

第6期 資産運用報告

自 2019年3月1日 至 2019年8月31日



 三菱地所物流リート投資法人

今後参加予定の個人投資家向けIRイベント

▶ SBI証券主催「個人投資家向けオンライン説明会」

日時 2019年12月10日(火) 19:00-20:00

本説明会では、本資産運用会社の専務取締役
物流リート担当の坂川正樹より、本投資法人
の特徴や成長戦略についてご説明申し上げ
ます。是非、ご視聴ください。



QRコードまたは、
SBI証券ホームページ <https://www.sbisec.co.jp/>
のトップページの「セミナー」よりアクセスしてご覧ください。



 三菱地所物流リート投資法人

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
<https://mel-reit.co.jp/>

第6期概要

1口当たり分配金

5,524円

平均負債コスト(長期借入金のみ)
(2019年11月9日現在)

0.39%

取得価格合計
(2019年10月9日現在)

1,137億円

LTV(有利子負債比率)
(第8期末予想)

29.4%

営業収益

2,530百万円

平均稼働率

99.9%

当期純利益

1,211百万円

長期発行体格付(JCR)

AA-(安定的)

CONTENTS

ご挨拶……………2

基本理念・成長戦略……………3

Q & A ……………4

中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画 ……8

決算ハイライト ……………10

ハイブリッド型外部成長戦略 ……………12

ハイブリッド型内部成長戦略 ……………14

財務・IR戦略 ……………15

ESGへの取組み……………16

ポートフォリオ ……………17

個別物件紹介……………18

ポートフォリオマップ……………20

Financial Section……………22

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……………56

ご挨拶

三菱地所物流リート投資法人
執行役員三菱地所投資顧問株式会社
専務取締役 物流リート担当

坂川 正樹

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、三菱地所物流リート投資法人に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2019年8月期(第6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。

本投資法人は、投資主価値向上のため今年4月に打ち出した運用方針である「三本の柱」に基づき、様々な取組みを有言実行して参りました。投資主の皆様との利益の一致を図るため、5月にはJ-REIT初となる投資口パフォーマンス完全連動型報酬を導入いたしました。9月にはLTVの先行活用による物件取得から、上場後2回目となる公募増資による物件取得を機動的に実施し、着実な成長を遂げております。

引き続き投資主の皆様との対話を通じ、投資主価値向上を目指して参りますので、今後ともご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

今後の個人投資家向けIRイベント参加予定

▶ ダイワJ-REITキャラバン2019横浜

主催 大和証券
会場 横浜新都市ビル9F「新都市ホール」
日時 2019年11月18日(月) 14:10-14:50
URL <https://www.daiwair.co.jp/>

▶ 日経リートセミナー

主催 日本経済新聞社
会場 日本経済新聞社 東京本社ビル2階
日経スペースNIO
日時 2019年11月26日(火) 18:30~20:45
URL <https://ps.nikkei.co.jp/jreitinfra/>

▶ リートフェア2019

主催 不動産証券化協会(ARES)、東京証券取引所
会場 ベルサール東京日本橋 イベントホール
日時 2019年11月30日(土) 08:45~17:00
(説明会は11:30~12:05)
URL <https://j-reit.jp/fair/2019/>

▶ J-REITファン地方版 in 福岡

主催 東京証券取引所、日経ラジオ社、プロネクサス
会場 FFBホール(福岡ファッションビル)7F1号ホール
日時 2019年12月7日(土) 13:00~17:30
URL <http://www.jreit-fan.jp/fukuoka/>

▶ SBI証券主催
「個人投資家向けオンライン説明会」

日時 2019年12月10日(火) 19:00~20:00
URL <https://www.sbisec.co.jp/>

▶ リート普及全国キャラバン2019

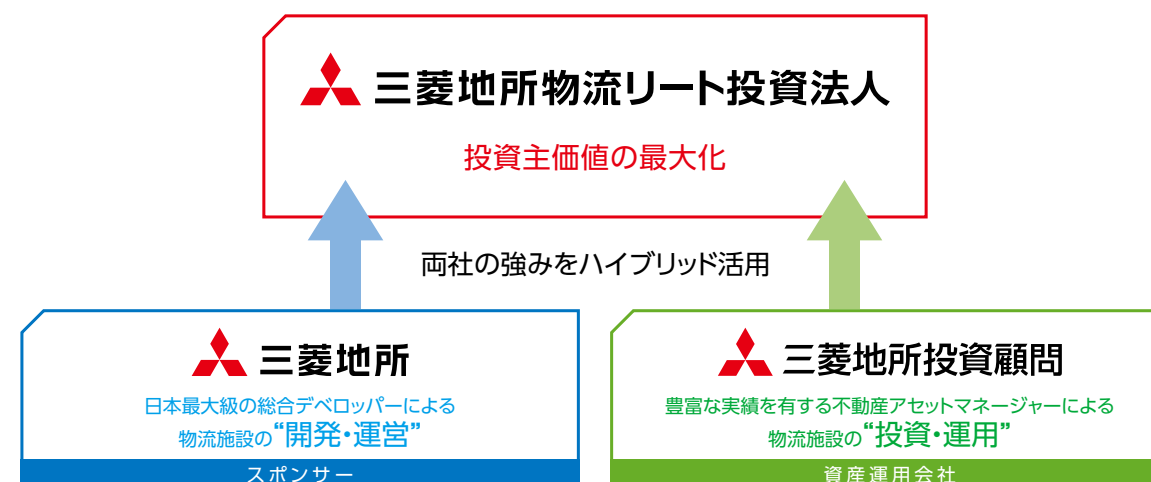
主催 不動産証券化協会(ARES)
会場 朝日生命ホール
日時 2020年1月27日(月) 14:30~15:00
URL <https://j-reit.jp/caravan/>

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。

ハイブリッド・モデル^(注)

本投資法人は、「デベロッパー」×「不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルにより、市場環境の変化や景気循環に適応することで、着実な資産規模の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します。



(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、三菱地所株式会社(以下「スポンサー」又は「三菱地所」ということがあります。)及び三菱地所投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」、「三菱地所投資顧問」又は「MJIA」ということがあります。))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。また、「ハイブリッド・モデル」とは、デベロッパーと不動産アセットマネージャーのそれぞれの強みをハイブリッド活用することをいいます。以下同じです。

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

Question & Answer

今期のハイライトについて、Q&A形式で解説いたします。

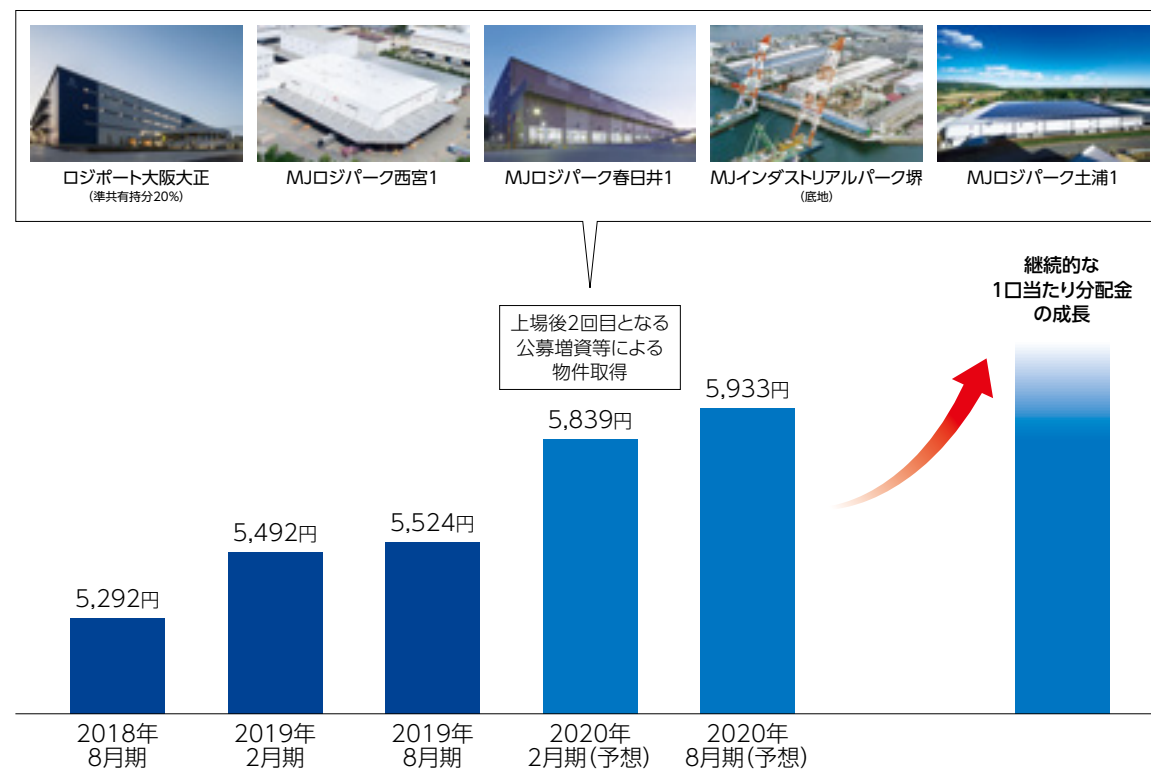
Q1 2019年8月期(第6期)の分配金実績についてお聞かせください。

A1 1口当たり分配金は、前期比プラス32円の5,524円となりました。

第6期は、2019年3月から8月まで、10物件約832億円のポートフォリオを運用しており、平均稼働率は99.9%と高稼働を維持しながら安定的な運用に努めたことにより、1口当たり分配金は前期比プラス32円に着地しました。

