会社エス・ブイ・デー	1,282	299	7.2 (2.9)
	ロジポート橋本 (注13)	58,487.96	58,436.88	99.9	15	KDDI株式会社	966	238	6.1 (3.6)
	ロジポート大阪大正 (注14)	40,081.57	38,492.07	96.0	10	SBS東芝ロジスティクス株式会社	559	134	5.7 (3.4)
	MJロジパーク船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	株式会社富士エコー	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホールディングス株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	山九株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク福岡1	38,143.21	38,143.21	100.0	5	福岡ロジテム株式会社	396	179	3.0 (1.2)
	MJロジパーク土浦1	15,485.00	15,485.00	100.0	1	株式会社アントレックス	非開示 (注10)	非開示 (注10)	20.0 (17.4)
	MJロジパーク西宮1	13,777.07	13,777.07	100.0	1	F-LINE株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (8.1)
	MJロジパーク春日井1	57,866.98	57,866.98	100.0	2	キムラユニティー株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.1 (2.7)
	MJロジパーク加須2	7,349.18	7,349.18	100.0	1	株式会社エムエスジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (8.8)
	MJロジパーク仙台1	39,098.87	39,098.87	100.0	3	東邦運輸倉庫株式会社	424	188	3.5 (1.6)
	その他	MJインダストリアルパーク堺(底地)	87,476.71	87,476.71	100.0	1	株式会社IHIインフラシステム	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	合計/平均	675,733.83	673,800.55	99.7	77	-	8,102	2,778	8.9 (5.5)

(注1) 「賃貸可能面積」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に元づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積の合計を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。

(注2) 「賃貸面積」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本(ウ)において保有資産に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「合計/平均」欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注4) 「テナント数」は、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。但し、各保有資産につき同一のテナントが同一の物件に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。
- (注5) 「主なテナントの名称」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された年間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が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年間賃料(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2021年2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2021年2月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。
- (注8) 「平均賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2021年2月28日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注11) ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。
- (注12) ロジポート相模原に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。
- (注13) ロジポート橋本に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注14) ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

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

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)	
						直接還元法		DCF法					
						収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
物流 施設	ロジクロス 福岡久山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	6,870	6,550	6,810	4.7	6,890	4.6、4.8 (注3)	4.9	325	5.6	
	ロジクロス 厚木	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	9,190	9,220	9,290	4.1	9,140	4.1、4.2 (注4)	4.3	381	4.5	
	ロジクロス 神戸三田	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	4,220	3,910	4,250	4.6	4,200	4.5、4.6 (注5)	4.8	197	5.1	
	ロジクロス 大阪(注6)	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	6,000	5,892	6,120	4.1	5,904	3.9	4.3	252	4.3	
	ロジクロス名古屋 笠寺(注6)	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	9,780	9,600	9,900	4.3	9,660	4.1	4.5	427	4.9	
	ロジポート 相模原(注7)	大和不動産鑑定 株式会社	2021年 2月28日	24,000	16,500	23,900	4.1	24,000	3.9	4.3	996	4.7	
	ロジポート 橋本(注8)	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	20,430	19,710	20,745	4.0	20,115	3.8	4.2	831	4.6	
	ロジポート大阪 大正(注9)	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	11,550	10,912	11,737	4.1	11,362	3.9	4.3	485	4.6	
	MJロジパーク 船橋1	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	6,580	3,170	6,590	4.9	6,560	4.1	5.3	352	6.5	
	MJロジパーク 厚木1	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	7,010	7,180	7,110	4.2	6,910	4.0	4.4	302	4.5	
	MJロジパーク 加須1	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	1,460	1,300	1,480	4.8	1,440	4.6	5.0	72	5.7	
	MJロジパーク 大阪1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	6,960	5,820	7,020	4.3	6,940	4.4	4.5	312	5.1	
	MJロジパーク 福岡1	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	6,460	4,560	6,520	4.8	6,390	4.6	5.0	327	5.3	
	MJロジパーク 土浦1	一般財団法人日 本不動産研究所	2021年 2月28日	3,420	2,890	3,460	4.8	3,380	4.6	5.0	165	5.3	
	MJロジパーク 西宮1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	2,660	2,780	2,720	4.8	2,630	4.5、4.7 (注10)	4.9	141	5.7	
	MJロジパーク 春日井1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	14,300	12,800	14,700	4.4	14,100	4.4、4.5 (注11)	4.6	658	4.8	
	MJロジパーク 加須2	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 2月28日	1,720	1,630	1,810	4.3	1,680	4.4	4.5	82	5.0	
	MJロジパーク 仙台1	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	7,510	5,190	7,610	4.8	7,400	4.4	4.8	382	5.2	
	その他	MJインダスト リアルパーク 堺(底地)	一般財団法人 日本不動産研究 所	2021年 2月28日	5,780	-	5,840	3.7	5,710	3.5	3.8	214	3.8
	合計				155,900	129,614	157,612	-	154,411	-	-	6,910	4.9

