

2017年8月期 決算短信 (REIT)

2017年10月13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) 仲條 彰規
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 荒木 康至
 問合せ先責任者 (役職名) 物流リート部長
 TEL 03-3218-0030

有価証券報告書提出予定日 2017年11月27日 分配金支払開始予定日 2017年11月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2017年8月期の運用、資産の状況 (2017年3月1日~2017年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2017年8月期	191	18.4	91	2.0	70	2.3	43	△2.5
2017年2月期	162	—	89	—	69	—	44	—

	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	%	%	%
2017年8月期	5,441	2.1	1.1	36.8
2017年2月期	7,942	2.2	1.1	42.7

- (注1) 本投資法人における2017年2月期の計算期間は2016年7月14日から2017年2月28日までの230日間ですが、実質的な資産運用期間は2016年9月29日からの153日間です。
- (注2) 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いることから、1口当たり当期純利益については、2017年2月期期首にかかる併合が行われたと仮定し、算定しています。
- (注3) 2017年2月期の1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数(5,620口)で除することにより算定しています。
- (注4) 2017年2月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用開始日である2016年9月29日と決算日時点の自己資本額及び総資産額のそれぞれ平均値を用いています。
- (注5) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、2017年2月期は第1期であるため該当事項はありません。

(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		
2017年8月期	5,441	43	—	—	5,441	43	100.0	2.1
2017年2月期	2,232	44	—	—	2,232	44	100.0	2.2

- (注1) 上表(2)に記載の2017年2月期における1口当たり分配金と上表(1)に記載の2017年2月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、2017年2月期における1口当たり当期純利益が2017年2月期期首に上記投資口1口につき0.4口の割合による投資口の併合が行われたと仮定して算定されていること及び期中平均投資口数に基づいていることによるものです。
- (注2) 2017年2月期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
2017年8月期	6,242	2,043	32.7	255,441
2017年2月期	6,230	2,044	32.8	255,580

- (注) 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いることから、1口当たり純資産については、2017年2月期期首にかかる併合が行われたと仮定し算定しております。

(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
2017年8月期	256	△4	△44	754
2017年2月期	△74	△5,375	5,998	547

2. 2018年2月期の運用状況の予想（2017年9月1日～2018年2月28日）及び2018年8月期の運用状況の予想（2018年3月1日～2018年8月31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
2018年2月期	2,018	951.8	1,238	-	1,031	-	1,030	-	5,381	4,814	567
2018年8月期	2,150	6.5	1,059	△14.4	994	△3.6	993	△3.6	5,249	4,642	607

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2018年2月期)4,814円、1口当たり予想当期純利益(2018年8月期)4,642円
 なお、1口当たり予想当期純利益は、次の算式により算出しています。

1口当たり予想当期純利益＝予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数

※ 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)	2017年8月期	8,000口	2017年2月期	20,000口
② 期末自己投資口数	2017年8月期	一口	2017年2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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

