

2022年2月期 決算短信 (REIT)

2022年4月15日

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

有価証券報告書提出予定日 2022年5月30日 分配金支払開始予定日 2022年5月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年2月期の運用、資産の状況 (2021年9月1日~2022年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年2月期	5,028	1.5	2,640	3.3	2,541	6.7	2,540	6.7
2021年8月期	4,953	17.8	2,555	15.9	2,382	14.9	2,381	14.9

	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	%	%	%
2022年2月期	6,495	2.2	1.4	50.5
2021年8月期	6,108	2.2	1.4	48.1

(注) 本投資法人は2021年3月5日に41,000口、同年4月6日に1,898口の新投資口の発行を行っています。2021年8月期の1口当たり当期純利益については、日数による加重平均投資口数(389,872口)で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年2月期	6,495	2,540	679	265	7,174	2,806	100.0	2.2
2021年8月期	6,089	2,381	675	264	6,764	2,645	100.0	2.1

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

(注2) 2021年8月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003、2022年2月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.002です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(注3) 2021年8月期は新投資口の発行を行っていることから、配当性向は次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
2022年2月期	180,403	116,305	64.5	297,352
2021年8月期	181,206	116,410	64.2	297,621

(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
2022年2月期	4,273	△154	△3,545	12,217
2021年8月期	4,252	△28,171	26,090	11,643

2. 2022年8月期の運用状況の予想（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期の運用状況の予想（2022年9月1日～2023年2月28日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2022年8月期	6,198	23.3	3,332	26.2	2,958	16.4	2,957	16.4	7,307	6,574	733
2023年2月期	6,224	0.4	3,279	△1.6	3,101	4.8	3,100	4.8	7,628	6,890	738

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2022年8月期)6,574円、1口当たり予想当期純利益(2023年2月期)6,890円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 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)

2022年2月期	391,135口	2021年8月期	391,135口
2022年2月期	一口	2021年8月期	一口

② 期末自己投資口数

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2022年8月期及び2023年2月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 投資法人の主な推移	2
(ロ) 投資環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達の概要	3
(ニ) ESGへの取組み	3
(ホ) 業績及び分配の概要	4
② 次期の見通し	4
(イ) 今後の運用方針	4
(ロ) 決算後に生じた重要な事実	5
(ハ) 運用状況の見通し	6
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 会計方針の変更に関する注記	17
(9) 表示方法の変更に関する注記	17
(10) 財務諸表に関する注記事項	18
(11) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資資産	28
① 投資有価証券の主要銘柄	28
② 投資不動産物件	28
③ その他投資資産の主要なもの	28
(ア) ポートフォリオ一覧	29
(イ) 不動産等の概要	31
(ウ) 賃貸借の概要	33
(エ) 不動産鑑定評価書の概要	35
(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報	37
(カ) 主要なテナントに関する情報	37
(キ) ポートフォリオ分散の状況	38
(ク) 担保の内容	39
(ケ) 保有不動産の資本的支出	40
(コ) 個別資産の収益状況	41

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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

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

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

当期末（2022年2月28日）現在、本投資法人の保有資産は22物件（取得価格合計170,404百万円）となっています。

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

（ロ）投資環境と運用実績

当期（2022年2月期）の日本経済は、2021年9月末での新型コロナウイルス感染症にかかる緊急事態宣言の全面解除から回復基調に転じていたものの、資源価格の上昇、長期金利の先高感及び年明けからの感染力の高い変異株であるオミクロン型の感染が急拡大したことで、景気回復は一進一退の状況となっています。先行きについては、ワクチン接種の進展とともに、新年度より経済活動が徐々に再開されることが期待されますが、ウクライナ情勢などの地政学リスクの動向や金融資本市場の動向に注視する必要があります。なお、2021年10-12月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、個人消費や企業の設備投資等が増加したことがプラスに寄与し、年換算+4.6%と、2四半期ぶりのプラス成長となりました。

不動産売買取引市場においては、アジア有数の市場規模を有し他国と比べて調達金利が低いことなどから、引き続き国内外投資家の投資意欲は積極的であり、コロナ禍においても活発な取引が行われています。また、投資家が投資対象を物色する動きは根強く、特に安定したキャッシュ・フローの見込める物流施設については、足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。直近ではウクライナ情勢などの地政学リスクに関連し、一時長期金利の低下を伴う動きが観測されているものの、物価上昇に伴う長期的な金利動向や経済全体の先行き不透明感には引き続き注意を要します。

当期（2022年2月期）のJ-REIT市場においては、2021年9月から11月にかけて中国恒大集団問題からのクレジット市場悪化懸念や国内長期金利の上昇などにより、東証REIT指数は軟調に推移しました。一方、12月に入ると長期金利が低位安定して推移していたことなどにより堅調に推移し、2022年初からは新型コロナウイルスのオミクロン型の感染拡大や国内外金利上昇懸念から、上値の重い展開が続きました。2021年内は2,000ポイントから2,100ポイント前後で推移していたものの、2022年初からは米国の金融引き締めへの懸念から一時1,800ポイントを割れる水準まで下落し、同年2月以降もウクライナ情勢の悪化などによりボラティリティが上昇する中、方向感に欠ける推移を継続しています。足下では2022年初来の調整が一服しているものの、今後も不動産賃貸市場の悪化、地政学リスクによるリスクオフや金利環境の変化等に伴うボラティリティの上昇に注視する必要があると考えています。

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

このような環境下、当期末（2022年2月28日）現在、本投資法人は22物件（取得価格合計170,404百万円）を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は99.6%と高稼働を維持しています。

(ハ) 資金調達の概要

当期（2022年2月期）においては、2021年9月1日に期限が到来した短期借入金500百万円及び2021年9月14日に期限が到来した長期借入金2,211百万円について、それぞれ同額でのリファイナンスを実施しました。また、2021年3月9日付短期借入金900百万円について、2021年8月期に取得した資産についての消費税の還付金を含む手元資金を原資とし、2021年12月9日付で期限前弁済しました。

これらの結果、当期末（2022年2月28日）現在の有利子負債残高は58,374百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は32.4%となりました。

また、本投資法人の当期末（2022年2月28日）現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(ニ) ESGへの取組み

本投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。また、本資産運用会社においても、2019年2月にサステナビリティの向上や投資主の価値向上に全社的に取り組むため発足したサステナビリティ委員会を、2022年1月に正式会議体へ引き上げたことに加え、2022年4月にはサステナビリティ推進室を設置し担当者を置くなど、サステナビリティ推進体制の高度化と明確化を図っています。

