

# 第2期 資産運用報告

## 三菱地所物流リート投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目5番1号

自 2017年3月1日  
至 2017年8月31日

# I 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

| 期                                  |       | 第1期                          | 第2期                         |
|------------------------------------|-------|------------------------------|-----------------------------|
| 営業期間                               |       | 自 2016年7月14日<br>至 2017年2月28日 | 自 2017年3月1日<br>至 2017年8月31日 |
| 営業収益                               | (百万円) | 162                          | 191                         |
| (うち不動産賃貸事業収益)                      | (百万円) | 162                          | 191                         |
| 営業費用                               | (百万円) | 72                           | 100                         |
| (うち不動産賃貸事業費用)                      | (百万円) | 41                           | 55                          |
| 営業利益                               | (百万円) | 89                           | 91                          |
| 経常利益                               | (百万円) | 69                           | 70                          |
| 当期純利益                              | (百万円) | 44                           | 43                          |
| 総資産額                               | (百万円) | 6,230                        | 6,242                       |
| (対前期比)                             | (%)   | -                            | (0.2)                       |
| 純資産額                               | (百万円) | 2,044                        | 2,043                       |
| (対前期比)                             | (%)   | -                            | (△0.1)                      |
| 出資総額                               | (百万円) | 2,000                        | 2,000                       |
| 発行済投資口の総口数                         | (口)   | 20,000                       | 8,000                       |
| 1口当たり純資産額 (注2)                     | (円)   | 102,232                      | 255,441                     |
| 分配金総額                              | (百万円) | 44                           | 43                          |
| 1口当たり分配金額                          | (円)   | 2,232                        | 5,441                       |
| (うち1口当たり利益分配金)                     | (円)   | 2,232                        | 5,441                       |
| (うち1口当たり利益超過分配金)                   | (円)   | -                            | -                           |
| 総資産経常利益率 (注3)                      | (%)   | 1.1                          | 1.1                         |
| (年換算値) (注4)                        |       | (2.7)                        | (2.2)                       |
| 自己資本当期純利益率 (注5)                    | (%)   | 2.2                          | 2.1                         |
| (年換算値) (注4)                        |       | (5.3)                        | (4.2)                       |
| 期末自己資本比率 (注6)                      | (%)   | 32.8                         | 32.7                        |
| 有利子負債額                             | (百万円) | 4,000                        | 4,000                       |
| 有利子負債比率 (注7)                       | (%)   | 64.2                         | 64.1                        |
| (対前期比)                             | (%)   | -                            | (△0.2)                      |
| 配当性向 (注8)                          | (%)   | 100.0                        | 100.0                       |
| 期末投資物件数                            | (件)   | 1                            | 1                           |
| 期末総賃貸可能面積 (注9)                     | (㎡)   | 18,232.07                    | 18,232.07                   |
| 期末テナント数 (注10)                      | (件)   | 1                            | 1                           |
| 期末稼働率 (注11)                        | (%)   | 100.0                        | 100.0                       |
| 当期減価償却費                            | (百万円) | 36                           | 43                          |
| 当期資本的支出額                           | (百万円) | -                            | 7                           |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) (注12) | (百万円) | 156                          | 179                         |

(注1) 特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、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っております。そのため第2期の1口当たり純資産額は、第2期期首に当該投資口の併合が行われたと仮定して算定しております。

(注3)  $\text{経常利益} / \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$

なお、第1期については実質的な運用開始日（2016年9月29日）を期首とみなし、また運用開始日月末時点の額を期首総資産額とみなして計算しております。

(注4) 第1期は2016年9月29日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数（153日）により年換算（1年=365日）した数値を（ ）書きで記載しております。

(注5)  $\text{当期純利益} / \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$

なお、第1期については実質的な運用開始日（2016年9月29日）を期首とみなし、また運用開始日月末時点の額を期首純資産額とみなして計算しております。

(注6)  $\text{期末純資産額} / \text{期末総資産額} \times 100$

(注7)  $\text{期末有利子負債} / \text{期末総資産額} \times 100$

(注8)  $1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配は含まない)} \div 1 \text{口当たり当期純利益} \times 100$

なお、第1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ております。

$\text{分配金総額 (利益超過分配は含まない)} / \text{当期純利益} \times 100$

(注9) 「期末総賃貸可能面積」とは、各期末現在における各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもののうち、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、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含まれません。

(注10) 「期末テナント数」とは各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しております。なお、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に基づくテナント数は含まれません。

(注11) 「期末稼働率」とは各期末現在における保有資産のうち建物にかか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記載しております。

(注12)  $\text{当期賃貸事業利益 (不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用)} + \text{当期減価償却費}$

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 本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日に設立されました。その後、同年9月28日に行われた私募による新投資口の発行により調達した資金等をもとに、同年9月29日に1物件を取得し、運用を開始しました。

また、本投資法人は、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。

なお、2017年9月13日に、公募による投資口の追加発行（198,000口）を実施し、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）。2017年10月10日には第三者割当による新投資口の発行（8,000口）を実施しました。

### (2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、政府による経済政策の推進や日本銀行の金融緩和政策の継続を背景に、一部では改善の遅れが見られるものの、企業収益は回復傾向を維持し、また、雇用・所得環境が改善する中、個人消費は底堅く推移しており、全体としては緩やかな回復基調が続きました。

不動産売買取引市場においては、引き続き良好な資金調達環境を背景として投資家の旺盛な投資意欲は継続しています。J-REIT、私募ファンド及び海外投資家等による活発な取引が継続しており、投資家間の競争により取引利回りは引き続き低下傾向にあります。

物流施設市場では、高水準の新規供給が継続したものの、物流業務の外部委託に伴うサードパーティロジスティクス（3PL）市場の成長、製造業や卸売業を中心とした物流拠点再編ニーズ、小売EC市場の堅調な拡大を背景とした高水準の新規需要に支えられ、新規供給の消化は堅調に進みました。

このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有1物件（取得価格5,400百万円）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。

### (3) 資金調達の概要

本投資法人は、当期においては資金調達を行っていません。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               | 格付内容        | 格付の見通し |
|----------------------|-------------|--------|
| 株式会社日本格付研究所<br>(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191百万円、営業利益91百万円、経常利益70百万円、当期純利益43百万円及び投資口1口当たり分配金5,441円となりました。

なお、本投資法人は、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行っていく方針ではありますが、当期においては、利益超過分配は行わないこととしました。

### 3. 増資等の状況

設立以来当期末までの増資等の概要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   |      |
| 2016年 7月14日 | 私募設立  | 2,000          | 2,000  | 200        | 200   | (注1) |
| 2016年 9月28日 | 私募増資  | 18,000         | 20,000 | 1,800      | 2,000 | (注2) |
| 2017年 6月15日 | 投資口併合 | △12,000        | 8,000  | -          | 2,000 | (注3) |

