


アンケートご協力をお願い


投資主の皆様のお声を伺うため、アンケートを実施しております。
下記アンケートサイトへアクセスいただき、ご協力をお願いします。

- 本アンケートは、株式会社a2media(エー・ツー・メディア)が提供する「e-株主リサーチ」により実施いたします。
- アンケート実施期間は、2022年1月末日までです。
- 株式会社a2mediaより、ご回答いただいた方の中から抽選で謝礼(図書カード500円)を進呈させていただきます。

アンケートサイト

<https://www.e-kabunushi.com>
アクセスコード: 3481

 検索窓から

 スマートフォンから



QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。



※株式会社a2mediaの詳細については、下記URLよりご覧ください。
<https://www.a2media.co.jp>
※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

アンケートのお問い合わせ: 「e-株主リサーチ事務局」 MAIL: info@e-kabunushi.com



ミックス
責任ある木質資源を
使用した紙
FSC® C013080



第10期 資産運用報告

自 2021年3月1日 至 2021年8月31日

第10期概要

1口当たり分配金 6,764 円	営業収益 4,953 百万円	当期純利益 2,381 百万円	取得価格合計 1,704 億円
LTV(有利子負債比率) (第11期末予想) 32.3%	平均負債コスト (2021年10月15日現在) 0.40%	長期発行体格付(JCR) AA- (安定的)	平均稼働率 99.8%

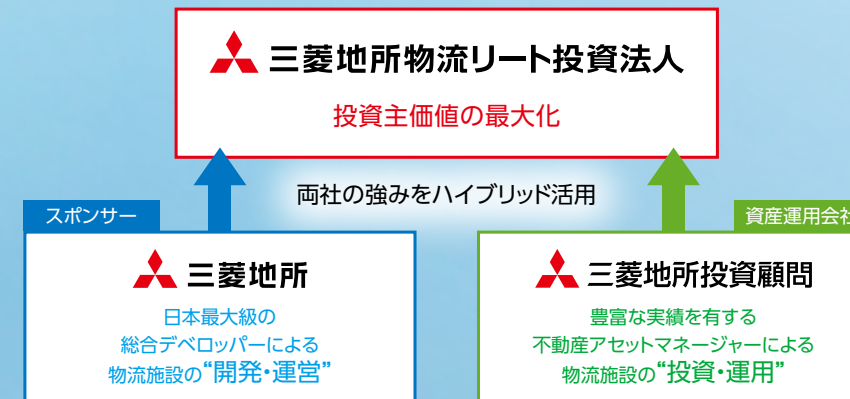
基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とし、三菱地所グループの総合力を活かした運用により投資主価値の最大化を目指すとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献します。

成長戦略

1. 投資主価値の最大化を目指した**長期安定的なポートフォリオ**の構築
2. 三菱地所と三菱地所投資顧問双方の強みを最大限に活用した**ハイブリッド型外部成長**
3. 本投資法人の安定成長を支える**ハイブリッド型内部成長**
4. 健全性を重視した**長期安定的な財務運営**
5. 投資主価値の向上を重視した**強固なガバナンス体制**の構築

ハイブリッド・モデル



CONTENTS	
ご挨拶	2
テナントインタビュー	3
決算ハイライト	6
ハイブリッド型外部成長戦略	8
ハイブリッド型内部成長戦略	10
財務戦略	11
ESGへの取り組み	12
ポートフォリオマップ	14
個別物件紹介	16
ポートフォリオ	18
Financial Section	19
I 資産運用報告	
II 貸借対照表	
III 損益計算書	
IV 投資主資本等変動計算書	
V 注記表	
VI 金銭の分配に係る計算書	
VII 監査報告書	
VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	
投資主インフォメーション	60

ご挨拶



三菱地所投資顧問株式会社 取締役 物流リート部長
高梨 憲

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、この度2021年8月期(第10期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様をはじめ数多くのステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

当期においては、期初に公募増資を通して新規5物件(取得価格合計282億円)を取得し、期末現在の資産規模は22物件、1,704億円まで拡大しました。

また、本資産運用会社の着実な運営及びEC需要増加等を背景とする堅調な市況により、期末の稼働率は99.8%と高稼働率を維持し、7期連続の賃料増額改定も

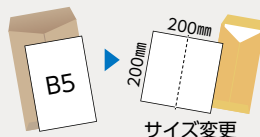
実現しています。

これらの結果、1口当たり分配金は6期連続での増配となる6,764円(前期比+145円、予想比+79円)にて着地いたしました。

本投資法人は、2019年4月に「投資主との利益の一致」、「規律を持った成長」、「独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化」からなる運用方針「三本の柱」を打ち出し、以来、同運用方針に基づく各種施策を有言実行してまいりました。今後も「三本の柱」に基づく施策を通して、投資主価値向上を目指してまいります。引き続き、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

包装における紙資源の利用削減について

かねてよりアンケートにおいてご要望をいただいておりますが、資産運用報告の二重包装の解消のため、関係者と協議し、資産運用報告のサイズ変更等により包装の簡素化を行いました。同時に、封筒のフィルムをリサイクル素材に変更いたしました。今後もより環境に配慮した効率的な情報開示を継続してまいります。



アンケートのWEB実施について

今回より投資主様向けアンケートをはがきではなくアンケートサイトにて実施させていただきます。今後も投資主の皆様の声を投資法人の運営やIR活動に活かしてまいりますので、引き続きアンケートへのご協力を賜りますようお願い申し上げます。アンケートサイトへのアクセス方法は本紙裏表紙をご参照ください。

TENANT interview

株式会社八神製作所 様

(ロジクロス名古屋笠寺ご入居)

ロジクロス名古屋笠寺(愛知県名古屋市)にご入居いただいている医療機器商社である株式会社八神製作所様に、施設や日々の運営について伺いました。



株式会社八神製作所
取締役 松下 真二 様

物件立地・スペック面

Q 本施設のどのような点を評価して入居を決めたのでしょうか

医療機関・メーカーとの物流連携可能な立地・多機能性

立地条件が良い施設があるという事で検討を開始しました。名古屋のほぼ中心に位置しており、名古屋高速道路、伊勢湾岸道路、東名高速道路、国道1号線・23号線等の主要幹線道路へのアクセスが非常に良いので中部・東海地区の主要医療機関への配送・移動がスムーズに行えることに加え、もともとここから車で10分程度離れた場所に施設があったのですが、ちょうど事業拡大にあたり医療商社として「医療機関様の緊急要請」や「メーカー様との物流連携」が可能で多機能性のある広い施設を探していたこととも合致して入居を決めました。

「医療機関様の緊急要請」において、従前は、ドクターや医療スタッフの要請を受けて弊社の営業担当者が個々の可能な範囲で対応していたのですが、今ではこの商品センターで一括管理しておりますので24時間・365日商品をデリバリーする仕組みを構築し、お客様の緊急要請にも即座に対応できるようになりました。

患者様がエンドユーザーであるという思いはありますが、実際に医療に従事されているドクターや医療ス

タッフの皆さまの支援をすることが私たち八神製作所の立場であり、それを行っていく上で施設が重要な役割を果たしていると考えています。

また、津波避難ビルに指定されている建物ですので社員の安全を守るという観点からも、お取引先様の商品を安全に保管するという観点からも安心していきます。



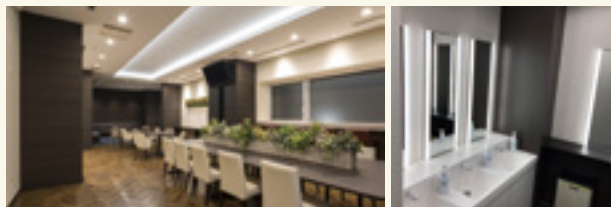
Q 実際に入居されて従業員の方の反応はいかがですか

従業員満足度の高さが「優秀な人材確保」に大きく貢献

当社の物流はメーカー様との物流連携を可能にするため自動化は必要最小限とし、大部分を従業員が担っています。そのため多くの従業員を確保する必要があるのですが、JRの駅、名古屋鉄道の駅、市バスの停留所から徒歩圏内と通勤しやすい立地は重要となっています。また、近隣の方は自転車でも通われていますし、周辺環境も良く、名古屋の中心部から近いということもあり、子育て世代や若い世代を含め人が集まりやすく、雇用の確保がしやすくなったと実感しています。

さらに、Free Wi-Fiやロジクロスに入居している企業

のみなさんが使える休憩用のパブリックスペースも好評ですし、トイレもきれいで大変喜ばれていますね。開設当初、現場を見回ると「いいところに引っ越してくれてありがとうございます」という声をよく聞きました。



環境への配慮



Q 昨今ではESGの観点から施設側へも環境配慮が求められていますが、事業所の選定にあたりそのような観点は重要性を増してきていますか

高い環境性能を有する施設

三菱地所さんより入居を検討していた当時から環境配慮も目指すと伺っていましたし、そのような施設に入居していることで弊社としても貢献できている部分もあるかと思っています。ソーラーパネルや非常用発電機といった安心・安全の機能が備わっている点を評価しています。



建物管理・運営

Q 建物管理や日々の運営について教えてください

日々のコミュニケーションが生み出す安心・安全

夜の時間帯は緊急対応のスタッフのみとなるのですが、24時間の有人管理や防犯カメラ設置による高いセキュリティで安心して業務を行うことができます。また日々の改善等についても、弊社からの要望に対してコストや法令等を踏まえつつ、納得できるまでしっかり話し合いができています。最近では、サーモカメラやAEDを設置頂きました。警備員や清掃スタッフの方も皆さん明るく、良いお付き合いをさせてもらっています。また、警備員さん自ら巡回に合わせて手すりやド