本資産運用会社は、2021年12月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）（注1）提言への賛同の表明を行い、国内のTCFD賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入しました。今後も本投資法人は本資産運用会社とともにサステナビリティに対する考え方を共有し、取組みを推進していきます。

また、本投資法人は2021年12月に、持続的な成長と中長期的な企業価値向上の実現に向けて、ビジネスモデルを持続させる上で対処すべきESGに関する重要課題（マテリアリティ）を特定し、マテリアリティ毎に方針・目標及び主要指標（KPI）を設定しました。本投資法人は気候変動に関するリスクと機会が事業に影響を与える最重要課題と改めて認識し、低炭素化に向けた取組み及びより一層の情報開示を推進しています。2022年1月には初めてサステナビリティレポートを発行しました。なお、本投資法人がマテリアリティにおいて掲げる主要なKPI・目標及びその達成状況は以下の通りです。

	目標(2030年度まで)	達成状況
CO2排出原単位(t-CO2/m2)削減	30%削減(2017年度基準)	21.3%削減(2020年度)
エネルギー消費原単位(kWh/m2)削減	15%削減(2017年度基準)	9.7%削減(2020年度)
水消費原単位(m3/m2)削減	増加させない(2017年度基準)	18.9%削減(2020年度)
廃棄物リサイクル率	70%以上	63.4%削減(2020年度)
グリーンビルディング認証(注2) 取得割合(注3)	100%	87.6%(2022年3月4日現在)

本投資法人のサステナビリティへの取組みは、グローバル・リアルエステイト・サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)リアルエステイト評価(注4)の2021年調査において高く評価され、2年連続最高位の「5 Stars」及び3年連続の「Green Star」を取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2021年GRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2年連続最高位となる「A」評価を取得しました。

(注1)「TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」とは、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された組織です。また、「TCFDコンソーシアム」とは、TCFD賛同企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織です。

(注2)「グリーンビルディング認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。

(注3)「グリーンビルディング認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。

(注4)「GRESBリアルエステイト評価」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価であり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れている会社に付与されるものです。

(ホ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期（2022年2月期）の業績は営業収益5,028百万円、営業利益2,640百万円、経常利益2,541百万円、当期純利益2,540百万円及び投資口1口当たり分配金7,174円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期未処分利益のうち発行済投資口の総口数391,135口の整数倍である2,540,421,825円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は6,495円としました。

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

当期においては、減価償却費の30%にほぼ相当する額である265,580,665円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は679円となりました。

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

（注2）鑑定LTV（%）= a / b（%）

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

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

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針

本投資法人は、三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉え、サステナビリティにも配慮され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、スポンサーサポート契約を締結する三菱地所の有する総合デベロッパーとして蓄積された不動産開発実績、幅広い開発戦略及びテナントニーズを捉えた高い最新型物流施設の開発・運営力、本資産運用会社の投資案件選別力（目利き力）及び柔軟かつ多様なスキームによる取得戦略を、マーケットや環境変化に合わせハイブリッド活用し、安定的かつ着実な外部成長（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本投資法人の安定成長に資する内部成長（ハイブリッド型内部成長）を目指します。

c. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

・新投資口の発行

本投資法人は、2022年2月7日及び2022年2月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2022年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2022年3月23日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 56,000口
 発行価格(募集価格) : 1口当たり406,965円
 発行価格(募集価格)の総額 : 22,790,040,000円
 発行価額(払込金額) : 1口当たり393,608円
 発行価額(払込金額)の総額 : 22,042,048,000円
 払込期日 : 2022年3月1日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 2,800口
 発行価額(払込金額) : 1口当たり393,608円
 発行価額(払込金額)の総額 : 1,102,102,400円
 払込期日 : 2022年3月23日
 割当先 : S M B C 日興証券株式会社

(参考情報)

資産の取得

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

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日	売主
物流 施設	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	神奈川県 川崎市	36,000	2022年 3月1日	国内一般事業会社(注)
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県 厚木市	9,838		国内一般事業会社(注)
	合計	-	45,838	-	-

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

(ハ) 運用状況の見通し

2022年8月期(2022年3月1日～2022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
2022年 8月期	6,198 百万円	3,332 百万円	2,958 百万円	2,957 百万円	7,307 円	6,574 円	733 円

(参考) 2022年8月期：予想期末発行済投資口数 449,935口、1口当たり予想当期純利益 6,574円

2023年2月期(2022年9月1日～2023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
2023年 2月期	6,224 百万円	3,279 百万円	3,101 百万円	3,100 百万円	7,628 円	6,890 円	738 円

(参考) 2023年2月期：予想期末発行済投資口数 449,935口、1口当たり予想当期純利益 6,890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「2022年8月期及び2023年2月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

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

2022年8月期及び2023年2月期における運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年8月期（第12期）：2022年3月1日～2022年8月31日（184日） 2023年2月期（第13期）：2022年9月1日～2023年2月28日（181日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2022年2月期末現在本投資法人が保有する22物件（以下「第11期末保有資産」といいます。）に加え、2022年3月1日付でロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）、ロジクロス厚木Ⅱ（以下「第12期取得済資産」といいます。）を取得しており、本書の日付現在本投資法人が保有する物件は24物件です。 本書の日付現在、本投資法人が保有している不動産信託受益権（24物件）について、2023年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、前所有者より提供を受けた第12期取得済資産に関する情報及び本資産運用会社が保有している第11期末保有資産に関する情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は、以下のとおりです。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年8月期</th> <th>2023年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">2,140</td> <td style="text-align: right;">2,168</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td style="text-align: right;">286</td> <td style="text-align: right;">285</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">146</td> <td style="text-align: right;">163</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">93</td> <td style="text-align: right;">96</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">474</td> <td style="text-align: right;">475</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,100</td> <td style="text-align: right;">1,108</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td style="text-align: right;">725</td> <td style="text-align: right;">777</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">525</td> <td style="text-align: right;">591</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート 業務委託費</td> <td style="text-align: right;">109</td> <td style="text-align: right;">107</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得後の過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、第12期取得済資産については2022年度の固定資産税及び都市計画税等の売買時精算を行った場合には費用計上は行わず、2022年8月期及び2023年2月期の費用計上はなく、2023年8月期から費用計上されます。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2022年8月期	2023年2月期	賃貸事業費用合計	2,140	2,168	管理業務費	286	285	水道光熱費	146	163	修繕費	93	96	公租公課	474	475	減価償却費	1,100	1,108	一般管理費合計	725	777	資産運用報酬	525	591	スポンサーサポート 業務委託費	109	107
	2022年8月期	2023年2月期																													
賃貸事業費用合計	2,140	2,168																													
管理業務費	286	285																													
水道光熱費	146	163																													
修繕費	93	96																													
公租公課	474	475																													
減価償却費	1,100	1,108																													
一般管理費合計	725	777																													
資産運用報酬	525	591																													
スポンサーサポート 業務委託費	109	107																													