(注1) 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ました。

(注2) 1口当たりの発行価格100,000円にて私募の投資口の発行を行いました。

(注3) 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。

### 4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の要件を満たしておりませんが、課税後の利益を限度として投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。この結果、1口当たりの分配金は5,441円となりました。なお、留保金については、物件取得、借入れの返済等にあてる予定です。

| 期                                 |      | 第1期                            | 第2期                            |
|-----------------------------------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| 営業期間                              |      | 自 2016年 7月14日<br>至 2017年 2月28日 | 自 2017年 3月 1日<br>至 2017年 8月31日 |
| 当期末処分利益総額                         | (千円) | 44,643                         | 43,533                         |
| 利益留保額                             | (千円) | 3                              | 5                              |
| 金銭の分配金総額                          | (千円) | 44,640                         | 43,528                         |
| (1口当たり分配金)                        | (円)  | (2,232)                        | (5,441)                        |
| うち利益分配金総額                         | (千円) | 44,640                         | 43,528                         |
| (1口当たり利益分配金)                      | (円)  | (2,232)                        | (5,441)                        |
| うち出資払戻総額                          | (千円) | -                              | -                              |
| (1口当たり出資払戻額)                      | (円)  | (-)                            | (-)                            |
| 出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額       | (千円) | -                              | -                              |
| (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) | (円)  | (-)                            | (-)                            |
| 出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額      | (千円) | -                              | -                              |
| (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)  | (円)  | (-)                            | (-)                            |

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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リーシング力と、本資産運用会社のファンド運用トラックレコードに裏打ちされた安定的な運用力を最大限にハイブリッド活用し、物件の価値の最大化ひいては投資法人の安定成長に資する内部成長（ハイブリッド型内部成長）を目指します。

### c. 財務戦略

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向上の実現を目指します。

## 6. 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、2017年8月7日及び2017年9月6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、2017年9月13日及び2017年10月10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53,685,400,000円、発行済投資口の総口数は214,000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 198,000口

発行価格 1口当たり260,000円

発行価格の総額 51,480,000,000円

発行価額 1口当たり250,900円

発行価額の総額 49,678,200,000円

払込期日 2017年9月13日

#### (ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 8,000口

発行価額 1口当たり250,900円

発行価額の総額 2,007,200,000円

払込期日 2017年10月10日

割当先 SMB C日興証券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2017年9月14日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

| 区分<br>(注1) | 借入先           | 借入金額<br>(百万円) | 利率  | 借入<br>実行日      | 借入方法  | 元本弁済日<br>(注6)  | 元本弁<br>済方法     | 担保         |   |
|------------|---------------|---------------|---|----------------|---|----------------|----------------|------------|---|
| 短期         | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 643           | 基準金利<br>(注2) +<br>0.0700%<br>(変動金利)<br>(注3) | 2017年<br>9月14日 | 左記借入先との間<br>で2017年9月12日<br>に金銭消費貸借契<br>約証書を締結 | 2018年<br>9月14日 | 期限<br>一括<br>弁済 | 無担保<br>無保証 |   |
|            | 株式会社三井住友銀行    | 644           |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 873           |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 株式会社三井住友銀行    | 872           |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 643           | 基準金利<br>(注2) +<br>0.0700%<br>(変動金利)<br>(注4) |                |   |                |                |            | 左記借入先との間<br>で2017年9月12日<br>に締結した当座貸<br>越約定書に基づく<br>当座貸越申し込み |
|            | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 873           |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 小計            | 4,548         | -   |                |   |                |                |            | -   |
| 長期         | 株式会社みずほ銀行     | 720           | 0.3263%<br>(固定金利)<br>(注5)                   | 2017年<br>9月14日 | 左記借入先との間<br>で2017年9月12日<br>に金銭消費貸借契<br>約証書を締結 | 2021年<br>9月14日 | 期限<br>一括<br>弁済 | 無担保<br>無保証 |   |
|            | 株式会社日本政策投資銀行  | 1,491         |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 430           | 0.3575%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2022年<br>9月14日 |                |            |   |
|            | 株式会社三井住友銀行    | 2,050         |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,760         | 0.3913%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2023年<br>9月14日 |                |            |   |
|            | 株式会社みずほ銀行     | 1,330         |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 株式会社福岡銀行      | 450           |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 株式会社福岡銀行      | 900           | 0.4288%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2024年<br>9月14日 |                |            |   |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 620           | 0.4675%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2025年<br>9月14日 |                |            |   |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 710           | 0.5075%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2026年<br>9月14日 |                |            |   |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,340         | 0.5500%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2027年<br>9月14日 |                |            |   |
|            | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,340         |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 株式会社三井住友銀行    | 880           |   |                |   |                |                |            |   |
|            | 株式会社みずほ銀行     | 880           |   |                |   |                |                |            |   |
| 小計         | 14,901        | -             | -   | -              | -   | -              | -              |            |   |
| 合計         | 19,449        | -             | -   | -              | -   | -              | -              |            |   |

- (注1) 短期とは、借入実行日から元本弁済日までの期間が1年以下の借入れをいい、長期とは借入実行日から元本弁済日までの期間が1年超の借入れをいいます。
- (注2) 各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、借入実行日又は当該利息期間の直前の利息期間の末日の2営業日前の日において、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関より提示される当該利息期間に対応する日本円TIBORの利率(365日ベース)となります。但し、当該利息期間に対応するレートが表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/>でご確認いただけます。
- (注3) 利払期日は、2017年10月16日を初回とし、以降毎年各月の14日及び元本弁済日とします。当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注4) 利払期日は、借入実行日から1ヶ月毎の応当日及び元本弁済日とします。当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注5) 利払期日は、2017年10月31日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日並びに元本弁済日とします。当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注6) 当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

c. 資産の取得

本投資法人は、上記a. 記載の新投資口の発行による手取金及び上記b. 記載の借入金により、2017年9月14日に以下に掲げる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) (注1)       |
|---------|--------------|-----------|----------------------|
| 物流施設    | ロジクロス福岡久山    | 福岡県糟屋郡久山町 | 5,770                |
|         | ロジポート相模原(注2) | 神奈川県相模原市  | 21,364<br>(準共有持分49%) |
|         | ロジポート橋本(注2)  | 神奈川県相模原市  | 18,200<br>(準共有持分45%) |
|         | MJロジパーク厚木1   | 神奈川県厚木市   | 6,653                |
|         | MJロジパーク加須1   | 埼玉県加須市    | 1,272                |
|         | MJロジパーク大阪1   | 大阪府大阪市    | 6,090                |
|         | MJロジパーク福岡1   | 福岡県糟屋郡宇美町 | 6,130                |
| 合計(7物件) |              | —         | 65,479               |