アノブを清拭していただいております、非常に安心感を持っています。

ニューラルポケット社のAI画像解析技術を活用した倉庫コンサル実証実験にも参加させて頂きました。一部動線を検討していた箇所がありましたので、結果に基づき一部倉庫のロケーション変更を実施しました。今後の大きな可能性を感じました。生産工程があるようなテナントさんであれば更に効果を発揮するのではないのでしょうか。施設の差別化・強みになると思います。

Q 最後に施設の全体的な印象・感想をお聞かせください

企業価値向上につながる物流施設

本当にいい施設だと思います。よく名古屋市内のこの場所にこれだけのものを建てられるな、という三菱地所さんの情報量や総合力のすごさをあらためて感じています。インターチェンジも近いので、広域にカバーでき利便性は非常に高いです。各主要医療機関が立地するこの地域に当社の商品センターがあるというのは、緊急時のサービスの提供が可能になるため、弊社の価値も自ずと上がると思っています。あなたの会社の倉庫はどこですか、と聞かれた際に、ここです、と答えると、じゃあ何かあっても安心ですね、とお客様へアピールできる材料になります。



POINT

1 有形固定資産

当期(第10期)に5物件を取得したこと等により有形固定資産は前期比281億円増加しました。

■ 当期(第10期)取得資産

 ロジクロス習志野	 ロジクロス大阪	 ロジクロス名古屋笠寺
 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)	取得価格 合計 282億円

(注)ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺は準共有持分40%を追加取得

POINT

2 借入金・投資法人債

当期取得資産の取得資金の一部に充当するための借入れの実行及びグリーンボンドの発行等により、当期末の有利子負債残高は592億74百万円となり、LTVは32.7%となりました。

POINT

3 出資総額

当期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資を行ったことにより、当期末の出資総額(純額)は前期比165億円増加しました。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	当期(第10期)
資産の部	
流動資産	12,303
うち現金及び預金(信託現金及び信託預金を含む)	11,643
固定資産	168,903
● うち有形固定資産	168,848
うち無形固定資産	2
うち投資その他の資産	51
資産合計	181,206
負債・純資産の部	
流動負債	5,442
● うち短期借入金	1,400
● うち1年内返済予定の長期借入金	2,211
固定負債	59,354
● うち投資法人債	2,000
● うち長期借入金	53,663
負債合計	64,796
● 出資総額(純額)	114,028
剰余金	2,381
純資産合計	116,410
負債・純資産合計	181,206

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	当期(第10期)
営業収益	4,953
営業費用	2,397
営業利益	2,555
営業外収益	3
営業外費用	177
経常利益	2,382
当期純利益	2,381
当期末処分利益	2,381

POINT

4 営業収益

当期に取得した5物件の賃料収入の増加及び既存物件の賃料増額改定等により、前期比7億49百万円の増収となりました。

POINT

5 営業費用

当期に取得した5物件の減価償却費・施設管理費等の増加及び前期(第9期)取得資産の公租公課が当期より費用計上され始めたこと等による既存物件の費用の増加により、営業費用が前期比3億98百万円の増加となりました。

POINT

6 当期純利益

当期支払利息が増加したことや、投資法人債発行費が発生したことなどにより営業外費用が増加しましたが、トータルではPOINT4記載の増収が大きく影響し、当期純利益は前期比3億8百万円の増益となりました。

分配金の状況

単位:円

1口当たり分配金(合計)	6,764
1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)	6,089
1口当たり利益超過分配金	675

当期(第10期)の
1口当たり分配金

6,764円(前期比+145円)

スポンサーである三菱地所の開発力及び本資産運用会社
計16物件・1,136千㎡を活用し、安定的かつ

独自の多様な取得戦略により構築されたパイプライン物件、
着実な外部成長を継続的に実現します

三菱地所

- 幅広い用地情報に基づく単独での物流施設開発力
- 三菱地所の開発力や信用力を背景とする共同での施設開発力

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

三菱地所グループ

 稼働率 100% ロジクロス横浜港北 16千㎡/2019年竣工	 稼働率 100% ロジクロス蓮田 79千㎡/2021年竣工	 稼働率 100% ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(B棟) 31千㎡/2021年竣工
 稼働率 100% ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(A棟) 115千㎡/2021年竣工	 稼働率 100% ロジクロス春日部 39千㎡/2021年竣工	 内定率 100% ロジクロス船橋 23千㎡/2021年竣工予定
 稼働率 100% ロジクロス座間小松原 44千㎡/2022年竣工予定	 稼働率 100% (仮称)ロジクロス座間 183千㎡/2023年竣工予定	 稼働率 100% (仮称)相模原市中央区淵野辺プロジェクト 173千㎡/2023年竣工予定

三菱地所物流



ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
物流施設ブランドを指します

リート投資法人



MJロジパークとは
本投資法人が第三者の事業者から取得した、
又は取得予定の物件を指します

三菱地所投資顧問

- 2001年以降の継続的な物件取得に裏打ちされた目利き力
- 不動産ファンド運用力を活用した柔軟かつ多様な物件取得戦略

本資産運用会社ソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件

ブリッジファンド・第三者ブリッジ

 稼働率 100% ロジポート川崎ベイ 296千㎡/2019年竣工	 稼働率 100% ロジクロス厚木II 35千㎡/2019年竣工	 稼働率 100% (仮称)MJロジパーク高槻1 19千㎡/2021年竣工
 稼働率 100% (仮称)MJロジパーク加古川1 33千㎡/2022年竣工予定	PDP(Partnership Development Program)とは? パートナーによる開発案件のことをいい、開発後の物件を本投資法人のパイプラインに組み入れることを視野に入れて行われる本資産運用会社独自の開発アレンジメントの一つです パートナーとは? 三菱地所グループ以外のデベロッパー及びゼネコン等のことを総称しています。それぞれのニーズ(例えばゼネコンであれば竣工後に売却する先やテナント付けのノウハウ、仲介会社であれば施設開発ノウハウ等)を、本資産運用会社の差配で組み合わせることで案件を成立させています	
 稼働率 100% (仮称)MJロジパーク印西1 22千㎡/2021年竣工	 稼働率 100% (仮称)MJロジパーク愛西1 10千㎡/2022年竣工予定	 稼働率 100% (仮称)MJロジパーク大東1 11千㎡/2022年竣工予定

16物件 1,136千㎡

その他 複数案件

スポンサーの持つ幅広い顧客ネットワークと本資産運用会社の長年の運用経験に基づく独自施策により、高い稼働率を維持しながら賃料増額をはじめとした様々な収益向上策を実践しています

▶ ポートフォリオの概況

上場来平均稼働率	定期賃貸借契約比率	平均残存賃貸借契約期間
99%以上	100.0%	7.0年

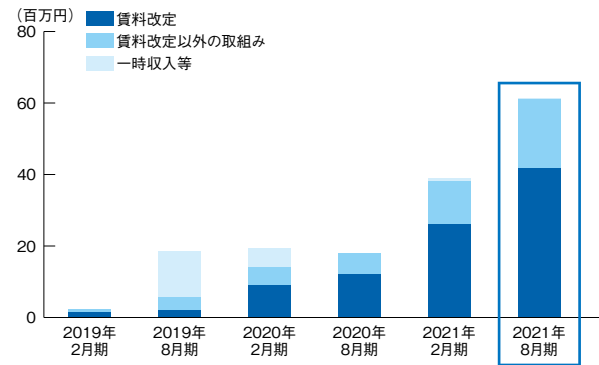
▶ 賃料改定状況の推移

期	平均賃料改定変動率	増額部分の平均賃料改定変動率
2018年8月期(第4期)	+1.8%	+3.0%
2019年2月期(第5期)	+0.2%	+3.4%
2019年8月期(第6期)	+3.1%	+6.8%
2020年2月期(第7期)	+2.2%	+2.5%
2020年8月期(第8期)	+9.5%	+10.4%
2021年2月期(第9期) ^(注)	+8.5%	+9.7%
2021年8月期(第10期)	+13.9%	+14.9%

(注) 2021年9月30日現在。ただし、平均賃料改定変動率は、当該期に契約満了を迎える区画のうち、再契約又は新規契約が未締結の区画について賃料据置と仮定した場合の想定値を記載しています。