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2022年8月期は、374百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として179百万円を、新投資口の発行及び投資法人債の発行に係る費用として195百万円を見込んでいます。 2023年2月期は、178百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として178百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の残高は、82,074百万円です。 2023年2月期中に2022年8月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、2022年3月1日に借り入れた短期借入金2,000百万円を2023年2月期に全額返済することを前提としています。 有利子負債総額は、2022年8月期末は82,074百万円、2023年2月期末は80,074百万円となることを前提としています。 LTVについては、2022年8月期末は36.0%、2023年2月期末は35.4%程度を見込んでいます。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数である449,935口を前提としています。 2023年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 2022年8月期及び2023年2月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2022年8月期及び2023年2月期の予想期末発行済投資口数449,935口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。

<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。2022年8月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配金及び一時的利益超過分配金の合計）は、329百万円を想定しています。2023年2月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配金及び一時的利益超過分配金の合計）は、332百万円を想定しています。いずれも税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しであり、一時差異等調整引当額からの分配はありません。 ・ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・ (1)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、(2)利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは(3)分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又は(4)その他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会規則を含みます。）において定める金額を加算した額を上限とします。 ・ 本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の用途とし、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）。 <p>また、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産等の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益の金額を超える金銭の分配を行わないことがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ なお、不測の要因に基づく建物毀損等より、緊急に資本的支出が発生する場合は、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。加えて、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注）が60%を超える場合においても、利益超過分配を実施しないこととしています。 <p>（注）鑑定LTV（%）＝ a / b（%）</p> <p style="margin-left: 2em;">a = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除く）＋敷金保証金留保額の取崩相当額（テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く）</p> <p style="margin-left: 2em;">b = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額－当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額－翌営業期間に支払われる利益分配金総額－翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券報告書（2021年11月29日提出）及び有価証券届出書（2022年2月7日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,669,730	5,380,624
信託現金及び信託預金	6,973,856	6,836,890
営業未収入金	43,411	38,457
前払費用	21,978	22,284
未収消費税等	594,077	-
その他	-	1,890
流動資産合計	12,303,054	12,280,146
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 69,323,806	※1 69,433,894
減価償却累計額	△4,572,054	△5,420,209
信託建物(純額)	64,751,752	64,013,685
信託構築物	※1 2,413,488	※1 2,415,040
減価償却累計額	△126,726	△150,817
信託構築物(純額)	2,286,761	2,264,223
信託機械及び装置	202,323	202,323
減価償却累計額	△24,328	△35,872
信託機械及び装置(純額)	177,994	166,450
信託工具、器具及び備品	28,674	33,200
減価償却累計額	△4,392	△7,116
信託工具、器具及び備品(純額)	24,281	26,083
信託土地	101,608,148	101,608,148
有形固定資産合計	168,848,938	168,078,592
無形固定資産		
ソフトウェア	2,035	1,085
その他	591	541
無形固定資産合計	2,626	1,626
投資その他の資産		
繰延税金資産	11	14
長期前払費用	41,711	33,339
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	51,722	43,354
固定資産合計	168,903,287	168,123,573
資産合計	181,206,341	180,403,720

(単位:千円)

	前 期 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	306,660	189,127
短期借入金	1,400,000	-
1年内返済予定の長期借入金	2,211,000	3,310,000
未払金	11,159	12,754
未払分配金	4,808	4,632
未払費用	566,362	647,119
未払法人税等	826	904
未払消費税等	-	281,822
前受金	877,391	876,143
預り金	63,771	83
その他	96	-
流動負債合計	5,442,075	5,322,587
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	53,663,000	53,064,000
信託預り敷金及び保証金	3,691,040	3,712,060
固定負債合計	59,354,040	58,776,060
負債合計	64,796,116	64,098,648
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額	115,191,501	115,191,501
出資総額控除額	△1,162,998	△1,427,014
出資総額(純額)	114,028,503	113,764,487
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,381,722	2,540,583
剰余金合計	2,381,722	2,540,583
投資主資本合計	116,410,225	116,305,071
純資産合計	※2 116,410,225	※2 116,305,071
負債純資産合計	181,206,341	180,403,720

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,720,745	※1 4,798,577
その他賃貸事業収入	※1 232,341	※1 230,320
営業収益合計	4,953,086	5,028,898
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,801,259	※1 1,744,322
資産運用報酬	398,037	475,962
資産保管手数料	1,558	1,570
一般事務委託手数料	21,662	17,686
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	101,640	102,961
その他営業費用	70,591	43,502
営業費用合計	2,397,151	2,388,405
営業利益	2,555,935	2,640,493
営業外収益		
受取利息	55	57
還付加算金	829	-
受取損害賠償金	-	36,387
固定資産税還付金	604	-
未払分配金除斥益	2,284	737
営業外収益合計	3,773	37,182
営業外費用		
支払利息	112,251	111,309
投資法人債利息	5,343	6,916
融資関連費用	3,959	2,899
創立費償却	4,032	-
投資口交付費	35,343	-
投資法人債発行費	16,411	-
固定資産圧縮損	-	15,157
営業外費用合計	177,341	136,283
経常利益	2,382,367	2,541,392
税引前当期純利益	2,382,367	2,541,392
法人税、住民税及び事業税	834	913
法人税等調整額	4	△3
法人税等合計	839	909
当期純利益	2,381,528	2,540,482
前期繰越利益	193	101
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,381,722	2,540,583

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	98,444,036	△931,072	97,512,964	2,073,248	2,073,248	99,586,213	99,586,213
当期変動額							
新投資口の発行	16,747,464	-	16,747,464	-	-	16,747,464	16,747,464
利益超過分配	-	△231,925	△231,925	-	-	△231,925	△231,925
剰余金の配当	-	-	-	△2,073,054	△2,073,054	△2,073,054	△2,073,054
当期純利益	-	-	-	2,381,528	2,381,528	2,381,528	2,381,528
当期変動額合計	16,747,464	△231,925	16,515,539	308,473	308,473	16,824,012	16,824,012
当期末残高	※1 115,191,501	△1,162,998	114,028,503	2,381,722	2,381,722	116,410,225	116,410,225