今後の予想の1口当たり分配金については、後述の「Q2」に記載の上場後2回目となる公募増資をはじめとする一連の取組みにより5物件を取得した結果、2020年2月期(第7期)は5,839円、2020年8月期(第8期)は5,933円を予想しております。今後も本投資法人は継続的に1口当たり分配金を成長させていくことを目指しております。

1口当たり分配金の推移



ロジポート大阪大正(準共有持分20%) MJロジパーク西宮1 MJロジパーク春日井1 MJインダストリアルパーク堺(底地) MJロジパーク土浦1

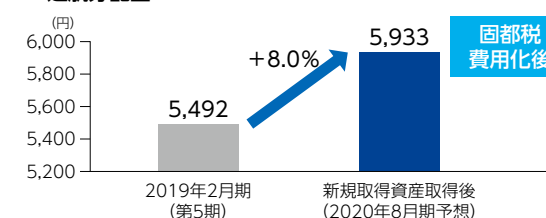
Q2 2019年9月に上場後2回目の公募増資をし、物件を取得していますが、その背景及び効果についてご説明ください。

A2 マーケット環境、LTVの活用及び取得物件の組立てにより、力強い成長性をお示しできる設計が可能だと確認し、機動的に公募増資による物件取得を判断しました。一連の取組みにより5物件305億円強を取得し、1口当たり分配金の成長(巡航でプラス8.0%)と1口当たりNAVの成長(プラス3.5%)を実現しました。

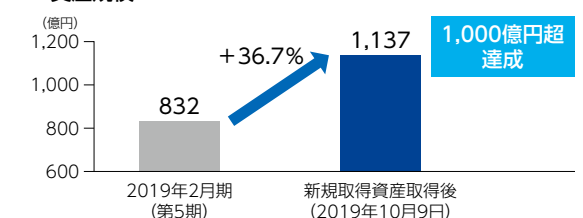
一連の取組みで取得した5物件は、平均鑑定NOI利回りは4.7%、MJインダストリアルパーク堺(底地)を除いた4物件の利回りは4.9%となり、既存ポートフォリオ利回り及びインプライド・キャッププレートを意識した物件取得となっております。平均築年数は5年、稼働率は100%、平均残存賃貸借契約期間は13年と安定したキャッシュフローを見込める資産の取得となっております。これらの結果、資産規模は1,000億円を超え1,137億円となり、着実に資産規模の拡大を実現しております。今後も投資主価値向上のために中長期的に2,000億円、3,000億円を目指していきたいと考えております。LTVは27.0%から29.4%まで2.4%の上昇となりますが、相対的にまだ低く、今後もLTVも活用し、規律を持った物件取得による投資主価値の向上を目指します。

第2回公募増資及び新規取得資産の効果

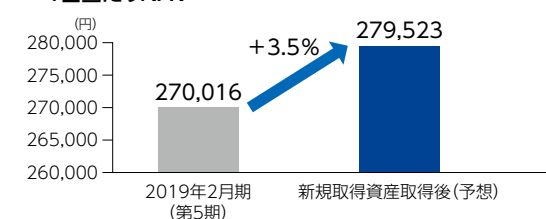
■ 巡航分配金



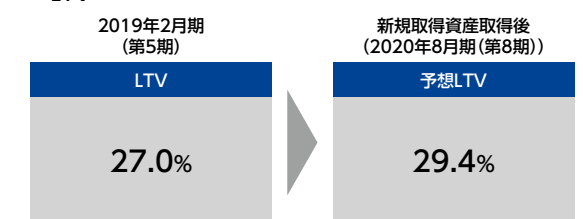
■ 資産規模



■ 1口当たりNAV



■ LTV



(注)第2回公募増資を決議した2019年9月19日に公表した数値を記載しています。ただし、LTVについては2019年10月9日付で実行した借入金額を基に算出しています。

Q & A

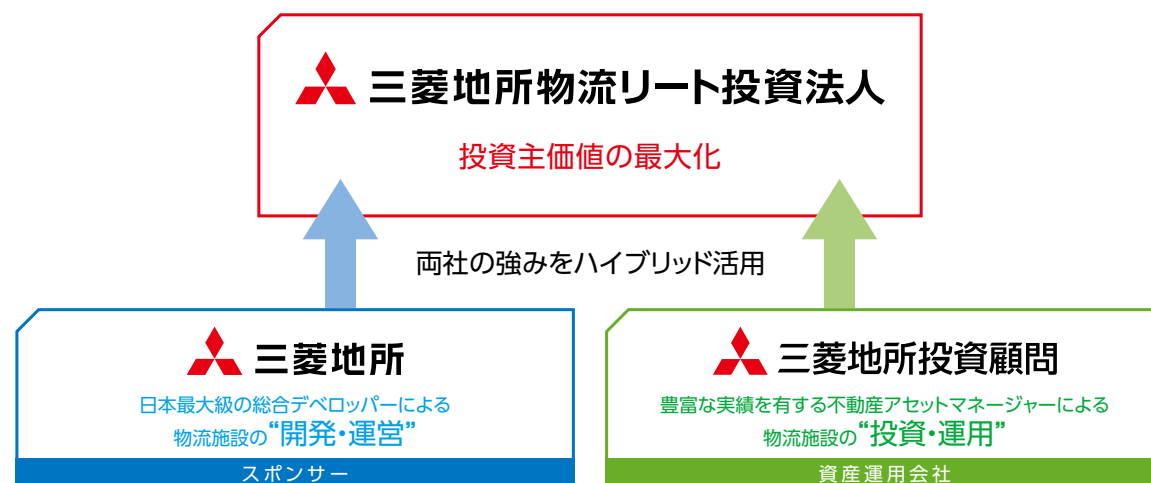
今期のハイライトについて、Q&A形式で解説いたします。

Q3 「ハイブリッド型外部成長」「ハイブリッド型内部成長」とは、どういう意味でしょうか。ご説明ください。

A3 日本を代表する総合デベロッパーであるスポンサーの三菱地所と、2001年からの豊富な不動産ファンドの運用実績を有する本資産運用会社、それぞれの強み・特長を外部成長や内部成長に最大限活用することを意味しています。

「ハイブリッド型外部成長」とは、多くの物流特化型REITがスポンサー開発物件のみでポートフォリオを構築している一方、本投資法人は、スポンサー開発物件だけではなく、本資産運用会社が外部からソーシングする物件を組み合わせ、2つのパイプラインがあることを表しています。前述の「Q2」記載の一連の取組みで取得した物件群は、スポンサーである三菱地所の開発案件1物件に加え、本資産運用会社がソーシングした4物件で構成されており、「ハイブリッド型外部成長」を実現しています。

「ハイブリッド型内部成長」も同様に2社の強み・特長を活用しています。本投資法人はスポンサーサポート契約に基づきリーシングを三菱地所に委託しており、三菱地所の法人顧客リレーションを活用し賃料増額やテナント誘致を果たしています。また、本資産運用会社では、賃料改定によらない内部成長の実現に努め、グリーンリース契約に基づくグリーンリース料を収受、電力会社見直しによるテナントの満足度向上、建物固定資産評価額の適正水準への引き下げによる費用削減などを行っています。