- (注1) 「取得価格」は、取得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について、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) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る取得価格は、本投資法人が取得した各物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ49%及び45%)に相当する数値を記載しています。



## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

| 期別            |       | 第1期<br>2017年2月28日 | 第2期<br>2017年8月31日 |
|---------------|-------|-------------------|-------------------|
| 発行可能投資口総口数    | (口)   | 10,000,000        | 10,000,000        |
| 発行済投資口の総口数(注) | (口)   | 20,000            | 8,000             |
| 出資総額          | (百万円) | 2,000             | 2,000             |
| 投資主数          | (人)   | 1                 | 1                 |

(注) 本投資法人は、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。

### 2. 投資口に関する事項

2017年8月31日現在における主要な投資主(注1)は以下のとおりです。

| 氏名又は名称   | 住所                | 所有投資口数<br>(口) | 発行済投資口の<br>総口数に対する<br>所有投資口数の割合<br>(%) (注2) |
|----------|-------------------|---------------|---|
| 三菱地所株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 | 8,000         | 100.00                                      |
| 合 計      |                   | 8,000         | 100.00                                      |

(注1) 「主要な投資主」とは、投資主の中で発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合の大きい順に10社をいいます。

(注2) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨てて表示しています。

### 3. 役員等に関する事項

第2期における本投資法人の役員等は以下のとおりです。

| 役 職 名 | 役員等の<br>氏名又は名称 | 主な兼職等   | 当該営業期間における<br>役職毎の報酬の総額<br>(千円) |
|-------|----------------|---|---------------------------------|
| 執行役員  | 坂川 正樹          | 三菱地所投資顧問株式会社常務取締役   | -                               |
|       | 仲條 彰規          | 三菱地所投資顧問株式会社取締役社長、三菱地所株式会社グループ<br>執行役員  | -                               |
| 監督役員  | 齋藤 創           | 創法律事務所代表弁護士、株式会社セディナ債権回収弁護士取締役、株式会社bitFlyer取締役、bit Flyer Europe S.A. Director | 1,200                           |
| 監督役員  | 深野 章           | 税理士法人T&Aコンサルティング代表社員、株式会社T&Aコンサルティング代表取締役、公認会計士深野章事務所所長                       | 1,200                           |
| 会計監査人 | 新日本有限責任監査法人    | -   | 3,500                           |

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討いたします。

(注4) 2017年5月19日開催の第1回投資主総会において、執行役員に坂川正樹が新たに選任され、2017年5月20日に就任しました。なお、前執行役員の仲條彰規は2017年5月19日をもって退任しました。

#### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2017年8月31日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

| 委託区分               | 氏名又は名称        |
|--------------------|---------------|
| 資産運用会社             | 三菱地所投資顧問株式会社  |
| 資産保管会社             | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（投資主名簿等管理人） | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（機関運営事務等）   | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（会計事務等）     | 税理士法人平成会計社    |

### 投資法人の運用資産の状況

#### 1. 本投資法人の資産の構成

| 資産の種類      | 用途   | 地域（注1） |        | 第1期<br>2017年2月28日     |                 | 第2期<br>2017年8月31日     |                 |
|------------|------|--------|--------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|            |      |        |        | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 対総資産比率<br>(%)   | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 対総資産比率<br>(%)   |
| 信託不動産      | 物流施設 | 首都圏    | 千葉県船橋市 | 5,425                 | 87.1            | 5,389                 | 86.3            |
|            | 小計   |        |        | 5,425                 | 87.1            | 5,389                 | 86.3            |
| 預金等のその他の資産 |      |        |        | 804                   | 12.9            | 852                   | 13.7            |
| 資産総額計（注3）  |      |        |        | 6,230<br>(5,425)      | 100.0<br>(87.1) | 6,242<br>(5,389)      | 100.0<br>(86.3) |

（注1）首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。

（注2）「保有総額」は、決算日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）によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

（注3）（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。比率は小数第2位を四捨五入しております。

## 2. 主要な保有資産

2017年8月31日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称      | 帳簿価額<br>(百万円)<br>(注1) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注2) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注2)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%)<br>(注4) | 主たる用途 |
|--------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------|
| MJ ロジパーク 船橋1 | 5,389                 | 18,232.07                 | 18,232.07           | 100.0                      | 非開示                                  | 物流施設  |
| 合 計          | 5,389                 | 18,232.07                 | 18,232.07           | 100.0                      | 非開示                                  | -     |

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年8月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。「賃貸面積」は各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注3) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入し、小数第1位まで表示しております。

(注4) テナントの承諾が得られていないため、非開示としております。

## 3. 不動産等組入資産明細

2017年8月31日現在における本投資法人の保有する資産の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称      | 所在地（住居表示）<br>(注1) | 所有形態<br>(注2) | 期末算定価額<br>(百万円) (注3) | 帳簿価額<br>(百万円) (注4) |
|--------------|-------------------|--------------|----------------------|--------------------|
| MJ ロジパーク 船橋1 | 千葉県船橋市浜町3丁目2番5    | 信託受益権        | 6,240                | 5,389              |
| 合 計          |                   |              | 6,240                | 5,389              |

(注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。

(注2) 「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。

(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）に基づき、決算日を調査の時点とした不動産鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

本投資法人の保有する資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称         | 第1期<br>自2016年7月14日 至2017年2月28日 |                              |   |                                      | 第2期<br>自2017年3月1日 至2017年8月31日 |                              |   |                                      |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|--------------------------------------|
|                 | テナント<br>総数<br>(期末時点)<br>(注1)   | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%)<br>(注2) | 不動産<br>賃貸事業<br>収益<br>(期間中)<br>(百万円)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%)<br>(注3) | テナント<br>総数<br>(期末時点)<br>(注1)  | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%)<br>(注2) | 不動産<br>賃貸事業<br>収益<br>(期間中)<br>(百万円)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%)<br>(注3) |
| MJ ロジパーク<br>船橋1 | 1                              | 100.0                        | 非開示   | 非開示                                  | 1                             | 100.0                        | 非開示   | 非開示                                  |
| 合 計             | 1                              | 100.0                        | 非開示   | 非開示                                  | 1                             | 100.0                        | 非開示   | 非開示                                  |

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。小数第2位を四捨五入し、小数第1位まで表示しております。

(注3) テナントの承諾が得られていないため、非開示としております。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

#### 5. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。

#### 6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

保有資産において、現在計画している資本的支出に該当する主要な工事は該当ありません。

### 2. 期中の資本的支出

本投資法人が2017年8月31日現在保有する資産に関し、当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。当期の資本的支出は7百万円であり、費用に区分された修繕費2百万円と合わせ、合計9百万円の工事を実施しています。