当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	115,191,501	△1,162,998	114,028,503	2,381,722	2,381,722	116,410,225	116,410,225
当期変動額							
利益超過分配	-	△264,016	△264,016	-	-	△264,016	△264,016
剰余金の配当	-	-	-	△2,381,621	△2,381,621	△2,381,621	△2,381,621
当期純利益	-	-	-	2,540,482	2,540,482	2,540,482	2,540,482
当期変動額合計	-	△264,016	△264,016	158,861	158,861	△105,154	△105,154
当期末残高	※1 115,191,501	△1,427,014	113,764,487	2,540,583	2,540,583	116,305,071	116,305,071

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
I. 当期末処分利益	2,381,722,226円	2,540,583,889円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	264,016,125円	265,580,665円
III. 分配金の額	2,645,637,140円	2,806,002,490円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,764円)	(7,174円)
うち利益分配金	2,381,621,015円	2,540,421,825円
(うち1口当たり利益分配金)	(6,089円)	(6,495円)
うち利益超過分配金	264,016,125円	265,580,665円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(675円)	(679円)
IV. 次期繰越利益	101,211円	162,064円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数391,135口の整数倍の最大値となる2,381,621,015円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である264,016,125円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数391,135口の整数倍の最大値となる2,540,421,825円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である265,580,665円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,382,367	2,541,392
減価償却費	882,103	887,512
投資口交付費	35,343	-
投資法人債発行費	16,411	-
受取利息	△55	△57
支払利息	112,251	111,309
投資法人債利息	5,343	6,916
未払分配金除斥益	△2,284	△737
受取損害賠償金	-	△36,387
固定資産圧縮損	-	15,157
営業未収入金の増減額(△は増加)	△14,832	4,954
未収消費税等の増減額(△は増加)	615,612	594,077
前払費用の増減額(△は増加)	△628	△306
長期前払費用の増減額(△は増加)	1,003	8,371
営業未払金の増減額(△は減少)	41,049	△58,169
未払金の増減額(△は減少)	△10,191	1,595
未払費用の増減額(△は減少)	67,176	83,773
未払消費税等の増減額(△は減少)	-	281,822
前受金の増減額(△は減少)	161,834	△1,248
その他	67,802	△44,444
小計	4,360,307	4,395,532
利息の受取額	55	57
利息の支払額	△107,225	△121,243
法人税等の支払額	△924	△835
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,252,212	4,273,511
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	△29,046,707	△175,529
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	895,083	35,200
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△20,172	△14,179
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,171,796	△154,509
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,500,000	-
短期借入金の返済による支出	△4,100,000	△1,400,000
長期借入れによる収入	10,300,000	2,711,000
長期借入金の返済による支出	-	△2,211,000
投資法人債の発行による収入	1,983,588	-
投資口の発行による収入	16,712,121	-
利益分配金の支払額	△2,072,871	△2,381,210
利益超過分配金の支払額	△231,878	△263,864
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,090,959	△3,545,074
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,171,375	573,927
現金及び現金同等物の期首残高	9,472,211	11,643,587
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,643,587	※1 12,217,514

(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。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2年～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10年～58年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8年～12年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～63年	構築物	10年～58年	機械及び装置	8年～12年	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	2年～63年								
構築物	10年～58年								
機械及び装置	8年～12年								
工具、器具及び備品	3年～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>該当事項はありません。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入（附加使用料） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> </p> <p>(2) 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>								

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>・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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p>
-------------------------	---

(8) 会計方針の変更に関する注記

収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前計算期間に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

(9) 表示方法の変更に関する注記

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表に与える影響はありません。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号 2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

(10) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

	(単位：千円)	
	前 期 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
信託建物	31,220	31,220
信託構築物	7,008	22,166

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	(単位：千円)	
	前 期 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

	(単位：千円)	
	前 期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当 期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,533,464	4,606,378
共益費収入	187,280	192,198
計	4,720,745	4,798,577
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	144,882	151,770
その他賃貸収入	87,458	78,550
計	232,341	230,320
不動産賃貸事業収益合計	4,953,086	5,028,898
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	208,222	212,078
公租公課	407,913	407,631
保険料	7,306	7,202
修繕費	142,071	62,387
水道光熱費	131,715	144,931
減価償却費	881,103	886,512
信託報酬	3,676	3,710
その他賃貸事業費用	19,251	19,867
不動産賃貸事業費用合計	1,801,259	1,744,322
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,151,826	3,284,575

[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 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当 期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	391,135口	391,135口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前 期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当 期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
現金及び預金	4,669,730	5,380,624
信託現金及び信託預金	6,973,856	6,836,890
現金及び現金同等物	11,643,587	12,217,514

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前 期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当 期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
1年以内	8,732,265	8,951,097
1年超	58,945,497	55,564,422
合計	67,677,762	64,515,520

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

資金の借入れ及び投資法人債の発行においては、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）、調達期間、借入れ又は投資法人債の返済・償還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

借入金及び投資法人債については、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。借入金及び投資法人債は弁済・償還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及び投資法人債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います。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 一年内返済予定の長期借入金	2,211,000	2,211,276	276
(2) 投資法人債	2,000,000	2,035,749	35,749
(3) 長期借入金	53,663,000	54,043,474	380,474
合計	57,874,000	58,290,500	416,500

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 一年内返済予定の長期借入金、(2) 投資法人債、(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。

2022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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 一年内返済予定の長期借入金	3,310,000	3,316,298	6,298
(2) 投資法人債	2,000,000	1,973,800	△26,200
(3) 長期借入金	53,064,000	53,888,893	824,893
合計	58,374,000	59,178,991	804,991

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 一年内返済予定の長期借入金、(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。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日(2021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
一年内返済予定の長期借入金	2,211,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-	2,000,000
長期借入金	-	3,310,000	6,540,000	5,900,000	4,970,000	32,943,000
合計	2,211,000	3,310,000	6,540,000	5,900,000	4,970,000	34,943,000

借入金及びその他の有利子負債の決算日(2022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
一年内返済予定の長期借入金	3,310,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-	2,000,000
長期借入金	-	6,540,000	4,550,000	6,320,000	5,010,000	30,644,000
合計	3,310,000	6,540,000	4,550,000	6,320,000	5,010,000	32,644,000

[有価証券に関する注記]

前期(2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2022年2月28日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2022年2月28日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2022年2月28日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前 期 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	11	14
繰延税金資産小計	11	14
繰延税金資産合計	11	14
(繰延税金資産の純額)	11	14