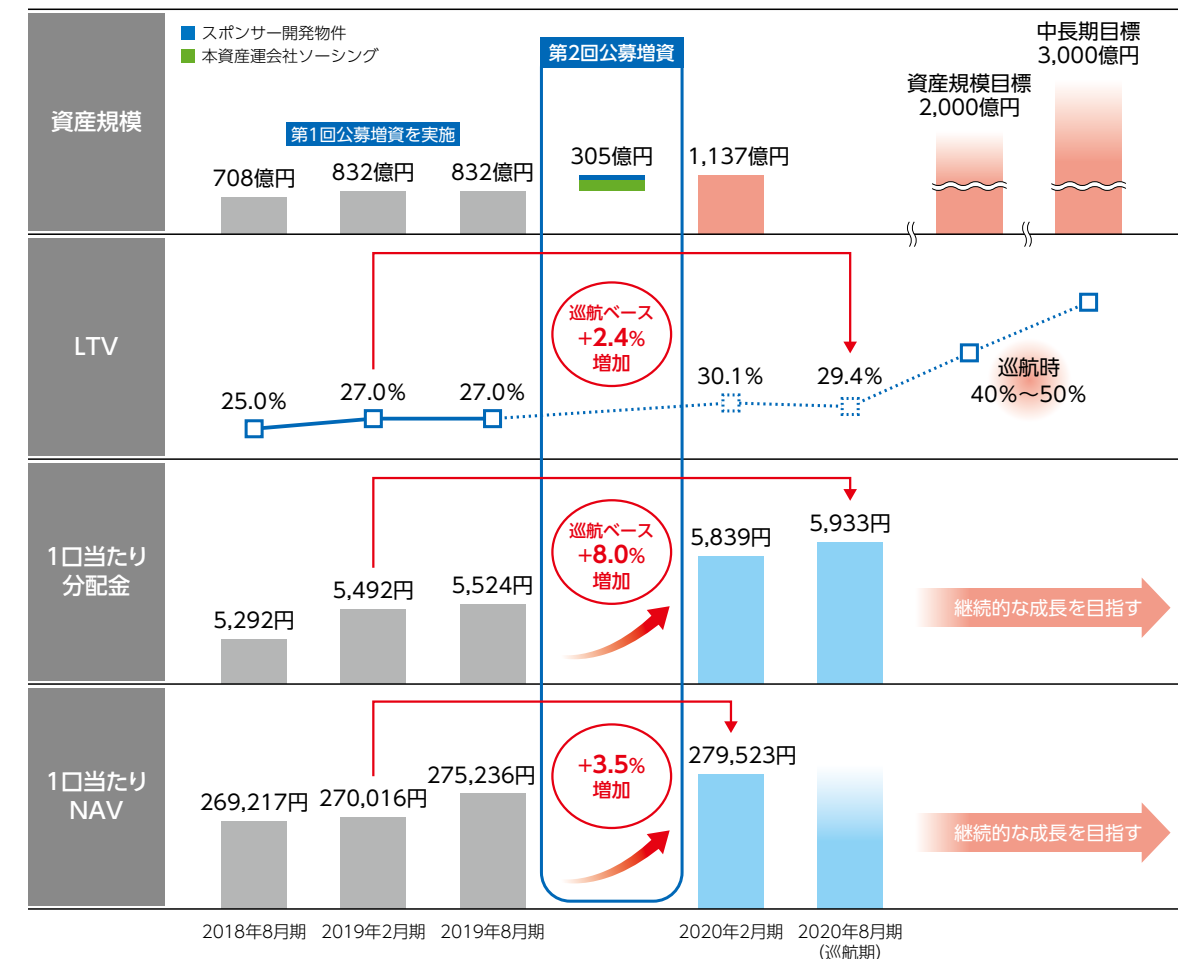
Q4 今後の資産規模目標についてお聞かせください。

A4 中期目標として、資産規模2,000億円に到達することを掲げています。

本投資法人は、2019年10月9日現在、資産規模は約1,137億円です。今後もP8～9記載の「三本の柱」の運用方針のもと投資主価値向上のために、中長期的には資産規模2,000億円、3,000億円へと外部成長を継続させ、内部成長にも取組みながら1口当たり分配金及び1口当たりNAVの向上に努めて参ります。

中長期の成長戦略

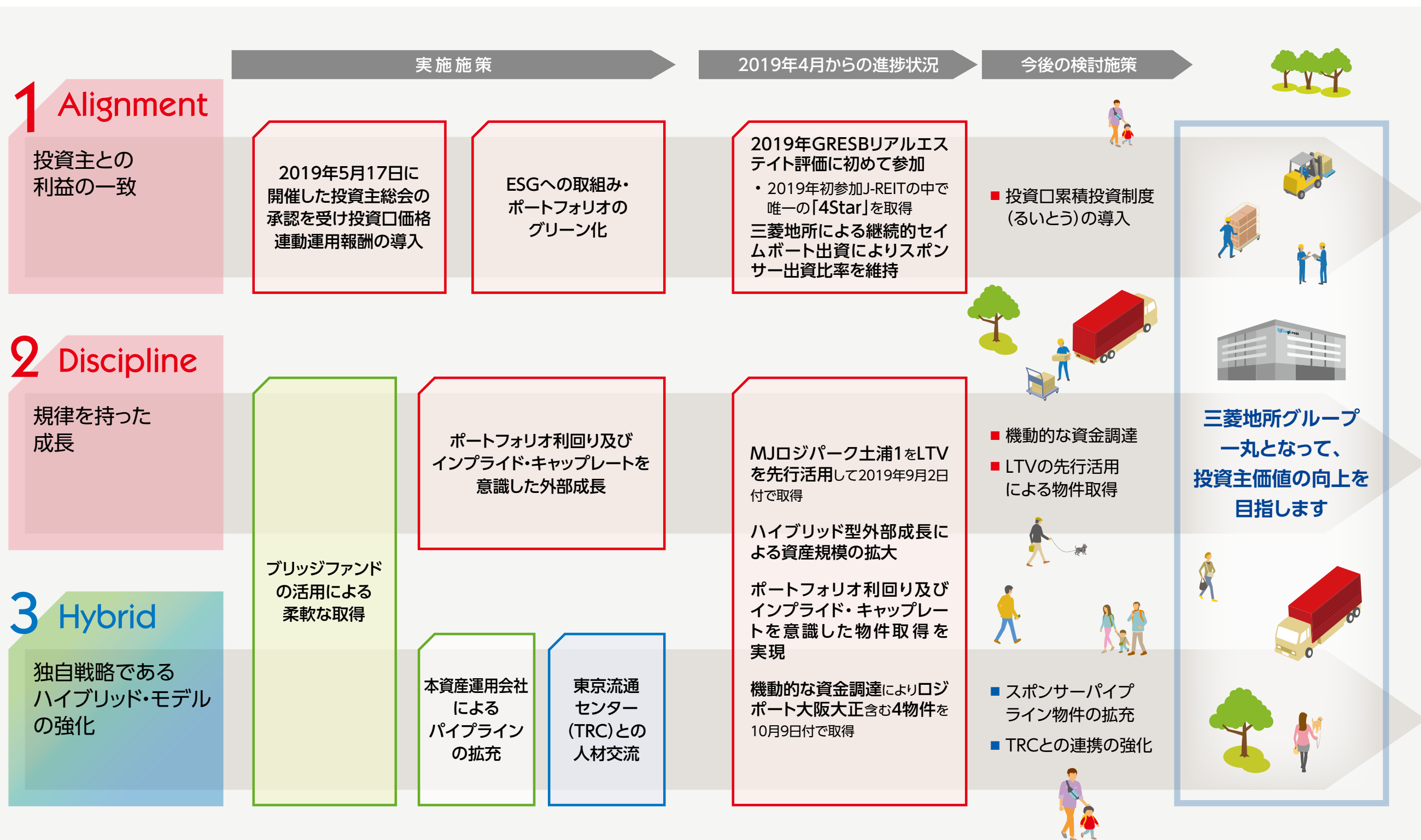
■ 資産規模目標及び分配金の推移



(注)第2回公募増資を決議した2019年9月19日に公表した数値を記載しています。ただし、LTVについては2019年10月9日付で実行した借入金額を基に算出しています。

中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画

▶ 運用方針「三本の柱」に基づく施策の進捗状況



決算ハイライト

2019年8月期(第6期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて、簡単にご説明します。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	第6期
資産の部	
流動資産	5,856
A うち現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	5,823
固定資産	82,578
うち有形固定資産	82,550
無形固定資産	6
投資その他の資産	21
繰延資産	22
資産合計	88,457
負債・純資産の部	
流動負債	4,947
B うち1年内返済予定の長期借入金	4,000
固定負債	21,465
C うち長期借入金	19,924
負債合計	26,413
出資総額(純額)	60,832
剰余金	1,211
純資産合計	62,044
負債・純資産合計	88,457

A 現預金

当期においても、引き続きポートフォリオから順調なキャッシュフローが生まれております。また、当期に実施した60百万円の資本的支出を差し引き、分配金(利益超過分配金を含みます。)の支払い後も十分な現預金を内部留保し、財務の健全性を維持しています。

B 1年内返済予定の長期借入金

長期借入金のうち、4,000百万円の借入金が2019年9月30日に返済期限を迎え、株式会社三菱UFJ銀行よりJ-REIT向けESG評価ローンとして10年の長期借入れを実行しています。

C 長期借入金

当期末の有利子負債残高は23,924百万円(**B**を含む)となり、全額長期借入金となります。なお、有利子負債残高を総資産額で除したLTVは27.0%と引き続き保守的な水準に保たれており、安定した財務体質を維持しています。

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	第6期
営業収益	2,530
営業費用	1,276
営業利益	1,253
営業外収益	55
営業外費用	96
経常利益	1,212
当期純利益	1,211
当期末処分利益	1,211

分配金の状況

単位:円

1口当たり分配金(合計)	5,524
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	4,930
1口当たり利益超過分配金	594

第6期1口当たり分配金

5,524円
(前期比+0.6%)