### 3. 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、以下の通り積み立てています。

|          | 第1期                          | 第2期                         |
|----------|------------------------------|-----------------------------|
|          | 自 2016年7月14日<br>至 2017年2月28日 | 自 2017年3月1日<br>至 2017年8月31日 |
| 当期首積立金残高 | -千円                          | 31,581千円                    |
| 当期積立額    | 31,581千円                     | 21,054千円                    |
| 当期積立金取崩額 | -千円                          | -千円                         |
| 次期繰越額    | 31,581千円                     | 52,635千円                    |

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

| 項 目       | 第1期                          | 第2期                         |
|-----------|------------------------------|-----------------------------|
|           | 自 2016年7月14日<br>至 2017年2月28日 | 自 2017年3月1日<br>至 2017年8月31日 |
| 資産運用報酬(注) | 16,892                       | 16,596                      |
| 資産保管報酬    | 329                          | 310                         |
| 一般事務委託報酬  | 3,940                        | 3,042                       |
| 役員報酬      | 3,200                        | 2,400                       |
| 支払手数料     | -                            | 17,958                      |
| その他費用     | 6,744                        | 4,578                       |
| 合 計       | 31,107                       | 44,886                      |

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期に54,000千円あります。

### 2. 借入状況

2017年8月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分            | 借入先                   | 借入日        | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1) | 返済期限       | 返済<br>方法       | 用途   | 摘要          |
|---------------|-----------------------|------------|--------------------|--------------------|--------------|------------|----------------|------|-------------|
| 長期<br>借入<br>金 | 株式会社<br>三菱東京<br>UFJ銀行 | 2016年9月29日 | 1,400              | 1,400              | 0.232%       | 2019年9月29日 | 期限<br>一括<br>返済 | (注2) | 有担保<br>(注3) |
|               | 三菱UFJ信託<br>銀行株式会社     |            | 1,200              | 1,200              |              |            |                |      |             |
|               | 株式会社<br>日本政策投資銀行      |            | 1,400              | 1,400              |              |            |                |      |             |
| 合計            |                       |            | 4,000              | 4,000              |              |            |                |      |             |

(注1) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

(注2) 資金用途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用です。

(注3) 上記借入金については、「投資法人の運用資産の状況 2 主要な保有資産」の保有資産を担保に供しています。但し、かかる担保は2017年9月14日に解除されております。

### 3. 投資法人債

該当事項はありません。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等との取引状況

#### (1) 取引状況

該当事項はありません。

#### (2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は以下の通りです。

| 区分      | 支払手数料の<br>総額 (A)<br>(千円) | 利害関係人等との取引内訳 |                 | 総額に対する割合<br>(B/A)<br>(%) |
|---------|--------------------------|--------------|-----------------|--------------------------|
|         |                          | 支払先          | 支払額 (B)<br>(千円) |                          |
| その他営業費用 | 17,958                   | 三菱地所株式会社     | 2,722           | 15.2                     |

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を指します。

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（三菱地所投資顧問株式会社）は、2017年8月31日現在において金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、同社（三菱地所投資顧問株式会社）は、第一種金融商品取引業の業務は兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」、及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。



## その他

### 1. お知らせ

#### (1) 投資主総会

当期において、投資法人の投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

| 承認日        | 項目           | 概要   |
|------------|--------------|--|
| 2017年5月19日 | 規約一部変更の件     | 以下の事項について規約の改正を行いました。<br>・本投資法人が合併を行った場合の資産運用報酬の制定<br>・海外不動産等海外の資産及び海外不動産保有法人が発行する株式等の過半を取得することを可能とするための変更 |
|            | 執行役員1名選任の件   | 執行役員に坂川正樹が選任されました。なお、任期は2017年5月20日から2年間です。   |
|            | 監督役員2名選任の件   | 監督役員に齋藤創と深野章が選任されました。なお、任期は2017年5月20日から2年間です。  |
|            | 補欠執行役員1名選任の件 | 補欠執行役員に荒木康至が選任されました。   |
| 2017年6月15日 | 投資口併合の件      | 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うことを決定しました。  |
|            | 規約一部変更の件     | 以下の事項について規約の改正を行いました。<br>・本投資法人の商号をM J 物流リート投資法人から三菱地所物流リート投資法人に変更<br>・公告方法に電子公告を採用                        |
| 2017年7月13日 | 規約一部変更の件     | 以下の事項について規約の改正を行いました。<br>・資産運用会社の報酬体系を変更することに伴う規定の変更   |

#### (2) 投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

| 承認日        | 項目                   | 概要   |
|------------|----------------------|--|
| 2017年6月15日 | 資産運用委託契約変更覚書の締結      | 本投資法人と三菱地所投資顧問株式会社の間で締結した2017年6月15日付資産運用委託契約変更覚書に規定する、合併報酬の追加等について合意しました。        |
| 2017年7月5日  | 資産運用委託契約変更覚書の締結      | 本投資法人と三菱地所投資顧問株式会社の間で締結した2017年7月5日付資産運用委託契約変更覚書に規定する、各資産運用報酬の変更等について合意しました。      |
| 2017年7月21日 | 資産運用報酬の料率に関する変更覚書の締結 | 本投資法人と三菱地所投資顧問株式会社の間で締結した2017年7月21日付資産運用報酬の料率に関する変更覚書に規定する、各資産運用報酬の料率について合意しました。 |
| 2017年8月7日  | 新投資口引受契約の締結          | 同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受等に関する一般事務を引受会社(注)に委託しました。                 |

(注) 引受会社は、SMB C日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社です。

### 2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### 4. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

## Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

|            | 前期（ご参考）<br>2017年2月28日 | 当期<br>2017年8月31日 |
|------------|-----------------------|------------------|
| 資産の部       |                       |                  |
| 流動資産       |                       |                  |
| 現金及び預金     | 312,668               | 516,821          |
| 信託現金及び信託預金 | ※1 234,792            | ※1 238,139       |
| 前払費用       | 17,893                | 16,717           |
| 未収消費税等     | 145,669               | -                |
| 繰延税金資産     | 2,356                 | -                |
| その他        | -                     | 4,320            |
| 流動資産合計     | 713,379               | 775,998          |
| 固定資産       |                       |                  |
| 有形固定資産     |                       |                  |
| 信託建物       | 1,705,404             | 1,712,653        |
| 減価償却累計額    | △35,797               | △78,562          |
| 信託建物（純額）   | ※1 1,669,606          | ※1 1,634,091     |
| 信託構築物      | 32,997                | 32,997           |
| 減価償却累計額    | △404                  | △896             |
| 信託構築物（純額）  | ※1 32,592             | ※1 32,100        |
| 信託土地       | ※1 3,723,538          | ※1 3,723,538     |
| 有形固定資産合計   | 5,425,737             | 5,389,730        |
| 無形固定資産     |                       |                  |
| その他        | -                     | 991              |
| 無形固定資産合計   | -                     | 991              |
| 投資その他の資産   |                       |                  |
| 長期前払費用     | 27,360                | 19,090           |
| 敷金及び保証金    | 10,000                | 10,000           |
| 投資その他の資産合計 | 37,360                | 29,090           |
| 固定資産合計     | 5,463,097             | 5,419,812        |
| 繰延資産       |                       |                  |
| 創立費        | 52,547                | 46,367           |
| 投資口交付費     | 1,508                 | -                |
| 繰延資産合計     | 54,056                | 46,367           |
| 資産合計       | 6,230,533             | 6,242,179        |