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 (2021年8月31日)	当 期 (2022年2月28日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△31.45%
その他	0.03%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.04%

[持分法損益等に関する注記]

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2021年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2022年2月28日）
該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	140,675,424	168,848,938
期中増減額（注2）	28,173,514	△770,346
期末残高	168,848,938	168,078,592
期末時価（注3）	189,300,000	191,520,000

（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（28,886,168千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（881,103千円）等によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（131,323千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（886,512千円）等によるものです。

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

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

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

（1）製品及びサービスに関する情報

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

（2）地域に関する情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

（3）主要な顧客に関する情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
1口当たり純資産額	297,621円	297,352円
1口当たり当期純利益	6,108円	6,495円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
当期純利益（千円）	2,381,528	2,540,482
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）	2,381,528	2,540,482
期中平均投資口数（口）	389,872	391,135

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

本投資法人は、2022年2月7日及び2022年2月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2022年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2022年3月23日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 56,000口
 発行価格（募集価格） : 1口当たり406,965円
 発行価格（募集価格）の総額 : 22,790,040,000円
 発行価額（払込金額） : 1口当たり393,608円
 発行価額（払込金額）の総額 : 22,042,048,000円
 払込期日 : 2022年3月1日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 2,800口
 発行価額（払込金額） : 1口当たり393,608円
 発行価額（払込金額）の総額 : 1,102,102,400円
 払込期日 : 2022年3月23日
 割当先 : S M B C 日興証券株式会社

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
水道光熱費収入(注2)	151,770	151,770
その他	-	4,877,127
合計	151,770	5,028,898

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。

(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	32,553
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	29,511
契約資産(期首残高)	-
契約資産(期末残高)	-
契約負債(期首残高)	-
契約負債(期末残高)	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(11) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の2022年2月28日までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（純額）（千円） （注1）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年6月15日	投資口併合	-	2,000,000	△12,000	8,000	（注2）
2017年9月13日	公募増資	49,678,200	51,678,200	198,000	206,000	（注3）
2017年10月10日	第三者割当増資	2,007,200	53,685,400	8,000	214,000	（注4）
2018年5月21日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△120,910	53,564,490	-	214,000	（注5）
2018年9月10日	公募増資	7,216,429	60,780,919	30,300	244,300	（注6）
2018年10月11日	第三者割当増資	360,821	61,141,741	1,515	245,815	（注7）
2018年11月19日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△129,898	61,011,843	-	245,815	（注8）
2019年5月21日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△179,199	60,832,644	-	245,815	（注9）
2019年10月7日	公募増資	18,556,033	79,388,677	57,150	302,965	（注10）
2019年11月7日	第三者 割当増資	925,366	80,314,044	2,850	305,815	（注11）
2019年11月18日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△146,014	80,168,030	-	305,815	（注12）
2020年5月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△174,008	79,994,021	-	305,815	（注13）
2020年9月1日	公募増資	16,898,058	96,892,079	40,500	346,315	（注14）
2020年9月30日	第三者 割当増資	801,927	97,694,006	1,922	348,237	（注15）
2020年11月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△181,042	97,512,964	-	348,237	（注16）
2021年3月5日	公募増資	16,006,482	113,519,446	41,000	389,237	（注17）
2021年4月6日	第三者 割当増資	740,982	114,260,429	1,898	391,135	（注18）
2021年5月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△231,925	114,028,503	-	391,135	（注19）
2021年11月19日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△264,016	113,764,487	-	391,135	（注20）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注2）2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口の併合を行いました。

（注3）1口当たり発行価格260,000円（発行価額250,900円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

- (注4) 1口当たり発行価額250,900円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注5) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、2018年2月期（第3期）に係る金銭の分配として、1口当たり565円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。
- (注6) 1口当たり発行価格246,772円（発行価額238,166円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価額238,166円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注8) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、2018年8月期（第4期）に係る金銭の分配として、1口当たり607円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。
- (注9) 2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、2019年2月期（第5期）に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。
- (注10) 1口当たり発行価格335,887円（発行価額324,690円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注11) 1口当たり発行価額324,690円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注12) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、2019年8月期（第6期）に係る金銭の分配として、1口当たり594円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払いを開始しました。
- (注13) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、2020年2月期（第7期）に係る金銭の分配として、1口当たり569円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。
- (注14) 1口当たり発行価格431,701円（発行価額417,236円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注15) 1口当たり発行価額417,236円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注16) 2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、2020年8月期（第8期）に係る金銭の分配として、1口当たり592円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月20日よりその支払いを開始しました。
- (注17) 1口当たり発行価格403,650円（発行価額390,402円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
- (注18) 1口当たり発行価額390,402円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注19) 2021年4月15日開催の本投資法人役員会において、2021年2月期（第9期）に係る金銭の分配として、1口当たり666円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。
- (注20) 2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、2021年8月期（第10期）に係る金銭の分配として、1口当たり675円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2022年2月28日（第11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 (2022年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 投資比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏（注2）	76,324	42.3
		近畿圏（注3）	32,466	18.0
		中部圏（注4）	27,983	15.5
		その他	18,520	10.3
	その他	12,783	7.1	
	計		168,078	93.2
預金・その他の資産			12,325	6.8
資産総額（注5）			180,403	100.0

	当期 (2022年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額（注5）（注6）	64,098	35.5
純資産総額（注5）	116,305	64.5
資産総額（注5）	180,403	100.0

（注1）「保有総額」は、2022年2月28日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。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2）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

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

（注4）「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

（注5）「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、2022年2月28日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

（注6）「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

本投資法人が、2022年2月28日（第11期末）現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については、以下のとおりです。