D 営業収益・当期純利益

2018年9月に取得した2物件の公租公課が費用化されておりますが、着実なテナントリレーション構築により賃貸借契約満了を迎えた一部テナントとの賃料を増額改定し、加えて賃料改定によらない内部成長として、一部保有物件における建物固定資産評価の見直しによる過払い分の一括還付やグリーンリース契約による収益増加等を実現したことにより、前期比では営業収益36百万円、当期純利益41百万円とそれぞれ増収増益となりました。

E 営業外収益

2018年9月の台風被害により、41百万円の保険金収入がありました。

F 営業外費用

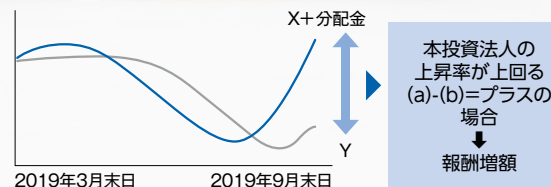
2018年9月の台風被害復旧費用として、31百万円を計上しております。

投資口パフォーマンス完全連動型報酬について

本投資法人の資産運用報酬

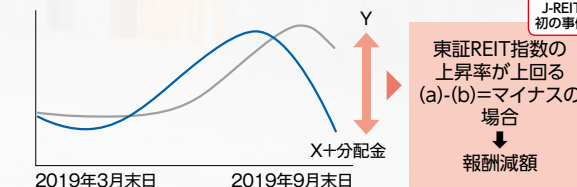
資産運用報酬 I (AUM連動報酬)	総資産額×0.2%(上限)
資産運用報酬 II (不動産利益連動報酬)	調整後NOI×5.0%(上限)
資産運用報酬 III (投資主利益連動報酬)	調整後税引前当期純利益×1口当たりの税引前当期純利益×0.001%(上限)
	「投資口価格連動運用報酬」新設 (J-REIT初の事例)
	東証REIT指数比パフォーマンス((a)-(b))×時価総額(各期営業期間毎)×0.1%(上限)
	(a): 本投資法人の投資口価格(配当込み)の騰落率
	(b): 東証REIT指数(配当込み)の騰落率

— 本投資法人の投資口価格 — 東証REIT指数(配当込み)



<計算例>

- 2019年3月末日の本投資法人の投資口価格終値: 262,100円
- 2019年3月末日の東証REIT指数(配当込み): 3,851.10pt
- 2019年9月末日の本投資法人の投資口価格終値: 344,500円
- 2019年9月末日の東証REIT指数(配当込み): 4,477.77pt
- 2019年8月期分配金: 5,524円



- (a) = (344,500円 - 262,100円 + 5,524円) / 262,100円
- (b) = (4,477.77pt - 3,851.10pt) / 3,851.10pt

ハイブリッド型外部成長戦略



三菱地所物流 リート投資法人

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

ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
単独開発物流施設ブランドを指します

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**

三菱地所グループ



稼働率
100%

大阪西淀川物流センター(38千㎡)
2018年度竣工(共同開発)



稼働率
約95%

ロジクロス名古屋笠寺(80千㎡)
2018年度竣工(単独開発)



新規
公表物件

(仮称)ロジクロス蓮田(79千㎡)
2020年度竣工予定



新規
公表物件

(仮称)ロジクロス春日部(38千㎡)
2021年度竣工予定



新規
公表物件

(仮称)ロジクロス船橋(23千㎡)
2021年度竣工予定



新規
公表物件

(仮称)ロジクロス座間(183千㎡)
2023年度竣工予定



(仮称)彩都もえぎ物流施設計画(32千㎡/125千㎡)
2020年度/2021年度竣工予定



稼働率
100%

ロジポート川崎ベイ(296千㎡)
2019年度竣工(共同開発)



内定率
100%

ロジクロス横浜港北(16千㎡)
2019年度竣工(単独開発)



稼働率
100%

ロジクロス厚木II(34千㎡)
2019年度竣工(単独開発)

ブリッジファンド



稼働率
99.9%

ロジポート大阪大正(117千㎡)
2017年度竣工(共同開発)



稼働率
100%

ロジクロス習志野(39千㎡)
2017年度竣工(単独開発)



稼働率
100%

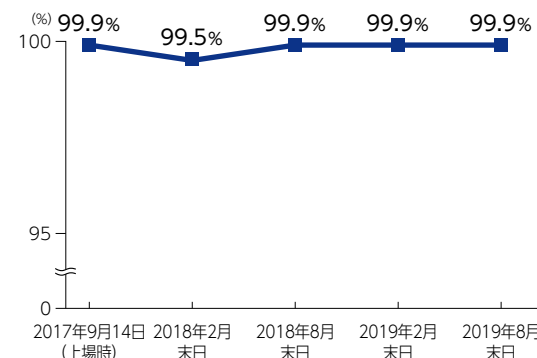
MJロジパーク仙台1(36千㎡)
2008年度竣工

(注)2019年10月18日現在

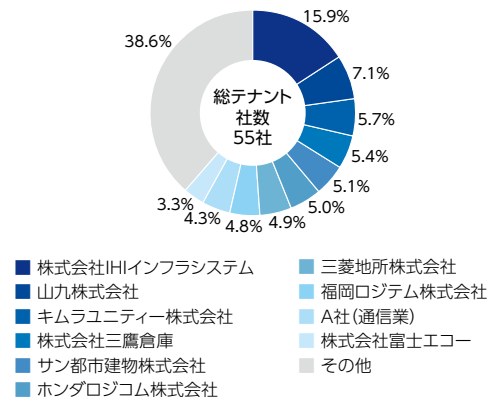
14物件 1,141千㎡

ハイブリッド型内部成長戦略

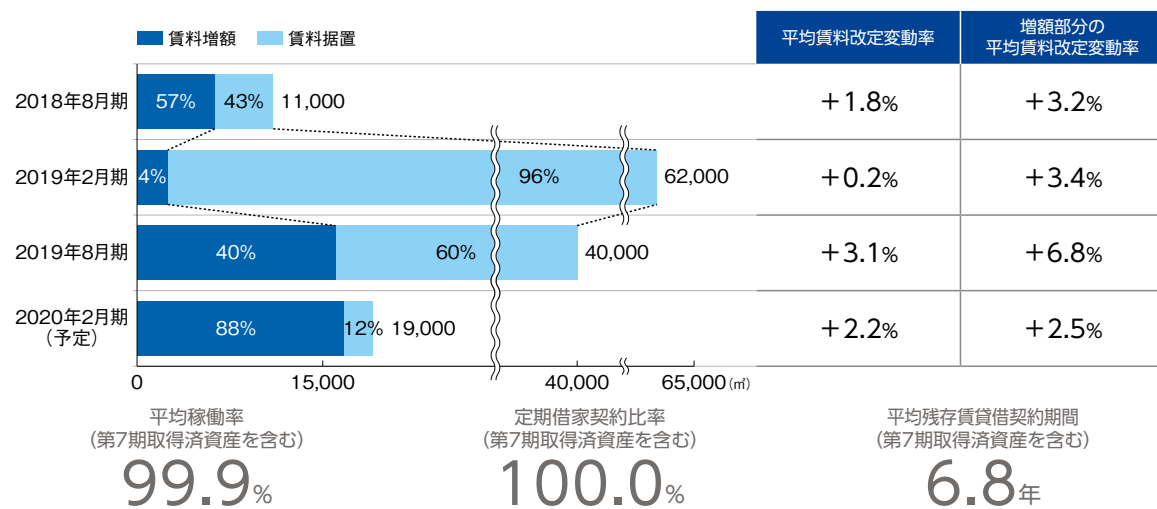
稼働率の推移



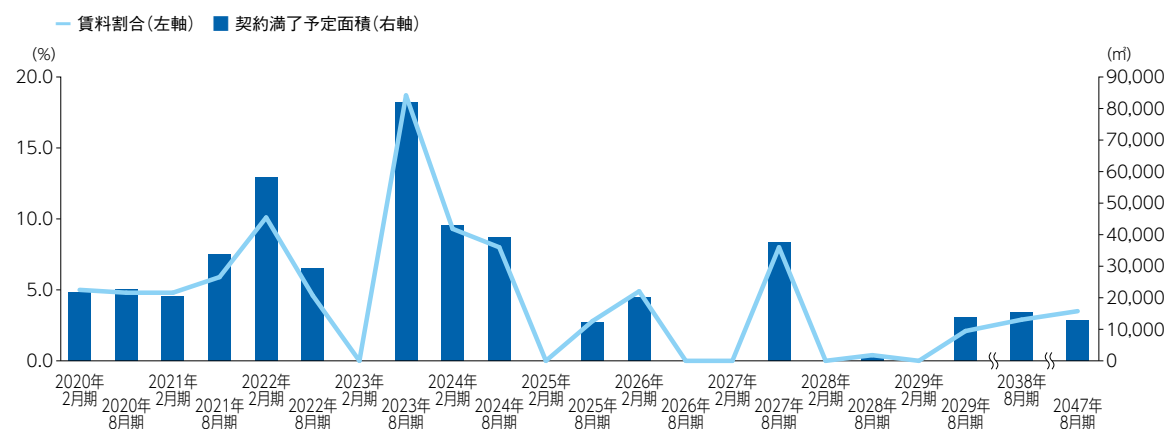
テナントの分散状況(賃貸面積ベース)