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>2017年2月28日 |           | 当期<br>2017年8月31日 |           |
|---------------------|-----------------------|-----------|------------------|-----------|
| 負債の部                |                       |           |                  |           |
| 流動負債                |                       |           |                  |           |
| 営業未払金               |                       | 1,063     |                  | 3,662     |
| 未払金                 |                       | 194       |                  | 11,443    |
| 未払費用                | ※3                    | 23,989    | ※3               | 23,944    |
| 未払法人税等              |                       | 26,848    |                  | 24,830    |
| 未払消費税等              |                       | -         |                  | 5,093     |
| 前受金                 |                       | 33,587    |                  | 33,587    |
| 預り金                 |                       | 4,242     |                  | 120       |
| 流動負債合計              |                       | 89,925    |                  | 102,681   |
| 固定負債                |                       |           |                  |           |
| 長期借入金               | ※1                    | 4,000,000 | ※1               | 4,000,000 |
| 信託預り敷金及び保証金         |                       | 95,963    |                  | 95,963    |
| 固定負債合計              |                       | 4,095,963 |                  | 4,095,963 |
| 負債合計                |                       | 4,185,889 |                  | 4,198,645 |
| 純資産の部               |                       |           |                  |           |
| 投資主資本               |                       |           |                  |           |
| 出資総額                |                       | 2,000,000 |                  | 2,000,000 |
| 剰余金                 |                       |           |                  |           |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |                       | 44,643    |                  | 43,533    |
| 剰余金合計               |                       | 44,643    |                  | 43,533    |
| 投資主資本合計             |                       | 2,044,643 |                  | 2,043,533 |
| 純資産合計               | ※2                    | 2,044,643 | ※2               | 2,043,533 |
| 負債純資産合計             |                       | 6,230,533 |                  | 6,242,179 |

### Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>自 2016年 7月14日<br>至 2017年 2月28日 |         | 当期<br>自 2017年 3月 1日<br>至 2017年 8月31日 |         |
|---------------------|---|---------|--------------------------------------|---------|
| 営業収益                |   |         |                                      |         |
| 賃貸事業収入              | ※ 1                                       | 162,072 | ※ 1                                  | 191,927 |
| 営業収益合計              |   | 162,072 |                                      | 191,927 |
| 営業費用                |   |         |                                      |         |
| 賃貸事業費用              | ※ 1                                       | 41,328  | ※ 1                                  | 55,586  |
| 資産運用報酬              |   | 16,892  |                                      | 16,596  |
| 資産保管手数料             |   | 329     |                                      | 310     |
| 一般事務委託手数料           |   | 3,940   |                                      | 3,042   |
| 役員報酬                |   | 3,200   |                                      | 2,400   |
| 支払手数料               |   | -       | ※ 2                                  | 17,958  |
| その他営業費用             | ※ 2                                       | 6,744   |                                      | 4,578   |
| 営業費用合計              |   | 72,436  |                                      | 100,473 |
| 営業利益                |   | 89,636  |                                      | 91,454  |
| 営業外収益               |   |         |                                      |         |
| 受取利息                |   | 2       |                                      | 3       |
| 還付加算金               |   | -       |                                      | 203     |
| 営業外収益合計             |   | 2       |                                      | 206     |
| 営業外費用               |   |         |                                      |         |
| 支払利息                |   | 3,795   |                                      | 4,683   |
| 融資関連費用              |   | 8,472   |                                      | 8,572   |
| 創立費償却               |   | 7,931   |                                      | 6,180   |
| 投資口交付費償却            |   | 301     |                                      | 1,508   |
| 営業外費用合計             |   | 20,502  |                                      | 20,944  |
| 経常利益                |   | 69,136  |                                      | 70,716  |
| 税引前当期純利益            |   | 69,136  |                                      | 70,716  |
| 法人税、住民税及び事業税        |   | 26,848  |                                      | 24,830  |
| 法人税等調整額             |   | △2,356  |                                      | 2,356   |
| 法人税等合計              |   | 24,492  |                                      | 27,186  |
| 当期純利益               |   | 44,643  |                                      | 43,529  |
| 前期繰越利益              |   | -       |                                      | 3       |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |   | 44,643  |                                      | 43,533  |

#### IV 投資主資本等変動計算書

前期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日 (ご参考)

(単位：千円)

|         | 投資主資本        |                          |           |             | 純資産<br>合計 |
|---------|--------------|--------------------------|-----------|-------------|-----------|
|         | 出資総額         | 剰余金                      |           | 投資主資本<br>合計 |           |
|         |              | 当期末処分利益又は<br>当期末処理損失 (△) | 剰余金<br>合計 |             |           |
| 当期首残高   | -            | -                        | -         | -           | -         |
| 当期変動額   |              |                          |           |             |           |
| 新投資口の発行 | 2,000,000    | -                        | -         | 2,000,000   | 2,000,000 |
| 当期純利益   | -            | 44,643                   | 44,643    | 44,643      | 44,643    |
| 当期変動額合計 | 2,000,000    | 44,643                   | 44,643    | 2,044,643   | 2,044,643 |
| 当期末残高   | ※1 2,000,000 | 44,643                   | 44,643    | 2,044,643   | 2,044,643 |

当期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日

(単位：千円)

|         | 投資主資本        |                          |           |             | 純資産<br>合計 |
|---------|--------------|--------------------------|-----------|-------------|-----------|
|         | 出資総額         | 剰余金                      |           | 投資主資本<br>合計 |           |
|         |              | 当期末処分利益又は<br>当期末処理損失 (△) | 剰余金<br>合計 |             |           |
| 当期首残高   | 2,000,000    | 44,643                   | 44,643    | 2,044,643   | 2,044,643 |
| 当期変動額   |              |                          |           |             |           |
| 剰余金の配当  | -            | △44,640                  | △44,640   | △44,640     | △44,640   |
| 当期純利益   | -            | 43,529                   | 43,529    | 43,529      | 43,529    |
| 当期変動額合計 | -            | △1,110                   | △1,110    | △1,110      | △1,110    |
| 当期末残高   | ※1 2,000,000 | 43,533                   | 43,533    | 2,043,533   | 2,043,533 |