▶ 内部成長の積み上げ

■ 上場以降着実に内部成長を実現し、今後についても継続的な積み上げを見込む



▶ 本資産運用会社独自の内部成長施策

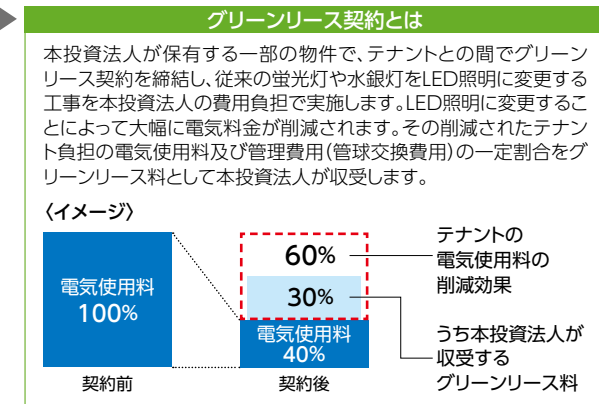
■ LED化改修による収益向上施策

- ・グリーンリース契約に基づく照明機器利用料の収受
- ・テナント負担の電気料金の削減の結果として、賃料増額改定を実現

■ 敷地内に駐車場を増設し、テナント満足度の向上及び収入増を実現

■ 屋根への太陽光パネルの設置にかかる賃貸借契約を新たに締結し、収入増を実現

■ 建物・土地固定資産評価の見直しによるコスト削減

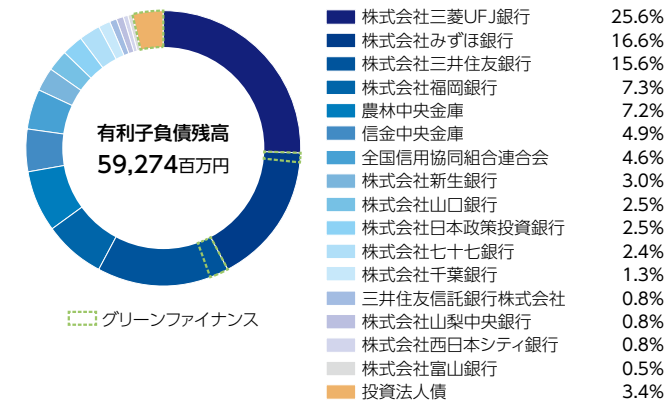


LTVはJ-REIT最低水準であり、健全性を維持しつつ今後の成長余力を十分に残しています。また三菱地所の高い信用力を背景とした低廉な負債コストを実現しています

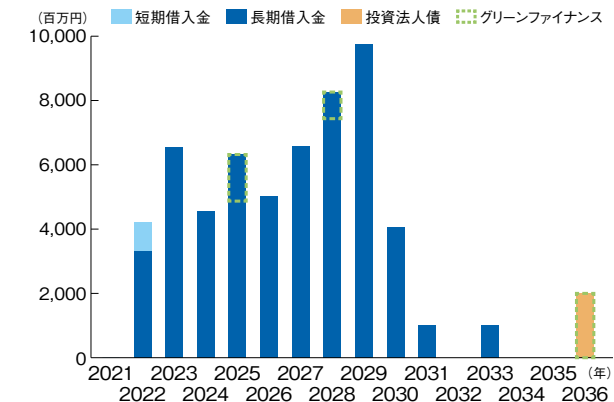
▶ 財務ハイライト

長期負債比率	固定金利比率	平均残存負債年数
98.5%	98.5%	5.6年
平均負債コスト	長期発行体格付(JCR)	2022年2月期(第11期)末 予想LTV
0.40%	AA-(安定的)	32.3%

▶ 調達先の分散状況



▶ 有利子負債の返済期限の分散状況



▶ グリーンファイナンス

本投資法人は、環境に配慮した取組みの一環としてグリーンファイナンスを推進しており、グリーンローンに加え、初となる投資法人債をグリーンボンドとして4月14日に発行しました。銀行借入れでは調達が難しい15年という超長期の年限であり、長期金利の上昇局面において良好な利率での発行を実現しています。

グリーンファイナンス調達上限

	調達金額(百万円)	調達時期	返済・償還時期	充当状況
グリーンローン	1,350	2021年3月 9日	2025年3月 9日	充当済
グリーンローン	720	2021年9月14日	2028年9月14日	充当済
グリーンボンド	2,000	2021年4月14日	2036年4月14日	充当済
グリーンファイナンス合計	4,070	-	-	-
グリーンファイナンス調達上限 ^(注)	38,964	-	-	-

(注) グリーンファイナンス調達上限=グリーン適格資産×総資産LTV。総資産LTVは2021年8月末の数値にて試算しています。

その他のESG調達

- 株式会社三菱UFJリサーチ&コンサルティングによる「MUFG J-REIT 向け ESG 評価 supported by JCR」において、最高位の[Sランク]を取得しています。また同評価を活用した「J-REIT向けESG評価ローン」に第1号案件として取り組んでいます
- 株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達には、J-REIT第1号案件として取り組んでいます



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。こういった考えを実践するため、本資産運用会社とも

共同で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。こういった考えを実践するため、本資産運用会社とも

GRESB評価の取得



GRESB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で、主要機関投資家によって投資先を選定する際に活用されています。本投資法人は2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、最高位の「5 Stars」を2年連続で、「Green Star」を3年連続で取得するとともに、ESG情報開示の充実度を測る「GRESB開示評価」(5段階評価)においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最高位となる「Aレベル」の評価を2年連続で取得しました。

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同準備



TCFD提言への賛同表明をすべく、気候変動に関する方針やKPIなど、取組み内容に関する情報開示の拡充を検討中です。

Environment

ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオグリーン比率
(延床面積ベース) **79.1%**



CASBEE評価認証

環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価



建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)

新築・既存の別を問わず、全ての建築物を対象とした省エネルギー性能に関する評価・表示を行う制度



DBJ Green Building

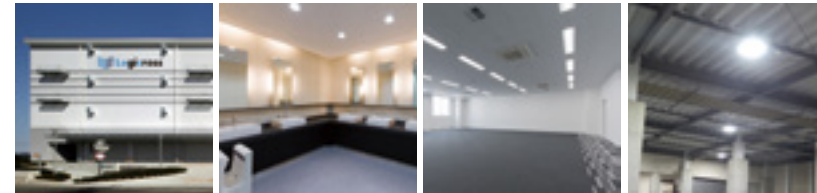
DBJ Green Building 認証

様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき社会・経済に求められる不動産を評価

取組み事例



省エネルギーへの取組み



断熱サンドイッチパネルの採用
人感センサーの導入
丸の内エリアオフィスビルのOAフロアパネルの再利用
グリーンリース契約に基づくLED化改修



再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取組み



太陽光パネルの設置
非常用発電機の設置
免震機能
感染症対策(飛沫対策用アクリル板・手指消毒液の設置)

Social

CSR活動への積極的な参加



自治会の花壇整備活動への参加



ロジクロス厚木の近隣



防災時に避難所として施設を提供することを目的として、防災協力事業所に登録



ロジポート橋本・ロジポート相模原



芝刈りの実施



MJロジパーク厚木1内の緑地



津波避難ビルへの指定



ロジクロス名古屋笠寺



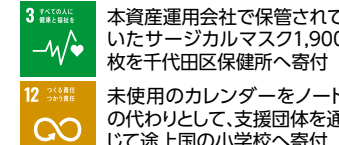
災害時に備えた備蓄を確保



食料・飲料・簡易型トイレ



熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布(2021年8月末保有している全物件)



本資産運用会社で保管されていたサージカルマスク1,900枚を千代田区保健所へ寄付
未使用のカレンダーをノートの代わりにして、支援団体を通じて途上国の小学校へ寄付
不要となった防災用品を、支援団体を通じて途上国の消防団やレスキューチームへ寄付

テナント満足度調査の実施



テナントが施設を快適に利用できるよう、第三者の調査機関を交えた満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活用。調査項目はハード面・ソフト面のほか、テナント企業が日頃から感じている点などに及び、調査結果を受け第10期にはサーモカメラ・AEDの設置や鳥害対応を実施