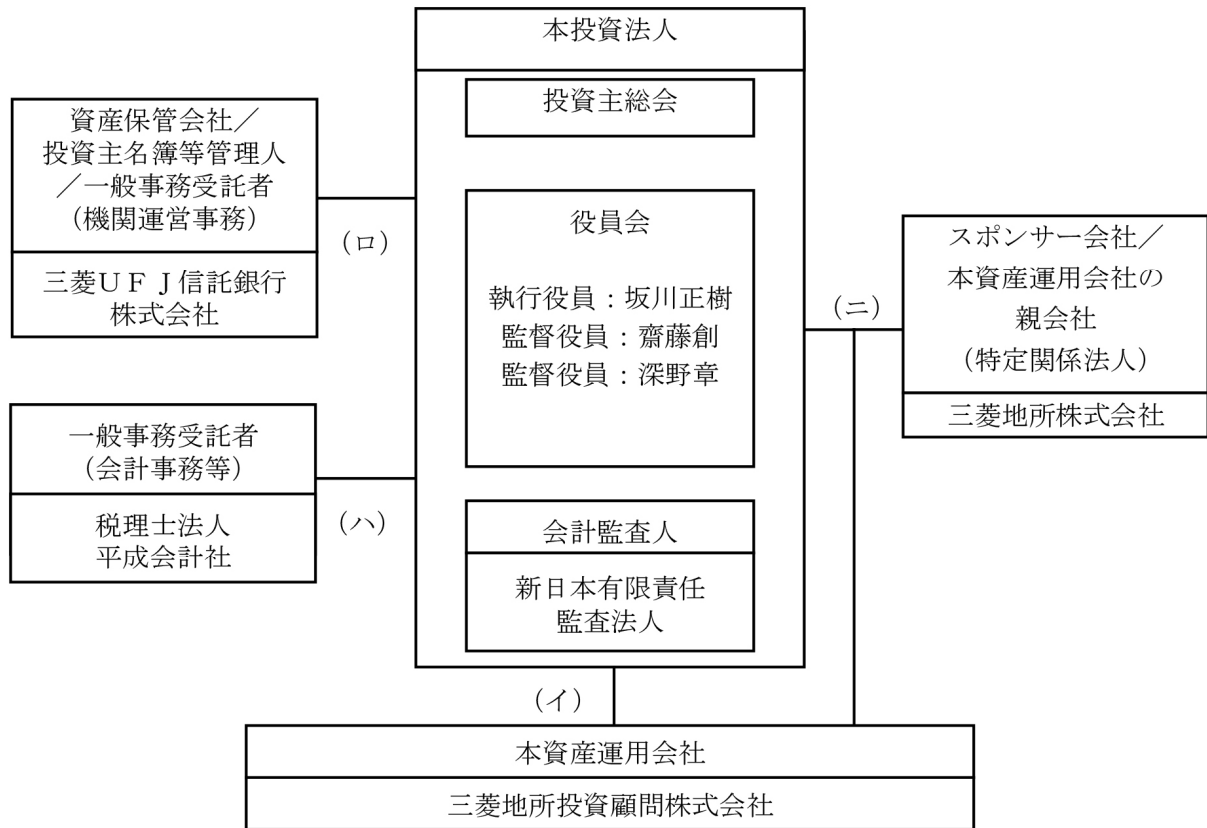
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は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「2018年2月期及び2018年8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

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（2017年8月7日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。なお、新投資口発行に係る募集事務が終了したため、本書の日付現在の本投資法人の関係法人は次のとおりです。



記号	契約名
(イ)	資産運用委託契約
(ロ)	資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／一般事務（機関運営）委託契約
(ハ)	会計事務委託契約
(ニ)	スポンサーサポート契約／商標使用許諾契約（三菱）／商標使用許諾契約（ロジクロス）

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（2017年8月7日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

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日を払込期日として、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。

(ロ) 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）の運用を着実にいき、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。

(ハ) 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 (J C R)	長期発行体格付：AA-	安定的

(ニ) 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43百万円となり、投資口1口当たりの利益分配金は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。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針

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。

(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、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 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入方法	元本弁済日 (注6)	元本弁 済方法	担保
短期	株式会社三菱東京 UFJ銀行	643	基準金利 (注2) + 0.0700% (変動金利) (注3)	2017年 9月14日	左記借入先との間 で2017年9月12日 に金銭消費貸借契 約証書を締結	2018年 9月14日	期限 一括 弁済	無担保 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 (注2) + 0.0700% (変動金利) (注4)		左記借入先との間 で2017年9月12日 に締結した当座貸 越約定書に基づく 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% (固定金利) (注5)	2017年 9月14日	左記借入先との間 で2017年9月12日 に金銭消費貸借契 約証書を締結	2021年 9月14日	期限 一括 弁済	無担保 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% (固定金利) (注5)			2022年 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% (固定金利) (注5)			2023年 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% (固定金利) (注5)			2024年 9月14日		
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	620	0.4675% (固定金利) (注5)			2025年 9月14日		
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	710	0.5075% (固定金利) (注5)			2026年 9月14日		
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	1,340	0.5500% (固定金利) (注5)			2027年 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、各利息期間について、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 (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 (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。

(ハ) 運用状況の見通し

2018年2月期(2017年9月1日~2018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 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
2018年 2月期 (第3期)	2,018 百万円	1,238 百万円	1,031 百万円	1,030 百万円	5,381 円	4,814 円	567 円

(参考) 2018年2月期: 予想期末発行済投資口数 214,000口、1口当たり予想当期純利益 4,814円

2018年8月期(2018年3月1日~2018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 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
2018年 8月期 (第4期)	2,150 百万円	1,059 百万円	994 百万円	993 百万円	5,249 円	4,642 円	607 円