賃料改定による内部成長の実現

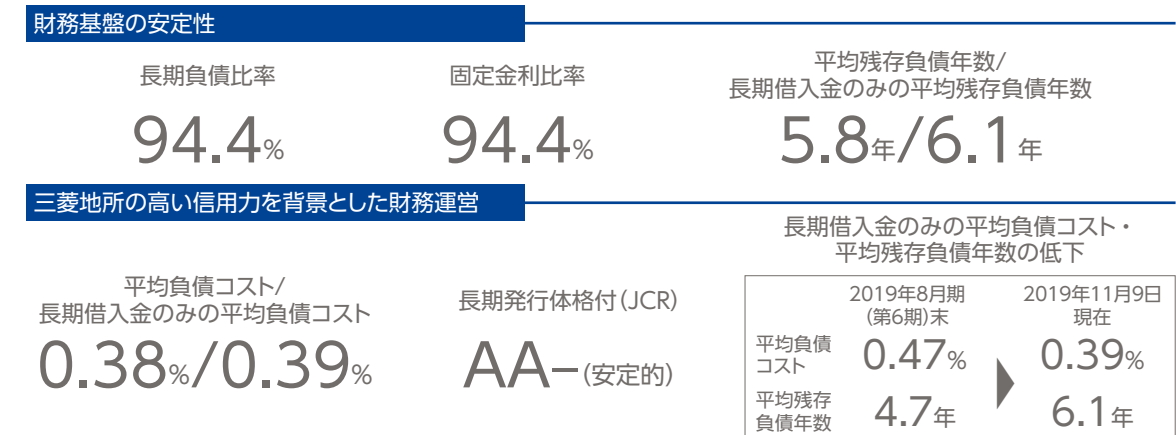


賃貸借契約期間満了時期の分散



財務・IR戦略

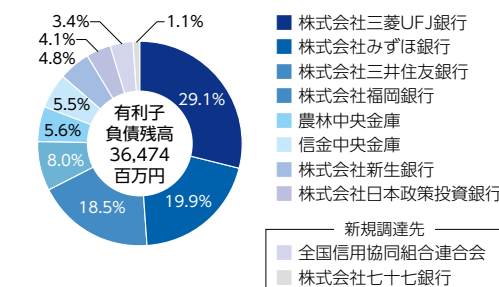
財務ハイライト (2019年11月9日現在)



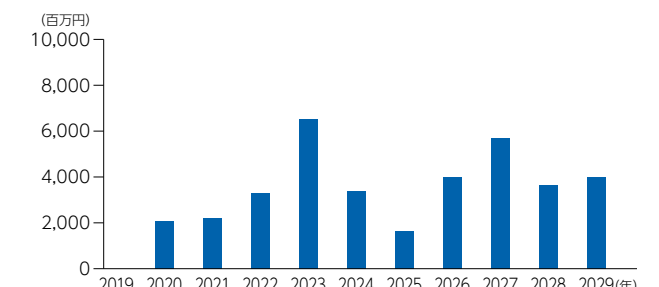
機動的な物件取得を可能とするLTVコントロール



調達先の分散状況



有利子負債の返済期限の分散状況



IRへの取組み

2019年4月以降に、以下の個人投資家向けIRイベントへ参加し、延べ900名を超える個人投資家様に対しJ-REITの仕組みや本投資法人の特徴を説明しました。

開催日	開催場所	セミナー名称
2019年4月23日(火)	東京	日経Jリートセミナー
2019年5月15日(水)	大宮	三菱UFJ・モルガン・スタンレー証券主催「個人投資家向けIRセミナー」
2019年5月23日(木)	名古屋	ダイワJ-REITキャラバン名古屋
2019年6月12日(水)	京都	三菱UFJ・モルガン・スタンレー証券主催「個人投資家向け合同IRセミナー」
2019年6月18日(火)	東京	SMBC日興J-REITセミナー2019
2019年7月 4日(木)	オンライン	SBI証券主催「個人投資家向けオンライン説明会」
2019年7月25日(木)	東京	J-REITナイト #1 ~REITと資産運用を学ぶタベ~
2019年7月27日(土)	東京	ダイワJ-REITフェスタ2019
2019年8月 9日(金)	立川	SMBC日興証券主催「個人投資家向けセミナー」(立川)

今後の参加予定については、P.2をご参照ください。

ESGへの取組み

▶ サステナビリティ方針

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、本資産運用会社及びスポンサーとともにサステナビリティに対する考え方を共有し、共に取組みを推進しています。

▶ 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。



- 2019年のGRESBリアルエステイト評価に初参加
- 絶対評価最高位の「Green Star」を取得
- 今年初参加のJ-REIT6銘柄中唯一の「4Star」を取得

Environment

▶ ポートフォリオのグリーン化



ロジクロス厚木
BELS：評価ランク★★★★★
CASBEE不動産：評価ランクS



ロジクロス神戸三田
BELS：評価ランク★★★★★
CASBEE不動産：評価ランクA



MJロジパーク加須1
BELS：評価ランク★★★★★

ポートフォリオグリーン比率
(延床面積ベース)
64.4%

▶ 取組み事例

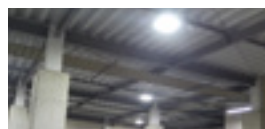
■ 省エネルギーへの取組み



断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



グリーンリース契約に基づくLED化改修



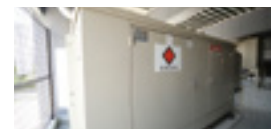
施設の緑化

■ 再生可能エネルギーの活用



太陽光パネルの設置

■ 事業継続性の配慮への取組み



非常用発電機の設置



免震機能

Social

▶ CSR活動への積極的な参加



あつぎ点まつりにおける清掃活動への参加
MJロジパーク厚木の近隣



テナント様向け飲料無料配布
ロジポート相模原内

Governance

▶ J-REIT初となる投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入

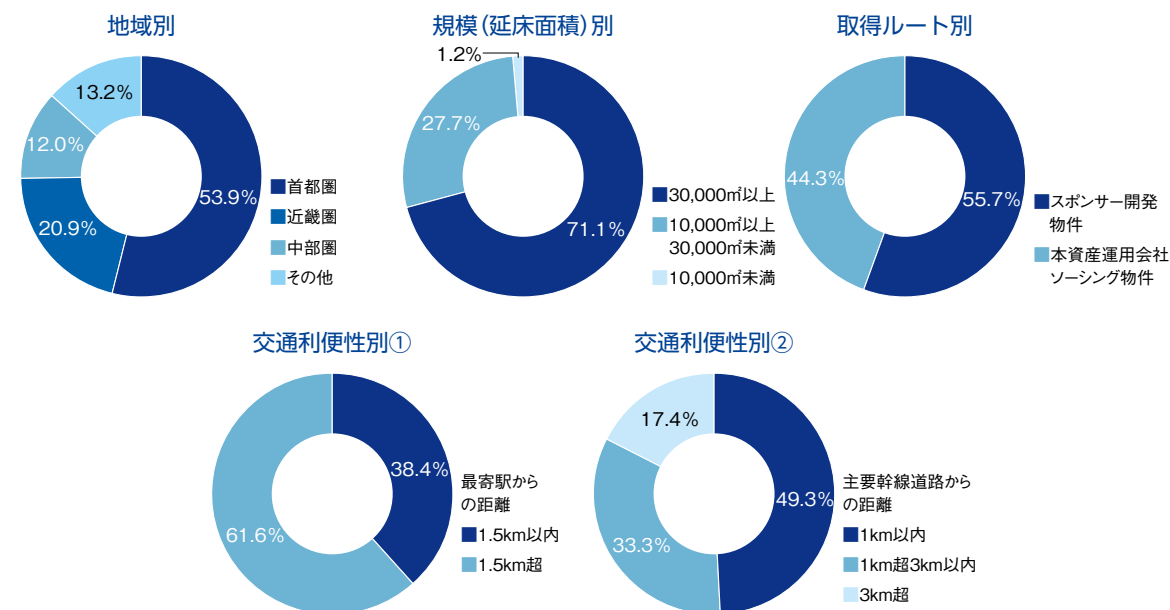
▶ スポンサーである三菱地所による本投資法人への継続的なセიმボート出資

ポートフォリオ (2019年10月9日現在)