ロジクロス名古屋笠寺 MJロジパーク仙台1

地域教育機関との連携・テナント満足度の向上



休憩室改修にあたり、従業員へアンケートを実施し、その結果を改修に反映。また、地元の大学・専門学校と連携した壁面デザインコンペを実施し、デザイン案を決定



MJロジパーク福岡1

従業員が働きやすい職場作り

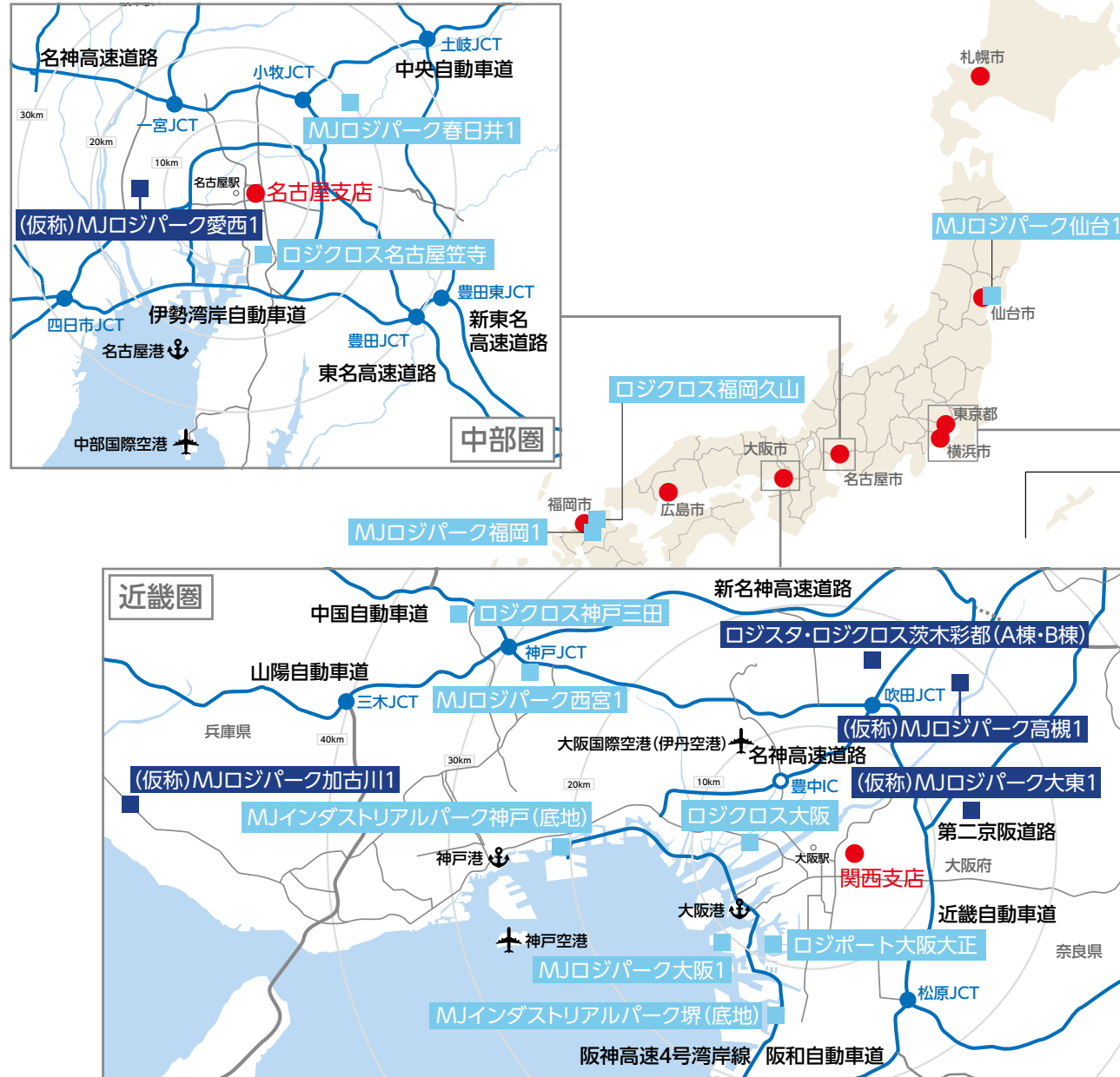


本資産運用会社オフィス内コミュニティスペースの設置

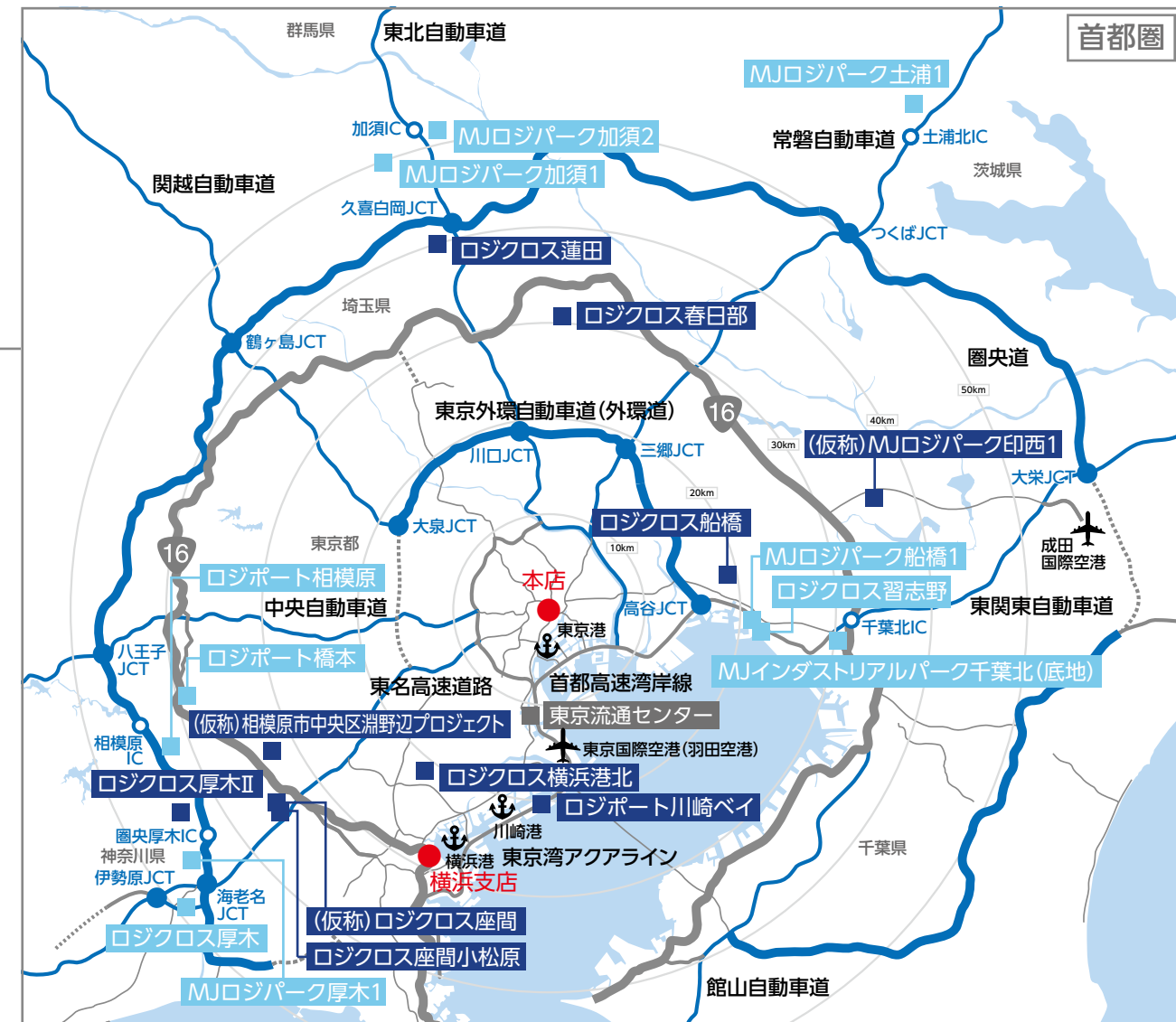


Governance

- J-REIT初となる投資パフォーマンス完全連動型報酬の導入
- スポンサーである三菱地所による継続的なセიმポート出資**15,950口(4.1%)** 2021年10月15日現在
- 三菱地所及び本資産運用会社における投資口累積投資制度(るいとう)の導入



■ 第10期末保有資産 ■ 優先交渉権付与予定物件 ● 三菱地所本店・支店所在地



スポンサー開発物件



ロジクロス福岡久山

取得価格 5,770百万円 / 稼働率100.0%
DBJ Green Building認証 ★★★★★



ロジクロス厚木

取得価格 8,440百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク



ロジクロス神戸三田

取得価格 3,900百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Aランク



ロジクロス大阪

取得価格 9,743百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク



ロジクロス名古屋笠寺

取得価格 14,424百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク



ロジクロス習志野

取得価格 11,851百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク



ロジポート相模原 (準共有持分49%)

取得価格 21,364百万円 / 稼働率99.7%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク



ロジポート橋本 (準共有持分45%)

取得価格 18,200百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★
CASBEE 不動産評価 Sランク



ロジポート大阪大正 (準共有持分37.5%)

取得価格 10,484百万円 / 稼働率96.0%
BELS評価 ★★★★★ (ZEB Ready)
CASBEE 不動産評価 Sランク

本資産運用会社ソーシング物件



MJロジパーク船橋1

取得価格 5,400百万円
稼働率 100.0%



MJロジパーク厚木1

取得価格 6,653百万円
稼働率 100.0%



MJロジパーク加須1

取得価格 1,272百万円
稼働率 100.0%
BELS評価 ★★★★★



MJロジパーク大阪1

取得価格 6,090百万円
稼働率 100.0%



MJロジパーク福岡1

取得価格 6,130百万円 / 稼働率100.0%



MJロジパーク土浦1

取得価格 3,133百万円 / 稼働率100.0%



MJロジパーク西宮1

取得価格 2,483百万円 / 稼働率100.0%



MJロジパーク春日井1

取得価格 13,670百万円 / 稼働率100.0%
CASBEE建築(新築)あいち Aランク



MJロジパーク加須2

取得価格 1,637百万円 / 稼働率100.0%



MJロジパーク仙台1

取得価格 7,388百万円 / 稼働率100.0%



MJインダストリアルパーク堺(底地)

取得価格 5,600百万円 / 稼働率100.0%



MJインダストリアルパーク神戸(底地)

取得価格 4,970百万円 / 稼働率100.0%



MJインダストリアルパーク千葉北(底地)

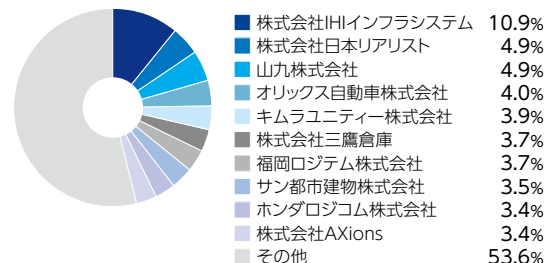
取得価格 1,800百万円 / 稼働率100.0%

▶ 物件一覧

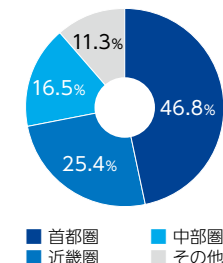
	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り(%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
当期(第10期)末 保有資産	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	3.4	6.1	100.0	6.9	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	5.0	4.5	100.0	4.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	2.3	5.1	100.0	4.2	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	5.7	4.3	100.0	2.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	14,424	8.5	5.0	100.0	2.6	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	7.0	4.3	100.0	3.5	マルチ
	ロジポート相模原(準共有持分49%)	神奈川県相模原市	21,364	12.5	4.7	99.7	8.0	マルチ
	ロジポート橋本(準共有持分45%)	神奈川県相模原市	18,200	10.7	4.7	100.0	6.6	マルチ
	ロジポート大阪大正(準共有持分37.5%)	大阪府大阪市	10,484	6.2	4.6	96.0	3.5	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	3.2	6.5	100.0	31.8	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	3.9	4.5	100.0	8.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	0.7	5.7	100.0	15.5	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	3.6	5.1	100.0	13.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	3.6	5.4	100.0	13.9	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	1.8	5.3	100.0	6.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	1.5	5.7	100.0	30.5	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	8.0	4.8	100.0	4.6	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1.0	5.0	100.0	22.7	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	4.3	5.2	100.0	12.4	マルチ
	MJインダストリアルパーク堺(底地)	大阪府堺市	5,600	3.3	3.8	100.0	—	底地
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	5.1	100.0	—	底地	
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	4.4	100.0	—	底地	
合計 / 平均			170,404	100.0	4.9	99.8	7.8	—