(参考) 2018年8月期: 予想期末発行済投資口数 214,000口、1口当たり予想当期純利益 4,642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「2018年2月期及び2018年8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。

2018年2月期及び2018年8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"> ・2018年2月期(第3期) : 2017年9月1日～2018年2月28日(181日) ・2018年8月期(第4期) : 2018年3月1日～2018年8月31日(184日) 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、2017年8月31日現在で保有していた1物件に、2017年9月14日付で取得済みの7物件を加えた8物件を保有していることを前提としています。また、2018年8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、それぞれ下記事項をもとに、テナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> ・2017年8月期以前取得資産 : 取得後の実績 ・2018年2月期取得資産 : 前受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等及び本日現在効力を有する賃貸借契約の内容 ・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。 																														
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>2018年2月期</th> <th>2018年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>602</td> <td>832</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>67</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>78</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>25</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>6</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>404</td> <td>433</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td>177</td> <td>258</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td>104</td> <td>177</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート 業務委託費</td> <td>32</td> <td>35</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、2017年8月期以前取得資産については取得後の実績をもとに、2018年2月期取得資産については前受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映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前受益者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、2018年2月期取得資産については2017年度の固定資産税及び都市計画税等の費用計上は行わないため2018年2月期の費用計上はなく、2018年8月期から費用計上されます。 ・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画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。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しております。 		2018年2月期	2018年8月期	賃貸事業費用合計	602	832	管理業務費	67	72	水道光熱費	78	84	修繕費	25	30	公租公課	6	179	減価償却費	404	433	一般管理費合計	177	258	資産運用報酬	104	177	スポンサーサポート 業務委託費	32	35
	2018年2月期	2018年8月期																													
賃貸事業費用合計	602	832																													
管理業務費	67	72																													
水道光熱費	78	84																													
修繕費	25	30																													
公租公課	6	179																													
減価償却費	404	433																													
一般管理費合計	177	258																													
資産運用報酬	104	177																													
スポンサーサポート 業務委託費	32	35																													

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2018年2月期は、207百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として57百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として144百万円を見込んでいます。これらの費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、2018年2月期に一括費用計上することを前提としています。 2018年8月期は、64百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として58百万円を、創立費償却費用として5百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2018年2月期末21,519百万円及び2018年8月期末18,901百万円を前提としています。 2017年10月10日に実施した第三者割当による新投資口の発行8,000口による手取金を原資として、当該借入金の一部1,930百万円を2018年2月期に返済することを前提としています。また、2018年8月期中に、2018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、2018年8月期に借入金2,618百万円を返済することを前提としています。 LTVについては、2018年2月期末のLTVは27.6%程度、2018年8月期末のLTVは25.1%程度を見込んでいます。 <p>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。</p> $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
<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214,000口を前提としています。 2018年8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。 2018年2月期及び2018年8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、2018年2月期及び2018年8月期の予想期末発行済投資口数214,000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、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、2018年2月期に121百万円及び2018年8月期に130百万円を想定しています。また、1口当たり利益超過分配金は、2018年2月期に567円、2018年8月期に607円を想定しています。 本日現在、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないことを前提としています。 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、原則として每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。このため、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。

<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>・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)が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。</p> <p>(注) 鑑定LTV (%) = A / B (%)</p> <p>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(消費税ローンは除きます。) + 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きます。)</p> <p>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>	<p>・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。</p> <p>・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。</p>

(3) 投資リスク

有価証券届出書(2017年8月7日提出、その後の訂正を含みます。)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 (2017年 2月28日)	当 期 (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 (2017年 2月28日)	当 期 (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

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 自 2016年 7月14日 至 2017年 2月28日	当 期 自 2017年 3月 1日 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 5,824	※2 17,958
その他営業費用	920	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
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	44,643	43,533

(3) 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)

(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	
		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	-	-	-	-	-
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				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	当期 自 2017年3月1日 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	44,640,000円	43,528,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,232円)	(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おります。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の総口数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おります。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の総口数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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 自 2016年 7月14日 至 2017年 2月28日	当 期 自 2017年 3月 1日 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	-
投資口の発行による収入	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

(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～40年 構築物 33年～38年 (2) 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おります。</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. その他計算書類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、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