## V 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

| 前期 (ご参考)<br>自 2016年 7月14日 至 2017年 2月28日 | 当期<br>自 2017年 3月1日 至 2017年 8月31日 |
|---|----------------------------------|
| 該当事項はありません。                             | 該当事項はありません。                      |

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

|                            | 前期 (ご参考)<br>自 2016年 7月14日 至 2017年 2月28日  | 当期<br>自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日  |        |     |         |  |    |        |     |         |
|----------------------------|--|--|--------|-----|---------|--|----|--------|-----|---------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法            | <p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。<br/>なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2年～40年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">33年～38年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>   | 建物   | 2年～40年 | 構築物 | 33年～38年 | <p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。<br/>なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2年～40年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">33年～38年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p> | 建物 | 2年～40年 | 構築物 | 33年～38年 |
| 建物                         | 2年～40年   |  |        |     |         |  |    |        |     |         |
| 構築物                        | 33年～38年  |  |        |     |         |  |    |        |     |         |
| 建物                         | 2年～40年   |  |        |     |         |  |    |        |     |         |
| 構築物                        | 33年～38年  |  |        |     |         |  |    |        |     |         |
| 2. 繰延資産の処理方法               | <p>創立費<br/>5年均等償却を行っております。</p>   | <p>創立費<br/>5年均等償却を行っております。</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<br/>保有する不動産にかかる固定資産税、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。<br/>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す。</p>   | <p>固定資産税等の処理方法<br/>保有する不動産にかかる固定資産税、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。<br/>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す。</p>   |        |     |         |  |    |        |     |         |
| 4. その他計算書類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<br/>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。<br/>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託土地</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法<br/>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> | <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<br/>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。<br/>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託土地</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法<br/>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> |        |     |         |  |    |        |     |         |

## (表示方法の変更に関する注記)

| 前期 (ご参考)<br>自 2016年 7月14日 至 2017年 2月28日 | 当期<br>自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日  |
|---|--|
| —                                       | (損益計算書)<br>前期において、「営業費用」の「その他営業費用」に含めて表示していた「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記致しました。<br>なお、前期における「支払手数料」を区分掲記した場合の金額は以下のとおりです。<br>(1) 支払手数料 <span style="float: right;">5,824千円</span> |

## (貸借対照表に関する注記)

| 前期 (ご参考)<br>2017年 2月28日   | 当期<br>2017年 8月31日   |
|---|---|
| ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務<br>担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)<br>信託現金及び信託預金 <span style="float: right;">234,792</span><br>信託建物 <span style="float: right;">1,669,606</span><br>信託構築物 <span style="float: right;">32,592</span><br>信託土地 <span style="float: right;">3,723,538</span><br><hr/> 合計 <span style="float: right;">5,660,528</span><br>担保を付している債務は次のとおりです。<br>長期借入金 <span style="float: right;">4,000,000</span> | ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務<br>担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)<br>信託現金及び信託預金 <span style="float: right;">238,139</span><br>信託建物 <span style="float: right;">1,634,091</span><br>信託構築物 <span style="float: right;">32,100</span><br>信託土地 <span style="float: right;">3,723,538</span><br><hr/> 合計 <span style="float: right;">5,627,870</span><br>担保を付している債務は次のとおりです。<br>長期借入金 <span style="float: right;">4,000,000</span> |
| ※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) <span style="float: right;">50,000</span>   | ※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) <span style="float: right;">50,000</span>   |
| ※3. 支配投資主に対する金銭債務未払費用 (単位：千円) <span style="float: right;">2,437</span>  | ※3. 支配投資主に対する金銭債務未払費用 (単位：千円) <span style="float: right;">2,939</span>  |





| 前期（ご参考）<br>2017年2月28日  | 当期<br>2017年8月31日   |
|--|--|
| 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<br><br>(単位：%) | 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<br><br>(単位：%) |
| 法定実効税率<br>(調整) 34.81   | 法定実効税率<br>(調整) 34.81   |
| その他 0.62   | 評価性引当額の増減 3.10   |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 35.43  | その他 0.53   |
|  | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 38.44  |

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

| 前期（ご参考）<br>2017年2月28日 | 当期<br>2017年8月31日 |
|-----------------------|------------------|
| 該当事項はありません。           | 該当事項はありません。      |

(金融商品に関する注記)

前期（自 2016年7月14日 至 2017年2月28日）（ご参考）

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、修繕又は有利子負債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、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、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（ただし、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、敷金及び保証金の返還又は投資口の払戻し等他に係る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、資産の取得、修繕費の支払・資本的支出、分配金の支払い、投資口の払戻し、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。）等を使途とした資金調達です。借入金は弁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が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おります。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、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に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おります。

(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ほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件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

2017年2月28日現在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     | 312,668   | 312,668   | -  |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 234,792   | 234,792   | -  |
| 資産合計           | 547,460   | 547,460   | -  |
| (3) 長期借入金      | 4,000,000 | 4,000,000 | -  |
| 負債合計           | 4,000,000 | 4,000,000 | -  |

(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

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

(3) 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

(単位：千円)

| 区分             | 貸借対照表計上額 |
|----------------|----------|
| 信託預り敷金及び保証金 *1 | 95,963   |

\*1 貸借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があることから、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2017年2月28日)後の償還予定額

(単位：千円)

|            | 1年以内    | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|------------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 現金及び預金     | 312,668 | -           | -           | -           | -           | -   |
| 信託現金及び信託預金 | 234,792 | -           | -           | -           | -           | -   |
| 合計         | 547,460 | -           | -           | -           | -           | -   |

(注4) 借入金の決算日(2017年2月28日)後の返済予定額

(単位：千円)

|       | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|-------|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 長期借入金 | -    | -           | 4,000,000   | -           | -           | -   |
| 合計    | -    | -           | 4,000,000   | -           | -           | -   |

当期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）

## 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、又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入においては、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（ただし、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。借入金は弁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おります。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、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に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おります。

### (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ほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件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

2017年8月31日現在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     | 516,821   | 516,821   | -  |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 238,139   | 238,139   | -  |
| 資産合計           | 754,961   | 754,961   | -  |
| (3) 長期借入金      | 4,000,000 | 4,000,000 | -  |
| 負債合計           | 4,000,000 | 4,000,000 | -  |

(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

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

(3) 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

(単位：千円)

| 区分              | 貸借対照表計上額 |
|-----------------|----------|
| 信託預り敷金及び保証金 * 1 | 95,963   |

\* 1 貸借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があることから、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2017年8月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

|            | 1年以内    | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|------------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 現金及び預金     | 516,821 | -           | -           | -           | -           | -   |
| 信託現金及び信託預金 | 238,139 | -           | -           | -           | -           | -   |
| 合計         | 754,961 | -           | -           | -           | -           | -   |