▶ 物件一覧

	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	延床面積 (m ²)	鑑定NOI利回り (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第6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	36,082	5.2	100.0	4.9	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	29,895	4.5	100.0	2.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	12,879	5.1	100.0	2.2	BTS
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	神奈川県相模原市	21,364	200,252 (98,123)	4.7	99.7	6.0	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	145,809 (65,614)	4.4	100.0	4.6	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	18,262	6.5	100.0	29.8	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.6	100.0	6.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	7,602	5.7	100.0	13.5	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	39,157	5.0	100.0	11.9	マルチ
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	39,797	5.3	100.0	11.9	マルチ	
小計 / 平均			83,219	557,575 (375,251)	4.9	99.9	7.6	—
第7期 取得済資産	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	15,485	5.3	100.0	4.8	BTS
	ロジポート大阪大正 (準共有持分20%)	大阪府大阪市	5,682	117,045 (23,409)	4.6	99.9	1.5	マルチ
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	13,903	5.7	100.0	28.5	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	58,236	4.8	100.0	2.6	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	—	3.8	100.0	—	底地
小計 / 平均			30,568	204,669 (111,033)	4.7	100.0	5.2	—
合計 / 平均			113,787	762,245 (486,285)	4.8	99.9	7.1	—

▶ 分散状況(取得価格ベース)



個別物件紹介 (2019年10月9日現在)



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

MJロジパーク大阪1



取得価格
6,090百万円

稼働率
100.0%

MJロジパーク西宮1



取得価格
2,483百万円

稼働率
100.0%

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

MJロジパーク船橋1



取得価格
5,400百万円

稼働率
100.0%

MJロジパーク福岡1



取得価格
6,130百万円

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
★★★★★

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

MJロジパーク厚木1



取得価格
6,653百万円

稼働率
100.0%

MJロジパーク土浦1



取得価格
3,133百万円

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%

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%

CASBEE
不動産評価
Sランク

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
★★★★★

ロジポート大阪大正
(準共有持分20%)



取得価格
5,682百万円

稼働率
99.9%

15物件

1,137億円

ポートフォリオマップ (2019年10月9日現在)

- 第7期取得済資産
- 第6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



I 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業期間		自2017年3月1日 至2017年8月31日	自2017年9月1日 至2018年2月28日	自2018年3月1日 至2018年8月31日	自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日
営業収益	(百万円)	191	2,042	2,186	2,493	2,530
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	191	2,042	2,186	2,493	2,530
営業費用	(百万円)	100	798	1,132	1,226	1,276
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	55	622	860	940	959
営業利益	(百万円)	91	1,243	1,053	1,267	1,253
経常利益	(百万円)	70	1,074	1,003	1,171	1,212
当期純利益	(百万円)	43	1,073	1,002	1,170	1,211
総資産額	(百万円)	6,242	78,112	75,453	88,461	88,457
（対前期比）	(%)	(0.2)	(1,151.4)	(△3.4)	(17.2)	(△0.0)
純資産額	(百万円)	2,043	54,758	54,567	62,182	62,044
（対前期比）	(%)	(△0.1)	(2,579.6)	(△0.3)	(14.0)	(△0.2)
出資総額（純額）（注2）	(百万円)	2,000	53,685	53,564	61,011	60,832
発行済投資口の総口数	(口)	8,000	214,000	214,000	245,815	245,815
1口当たり純資産額（注3）	(円)	255,441	255,882	254,986	252,965	252,403
分配金総額	(百万円)	43	1,194	1,132	1,350	1,357
1口当たり分配金額	(円)	5,441	5,580	5,292	5,492	5,524
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	5,441	5,015	4,685	4,763	4,930
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	—	565	607	729	594
総資産経常利益率（注4）	(%)	1.1	2.5	1.3	1.4	1.4
（年換算値）	(%)	(2.2)	(5.1)	(2.6)	(2.9)	(2.7)
自己資本当期純利益率（注5）	(%)	2.1	3.8	1.8	2.0	2.0
（年換算値）	(%)	(4.2)	(7.6)	(3.6)	(4.0)	(3.9)
期末自己資本比率（注6）	(%)	32.7	70.1	72.3	70.3	70.1
（対前期増減）	(%)	(△0.1)	(37.4)	(2.2)	(△2.0)	(△0.2)
有利子負債額	(百万円)	4,000	21,519	18,901	23,924	23,924
有利子負債比率（注7）	(%)	64.1	27.5	25.0	27.0	27.0
配当性向（注8）	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	1	8	8	10	10
期末総賃貸可能面積（注9）	(㎡)	18,232.07	313,164.66	313,164.65	355,904.80	355,855.07
期末テナント数（注10）	(件)	1	40	42	43	44
期末稼働率（注11）	(%)	100.0	99.5	99.9	99.9	99.9
当期減価償却費	(百万円)	43	403	433	484	487
当期資本的支出額	(百万円)	7	26	69	54	60
賃貸NOI(Net Operating Income)（注12）	(百万円)	179	1,822	1,759	2,038	2,058

（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おります。

（注3）本投資法人は、2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口の併合を行っております。そのため第2期の1口当たり純資産額は、第2期期首に当該投資口の併合が行われたと仮定して算定しております。

（注4）経常利益 / {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100

（注5）当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100

（注6）期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

（注7）期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100

（注8）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3期及び第5期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。

分配金総額(利益超過分配は含まない) / 当期純利益 × 100

（注9）「期末総賃貸可能面積」とは、各期末現在における各信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもののうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備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10）「期末テナント数」とは各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しております。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備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11）「期末稼働率」とは各期末現在における保有資産のうち建物に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おります。

（注12）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者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、中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画として、新たに「三本の柱」による運用方針を公表しました。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（2019年8月31日）現在、本投資法人の保有資産は10物件（取得価格合計：83,219百万円）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。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2019年8月期）の日本経済は、世界経済の影響から輸出を中心に一部弱さが見られるものの、緩やかな景気回復基調が続きました。実質GDP（国内総生産）成長率は、民間最終消費支出、政府最終消費支出及び公的資本形成がプラスに寄与したことなどから、3四半期連続でプラスで推移しています。

不動産売買取引市場においては、低金利環境の継続を背景として国内外投資家の投資意欲は依然旺盛であり、J-REIT、私募ファンド及び海外投資家を中心としてコア投資家による活発な物件取得が継続していることから、投資家間の競争により取引利回りは引き続き低位で推移しています。

J-REIT市場においては、世界的な金利低下圧力の高まりや、株式市場や為替市場の軟調を受け、他の金融商品と比較した際の利回りの高さや海外情勢等の影響を受けにくいディフェンシブ性が特に評価され、資金流入超過の基調にあります。7月には東証REIT指数が、約11年ぶりに2,000ポイントを上回り、その後も上昇基調が続いています。

物流施設市場では、新規供給量が高い水準にある中でも、物流業務の外部委託に伴うサードパーティロジスティクス（3PL）市場の成長、製造業や卸売業を中心とした物流拠点再編ニーズ及び小売EC市場の堅調な拡大を背景とした高水準の新規需要が続いており、空室率は引き続き低位で推移しています。今後も高水準の供給が続くものの、未竣工物件のリーシング進捗も順調であり、本投資法人のポートフォリオを含めた稼働中の物件に与える影響は極めて限定的であると考えています。

このような環境下、当期末（2019年8月31日）現在の保有資産10物件（取得価格合計：83,219百万円）の運用を着実にを行い、稼働率は99.9%と高稼働を維持しています。

I 資産運用報告

これに加え、「三本の柱」におけるAlignment（投資主との利益の一致）の施策の一つとして、本投資法人は2019年5月17日付で、投資主利益との連動性を高めることを目的として、資産運用報酬のうち投資主利益連動報酬部分について、本投資法人の投資口価格と東証REIT指数との相対パフォーマンスに連動させる、「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」を導入しています。投資口のパフォーマンスが東証REIT指数のパフォーマンスを下回る場合に報酬が減額となる完全連動型報酬は、J-REIT初の取組みです。

(3) 資金調達概要

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

a. 資金の借入れの状況

本投資法人は長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス及び返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うことを基本方針としています。

当期末（2019年8月31日）現在の有利子負債残高は23,924百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は27.0%となりました。

b. 格付の状況

本投資法人の当期末（2019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（2019年8月期）の業績は営業収益2,530百万円、営業利益1,253百万円、経常利益1,212百万円、当期純利益1,211百万円及び投資口1口当たり分配金5,524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245,815口の整数倍である1,211,867,950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4,930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146,014,110円を継続的利益超過分配として分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は594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帳簿価額 + 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

設立以来当期末までの増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年7月14日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注2)
2016年9月28日	私募増資	18,000	20,000	1,800	2,000	(注3)
2017年6月15日	投資口併合	△12,000	8,000	—	2,000	(注4)
2017年9月13日	公募増資	198,000	206,000	49,678	51,678	(注5)
2017年10月10日	第三者割当増資	8,000	214,000	2,007	53,685	(注6)
2018年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	214,000	△120	53,564	(注7)
2018年9月10日	公募増資	30,300	244,300	7,216	60,780	(注8)
2018年10月11日	第三者割当増資	1,515	245,815	360	61,141	(注9)
2018年11月19日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△129	61,011	(注10)
2019年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△179	60,832	(注11)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

(注3) 1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

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

(注5) 1口当たり発行価格260,000円(発行価額250,900円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額250,900円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2018年4月13日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(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2018年5月21日よりその支払いを開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格246,772円(発行価額238,166円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格238,166円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2018年10月15日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(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2018年11月19日よりその支払いを開始しました。