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

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

(注3) ロジクロス福岡久山に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを4.6%、6年度以降を4.8%として査定されています。

(注4) ロジクロス厚木に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から6年度までを4.1%、7年度以降を4.2%として査定されています。

- (注5) ロジクロス神戸三田に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から6年度までを4.5%、7年度から11年度までを4.6%として査定されています。
- (注6) ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) ロジポート相模原に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。
- (注8) ロジポート橋本に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注9) ロジポート大阪大正に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。
- (注10) MJロジパーク西宮1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを4.5%、9年度以降を4.7%として査定されています。
- (注11) MJロジパーク春日井1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から3年度までを4.4%、4年度以降を4.5%として査定されています。

(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2021年2月28日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1）	賃料比率（%） （注2）
ロジポート相模原（注3）	1,282	15.8%
ロジポート橋本（注4）	966	11.9%

（注1）「年間賃料」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間での賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021年2月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとします。

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

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

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

(カ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2021年2月28日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	テナント業種 （注1）	物件名称	年間賃料 （百万円）	賃料比率 （%）	賃貸面積 （㎡） （注2）	面積比率 （%） （注3）	契約期間 満了日
株式会社 IHIインフラ システム	建設用金属製 品製造業 （鉄骨除く）	MJインダストリアル パーク堺（底地）	非開示 （注4）	非開示 （注4）	87,476.71	13.0	非開示 （注4）

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

（注2）「賃貸面積」は、主要テナントの2021年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積及びその合計を記載しています。

（注3）「面積比率」は、主要テナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(キ) ポートフォリオ分散の状況

本投資法人の保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途	物件数 (件)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
物流施設	18	136,594	96.1
その他	1	5,600	3.9
合計	19	142,194	100.0

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

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

b. 地域別比率

<延床面積ベース(注1)>

地域区分	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%)
首都圏(注3)	8	452,492.39	49.4
近畿圏(注4)	5	219,604.88	24.0
中部圏(注5)	2	130,612.51	14.3
その他	3	112,734.31	12.3
合計	18	915,444.09	100.0

<取得価格ベース>

地域区分	物件数 (件)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏(注3)	8	66,099	46.5
近畿圏(注4)	6	34,431	24.2
中部圏(注5)	2	22,375	15.7
その他	3	19,288	13.6
合計	19	142,194	100.0

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

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

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

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

(注5) 「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

c. 築年数別比率(注1)

築年数 (注2)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年以内	6	327,052.16	35.7	51,074	37.4
5年超10年以内	5	425,465.35	46.5	55,120	40.4
10年超	7	162,926.58	17.8	30,400	22.3
合計	18	915,444.09	100.0	136,594	100.0

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

(注2) 「築年数」は、保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2021年2月28日までの期間を算出しています。

d. 規模(延床面積)別比率(注)

規模(延床面積)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
10,000㎡未満	2	14,951.24	1.6	2,909	2.1
10,000㎡以上30,000㎡未満	6	118,261.78	12.9	30,009	22.0
30,000㎡以上	10	782,231.07	85.4	103,676	75.9
合計	18	915,444.09	100.0	136,594	100.0

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

e. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2) (注3)	比率 (%)
10年以上	3,304	40.8
7年以上10年未満	242	3.0
5年以上7年未満	2,553	31.5
5年未満	2,001	24.7
合計	8,102	100.0

(注1) 「賃貸借期間」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)(本e.において保有資産に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸借期間に基づき記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)(期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021年2月分の賃料(共益費を含みます。))を12倍することにより年換算して算出した金額をそれぞれ各賃貸借契約期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、年間賃料の合計が一致しない場合があります。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。以下、本(キ)において同じです。

(注3) ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、ロジポート相模原、ロジポート橋本及びロジポート大阪大正に係る年間賃料は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ60%、60%、49%、45%及び37.5%)に相当する数値を記載しています。以下、本(キ)において同じです。

f. 残存賃貸借期間別比率

残存賃貸借期間 (注)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
7年以上	1,151	14.2
5年以上7年未満	692	8.5
3年以上5年未満	2,081	25.7
1年以上3年未満	3,172	39.2
1年未満	1,004	12.4
合計	8,102	100.0