▶ 分散状況

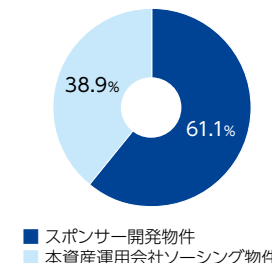
テナント別(賃貸面積ベース)



エリア別(取得価格ベース)



取得ルート別(取得価格ベース)



■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月 28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日
営業収益	(百万円)	2,530	3,200	3,342	4,203	4,953
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	2,530	3,200	3,342	4,203	4,953
営業費用	(百万円)	1,276	1,451	1,612	1,998	2,397
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	959	1,076	1,187	1,497	1,801
営業利益	(百万円)	1,253	1,749	1,729	2,204	2,555
経常利益	(百万円)	1,212	1,633	1,655	2,074	2,382
当期純利益	(百万円)	1,211	1,632	1,654	2,073	2,381
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	88,457 (△0.0)	121,425 (37.3)	120,476 (△0.8)	151,467 (25.7)	181,206 (19.6)
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	62,044 (△0.2)	81,800 (31.8)	81,648 (△0.2)	99,586 (22.0)	116,410 (16.9)
出資総額(純額) (注2)	(百万円)	60,832	80,168	79,994	97,512	114,028
発行済投資口の総口数	(口)	245,815	305,815	305,815	348,237	391,135
1口当たり純資産額	(円)	252,403	267,484	266,987	285,972	297,621
分配金総額	(百万円)	1,357	1,806	1,835	2,304	2,645
1口当たり分配金額	(円)	5,524	5,907	6,003	6,619	6,764
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	4,930	5,338	5,411	5,953	6,089
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	594	569	592	666	675
総資産経常利益率(注3) (年換算値)	(%)	1.4 (2.7)	1.6 (3.1)	1.4 (2.7)	1.5 (3.1)	1.4 (2.8)
自己資本当期純利益率(注4) (年換算値)	(%)	2.0 (3.9)	2.3 (4.6)	2.0 (4.0)	2.3 (4.6)	2.2 (4.4)
期末自己資本比率(注5) (対前期増減)	(%)	70.1 (△0.2)	67.4 (△2.8)	67.8 (0.4)	65.7 (△2.0)	64.2 (△1.5)
有利子負債額	(百万円)	23,924	36,474	35,374	47,574	59,274
有利子負債比率(注6)	(%)	27.0	30.0	29.4	31.4	32.7
配当性向(注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	10	15	15	19	22
期末総賃貸可能面積(注8)	(㎡)	355,855.07	551,837.67	551,837.67	675,733.83	800,758.79
期末テナント数(注9)	(件)	44	61	60	77	79
期末稼働率(注10)	(%)	99.9	99.9	99.9	99.7	99.8
当期減価償却費	(百万円)	487	580	604	773	881
当期資本的支出額	(百万円)	60	41	47	117	168
賃貸NOI(Net Operating Income)(注11)	(百万円)	2,058	2,705	2,759	3,479	4,032

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

- (注2) 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3) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100
- (注4) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100
- (注5) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100
- (注6) 期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100
- (注7) 1口当たり分配金 (利益超過分配は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100
 なお、第7期、第9期及び第10期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。
 分配金総額 (利益超過分配は含まない) / 当期純利益 × 100
- (注8) 「期末総賃貸可能面積」とは、各期末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もののうち、本投資法人の十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含まれません。
- (注9) 「期末テナント数」とは各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しております。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づくテナント数は含まれません。
- (注10) 「期末稼働率」とは各期末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記載しています。
- (注11) 当期賃貸事業利益 (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費 (当期賃貸事業費用に係るもの)

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

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

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

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

当期 (2021年8月期) においては、2021年3月にロジクロス習志野、ロジクロス大阪 (追加取得分40%)^(注2)、ロジクロス名古屋笠寺 (追加取得分40%)^(注3)、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) の5物件 (取得価格合計28,209百万円。以下、総称して「第10期取得資産」といいます。) を取得し、当期末 (2021年8月31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1) 「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び本資産運用会社の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。
- (注2) ロジクロス大阪につき、2020年9月1日付にて取得済みであるロジクロス大阪 (準共有持分割合60%) を以下「ロジクロス大阪 (当初取得分60%)」といい、2021年3月9日付で取得済みであるロジクロス大阪 (準共有持分割合40%) を以下「ロジクロス大阪 (追加取得分40%)」といいます。
- (注3) ロジクロス名古屋笠寺につき、2020年9月1日付にて取得済みであるロジクロス名古屋笠寺 (準共有持分割合60%) を以下「ロジクロス名古屋笠寺 (当初取得分60%)」といい、2021年3月9日付で取得済みであるロジクロス名古屋笠寺 (準共有持分割合40%) を以下「ロジクロス名古屋笠寺 (追加取得分40%)」といいます。

(2) 投資環境と運用実績

当期 (2021年8月期) の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行及び経済活動制限が実体経済に深刻な影響を与えており、春先以降の緊急事態宣言の発出と解除、感染者の増加と抑制に左右される状況が続いており、依然として厳しい状況にあります。先行きについては、ワクチン接種の進展とともに、年度末にかけて経済活動が徐々に再開されると期待され持ち直しの動きが続いているものの、感染力の強い変異株による感染拡大が懸念事項であり、今後も不透明な状況は続くと考えられます。また、金融資本市場の動向にも注視する必要があります。なお、2021年4-6月期の実質GDP (国内総生産) 成長率は、住宅需要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+1.9%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、世界的な低金利等を背景に、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おります。また、米国ではテーパリング開始時期や利上げ時期について議論されており、引き続き金利動向等への注視が必要ですが、投資家が投資対象を物色する動きは根強く、安定したキャッシュ・フローの見込める物流施設については、足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

当期 (2021年8月期) のJ-REIT市場においては上昇基調の相場が続きました。東証REIT指数は2021年3月から4月にかけて1,800ポイント後半から2,000ポイント後半まで上昇基調で推移し、6月3日以降は、2,100ポイント前後で推移する等、4月以降はTOPIXをアウトパフォームして堅調に推移しています。今後については、不動産賃貸市場の悪化や、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 (2021年8月31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99.8%と高稼働を維持しています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、第10期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により41,000口の新投資口の発行を行い、2021年3月5日に16,006百万円を、またオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当増資により1,898口の新投資口の発行を行い、2021年4月6日に740百万円の資金を調達しました。これにより、当期末 (2021年8月31日) 現在の出資総額 (純額) は114,028百万円、発行済投資口の総口数は391,135口となりました。

また、当期 (2021年8月期) においては、第10期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、2021年3月9日付で短期借入金3,500百万円、長期借入金8,500百万円、2021年3月19日付で長期借入金1,800百万円の借入れ (株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価ローン及び株式会社三井住友銀行によるSDGsグリーンローンを含みます。) を行いました。なお、2021年3月9日付短期借入金のうち800百万円については、上記第三者割当増資による手取金を含む手元資金を原資とし、2021年4月9日付で期限前弁済しました。その後、2020年10月9日付短期借入金200百万円及び2021年3月9日付短期借入金のうち1,800百万円を合わせた合計2,000百万円について、第1回無担保投資法人債 (グリーンボンド) 発行による調達資金及び手元資金を原資とし、2021年4月15日に期限前弁済したほか、2020年9月1日付短期借入金1,300百万円について、2021年2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7月1日に期限前弁済しました。

これらの結果、当期末（2021年8月31日）現在の有利子負債残高は59,274百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は32.7%となりました。

また、本投資法人の当期末（2021年8月31日）現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期（2021年8月期）の業績は営業収益4,953百万円、営業利益2,555百万円、経常利益2,382百万円、当期純利益2,381百万円及び投資口1口当たり分配金6,764円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数391,135口の整数倍である2,381,621,015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6,089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264,016,125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675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

3. 増資等の状況

当期末までの最近5年間における増資等の概要は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年9月28日	私募増資	18,000	20,000	1,800	2,000	(注2)
2017年6月15日	投資口併合	△12,000	8,000	—	2,000	(注3)
2017年9月13日	公募増資	198,000	206,000	49,678	51,678	(注4)
2017年10月10日	第三者割当増資	8,000	214,000	2,007	53,685	(注5)
2018年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	214,000	△120	53,564	(注6)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年9月10日	公募増資	30,300	244,300	7,216	60,780	(注7)
2018年10月11日	第三者割当増資	1,515	245,815	360	61,141	(注8)
2018年11月19日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△129	61,011	(注9)
2019年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△179	60,832	(注10)
2019年10月7日	公募増資	57,150	302,965	18,556	79,388	(注11)
2019年11月7日	第三者割当増資	2,850	305,815	925	80,314	(注12)
2019年11月18日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	305,815	△146	80,168	(注13)
2020年5月20日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	305,815	△174	79,994	(注14)
2020年9月1日	公募増資	40,500	346,315	16,898	96,892	(注15)
2020年9月30日	第三者割当増資	1,922	348,237	801	97,694	(注16)
2020年11月20日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	348,237	△181	97,512	(注17)
2021年3月5日	公募増資	41,000	389,237	16,006	113,519	(注18)
2021年4月6日	第三者割当増資	1,898	391,135	740	114,260	(注19)
2021年5月20日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	391,135	△231	114,028	(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) 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。
- (注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は、以下のとおりです。

期別	第6期 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日	第7期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	第8期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日	第9期 自 2020年 9月 1日 至 2020年 2月 28日	第10期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日
最高(円)	331,500	417,000	490,500	442,000	525,000
最低(円)	245,800	310,500	264,200	389,500	388,500