(注4) 借入金の決算日(2017年8月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

|       | 1年以内 | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|-------|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 長期借入金 | -    | -           | 4,000,000   | -           | -           | -   |
| 合計    | -    | -           | 4,000,000   | -           | -           | -   |

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2016年7月14日 至 2017年2月28日) (ご参考)

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)

| 貸借対照表計上額(注1) |           |           | 期末時価<br>(注3) |
|--------------|-----------|-----------|--------------|
| 期首残高         | 期中増減額(注2) | 期末残高      |              |
| -            | 5,425,737 | 5,425,737 | 6,130,000    |

(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、主な増加額は新規物件の取得(5,461,940千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(36,202千円)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。

当期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

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)

| 貸借対照表計上額(注1) |           |           | 期末時価<br>(注3) |
|--------------|-----------|-----------|--------------|
| 期首残高         | 期中増減額(注2) | 期末残高      |              |
| 5,425,737    | △36,007   | 5,389,730 | 6,240,000    |

(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、主な増加額は資本的支出(7,248千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(43,256千円)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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2016年7月14日 至 2017年2月28日) (ご参考)

| 属性                          | 会社等の名称            | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口数の<br>所有割合<br>(%) | 取引の内容         | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科目        | 期末残高<br>(千円)<br>(注1) |
|-----------------------------|-------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|-----------|----------------------|
| 資産運用会社<br>の利害関係人等/<br>支配投資主 | 三菱地所株式会社          | 不動産業          | 100.0                | 手数料等の支払       | 2,257                | 未払費用      | 2,437                |
|                             |                   |               |                      | 出資金の<br>受け入れ  | 2,000,000            | 出資総額      | 2,000,000            |
| 資産運用会社<br>との取引              | 三菱地所投資顧問<br>株式会社  | 資産運用業         | -                    | 設立企画人報酬       | 50,000               | -         | -                    |
| 資産保管<br>会社                  | 三菱UFJ信託<br>銀行株式会社 | 銀行業           | -                    | 長期借入金の<br>借入  | 1,200,000            | 長期<br>借入金 | 1,200,000            |
|                             |                   |               |                      | 利息の支払い        | 1,138                | 未払利息      | 213                  |
|                             |                   |               |                      | 一般事務委託<br>手数料 | 1,259                | 未払費用      | 802                  |

(注1) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件については市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しています。

当期（自 2017年3月1日 至 2017年8月31日）

| 属性         | 会社等の名称            | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口数の<br>所有割合<br>(%) | 取引の内容  | 取引金額<br>(千円) | 科目        | 期末残高<br>(千円) |
|------------|-------------------|---------------|----------------------|--------|--------------|-----------|--------------|
| 資産保管<br>会社 | 三菱UFJ信託<br>銀行株式会社 | 銀行業           | -                    | -      | -            | 長期<br>借入金 | 1,200,000    |
|            |                   |               |                      | 利息の支払い | 1,405        | 未払利息      | 236          |

(注) 取引条件については市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

| 前期（ご参考）<br>自 2016年7月14日 至 2017年2月28日   |          | 当期<br>自 2017年3月1日 至 2017年8月31日   |          |
|--|----------|--|----------|
| 1口当たり純資産額  | 102,232円 | 1口当たり純資産額  | 255,441円 |
| 1口当たり当期純利益   | 3,177円   | 1口当たり当期純利益   | 5,441円   |
| 1口当たりの当期純利益は、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定しております。<br>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いません。 |          | 1口当たりの当期純利益は、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定しております。<br>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いません。 |          |

(注1) 本投資法人は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っております。当期首に当該投資口の併合が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。なお、前期首に投資口併合が行われたと仮定して算定した前期の1口当たり純資産額は255,580円、1口当たり当期純利益は7,942円です。

(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（ご参考）<br>自 2016年7月14日<br>至 2017年2月28日 | 当期<br>自 2017年3月1日<br>至 2017年8月31日 |
|--------------------|---|-----------------------------------|
| 当期純利益 (千円)         | 44,643                                  | 43,529                            |
| 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) | 44,643                                  | 43,529                            |
| 期中平均投資口数 (口)       | 14,052                                  | 8,000                             |

(重要な後発事象に関する注記)

前期(自 2016年7月14日 至 2017年2月28日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2017年8月7日及び2017年9月6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、2017年9月13日及び2017年10月10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53,685,400,000円、発行済投資口の総口数は214,000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 198,000口

発行価格 1口当たり260,000円

発行価格の総額 51,480,000,000円

発行価額 1口当たり250,900円

発行価額の総額 49,678,200,000円

払込期日 2017年9月13日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数 8,000口

発行価額 1口当たり250,900円

発行価額の総額 2,007,200,000円

払込期日 2017年10月10日

割当先 S M B C 日興証券株式会社



b. 資金の借入れ

本投資法人は、2017年9月14日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

| 区分<br>(注1) | 借入先           | 借入金額<br>(百万円) | 利率  | 借入<br>実行日      | 借入方法  | 元本弁済日<br>(注6)  | 元本弁<br>済方法     | 担保         |
|------------|---------------|---------------|---|----------------|---|----------------|----------------|------------|
| 短期         | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 643           | 基準金利<br>(注2) +<br>0.0700%<br>(変動金利)<br>(注3) | 2017年<br>9月14日 | 左記借入先との間<br>で2017年9月12日<br>に金銭消費貸借契<br>約証書を締結               | 2018年<br>9月14日 | 期限<br>一括<br>弁済 | 無担保<br>無保証 |
|            | 株式会社三井住友銀行    | 644           |   |                |   |                |                |            |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 873           |   |                |   |                |                |            |
|            | 株式会社三井住友銀行    | 872           |   |                |   |                |                |            |
|            | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 643           | 基準金利<br>(注2) +<br>0.0700%<br>(変動金利)<br>(注4) |                | 左記借入先との間<br>で2017年9月12日<br>に締結した当座貸<br>越約定書に基づく<br>当座貸越申し込み |                |                |            |
|            | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 873           |   |                |   |                |                |            |
|            | 小計            | 4,548         | -   |                | -   |                |                |            |
| 長期         | 株式会社みずほ銀行     | 720           | 0.3263%<br>(固定金利)<br>(注5)                   | 2017年<br>9月14日 | 左記借入先との間<br>で2017年9月12日<br>に金銭消費貸借契<br>約証書を締結               | 2021年<br>9月14日 | 期限<br>一括<br>弁済 | 無担保<br>無保証 |
|            | 株式会社日本政策投資銀行  | 1,491         |   |                |   |                |                |            |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 430           | 0.3575%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2022年<br>9月14日 |                |            |
|            | 株式会社三井住友銀行    | 2,050         |   |                |   |                |                |            |
|            | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,760         | 0.3913%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2023年<br>9月14日 |                |            |
|            | 株式会社みずほ銀行     | 1,330         |   |                |   |                |                |            |
|            | 株式会社福岡銀行      | 450           |   |                |   |                |                |            |
|            | 株式会社福岡銀行      | 900           | 0.4288%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2024年<br>9月14日 |                |            |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 620           | 0.4675%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2025年<br>9月14日 |                |            |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 710           | 0.5075%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2026年<br>9月14日 |                |            |
|            | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,340         | 0.5500%<br>(固定金利)<br>(注5)                   |                |   | 2027年<br>9月14日 |                |            |
|            | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,340         |   |                |   |                |                |            |
|            | 株式会社三井住友銀行    | 880           |   |                |   |                |                |            |
|            | 株式会社みずほ銀行     | 880           |   |                |   |                |                |            |
| 小計         | 14,901        | -             | -   | -              | -   | -              | -              |            |
| 合計         | 19,449        | -             | -   | -              | -   | -              | -              |            |