(注) 「残存賃貸借期間」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に基づき当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準として記載しています。

(ク) 担保の内容

該当事項はありません。

(ケ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
MJロジパーク船橋1 (千葉県船橋市)	事務所棟改修工事	自 2021年3月 至 2021年8月	62	—	—
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	荷物用エレベーター 改修工事	自 2021年11月 至 2022年2月	13	—	—
MJロジパーク西宮1 (兵庫県西宮市)	LED化工事	自 2021年8月 至 2021年8月	27	—	—

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

b. 期中の資本的支出

当期(2021年2月期)に行った資本的支出に該当する主要な工事は該当ありません。

当期中の資本的支出は117百万円であり、費用に区分された修繕費75百万円と合わせ、合計192百万円の工事を実施しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期首積立金残高	177,543	238,887	297,841	376,229	448,139
当期積立額	61,344	58,954	78,388	71,910	106,629
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	238,887	297,841	376,229	448,139	554,768

(コ) 個別資産の収益状況

(単位：千円)

物件名称	ロジクロス 福岡久山	ロジクロス 厚木	ロジクロス 神戸三田	ロジクロス 大阪	ロジクロス 名古屋笠寺
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)	非開示 (注)	非開示 (注)	300,245
賃貸事業収入					281,768
その他賃貸事業収入					18,476
(B) 不動産賃貸事業費用					90,747
管理業務費					23,958
公租公課					15
保険料					437
修繕費					3,556
水道光熱費					14,622
信託報酬					135
その他賃貸事業費用	2,082				
(C) 減価償却費	43,801	34,728	16,198	31,813	45,938
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	88,038	158,934	83,702	112,095	209,498
(E) NOI(=D+C)	131,839	193,662	99,901	143,909	255,436

(単位：千円)

物件名称	ロジポート 相模原	ロジポート 橋本	ロジポート 大阪大正	MJロジ パーク船橋1	MJロジ パーク厚木1
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	689,103	507,063	286,196	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	640,761	474,740	272,766		
その他賃貸事業収入	48,341	32,322	13,429		
(B) 不動産賃貸事業費用	251,714	184,690	91,720		
管理業務費	30,666	21,169	11,500		
公租公課	57,051	43,459	17,811		
保険料	981	715	548		
修繕費	6,359	8,008	2,480		
水道光熱費	28,382	19,497	9,441		
信託報酬	61	56	37		
その他賃貸事業費用	11,214	901	909		
(C) 減価償却費	116,995	90,882	48,989	39,913	33,168
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	437,388	322,373	194,476	109,463	118,471
(E) NOI(=D+C)	554,384	413,255	243,465	149,377	151,639

(注) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位:千円)

物件名称	MJロジ パーク加須1	MJロジ パーク大阪1	MJロジ パーク福岡1	MJロジ パーク土浦1	MJロジ パーク西宮1
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)	212,012	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入			198,128		
その他賃貸事業収入			13,884		
(B) 不動産賃貸事業費用			112,905		
管理業務費			10,457		
公租公課			14,119		
保険料			395		
修繕費			17,380		
水道光熱費			8,788		
信託報酬			240		
その他賃貸事業費用			1,139		
(C) 減価償却費			10,423		
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	26,334	100,537	99,107	70,119	47,507
(E) NOI(=D+C)	36,757	138,932	159,490	83,013	59,593

(単位:千円)

物件名称	MJ ロジパーク 春日井1	MJロジ パーク加須2	MJロジ パーク仙台1	MJインダ ストリアルパー ク堺(底地)	合計
運用日数	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)	232,765	非開示 (注)	4,203,412
賃貸事業収入			211,518		4,002,266
その他賃貸事業収入			21,246		201,145
(B) 不動産賃貸事業費用			91,033		1,497,479
管理業務費			14,200		185,972
公租公課			-		313,276
保険料			405		6,412
修繕費			2,599		75,570
水道光熱費			11,626		115,299
信託報酬			290		3,140
その他賃貸事業費用			2,249		24,312
(C) 減価償却費			69,618		7,603
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	247,404	31,419	141,731	107,329	2,705,932
(E) NOI(=D+C)	317,022	39,022	201,393	107,329	3,479,429

(注) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。