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、下記のとおりです。

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
営業期間	自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月 28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日
当期末処分利益総額	(千円) 1,211,916	1,632,627	1,654,877	2,073,248	2,381,722
利益留保額	(千円) 48	187	112	193	101
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円) 1,357,882 (5,524)	1,806,449 (5,907)	1,835,807 (6,003)	2,304,980 (6,619)	2,645,637 (6,764)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円) 1,211,867 (4,930)	1,632,440 (5,338)	1,654,764 (5,411)	2,073,054 (5,953)	2,381,621 (6,089)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円) 146,014 (594)	174,008 (569)	181,042 (592)	231,925 (666)	264,016 (675)
出資払戻総額のうち一時差異等調整 引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	(千円) (円) — (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上 の出資等減少分配からの分配金)	(千円) (円) 146,014 (594)	174,008 (569)	181,042 (592)	231,925 (666)	264,016 (675)

(注1) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「2. 当期の資産の運用の経過 (4) 業績及び分配の概要」をご参照ください。

(注2) 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。

5. 今後の運用方針

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

a. 外部成長戦略

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

b. 内部成長戦略

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

c. 財務戦略

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。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第6期 2019年 8月31日	第7期 2020年 2月29日	第8期 2020年 8月31日	第9期 2021年 2月28日	第10期 2021年 8月31日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	245,815	305,815	305,815	348,237	391,135
出資総額(純額)(注) (百万円)	60,832	80,168	79,994	97,512	114,028
投資主数 (人)	9,860	9,404	8,806	9,585	9,214

(注) 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。

2. 投資口に関する事項

2021年8月31日現在における主要な投資主(注1)は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	62,007	15.85
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	53,479	13.67
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	16,637	4.25
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町1丁目1番1号	15,950	4.07
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	14,775	3.77
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋1丁目9番5号	6,520	1.66
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内1丁目15番20号	6,194	1.58
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	6,003	1.53
THE BANK OF NEW YORK 133970	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM	5,962	1.52
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171,U.S.A.	5,895	1.50
合 計		193,422	49.45

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

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

3. 役員等に関する事項

当期における本投資法人の役員等は、以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	高梨 憲	三菱地所投資顧問株式会社取締役	—
監督役員	齋藤 創	創・佐藤法律事務所パートナー、株式会社セディナ債権回収弁護士取締役、 トパーズ・キャピタル株式会社監査役	1,200
監督役員	深野 章	税理士法人T&Aコンサルティング代表社員、株式会社T&Aコンサルティング代表取締役、公認会計士深野章事務所所長	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	17,700

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

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っておりません。監督役員については当期において支給した額を記載しております。

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

(注4) 会計監査人の報酬には公募増資に係るコンフォート・レター作成業務の報酬、投資法人債発行に係るコンフォート・レター作成業務の報酬及び英文監査に係る報酬が含まれています。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしています。</p> <p>(保険料の負担割合) 当該保険料の全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>(役員等の職務の執行の適正性が損なわれないための措置) 一連の損害賠償請求につき最大1,000千円が免責金額として定められています。</p>

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年8月31日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(納税事務等)	税理士法人令和会計社
一般事務受託者(会計事務等)	令和アカウントィング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域(注1)	第9期 2021年2月28日		第10期 2021年8月31日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏	64,899	42.8	76,664	42.3
		近畿圏	28,839	19.0	32,613	18.0
		中部圏	22,449	14.8	28,122	15.5
		その他	18,820	12.4	18,664	10.3
	その他		5,666	3.7	12,783	7.1
	小計		140,675	92.9	168,848	93.2
	預金等のその他の資産		10,792	7.1	12,357	6.8
	資産総額計		151,467	100.0	181,206	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「近畿圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注2) 「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

2. 主要な保有資産

2021年8月31日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注3)	主たる用途
ロジクロス福岡久山	5,508	34,878.55	34,878.55	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス厚木	8,347	29,895.80	29,895.80	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス神戸三田	3,860	12,844.35	12,844.35	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス大阪	9,806	35,616.58	35,616.58	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス名古屋笠寺	14,546	62,289.08	62,289.08	100.0	10.0	物流施設
ロジクロス習志野	11,972	39,132.05	39,132.05	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジポート相模原	20,752	88,609.64	88,316.94	99.7	14.0	物流施設
ロジポート橋本	17,730	58,487.96	58,487.96	100.0	10.5	物流施設
ロジポート大阪大正	10,473	40,081.57	38,492.07	96.0	5.7	物流施設
MJロジパーク船橋1	5,336	18,232.07	18,232.07	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク厚木1	6,473	28,002.44	28,002.44	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク加須1	1,231	7,678.10	7,678.10	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク大阪1	5,921	39,082.95	39,082.95	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク福岡1	5,793	38,143.21	38,143.21	100.0	4.3	物流施設
MJロジパーク土浦1	3,121	15,485.00	15,485.00	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク西宮1	2,550	13,777.07	13,777.07	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク春日井1	13,575	57,866.98	57,866.98	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク加須2	1,698	7,349.18	7,349.18	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク仙台1	7,362	39,098.87	39,098.87	100.0	4.9	物流施設
MJインダストリアルパーク堺(底地)	5,666	87,476.71	87,476.71	100.0	非開示(注4)	その他
MJインダストリアルパーク神戸(底地)	5,202	31,743.99	31,743.99	100.0	非開示(注4)	その他
MJインダストリアルパーク千葉北(底地)	1,914	14,986.64	14,986.64	100.0	非開示(注4)	その他
合計	168,848	800,758.79	798,876.59	99.8	100.0	—

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2021年8月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各保有資産に係る賃貸が可能となる面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。「賃貸面積」は各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各保有資産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注3) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は当期の不動産運用収益合計に対する比率です。

(注4) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

3. 不動産等組入資産明細

2021年8月31日現在における本投資法人の保有する資産の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	信託受益権	7,480	5,508
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	9,420	8,347
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,310	3,860
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	信託受益権	10,100	9,806
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋	信託受益権	16,500	14,546
ロジクロス習志野	千葉県習志野市	信託受益権	12,400	11,972
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	24,000	20,752
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	21,060	17,730
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	信託受益権	11,850	10,473
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	6,590	5,336
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	7,190	6,473
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,490	1,231
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	7,130	5,921
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	6,610	5,793
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	信託受益権	3,420	3,121
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	信託受益権	2,680	2,550
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	信託受益権	14,400	13,575
MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	信託受益権	1,720	1,698
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	信託受益権	7,510	7,362
MJインダストリアルパーク堺(底地)	大阪府堺市	信託受益権	5,780	5,666
MJインダストリアルパーク神戸(底地)	兵庫県神戸市	信託受益権	5,690	5,202
MJインダストリアルパーク千葉北(底地)	千葉県千葉市	信託受益権	1,970	1,914
合計			189,300	168,848

(注1) 「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。

(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、決算日を調査の時点とした不動産鑑定評価額を記載しています。

本投資法人の保有する資産毎の賃貸事業の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	第9期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日				第10期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日			
	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注3)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注3)
ロジクロス福岡久山	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス厚木	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス神戸三田	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス大阪	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス名古屋笠寺	10	100.0	300	7.1	10	100.0	493	10.0
ロジクロス習志野	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジポート相模原	18	99.7	689	16.4	18	99.7	692	14.0
ロジポート橋本	15	99.9	507	12.1	15	100.0	522	10.5
ロジポート大阪大正	10	96.0	286	6.8	10	96.0	282	5.7
MJロジパーク船橋1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク厚木1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク加須1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク大阪1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク福岡1	5	100.0	212	5.0	4	100.0	212	4.3
MJロジパーク土浦1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク西宮1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク春日井1	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク加須2	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク仙台1	3	100.0	232	5.5	3	100.0	241	4.9
MJインダストリアルパーク堺 (底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
合 計	77	99.7	4,203	100.0	79	99.8	4,953	100.0

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

(注2) 「稼働率」は、各期末現在のデータに基づき、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注3) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

5. その他資産の状況

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

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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)		
			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 2021年11月 至 2022年 2月	12	—	—

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2021年8月31日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は、以下のとおりです。当期中の資本的支出は168百万円であり、費用に区分された修繕費142百万円と合わせ、合計310百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
MJロジパーク船橋1 (千葉県船橋市)	事務所棟改修工事	自 2021年 3月 至 2021年 8月	59

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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、以下のとおり積立てています。(単位：千円)

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
営業期間	自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
当期首積立金残高	238,887	297,841	376,229	448,139	554,768
当期積立額	58,954	78,388	71,910	106,629	104,527
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	297,841	376,229	448,139	554,768	659,295

(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%を目標として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第9期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	第10期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
資産運用報酬(注)	352,247	398,037
資産保管報酬	1,390	1,558
一般事務委託報酬	19,156	21,662
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	94,815	101,640
その他費用	31,182	70,591
合計	501,192	595,891

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分第9期284,077千円及び第10期282,096千円が含まれます。