- (注1) 短期とは、借入実行日から元本弁済日までの期間が1年以下の借入れをいい、長期とは借入実行日から元本弁済日までの期間が1年超の借入れをいいます。
- (注2) 各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、借入実行日又は当該利息期間の直前の利息期間の末日の2営業日前の日において、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関より提示される当該利息期間に対応する日本円TIBORの利率(365日ベース)となります。但し、当該利息期間に対応するレートが表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/> でご確認ください。
- (注3) 利払期日は、2017年10月16日を初回とし、以降毎年各月の14日及び元本弁済日とします。当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注4) 利払期日は、借入実行日から1ヶ月毎の応当日及び元本弁済日とします。当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注5) 利払期日は、2017年10月31日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日並びに元本弁済日とします。当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注6) 当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

c. 資産の取得

本投資法人は、上記a. 記載の新投資口の発行による手取金及び上記b. 記載の借入金により、2017年9月14日に以下に掲げる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) (注1)       |
|---------|--------------|-----------|----------------------|
| 物流施設    | ロジクロス福岡久山    | 福岡県糟屋郡久山町 | 5,770                |
|         | ロジポート相模原(注2) | 神奈川県相模原市  | 21,364<br>(準共有持分49%) |
|         | ロジポート橋本(注2)  | 神奈川県相模原市  | 18,200<br>(準共有持分45%) |
|         | MJロジパーク厚木1   | 神奈川県厚木市   | 6,653                |
|         | MJロジパーク加須1   | 埼玉県加須市    | 1,272                |
|         | MJロジパーク大阪1   | 大阪府大阪市    | 6,090                |
|         | MJロジパーク福岡1   | 福岡県糟屋郡宇美町 | 6,130                |
| 合計(7物件) |              | —         | 65,479               |

- (注1) 「取得価格」は、取得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について、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) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る取得価格は、本投資法人が取得した各物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ49%及び45%)に相当する数値を記載しています。

## VI 金銭の分配に係る計算書

|                               | 前期（ご参考）<br>自 2016年7月14日<br>至 2017年2月28日   | 当期<br>自 2017年3月1日<br>至 2017年8月31日  |
|-------------------------------|---|--|
| I. 当期末処分利益                    | 44,643,936円   | 43,533,467円  |
| II. 分配金の額<br>(投資口1口当たりの分配金の額) | 44,640,000円<br>( 2,232円)  | 43,528,000円<br>( 5,441円)   |
| III. 次期繰越利益                   | 3,936円  | 5,467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。但し、本投資法人の当期における分配金は租税特別措置法同条の同族会社に該当しておりますので、課税後の利益を限度としております。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20,000口の整数倍の最大値となる44,640,000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、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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。但し、本投資法人の当期における分配金は租税特別措置法同条の同族会社に該当しておりますので、課税後の利益を限度としております。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8,000口の整数倍の最大値となる43,528,000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、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

独立監査人の監査報告書


2017年10月13日

三菱地所物流リート投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人


指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

竹内 永徳 

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

安部 里史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、三菱地所物流リート投資法人の2017年3月1日から2017年8月31日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

|                     | 前期（ご参考）<br>自 2016年7月14日<br>至 2017年2月28日 | 当期<br>自 2017年3月1日<br>至 2017年8月31日 |
|---------------------|---|-----------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |   |                                   |
| 税引前当期純利益            | 69,136                                  | 70,716                            |
| 減価償却費               | 36,202                                  | 43,264                            |
| 投資口交付費償却            | 301                                     | 1,508                             |
| 受取利息                | △2                                      | △3                                |
| 支払利息                | 3,795                                   | 4,683                             |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）    | △145,669                                | 145,669                           |
| 前払費用の増減額（△は増加）      | △17,893                                 | 1,175                             |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）    | △27,360                                 | 8,269                             |
| 営業未払金の増減額（△は減少）     | 1,063                                   | 24                                |
| 未払金の増減額（△は減少）       | 194                                     | 10,248                            |
| 未払費用の増減額（△は減少）      | 23,277                                  | △121                              |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）    | -                                       | 5,093                             |
| 前受金の増減額（△は減少）       | 33,587                                  | -                                 |
| その他                 | △48,305                                 | △2,261                            |
| 小計                  | △71,671                                 | 288,267                           |
| 利息の受取額              | 2                                       | 3                                 |
| 利息の支払額              | △3,083                                  | △4,607                            |
| 法人税等の支払額            | 0                                       | △26,848                           |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | △74,752                                 | 256,814                           |
| 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    | △5,461,940                              | △4,673                            |
| 差入敷金保証金の差入による支出     | △10,000                                 | -                                 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 95,963                                  | -                                 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △5,375,976                              | △4,673                            |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    |   |                                   |
| 長期借入れによる収入          | 4,000,000                               | -                                 |
| 投資口発行による収入          | 1,998,190                               | -                                 |
| 分配金の支払額             | -                                       | △44,640                           |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 5,998,190                               | △44,640                           |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 547,460                                 | 207,500                           |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | -                                       | 547,460                           |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 547,460                              | ※1 754,961                        |

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

## (重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

|                       | 前期 (ご参考)<br>自 2016年7月14日<br>至 2017年2月28日   | 当期<br>自 2017年3月1日<br>至 2017年8月31日  |
|-----------------------|--|--|
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | 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可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | 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可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

| 前期 (ご参考)<br>自 2016年7月14日 至 2017年2月28日                 | 当期<br>自 2017年3月1日 至 2017年8月31日                        |
|---|---|
| ※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<br>(単位: 千円) | ※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<br>(単位: 千円) |
| (2017年2月28日現在)  | (2017年8月31日現在)  |
| 現金及び預金 312,668  | 現金及び預金 516,821  |
| 信託現金及び信託預金 234,792                                    | 信託現金及び信託預金 238,139                                    |
| 現金及び現金同等物 <u>547,460</u>                              | 現金及び現金同等物 <u>754,961</u>                              |