(ア) ポートフォリオ一覧

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

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	3.4	5,467	7,650	2017年9月14日
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	5.0	8,313	9,440	2018年9月3日
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	2.3	3,844	4,400	2018年9月3日
	ロジクロス大阪 (注5)	大阪府 大阪市	①5,874 ②3,868 合計9,743	5.7	9,753	10,300	①2020年9月1日 ②2021年3月9日
	ロジクロス名古屋笠寺 (注5)	愛知県 名古屋市	①8,705 ②5,719 合計14,424	8.5	14,477	16,900	①2020年9月1日 ②2021年3月9日
	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	7.0	11,921	12,400	2021年3月9日
	ロジポート相模原 (注6)	神奈川県 相模原市	21,364	12.5	20,648	24,000	2017年9月14日
	ロジポート橋本 (注7)	神奈川県 相模原市	18,200	10.7	17,649	21,600	2017年9月14日
	ロジポート大阪大正 (注8)	大阪府 大阪市	①5,682 ②4,802 合計10,484	6.2	10,424	11,850	①2019年10月9日 ②2020年9月1日
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	3.2	5,330	6,690	2016年9月29日
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	3.9	6,440	7,190	2017年9月14日
	MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	0.7	1,221	1,520	2017年9月14日
	MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	3.6	5,883	7,130	2017年9月14日
	MJロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	3.6	5,750	6,720	2017年9月14日
	MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	1.8	3,108	3,490	2019年9月2日
	MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	1.5	2,560	2,690	2019年10月9日
	MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	8.0	13,506	14,700	2019年10月9日
	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	1.0	1,690	1,720	2020年9月1日
	MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388	4.3	7,303	7,670	2020年9月1日
	その他	MJインダストリアル パーク堺(底地)	大阪府 堺市	5,600	3.3	5,666	5,780
MJインダストリアル パーク神戸(底地)		兵庫県 神戸市	4,970	2.9	5,202	5,710	2021年3月9日
MJインダストリアル パーク千葉北(底地)		千葉県 千葉市	1,800	1.1	1,914	1,970	2021年3月19日
合計			170,404	100.0	168,078	191,520	—

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

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

- (注3) 「鑑定評価額」は、2022年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。詳細については、後記「(エ) 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。
- (注4) 「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
- (注5) ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る取得価格の合計及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(100%)に相当する数値を記載しており、取得価格及び取得年月は、2020年9月1日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合(60%)に相当する数値については上段に、2021年3月9日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する数値については下段に記載しています。
- (注6) ロジポート相模原に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) ロジポート橋本に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注8) ロジポート大阪大正に係る取得価格の合計及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しており、取得価格及び取得年月日は、2019年10月9日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する数値については上段に、2020年9月1日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合(17.5%)に相当する数値については下段に記載しています。

(イ) 不動産等の概要

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

区分	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	18,136.89	36,082.08	34,878.55	34,878.55	2014年10月
	ロジクロス厚木	14,782.03	29,895.80	29,895.80	29,895.80	2017年3月
	ロジクロス神戸三田	20,000.93	12,879.33	12,844.35	12,844.35	2017年6月
	ロジクロス大阪	18,176.07	36,619.48	35,616.58	35,616.58	2018年9月
	ロジクロス名古屋笠寺	33,224.00	72,376.03	62,289.08	62,289.08	2019年1月
	ロジクロス習志野	19,386.40	36,437.92	39,132.05	39,132.05	2018年3月
	ロジポート相模原 (注5)	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.64	88,376.62	2013年8月
	ロジポート橋本 (注6)	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	58,487.96	57,215.57	2015年1月
	ロジポート大阪大正 (注7)	55,929.57	117,045.04 (43,891.89)	40,081.57	38,492.07	2018年2月
	MJロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	1989年11月
	MJロジパーク厚木1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44	2013年7月
	MJロジパーク加須1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10	2006年3月
	MJロジパーク大阪1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95	2007年9月
	MJロジパーク福岡1	20,297.84	39,797.96	38,143.21	38,143.21	2007年9月
	MJロジパーク土浦1	22,914.37	15,485.00	15,485.00	15,485.00	2014年10月
	MJロジパーク西宮1	23,008.83	13,903.42	13,777.07	13,777.07	1991年3月
	MJロジパーク春日井1	38,972.99	58,236.48	57,866.98	57,866.98	2017年1月
	MJロジパーク加須2	11,454.21	7,349.18	7,349.18	7,349.18	1998年12月
	MJロジパーク仙台1	19,877.94	36,854.27	39,098.87	39,098.87	2009年3月
	その他	MJインダストリアル パーク堺(底地)	87,476.71	—	87,476.71	87,476.71
MJインダストリアル パーク神戸(底地)		40,050.71	—	31,743.99	31,743.99	—
MJインダストリアル パーク千葉北(底地)		14,986.64	—	14,986.64	14,986.64	—
合計		668,531.49	951,882.01 (696,404.78)	800,758.79	797,663.88	—

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

合計となります。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

- (注2) 「賃貸可能面積」は、2022年2月28日現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。
- (注3) 「賃貸面積」は、2022年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- (注4) 「建築時期」とは、保有資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。
- (注5) ロジポート相模原に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
- (注6) ロジポート橋本に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

（ウ）賃貸借の概要

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

区分	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8) (注9)
物流施設	ロジクロス福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	株式会社AXions	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.0 (4.0)
	ロジクロス厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	株式会社三鷹倉庫	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (5.1)
	ロジクロス神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	株式会社フレッシュクリエイター	非開示 (注10)	非開示 (注10)	30.0 (25.3)
	ロジクロス大阪	35,616.58	35,616.58	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス名古屋笠寺	62,289.08	62,289.08	100.0	10	株式会社八神製作所	939	400	6.7 (3.8)
	ロジクロス習志野	39,132.05	39,132.05	100.0	1	株式会社日本リアルリスト	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジポート相模原 (注11)	88,609.64	88,376.62	99.7	18	株式会社エス・ブイ・デー	1,287	304	7.3 (2.3)
	ロジポート橋本 (注12)	58,487.96	57,215.57	97.8	15	KDDI株式会社	961	241	6.3 (3.3)
	ロジポート大阪大正 (注13)	40,081.57	38,492.07	96.0	10	SBS東芝ロジスティクス株式会社	559	134	5.7 (2.5)
	MJロジパーク船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	株式会社富士エコー	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホールディングス株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	山九株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク福岡1	38,143.21	38,143.21	100.0	4	福岡ロジテム株式会社	401	179	2.9 (0.7)
	MJロジパーク土浦1	15,485.00	15,485.00	100.0	1	株式会社アントレックス	非開示 (注10)	非開示 (注10)	20.0 (16.4)
	MJロジパーク西宮1	13,777.07	13,777.07	100.0	1	F-LINE株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (7.1)
	MJロジパーク春日井1	57,866.98	57,866.98	100.0	2	キムラユニティー株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.1 (1.7)
	MJロジパーク加須2	7,349.18	7,349.18	100.0	1	株式会社エムエスジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (7.8)
	MJロジパーク仙台1	39,098.87	39,098.87	100.0	3	東邦運輸倉庫株式会社	424	188	3.5 (0.6)
その他	MJインダストリアルパーク堺 (底地)	87,476.71	87,476.71	100.0	1	株式会社IHIインフラシステム	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	31,743.99	31,743.99	100.0	1	オリックス自動車株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	14,986.64	14,986.64	100.0	1	鬼怒川ゴム工業株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
合計/平均		800,758.79	797,663.88	99.6	79	—	9,668	3,644	10.5 (6.7)