2. 借入状況

2021年8月31日現在における借入金の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほ銀行(注2)	2020年 9月 1日	1,300	—	0.1508%	2021年 9月 1日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		500	500	0.1723%				
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	2020年10月 9日	200	—	0.1674%	2021年10月 9日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 3月 9日	—	900	0.1524%	2022年 3月 9日			
	計		2,000	1,400					
一年 以内返済 予定 借入金	株式会社みずほ銀行	2017年 9月14日	720	720	0.3263%	2021年 9月14日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,491	1,491					
	計		2,211	2,211					
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9月14日	430	430	0.3575%	2022年 9月14日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,050	2,050					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,760	1,760					
	株式会社みずほ銀行		1,330	1,330	0.3913%	2023年 9月14日			
	株式会社福岡銀行		450	450					
	株式会社福岡銀行		900	900	0.4288%	2024年 9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行		620	620					
	株式会社三菱UFJ銀行		710	710	0.5075%	2026年 9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340	0.5500%	2027年 9月14日			
	株式会社三井住友銀行		880	880					
株式会社みずほ銀行	880	880							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要		
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2018年9月14日	830	830	0.2400%	2022年9月14日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証		
	農林中央金庫		800	800	0.3950%	2025年9月14日					
	株式会社新生銀行		500	500	0.4538%	2026年9月14日					
	株式会社みずほ銀行		830	830	0.5750%	2028年9月14日					
	株式会社福岡銀行		807	807							
	信金中央金庫		1,256	1,256	0.1800%	2024年10月9日					
	株式会社三井住友銀行	2019年9月2日	3,000	3,000						0.2500%	2023年9月2日
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	4,000	4,000						0.4900%	2029年9月30日
	農林中央金庫	2019年10月9日	1,250	1,250						0.2160%	2025年10月9日
	全国信用協同組合連合会		1,250	1,250							
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200						0.2600%	2026年10月9日
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400							
	株式会社七十七銀行		400	400							
	株式会社新生銀行		1,250	1,250							
	株式会社福岡銀行	750	750	0.4200%						2028年10月10日	
	株式会社三井住友銀行	2020年9月1日	1,150	1,150						0.2000%	2024年9月1日
	全国信用協同組合連合会		1,500	1,500						0.2000%	2025年9月1日
	農林中央金庫		800	800	0.2663%						
	株式会社富山銀行		300	300	0.2000%	2026年9月1日					
	農林中央金庫		500	500	0.3125%						
	株式会社福岡銀行		900	900	0.4238%	2028年9月1日					
	株式会社七十七銀行		500	500							
	株式会社みずほ銀行		1,750	1,750	0.4182%	2029年9月1日					
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000	0.4683%	2030年8月30日					
	株式会社山梨中央銀行		500	500	0.5000%						
	株式会社山口銀行		500	500							
	信金中央金庫		2020年10月9日	750	750	0.2413%				2025年10月9日	
	株式会社三井住友銀行	2021年3月9日	—	1,350	0.2100%	2025年3月9日					
	信金中央金庫		—	900	0.3663%	2027年3月9日					
	農林中央金庫		—	900	0.4313%	2028年3月9日					
株式会社千葉銀行	—		800								
株式会社福岡銀行	—		500	0.5013%	2029年3月9日						
株式会社七十七銀行	—		500								
株式会社西日本シティ銀行	—		500								
株式会社みずほ銀行	—		1,050	0.5549%	2030年3月9日						
株式会社三菱UFJ銀行	—		1,000	0.6176%	2031年3月7日						
株式会社山口銀行	—		1,000	0.6500%	2033年3月9日						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月19日	—	800	0.3963%	2028年3月19日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,000	0.4663%	2029年3月19日			
	計		43,363	53,663					
	合計		47,574	57,274					

(注1) 変動金利の平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しております。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注2) 株式会社みずほ銀行からの短期借入金1,300百万円は2021年7月1日に期限前弁済しています。
(注3) 株式会社三菱UFJ銀行からの短期借入金200百万円は2021年4月15日に期限前弁済しています。
(注4) 株式会社みずほ銀行から短期借入金800百万円を2021年3月9日に借入れ、2021年4月9日に期限前弁済しています。
(注5) 株式会社三菱UFJ銀行から短期借入金1,800百万円を2021年3月9日に借入れ、2021年4月15日に期限前弁済しています。
(注6) 資金用途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用、借入金の返済資金等です。

3. 投資法人債

2021年8月31日現在における投資法人債の状況は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年4月14日	—	2,000	0.7000%	2036年4月14日	期限一括	(注)	無担保 無保証
計		—	2,000					

(注) 資金用途は、借入金の返済資金です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
ロジクロス大阪(追加取得分40%)(注2)	2021年3月9日	3,868	—	—	—	—
ロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%)(注2)		5,719	—	—	—	—
ロジクロス習志野		11,851	—	—	—	—
MJインダストリアルパーク神戸(底地)		4,970	—	—	—	—
MJインダストリアルパーク千葉北(底地)	2021年3月19日	1,800	—	—	—	—
合計	—	28,209	—	—	—	—

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額)を記載しています。

(注2) 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は、本投資法人が取得した本物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ40%)に相当する数値を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	取得価格又は譲渡価格(注1) (百万円)	不動産鑑定評価額(注2) (百万円)	不動産鑑定評価機関	価格時点
取得	ロジクロス大阪(追加取得分40%)(注3)	2021年3月9日	不動産 信託受益権	3,868	4,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 12月1日
	ロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%)(注3)			5,719	6,400	一般財団法人 日本不動産研究所	
	ロジクロス習志野			11,851	12,400	一般財団法人 日本不動産研究所	
	MJインダストリアルパーク神戸(底地)			4,970	5,670	株式会社 谷澤総合鑑定所	
	MJインダストリアルパーク千葉北(底地)	2021年3月19日		1,800	1,950	株式会社 谷澤総合鑑定所	
合計	—	—	28,209	30,420	—	—	

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額)を記載しています。

(注2) 上記記載の不動産鑑定評価額は、各不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準名論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しております。

(注3) ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る取得価格及び不動産鑑定評価額は、本投資法人が取得した本物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ40%)に相当する数値を記載しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

区分	支払手数料の総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A) (%)
		支払先	支払額(B) (千円)	
管理業務費	208,222	三菱地所株式会社	14,853	7.1
		株式会社東京流通センター	4,015	1.9
その他賃貸事業費用	19,251	三菱地所株式会社	3,300	17.1
支払手数料	101,640	三菱地所株式会社	85,234	83.9

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱地所投資顧問株式会社)は、2021年8月31日現在において金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、宅建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、同社(三菱地所投資顧問株式会社)は、第一種金融商品取引業の業務は兼業しておらず、該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

当期において、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2021年 5月25日	役員選任の件	各役員(執行役員は新任、監督役員は再任)を選任しています。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
2021年 4月 7日	投資法人債の発行に係る一般事務受託の件	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、本投資法人債に係る一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他必要な事項の決定権を執行役員に一任しました。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. その他

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

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2021年 2月28日	当 期 2021年 8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,787,095	4,669,730
信託現金及び信託預金	5,685,115	6,973,856
営業未収入金	28,579	43,411
前払費用	21,350	21,978
未収消費税等	1,209,689	594,077
流動資産合計	10,731,829	12,303,054
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 60,814,082	※1 69,323,806
減価償却累計額	△3,727,731	△4,572,054
信託建物(純額)	57,086,350	64,751,752
信託構築物	※1 2,132,358	※1 2,413,488
減価償却累計額	△103,076	△126,726
信託構築物(純額)	2,029,281	2,286,761
信託機械及び装置	197,114	202,323
減価償却累計額	△12,939	△24,328
信託機械及び装置(純額)	184,175	177,994
信託工具、器具及び備品	16,694	28,674
減価償却累計額	△2,652	△4,392
信託工具、器具及び備品(純額)	14,042	24,281
信託土地	81,361,574	101,608,148
有形固定資産合計	140,675,424	168,848,938
無形固定資産		
ソフトウェア	2,985	2,035
その他	641	591
無形固定資産合計	3,626	2,626
投資その他の資産		
繰延税金資産	15	11
長期前払費用	42,714	41,711
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	52,730	51,722
固定資産合計	140,731,780	168,903,287
繰延資産		
創立費	4,032	—
繰延資産合計	4,032	—
資産合計	151,467,642	181,206,341

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2021年 2月28日	当 期 2021年 8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	257,699	306,660
短期借入金	2,000,000	1,400,000
1年内返済予定の長期借入金	2,211,000	2,211,000
未払金	21,350	11,159
未払分配金	6,862	4,808
未払費用	488,817	566,362
未払法人税等	916	826
前受金	715,556	877,391
預り金	96	63,771
その他	—	96
流動負債合計	5,702,299	5,442,075
固定負債		
投資法人債	—	2,000,000
長期借入金	43,363,000	53,663,000
信託預り敷金及び保証金	2,816,129	3,691,040
固定負債合計	46,179,129	59,354,040
負債合計	51,881,429	64,796,116
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,444,036	115,191,501
出資総額控除額	△931,072	△1,162,998
出資総額(純額)	97,512,964	114,028,503
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,073,248	2,381,722
剰余金合計	2,073,248	2,381,722
投資主資本合計	99,586,213	116,410,225
純資産合計	※2 99,586,213	※2 116,410,225
負債純資産合計	151,467,642	181,206,341

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月 28日		当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1	4,002,266	※1	4,720,745
その他賃貸事業収入	※1	201,145	※1	232,341
営業収益合計		4,203,412		4,953,086
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,497,479	※1	1,801,259
資産運用報酬		352,247		398,037
資産保管手数料		1,390		1,558
一般事務委託手数料		19,156		21,662
役員報酬		2,400		2,400
支払手数料		94,815		101,640
その他営業費用		31,182		70,591
営業費用合計		1,998,671		2,397,151
営業利益		2,204,740		2,555,935
営業外収益				
受取利息		44		55
還付加算金		—		829
固定資産税還付金		726		604
未払分配金除斥益		—		2,284
営業外収益合計		770		3,773
営業外費用				
支払利息		87,433		112,251
投資法人債利息		—		5,343
融資関連費用		3,290		3,959
創立費償却		6,047		4,032
投資口交付費		34,682		35,343
投資法人債発行費		—		16,411
営業外費用合計		131,455		177,341
経常利益		2,074,055		2,382,367
税引前当期純利益		2,074,055		2,382,367
法人税、住民税及び事業税		923		834
法人税等調整額		△3		4
法人税等合計		919		839
当期純利益		2,073,136		2,381,528
前期繰越利益		112		193
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,073,248		2,381,722