(注11) 2019年4月15日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(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2019年5月21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2期 自2017年3月1日 至2017年8月31日	第3期 自2017年9月1日 至2018年2月28日	第4期 自2018年3月1日 至2018年8月31日	第5期 自2018年9月1日 至2019年2月28日	第6期 自2019年3月1日 至2019年8月31日
最高(円)	—	283,500	272,100	253,500	331,500
最低(円)	—	267,700	254,100	235,100	245,800

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2017年9月14日です。

I 資産運用報告

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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業期間		自2017年3月1日 至2017年8月31日	自2017年9月1日 至2018年2月28日	自2018年3月1日 至2018年8月31日	自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日
当期末処分利益総額	(千円)	43,533	1,073,416	1,002,724	1,170,864	1,211,916
利益留保額	(千円)	5	206	134	47	48
金銭の分配金総額	(千円)	43,528	1,194,120	1,132,488	1,350,015	1,357,882
(1口当たり分配金)	(円)	(5,441)	(5,580)	(5,292)	(5,492)	(5,524)
うち利益分配金総額	(千円)	43,528	1,073,210	1,002,590	1,170,816	1,211,867
(1口当たり利益分配金)	(円)	(5,441)	(5,015)	(4,685)	(4,763)	(4,930)
うち出資払戻総額	(千円)	—	120,910	129,898	179,199	146,014
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)	(565)	(607)	(729)	(594)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	120,910	129,898	179,199	146,014
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(—)	(565)	(607)	(729)	(594)

(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。

(注3) 第5期については、運用状況の見直しにおいて、賃貸事業収益の一時的な減少を想定していたため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、当該期間に発生する減価償却費の30%に相当する継続的利益超過分配金に加え、当該期間に発生する減価償却費の7%に相当する一時的利益超過分配金を分配する方針といたしました。かかる方針を踏まえ、第5期については、減価償却費の30%にほぼ相当する額である145,276,665円に加え、減価償却費の7%にほぼ相当する額である33,922,470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。

5. 今後の運用方針

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

a. 外部成長戦略

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

b. 内部成長戦略

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

c. 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、2019年9月19日及び2019年9月30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、2019年10月7日に公募による新投資口の発行に係る払込みが完了しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、2019年11月7日を払込期日(予定)としています。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 57,150口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり335,887円
発行価格(募集価格)の総額	: 19,195,942,050円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり324,690円
発行価額(払込金額)の総額	: 18,556,033,500円
払込期日	: 2019年10月7日

<第三者割当による新投資口の発行(注)>

発行新投資口数	: 2,850口
発行価格(払込金額)	: 1口当たり324,690円
発行価額(払込金額)の総額	: 925,366,500円
払込期日	: 2019年11月7日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数その限度で減少、又は発行そのものが行われない場合があります。

I 資産運用報告

(参考情報)

①資金の借入れ

本投資法人は、2019年8月27日及び2019年10月4日開催の役員会において、後記「②資産の取得」記載の資産の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れを決定し、以下の資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金 (百万円)	利率	借入 実行日	借入方法	元本 弁済日	元本弁 済方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行	1,100	基準金利+ 0.0700% (変動金利)	2019年 10月9日	左記借入先との間で締結 した2018年8月13日付 当座貸越約定書に基づく 借入れ	2020年 10月9日		
	株式会社みずほ銀行	900 (注)	基準金利+ 0.0700% (変動金利)					
	株式会社三菱UFJ銀行	200	基準金利+ 0.0700% (変動金利)					
	信金中央金庫	750						
長期	株式会社三井住友銀行	3,000	0.2500% (固定金利)	2019年 9月2日	左記借入先との間で 2019年8月27日に金銭 消費貸借契約証書を締結	2023年 9月2日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	農林中央金庫	1,250	0.1800% (固定金利)	2019年 10月9日	左記借入先との間で 2019年10月4日に金銭 消費貸借契約証書を締結	2024年 10月9日		
	全国信用協同組合連合会	1,250	0.1800% (固定金利)			2025年 10月9日		
	株式会社三菱UFJ銀行	200	0.2160% (固定金利)			2026年 10月9日		
	株式会社みずほ銀行	2,400	0.2600% (固定金利)			2027年 10月9日		
	株式会社七十七銀行	400	0.2600% (固定金利)			2028年 10月10日		
	株式会社新生銀行	1,250	0.2400% (固定金利)					
	株式会社福岡銀行	750	0.4200% (固定金利)					
合計	13,450	—	—			—	—	—

(注) 当該借入れは第三者割当ローンとなります。第三者割当ローンは、第三者割当の手取金又は手元資金により全額を弁済する予定です。

②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	MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	2019年 9月2日	SMFLみらいパートナーズ株式会社
	ロジポート大阪大正 (準共有持分20%)	大阪府 大阪市	5,682	2019年 10月9日	OTL2合同会社
	MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483		芙蓉総合リース株式会社
	MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670		MJインダストリアルファンド合同会社
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		MJインダストリアルファンド合同会社

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第2期 2017年8月31日	第3期 2018年2月28日	第4期 2018年8月31日	第5期 2019年2月28日	第6期 2019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)	8,000	214,000	214,000	245,815	245,815
出資総額 (純額) (注) (百万円)	2,000	53,685	53,564	61,011	60,832
投資主数 (人)	1	11,507	11,015	12,351	9,860

(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

2019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)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	32,372	13.16
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	28,251	11.49
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	10,000	4.06
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	8,832	3.59
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	7,132	2.90
東京センチュリー株式会社	東京都千代田区神田練馬町3	6,069	2.46
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	5,372	2.18
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋1丁目9番1号	4,806	1.95
株式会社伊予銀行	愛媛県松山市南堀端町1	3,652	1.48
株式会社百十四銀行	香川県高松市亀井町5番地1	3,500	1.42
合 計		109,986	44.74

(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。

I 資産運用報告

3. 役員等に関する事項

第6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	坂川 正樹	三菱地所投資顧問株式会社専務取締役	—
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	—	11,000

(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いません。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いません。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英文監査に係る報酬が含まれております。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年8月31日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

(注) 税理士法人令和会計社は、2019年8月1日付で税理士法人平成会計社より契約上の地位を承継しています。

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5期 2019年2月28日		第6期 2019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	61,219	69.2	60,907	68.9
		近畿圏	10,008	11.3	9,959	11.3
		その他	11,780	13.3	11,683	13.2
小計			83,007	93.8	82,550	93.3
預金等のその他の資産			5,453	6.2	5,907	6.7
資産総額計			88,461	100.0	88,457	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。また、「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よる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

2019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) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
ロジクロス福岡久山	5,683	34,878.55	34,878.55	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス厚木	8,485	29,895.80	29,895.80	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス神戸三田	3,923	12,844.35	12,844.35	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジポート相模原	21,175	88,609.64	88,376.62	99.7	27.6	物流施設
ロジポート橋本	18,071	58,487.96	58,487.96	100.0	19.7	物流施設
MJロジパーク船橋1	5,294	18,232.07	18,232.07	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク厚木1	6,606	28,002.44	28,002.44	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク加須1	1,272	7,678.10	7,678.10	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク大阪1	6,035	39,082.95	39,082.95	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク福岡1	6,000	38,143.21	38,143.21	100.0	8.3	物流施設
合計	82,550	355,855.07	355,622.05	99.9	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、2019年8月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。「賃貸面積」は各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

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

(注4) 「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。算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注5) テナントの承諾が得られていないため、非開示としております。

I 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

2019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)(注3)
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	信託受益権	6,110	5,683
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	8,780	8,485
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,100	3,923
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	23,300	21,175
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	19,305	18,071
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	6,440	5,294
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	6,910	6,606
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,370	1,272
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	6,670	6,035
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	6,390	6,000
合 計			89,375	82,550

(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。

(注3)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

本投資法人の保有する資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	第5期 自2018年9月1日 至 2019年2月28日				第6期 自2019年3月1日 至 2019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 (%)	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 (%)
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)
ロジポート相模原	17	99.7	690	27.7	17	99.7	697	27.6
ロジポート橋本	13	100.0	497	20.0	14	100.0	498	19.7
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	211	8.5	5	100.0	210	8.3
合 計	43	99.9	2,493	100.0	44	99.9	2,530	100.0

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

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

(注3)テナントの承諾が得られていないため、非開示としております。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

5. その他資産の状況

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

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

該当事項はありません。

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2019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該当ありません。当期の資本的支出は60百万円であり、費用に区分された修繕費49百万円と合わせ、合計109百万円の工事を実施しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
営業期間	自2017年3月1日 至2017年8月31日	自2017年9月1日 至2018年2月28日	自2018年3月1日 至2018年8月31日	自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日
当期首積立金残高	31,581	52,635	123,369	177,543	238,887
当期積立額	21,054	70,734	54,174	61,344	58,954
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	52,635	123,369	177,543	238,887	297,841