(注1) 「賃貸可能面積」は、2022年2月28日現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に元づき賃

貸が可能と考えられる面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積の合計を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。

- (注2) 「賃貸面積」は、2022年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本(ウ)において保有資産に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、2022年2月28日現在における保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「合計/平均」欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。但し、各保有資産につき同一のテナントが同一の物件に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。
- (注5) 「主なテナントの名称」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年2月分の賃料(共益費を含みます。)を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。
- (注7) 「敷金・保証金」は、対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年2月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。
- (注8) 「平均賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2022年2月28日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注11) ロジポート相模原に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。
- (注12) ロジポート橋本に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注13) ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

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

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
						直接還元法		DCF法				
						収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
物流 施設	ロジクロス 福岡久山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 2月28日	7,650	6,980	7,670	4.5	7,640	4.4、4.6 (注3)	4.7	350	6.1
	ロジクロス 厚木	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 2月28日	9,440	9,330	9,540	4.0	9,390	4.0、4.1 (注4)	4.2	382	4.5
	ロジクロス 神戸三田	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 2月28日	4,400	4,000	4,440	4.4	4,380	4.3、4.4 (注5)	4.6	197	5.1
	ロジクロス 大阪	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	10,300	9,610	10,500	4.0	10,100	3.8	4.2	421	4.3
	ロジクロス 名古屋笠寺	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	16,900	16,300	17,100	4.2	16,700	4.0	4.4	720	5.0
	ロジクロス習志野	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	12,400	12,700	12,600	4.0	12,200	3.8	4.2	505	4.3
	ロジポート 相模原(注6)	大和不動産鑑定 株式会社	2022年 2月28日	24,000	16,600	23,900	4.1	24,000	3.9	4.3	999	4.7
	ロジポート 橋本(注7)	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	21,600	20,700	21,915	3.9	21,240	3.7	4.1	856	4.7
	ロジポート大阪 大正(注8)	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	11,850	10,800	12,037	4.0	11,662	3.8	4.2	486	4.6
	MJロジパーク 船橋1	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	6,690	3,590	6,710	4.9	6,670	4.1	5.3	354	6.6
	MJロジパーク 厚木1	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	7,190	7,660	7,290	4.1	7,080	3.9	4.3	302	4.5
	MJロジパーク 加須1	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	1,520	1,290	1,540	4.6	1,500	4.4	4.8	72	5.7
	MJロジパーク 大阪1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 2月28日	7,130	5,890	7,180	4.2	7,110	4.1、4.3 (注9)	4.4	312	5.1
	MJロジパーク 福岡1	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	6,720	4,640	6,790	4.7	6,650	4.5	4.9	333	5.4
	MJロジパーク 土浦1	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	3,490	2,860	3,530	4.7	3,450	4.5	4.9	165	5.3
	MJロジパーク 西宮1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 2月28日	2,690	2,910	2,770	4.7	2,650	4.4、4.7 (注10)	4.9	141	5.7
	MJロジパーク 春日井1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 2月28日	14,700	12,600	15,100	4.3	14,500	4.3、4.4 (注11)	4.5	659	4.8
	MJロジパーク 加須2	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 2月28日	1,720	1,630	1,800	4.3	1,690	4.4	4.5	82	5.0
	MJロジパーク 仙台1	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	7,670	5,210	7,730	4.7	7,610	4.3	4.7	380	5.2
	その他	MJインダスト リアルパーク 堺(底地)	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 2月28日	5,780	—	5,840	3.7	5,710	3.5	3.8	214
MJインダスト リアルパーク 神戸(底地)		株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 2月28日	5,710	—	5,780	4.0	5,710	3.9、4.0 (注12)	4.0	254	5.1
MJインダスト リアルパーク 千葉北(底地)		株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 2月28日	1,970	—	2,030	4.3	1,970	4.2、4.3 (注13)	4.4	79	4.4
合計				191,520	155,300	193,792	—	189,612	—	—	8,274	4.9

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

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

(注3) ロジクロス福岡久山に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを4.4%、5年度以降を4.6%として査定されています。

(注4) ロジクロス厚木に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを4.0%、6年度以降を4.1%として査定されています。

- (注5) ロジクロス神戸三田に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを4.3%、6年度から11年度までを4.4%として査定されています。
- (注6) ロジポート相模原に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) ロジポート橋本に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
- (注8) ロジポート大阪大正に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。
- (注9) MJロジパーク大阪1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を4.1%、2年度から11年度までを4.3%として査定されています。
- (注10) MJロジパーク西宮1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から7年度までを4.4%、8年度以降を4.7%として査定されています。
- (注11) MJロジパーク春日井1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から2年度までを4.3%、3年度以降を4.4%として査定されています。
- (注12) MJインダストリアルパーク神戸（底地）に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを3.9%、9年度以降を4.0%として査定されています。
- (注13) MJインダストリアルパーク千葉北（底地）に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを4.2%、5年度以降を4.3%として査定されています。

(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2022年2月28日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)	賃料比率 (%) (注2)
ロジポート相模原 (注3)	1,287	13.3

(注1) 「年間賃料」は、2022年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間での賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年2月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとします。

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

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

(カ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2022年2月28日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	テナント業種 (注1)	物件名称	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (㎡) (注2)	面積比率 (%) (注3)	契約期間 満了日
株式会社 IHIインフラ システム	建設用金属製 品製造業 (鉄骨除く)	MJインダストリアル パーク堺 (底地)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	87,476.71	11.0	非開示 (注4)

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

(注2) 「賃貸面積」は、主要テナントの2022年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積及びその合計を記載しています。

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

(注4) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(キ) ポートフォリオ分散の状況

本投資法人の保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途	物件数 (件)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
物流施設	19	158,033	92.7
その他	3	12,370	7.3
合計	22	170,404	100.0

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下、本(キ)において同じです。

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

b. 地域別比率

<延床面積ベース(注1)>

地域区分	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%)
首都圏(注3)	9	488,930.31	51.4
近畿圏(注4)	5	219,604.88	23.1
中部圏(注5)	2	130,612.51	13.7
その他	3	112,734.31	11.8
合計	19	951,882.01	100.0

<取得価格ベース>

地域区分	物件数 (件)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏(注3)	10	79,750	46.8
近畿圏(注4)	7	43,270	25.4
中部圏(注5)	2	28,094	16.5
その他	3	19,288	11.3
合計	22	170,404	100.0