(8) 表示方法の変更に関する注記

従来、「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、当計算期間より区分掲記することとし、この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組み替えを行っています。

この結果、前期の損益計算書において「営業費用」の「その他営業費用」に表示していた6,744千円は、「支払手数料」5,824千円、「その他営業費用」920千円として組み替えています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

	前 期 (2017年2月28日)	当 期 (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		
担保に供している資産は次のとおりです。		
信託現金及び信託預金	234,792千円	238,139千円
信託建物	1,669,606千円	1,634,091千円
信託構築物	32,592千円	32,100千円
信託土地	3,723,538千円	3,723,538千円
合計	5,660,528千円	5,627,870千円
担保を付している債務は次のとおりです。		
長期借入金	4,000,000千円	4,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円
※3. 支配投資主に対する金銭債務		
未払費用	2,437千円	2,939千円

[損益計算書に関する注記]

	前 期 (自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)	当 期 (自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)
※1. 不動産事業損益の内訳		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	162,072千円	191,927千円
賃貸事業収入合計	162,072千円	191,927千円
不動産賃貸事業収益合計	162,072千円	191,927千円
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	4,184千円	3,351千円
公租公課	-	6,360千円
保険料	246千円	296千円
修繕費	490千円	2,074千円
減価償却費	36,202千円	43,256千円
信託報酬	190千円	225千円
その他賃貸事業費用	14千円	21千円
不動産賃貸事業費用合計	41,328千円	55,586千円
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	120,744千円	136,341千円
※2. 主要投資主との取引		
営業取引によるもの		
支払手数料	2,257千円	2,722千円

[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 2016年7月14日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31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	20,000口	8,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前 期	当 期
	自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日
現金及び預金	312,668千円	516,821千円
信託現金及び信託預金	234,792千円	238,139千円
現金及び現金同等物	547,460千円	754,961千円

[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

	前 期	当 期
	自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日
1年以内	383,855千円	383,855千円
1年超	2,047,231千円	1,855,303千円
合計	2,431,086千円	2,239,159千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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(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に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

2017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	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	—

2017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	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の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 (2017年2月28日)	当期 (2017年8月31日)
信託預り敷金及び保証金 *1	95,963	95,963

*1 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 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	312,668	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	234,792	-	-	-	-	-
合計	547,460	-	-	-	-	-

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 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	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
長期借入金	-	-	4,000,000	-	-	-
合計	-	-	4,000,000	-	-	-

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 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
長期借入金	-	-	4,000,000	-	-	-
合計	-	-	4,000,000	-	-	-

[有価証券に関する注記]

前期(2017年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2017年8月31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(2017年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2017年8月31日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2017年2月28日)

該当事項はありません。

当期(2017年8月31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

	前 期 (2017年2月28日)	当 期 (2017年8月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	2,356千円	2,191千円
繰延税金資産小計	2,356千円	2,191千円
評価性引当額	-	△2,191千円
繰延税金資産合計	2,356千円	-
(繰延税金資産の純額)	2,356千円	-

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

[持分法損益等に関する注記]

前期(自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)

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)

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. 関連当事者との取引

(1) 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)

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)

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期(自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)

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)

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期(自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	関係内容				
支配投資主の子会社	三菱地所投資顧問株式会社	東京都千代田区	150,000	投資運用業	-	兼任1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払(注2)	70,892	未払費用	18,243
								設立企画人報酬の支払い	50,000	-	-

(注1) 上記の取引については、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬54,000千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	関係内容				
支配投資主の子会社	三菱地所投資顧問株式会社	東京都千代田区	150,000	投資運用業	-	兼任1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	16,596	未払費用	17,924

(注1) 上記の取引については、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)

本投資法人執行役員仲條彰規が代表取締役を兼務する三菱地所投資顧問株式会社は「(3) 兄弟会社等」に記載しています。

当期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

本投資法人執行役員坂川正樹が常務取締役を兼務する三菱地所投資顧問株式会社は「(3) 兄弟会社等」に記載しています。

2. 親会社に関する注記

三菱地所株式会社(東京証券取引所に上場)

[資産除去債務に関する注記]

前期（2017年2月28日）
該当事項はありません。

当期（2017年8月31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 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	当期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	-	5,425,737
期中増減額（注2）	5,425,737	△36,007
期末残高	5,425,737	5,389,730
期末時価（注3）	6,130,000	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、前期の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。当期の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。