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日 (ご参考)

(単位：千円)

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

当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日

(単位：千円)

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

(継続企業の前提に関する注記)

前期(ご参考) 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 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。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 8年～12年 工具、器具及び備品 4年～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 8年～12年 工具、器具及び備品 3年～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年均等償却を行っています。	(1) 創立費 5年均等償却を行っています。 (2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。 (3) 投資法人債発行費 発生時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (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。

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) 2021年 2月28日	当 期 2021年 8月31日
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 31,220 信託構築物 7,008	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 31,220 信託構築物 7,008
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000	※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) 50,000

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021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 3,825,893 賃料収入 176,373 計 4,002,266 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 124,108 その他賃貸収入 77,037 計 201,145 不動産賃貸事業収益合計 4,203,412 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 185,972 管理業務費 313,276 公租公課 6,412 保険料 75,570 修繕費 115,299 水道光熱費 773,496 減価償却費 3,140 信託報酬 24,312 その他賃貸事業費用 1,497,479 不動産賃貸事業費用合計 2,705,932 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	※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 4,533,464 賃料収入 187,280 計 4,720,745 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 144,882 その他賃貸収入 87,458 計 232,341 不動産賃貸事業収益合計 4,953,086 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 208,222 管理業務費 407,913 公租公課 7,306 保険料 142,071 修繕費 131,715 水道光熱費 881,103 信託報酬 3,676 その他賃貸事業費用 19,251 不動産賃貸事業費用合計 1,801,259 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,151,826

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 348,237口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 391,135口

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) 2021年 2月28日	当 期 2021年 8月31日
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)	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)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
15	11
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
15	11
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
15	11
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
15	11
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 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.46	31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△31.44	△31.45
その他	その他
0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.04	0.04

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期(ご参考) 2021年 2月28日	当 期 2021年 8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ又は新投資口の発行により調達しています。資金の借入れにおいては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態(変動又は固定金利)、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 一年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,816,129

* 賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があることから、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見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（2021年2月28日）後の償還予定額 (単位：千円)

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

(注4) 借入金の決算日（2021年2月28日）後の返済予定額 (単位：千円)

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

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、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に一部を積

み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）をご参照ください。） (単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価(注1)	差 額
(1) 現金及び預金	4,669,730	4,669,730	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,973,856	6,973,856	—
資産合計	11,643,587	11,643,587	—
(3) 短期借入金	1,400,000	1,400,000	—
(4) 一年内返済予定の長期借入金	2,211,000	2,211,276	276
(5) 投資法人債	2,000,000	2,035,749	35,749
(6) 長期借入金	53,663,000	54,043,474	380,474
負債合計	59,274,000	59,690,500	416,500

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 一年内返済予定の長期借入金、(5) 投資法人債、(6) 長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	3,691,040

* 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（2021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	4,669,730	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,973,856	—	—	—	—	—
合 計	11,643,587	—	—	—	—	—

(注4) 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
短期借入金	1,400,000	—	—	—	—	—
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	3,611,000	3,310,000	6,540,000	5,900,000	4,970,000	34,943,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）(ご参考)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価 (注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
112,466,230	28,209,193	140,675,424	155,900,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は新規物件の取得（28,865,490千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（773,496千円）等によるものです。

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

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

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価 (注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
140,675,424	28,173,514	168,848,938	189,300,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は新規物件の取得（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。

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

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）(ご参考)

該当事項はありません。

当期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日		当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	
1口当たり純資産額	285,972円	1口当たり純資産額	297,621円
1口当たり当期純利益	5,958円	1口当たり当期純利益	6,108円
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定しています。		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定しています。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
当期純利益 (千円)	2,073,136	2,381,528
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)	2,073,136	2,381,528
期中平均投資口数 (口)	347,929	389,872

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日) (ご参考)

a. 新投資口の発行

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

〈公募による新投資口の発行〉

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

〈第三者割当による新投資口の発行〉

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

b. 投資法人債の発行

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

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

当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

該当事項はありません。

	前期 (ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月 28 日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月 31 日
I. 当期末処分利益	2,073,248,856円	2,381,722,226円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	231,925,842円	264,016,125円
III. 分配金の額	2,304,980,703円	2,645,637,140円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,619円)	(6,764円)
うち利益分配金	2,073,054,861円	2,381,621,015円
(うち1口当たり利益分配金)	(5,953円)	(6,089円)
うち利益超過分配金	231,925,842円	264,016,125円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(666円)	(675円)
IV. 次期繰越利益	193,995円	101,211円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数348,237口の整数倍の最大値となる2,073,054,861円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行います。 かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である231,925,842円を、利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) として分配することとしました。	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。 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。

(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。

独立監査人の監査報告書

2021年10月15日

三菱地所物流リート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

鈴木 理

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大久保 照代

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、三菱地所物流リート投資法人の2021年3月1日から2021年8月31日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
 - ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
 - ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
 - ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
 - ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021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	2,074,055	2,382,367
減価償却費	774,496	882,103
投資口交付費	34,682	35,343
投資法人債発行費	—	16,411
受取利息	△44	△55
支払利息	87,433	112,251
投資法人債利息	—	5,343
未払分配金除斥益	—	△2,284
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,120	△14,832
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,209,689	615,612
前払費用の増減額(△は増加)	△6,542	△628
長期前払費用の増減額(△は増加)	△9,636	1,003
営業未払金の増減額(△は減少)	85,211	41,049
未払金の増減額(△は減少)	13,028	△10,191
未払費用の増減額(△は減少)	65,951	67,176
未払消費税等の増減額(△は減少)	△204,777	—
前受金の増減額(△は減少)	187,511	161,834
その他	21,990	67,802
小計	1,912,552	4,360,307
利息の受取額	44	55
利息の支払額	△84,432	△107,225
法人税等の支払額	△843	△924
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,827,319	4,252,212
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	△28,900,804	△29,046,707
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	676,278	895,083
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△55,560	△20,172
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,280,087	△28,171,796
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,800,000	3,500,000
短期借入金の返済による支出	△1,750,000	△4,100,000
長期借入れによる収入	11,150,000	10,300,000
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	17,665,302	16,712,121
利益分配金の支払額	△1,654,114	△2,072,871
利益超過分配金の支払額	△180,847	△231,878
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,030,340	26,090,959
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,577,572	2,171,375
現金及び現金同等物の期首残高	7,894,638	9,472,211
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,472,211	※1 11,643,587

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

(重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

	前期(ご参考) 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少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。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

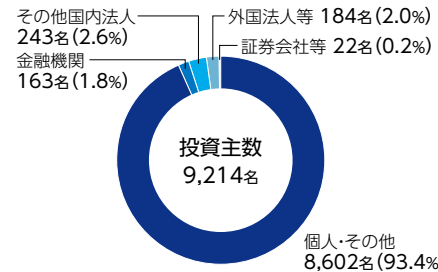
前期(ご参考) 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	当 期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)
(2021年2月28日現在)	(2021年8月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,787,095	4,669,730
5,685,115	6,973,856
9,472,211	11,643,587

▶ 投資口価格の推移

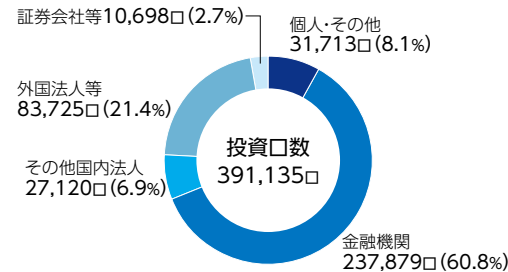


▶ 投資主の状況 (2021年8月31日現在)

所有者別投資主数の割合



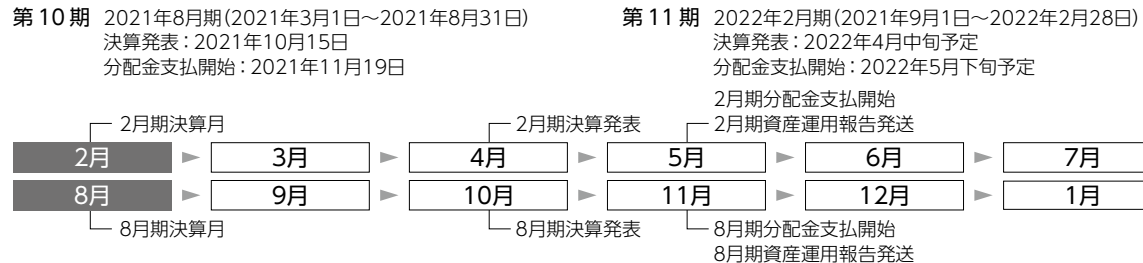
所有者別投資口数の割合



三菱地所による
本投資法人への出資口数
(2021年10月15日現在)

15,950口 (4.1%)

▶ 年間スケジュール



▶ 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード：3481)
公告方法	電子公告により、電子公告サービスのサイト (http://kmasterplus.pronexus.co.jp/main/corp/m/3/m307/index.html) に掲載いたします。本投資法人ホームページ (https://mel-reit.co.jp/ja/notice/index.html) からご覧いただけます。
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711 (フリーダイヤル) (受付時間：9時～17時(但し、土・日・祝祭日を除きます。))

▶ 投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

▶ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行並びに郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の郵送物送付先及びお問い合わせ先へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行株式会社の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせください。

▶ 分配金計算書について

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

▶ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様

▶ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
▶ 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 (電話 0120-232-711 (フリーダイヤル))

受付時間：9時～17時
※但し、土・日・祝祭日を除きます。

▶ 資産運用会社の連絡先

三菱地所投資顧問株式会社 物流リート部
TEL 03-3218-0030 (受付時間：9時30分～17時30分(但し、土・日・祝祭日を除きます。))