(注1) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)及びMJインダストリアルパーク千葉北(底地)は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

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

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

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

(注5) 「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

c. 築年数別比率(注1)

築年数 (注2)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年以内	6	305,253.60	32.1	58,842	37.2
5年超10年以内	6	483,701.83	50.8	68,790	43.5
10年超	7	162,926.58	17.1	30,400	19.2
合計	19	951,882.01	100.0	158,033	100.0

(注1) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)及びMJインダストリアルパーク千葉北(底地)は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

(注2) 「築年数」は、保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2022年2月28日までの期間を算出しています。

d. 規模(延床面積)別比率(注)

規模(延床面積)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
10,000㎡未満	2	14,951.24	1.6	2,909	1.8
10,000㎡以上30,000㎡未満	6	118,261.78	12.4	30,009	19.0
30,000㎡以上	11	818,668.99	86.0	125,114	79.2
合計	19	951,882.01	100.0	158,033	100.0

(注) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)及びMJインダストリアルパーク千葉北(底地)は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

e. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)(注3)	比率 (%)
10年以上	4,354	45.0
7年以上10年未満	361	3.7
5年以上7年未満	3,383	35.0
5年未満	1,569	16.2
合計	9,668	100.0

(注1) 「賃貸借期間」は、2022年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)(本e.において保有資産に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸借期間に基づき記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)(期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年2月分の賃料(共益費を含みます。))を12倍することにより年換算して算出した金額をそれぞれ各賃貸借契約期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、年間賃料の合計が一致しない場合があります。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。以下、本(キ)において同じです。

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

f. 残存賃貸借期間別比率

残存賃貸借期間 (注)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
7年以上	1,888	19.5
5年以上7年未満	870	9.0
3年以上5年未満	1,768	18.3
1年以上3年未満	4,053	41.9
1年未満	1,086	11.2
合計	9,668	100.0

(注) 「残存賃貸借期間」は、2022年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に基づき当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準として記載しています。

(ク) 担保の内容

該当事項はありません。

(ケ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	荷物用エレベーター 改修工事	自 2022年5月 至 2022年8月	12	—	—
MJロジパーク仙台1 (宮城県多賀城市)	車路防水替工事 (漏水対策)	自 2022年4月 至 2022年8月	85	—	—

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

b. 期中の資本的支出

当期（2022年2月期）に行った資本的支出に該当する主要な工事はありません。当期中の資本的支出は131百万円であり、費用に区分された修繕費62百万円と合わせ、合計193百万円の工事を実施しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
当期首積立金残高	297,841	376,229	448,139	554,768	659,295
当期積立額	78,388	71,910	106,629	104,527	101,182
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	376,229	448,139	554,768	659,295	760,477

(注) 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費の30%を目途として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

(コ) 個別資産の収益状況

(単位：千円)

物件名称	ロジクロス 福岡久山	ロジクロス 厚木	ロジクロス 神戸三田	ロジクロス 大阪	ロジクロス 名古屋笠寺
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	505,278
賃貸事業収入					469,694
その他賃貸事業収入					35,583
(B) 不動産賃貸事業費用					183,405
管理業務費					40,589
公租公課					34,776
保険料					744
修繕費					3,455
水道光熱費					24,272
信託報酬					150
その他賃貸事業費用					2,572
(C) 減価償却費	43,876	34,776	16,292	53,024	76,844
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	131,663	153,260	83,639	170,149	321,872
(E) NOI(=D+C)	175,540	188,037	99,932	223,173	398,717

(単位：千円)

物件名称	ロジクロス 習志野	ロジポート 相模原	ロジポート 橋本	ロジポート 大阪大正	MJロジ パーク船橋1
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	694,910	515,738	281,625	非開示 (注)
賃貸事業収入		642,086	478,074	267,015	
その他賃貸事業収入		52,824	37,664	14,610	
(B) 不動産賃貸事業費用		269,120	188,212	106,265	
管理業務費		30,677	23,161	11,508	
公租公課		56,956	43,293	33,194	
保険料		981	715	516	
修繕費		17,031	4,305	525	
水道光熱費		33,976	24,258	10,962	
信託報酬		61	56	37	
その他賃貸事業費用		10,955	946	365	
(C) 減価償却費	51,838	118,480	91,475	49,154	44,372
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	230,341	425,789	327,526	175,360	137,167
(E) NOI(=D+C)	282,179	544,269	419,001	224,515	181,540

(注) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

物件名称	MJロジ パーク厚木1	MJロジ パーク加須1	MJロジ パーク大阪1	MJロジ パーク福岡1	MJロジ パーク土浦1
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	210,132	非開示 (注)
賃貸事業収入				196,528	
その他賃貸事業収入				13,603	
(B) 不動産賃貸事業費用				115,107	
管理業務費				25,294	
公租公課				13,800	
保険料				395	
修繕費				5,095	
水道光熱費				9,081	
信託報酬				240	
その他賃貸事業費用				365	
(C) 減価償却費				33,160	
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	118,689	25,599	113,703	95,024	70,192
(E) NOI (=D+C)	151,850	36,023	153,192	155,860	83,087

(単位：千円)

物件名称	MJロジ パーク西宮1	MJロジ パーク 春日井1	MJロジ パーク加須2	MJロジ パーク仙台1	MJインダス トリアルパー ク堺(底地)
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	235,633	非開示 (注)
賃貸事業収入				212,369	
その他賃貸事業収入				23,264	
(B) 不動産賃貸事業費用				124,923	
管理業務費				26,289	
公租公課				20,734	
保険料				375	
修繕費				3,370	
水道光熱費				13,412	
信託報酬				290	
その他賃貸事業費用				530	
(C) 減価償却費				12,244	
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	46,360	241,980	27,943	110,710	107,329
(E) NOI (=D+C)	58,604	311,781	35,546	170,632	107,329

(注) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位:千円)

物件名称	MJインダストリアル パーク神戸 (底地)	MJインダストリアル パーク千葉北 (底地)	合計
運用日数	181日	181日	
(A) 不動産賃貸事業収益			5,028,898
賃貸事業収入			4,798,577
その他賃貸事業収入			230,320
(B) 不動産賃貸事業費用			1,744,322
管理業務費			212,078
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	407,631
保険料			7,202
修繕費			62,387
水道光熱費			144,931
信託報酬			3,710
その他賃貸事業費用			19,867
(C) 減価償却費	-	-	886,512
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	127,407	42,863	3,284,575
(E) NOI(=D+C)	127,407	42,863	4,171,088

(注) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。