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2016年7月14日 至 2017年2月28日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
非開示（注）	162,072	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、先方より名称の開示について承諾が得られないため、開示していません。なお、当該顧客は三菱地所株式会社のグループ会社には該当していません。

当期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
非開示(注)	191,927	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、先方より名称の開示について承諾が得られないため、開示していません。なお、当該顧客は三菱地所株式会社のグループ会社には該当していません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	当期 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日
1口当たり純資産額	255,580円	255,441円
1口当たり当期純利益	7,942円	5,441円

(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。前期首に当該投資口併合が行なわれたと仮定して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。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おります。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 2016年7月14日 至 2017年2月28日	当期 自 2017年3月1日 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)	5,620	8,000

[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、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 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入方法	元本弁済日 (注6)	元本弁 済方法	担保
短期	株式会社三菱東京UFJ銀行	643	基準金利 (注2) + 0.0700% (変動金利) (注3)	2017年 9月14日	左記借入先との間 で2017年9月12日 に金銭消費貸借契 約証書を締結	2018年 9月14日	期限 一括 弁済	無担保 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 (注2) + 0.0700% (変動金利) (注4)		左記借入先との間 で2017年9月12日 に締結した当座貸 越約定書に基づく 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% (固定金利) (注5)	2017年 9月14日	左記借入先との間 で2017年9月12日 に金銭消費貸借契 約証書を締結	2021年 9月14日	期限 一括 弁済	無担保 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% (固定金利) (注5)			2022年 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% (固定金利) (注5)			2023年 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% (固定金利) (注5)			2024年 9月14日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	620	0.4675% (固定金利) (注5)			2025年 9月14日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	710	0.5075% (固定金利) (注5)			2026年 9月14日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,340	0.5500% (固定金利) (注5)			2027年 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、各利息期間について、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の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 (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 (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。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降2017年8月31日までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		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1)
2016年9月28日	私募増資	1,800,000	2,000,000	18,000	20,000	(注2)
2017年6月15日	投資口併合	-	2,000,000	△12,000	8,000	(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ています。

(注2) 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. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

(2) 資産運用会社の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2017年8月31日(第2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(2017年8月31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	5,389	86.3
	計		5,389	86.3
預金・その他の資産			852	13.7
資産総額(注2)			6,242	100.0

	当期(2017年8月31日現在)	
	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額(注2、注3)	4,198	67.3
純資産総額(注2)	2,043	32.7
資産総額(注2)	6,242	100.0

(注1) 「保有総額」は、2017年8月31日(第2期末)時点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) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、2017年8月31日(第2期末)時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注3) 「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、2017年8月31日(第2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

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	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	100.0	5,389	6,240	2016年 9月29日
合 計			5,400	100.0	5,389	6,240	—

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る売買契約に記載された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記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2017年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。

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

(イ) 建物等の概要

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	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
合 計		7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	—

(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、主たる建物が複数存在しますが、「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。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2017年8月31日現在における保有資産のうち建物に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場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。)の合計を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、2017年8月31日現在における保有資産のうち建物に係る賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)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、保有資産に係る主たる建物の登記簿上の築年月日を意味します。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日を意味します。

(ウ) 賃貸借の概要

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

区分	物件名称	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)	敷金・ 保証金 (百万円)	平均賃貸借 期間(平均 残存賃貸借 期間)(年)
物流 施設	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6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)
合 計		18,232.07	18,232.07	100.0	1	—	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)

(注1) 「賃貸可能面積」は、2017年8月31日現在における保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を記載しています。

- (注2) 「賃貸面積」は、2017年8月31日現在における保有資産のうち建物に係る賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本(ウ)において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、2017年8月31日現在における保有資産のうち建物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。
- (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。
- (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) 借借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

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に鑑定評価を委託し作成された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と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の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 (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	MJロジパーク 船橋1	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 8月31日	6,240	2,940	6,300	5.1	6,180	4.3	5.6	350	6.5
合 計				6,240	2,940	6,300	—	6,180	—	—	350	6.5

- (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。

(オ) 担保の内容

当期は、(8)財務諸表に関する注記事項[貸借対照表に関する注記]に記載の資産を担保に供していましたが、かかる担保は2017年9月14日に解除されています。本書の日付現在、該当事項はありません。

(カ) 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 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 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