(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。

I 資産運用報告

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5期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第6期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
資産運用報酬(注)	190,172	209,632
資産保管報酬	848	850
一般事務委託報酬	17,869	19,278
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	49,544	57,014
その他費用	25,578	28,147
合計	286,412	317,322

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第5期に123,400千円あります。

2. 借入状況

2019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	用途	摘要
1の 年長期 返済 借入金 予定	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月29日	1,400	1,400	0.2436%	2019年9月29日	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,200	1,200					
	株式会社日本政策投資銀行		1,400	1,400					
	計		4,000	4,000					
長期 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2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,491	1,491					
	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			
	株式会社三井住友銀行		2,050	2,050					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	1,760	1,760	0.3913%	2023年9月14日			
	株式会社みずほ銀行		1,330	1,330					
	株式会社福岡銀行		450	450					
	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	900	900	0.4288%	2024年9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	620	620	0.4675%	2025年9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	710	710	0.5075%	2026年9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	1,340	1,340	0.5500%	2027年9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340					
	株式会社三井住友銀行		880	880					
	株式会社みずほ銀行		880	880					
	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			
	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						
計			19,924	19,924					
合計		23,924	23,924						

(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、小数第5位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれていません。

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

I 資産運用報告

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

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	85,207	三菱地所株式会社	2,400	2.8
その他賃貸事業費用	23,519	三菱地所株式会社	3,300	14.0
支払手数料	57,014	三菱地所株式会社	41,951	73.6

(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、2019年8月31日現在において金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、同社(三菱地所投資顧問株式会社)は、第一種金融商品取引業の業務は兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

当期において、本投資法人の第4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
2019年5月17日	規約一部変更の件 役員選任の件	本投資法人の規約の一部変更、各役員(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
2019年4月15日	資産運用委託契約変更契約及び資産運用報酬の料率等に関する覚書の締結	本投資法人と本資産運用会社との間で、資産運用報酬体系に投資口価格運動報酬を追加することを、第4回投資主総会で規約の一部変更に係る議案の承認を停止条件として決定しました。
2019年7月26日	契約上の地位の承継に関する覚書の締結	本投資法人と税理士法人平成会計社との間の平成28年7月21日付会計事務委託契約書(その後の変更及び付随契約を含みます。)における税理士法人平成会計社の契約上の地位及び権利義務を税理士法人令和会計社に承継させることについて、合意いたしました。

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おります。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2019年2月28日	当 期 2019年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,856,912	2,627,266
信託現金及び信託預金	3,185,098	3,196,426
営業未収入金	18,674	22,102
前払費用	20,637	10,300
未収消費税等	312,168	—
その他	—	753
流動資産合計	5,393,492	5,856,848
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	37,515,698	※1 37,535,830
減価償却累計額	△1,365,361	△1,839,363
信託建物(純額)	36,150,337	35,696,466
信託構築物	※1 1,288,743	※1 1,286,857
減価償却累計額	△35,273	△48,050
信託構築物(純額)	1,253,469	1,238,807
信託機械及び装置	—	7,372
減価償却累計額	—	△51
信託機械及び装置(純額)	—	7,320
信託工具、器具及び備品	689	4,806
減価償却累計額	△28	△252
信託工具、器具及び備品(純額)	661	4,554
信託土地	45,603,368	45,603,368
有形固定資産合計	83,007,836	82,550,517
無形固定資産		
ソフトウェア	6,785	5,835
その他	841	791
無形固定資産合計	7,626	6,626
投資その他の資産		
繰延税金資産	11	13
長期前払費用	14,161	11,484
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	24,172	21,498
固定資産合計	83,039,635	82,578,642
繰延資産		
創立費	28,223	22,175
繰延資産合計	28,223	22,175
資産合計	88,461,352	88,457,666

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2019年2月28日	当 期 2019年8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	140,574	97,523
1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,000,000
未払金	7,075	11,536
未払分配金	4,984	6,549
未払費用	264,448	286,273
未払法人税等	837	881
未払消費税等	—	138,971
前受金	407,446	405,806
流動負債合計	4,825,367	4,947,542
固定負債		
長期借入金	19,924,000	19,924,000
信託預り敷金及び保証金	1,529,276	1,541,562
固定負債合計	21,453,276	21,465,562
負債合計	26,278,644	26,413,105
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,262,651	61,262,651
出資総額控除額	△250,808	△430,007
出資総額(純額)	61,011,843	60,832,644
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,170,864	1,211,916
剰余金合計	1,170,864	1,211,916
投資主資本合計	62,182,708	62,044,560
純資産合計	※2 62,182,708	※2 62,044,560
負債純資産合計	88,461,352	88,457,666

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日		自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,358,795	※1	2,399,157
その他賃貸事業収入	※1	134,976	※1	131,229
営業収益合計		2,493,772		2,530,386
営業費用				
賃貸事業費用	※1	940,015	※1	959,140
資産運用報酬		190,172		209,632
資産保管手数料		848		850
一般事務委託手数料		17,869		19,278
役員報酬		2,400		2,400
支払手数料		49,544		57,014
その他営業費用		25,578		28,147
営業費用合計		1,226,428		1,276,463
営業利益		1,267,344		1,253,922
営業外収益				
受取利息		23		25
還付加算金		—		788
受取保険金		30,210		41,561
固定資産税還付金		—		12,880
その他営業外収益		1		—
営業外収益合計		30,234		55,255
営業外費用				
支払利息		48,378		49,662
融資関連費用		10,516		8,915
創立費償却		6,047		6,047
投資口交付費償却		31,263		—
災害による損失		25,497		1,075
固定資産圧縮損		4,303		30,725
営業外費用合計		126,007		96,427
経常利益		1,171,572		1,212,751
税引前当期純利益		1,171,572		1,212,751
法人税、住民税及び事業税		841		885
法人税等調整額		1		△2
法人税等合計		842		883
当期純利益		1,170,729		1,211,868
前期繰越利益		134		47
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,170,864		1,211,916

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日(ご参考)

(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	53,685,400	△120,910	53,564,490	1,002,724	1,002,724	54,567,214	54,567,214
当期変動額							
新投資口の発行	7,577,251	—	7,577,251	—	—	7,577,251	7,577,251
利益超過分配	—	△129,898	△129,898	—	—	△129,898	△129,898
剰余金の配当	—	—	—	△1,002,590	△1,002,590	△1,002,590	△1,002,590
当期純利益	—	—	—	1,170,729	1,170,729	1,170,729	1,170,729
当期変動額合計	7,577,251	△129,898	7,447,353	168,139	168,139	7,615,493	7,615,493
当期末残高	※1 61,262,651	△250,808	61,011,843	1,170,864	1,170,864	62,182,708	62,182,708

当期 自 2019年3月1日 至 2019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	61,262,651	△250,808	61,011,843	1,170,864	1,170,864	62,182,708	62,182,708
当期変動額							
利益超過分配	—	△179,199	△179,199	—	—	△179,199	△179,199
剰余金の配当	—	—	—	△1,170,816	△1,170,816	△1,170,816	△1,170,816
当期純利益	—	—	—	1,211,868	1,211,868	1,211,868	1,211,868
当期変動額合計	—	△179,199	△179,199	41,051	41,051	△138,147	△138,147
当期末残高	※1 61,262,651	△430,007	60,832,644	1,211,916	1,211,916	62,044,560	62,044,560

V 注 記 表

(継続企業の前提に関する注記)

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当 期 自 2019年3月1日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当 期 自 2019年3月1日 至 2019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～60年 構築物 10年～58年 工具、器具及び備品 6年～10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～60年 構築物 10年～58年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 6年～10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	(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。	創立費 5年均等償却を行っています。
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勘定科目に計上しています。 なお、該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勘定科目に計上しています。 なお、該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。

(表示方法の変更に関する注記)

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当 期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。	該当事項はありません。

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) 2019年2月28日	当 期 2019年8月31日
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託構築物 4,303	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 28,020 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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当 期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 2,254,788 賃料収入 104,007 共益費収入 計 2,358,795 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 90,601 その他賃貸収入 44,375 計 134,976 不動産賃貸事業収益合計 2,493,772 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 123,684 管理業務費 184,581 公租公課 3,957 保険料 29,427 修繕費 96,523 水道光熱費 484,904 減価償却費 1,678 信託報酬 15,257 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 940,015 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,553,757	※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 2,294,240 賃料収入 104,916 共益費収入 計 2,399,157 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 87,523 その他賃貸収入 43,705 計 131,229 不動産賃貸事業収益合計 2,530,386 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 85,207 管理業務費 216,031 公租公課 4,026 保険料 49,452 修繕費 92,165 水道光熱費 487,054 減価償却費 1,682 信託報酬 23,519 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 959,140 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,571,245

V注記表

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019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	※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	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 245,815口	発行済投資口の総口数 245,815口

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) 2019年2月28日	当期 2019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 11	未払事業税損金不算入額 13
繰延税金資産小計 11	繰延税金資産小計 13
繰延税金資産合計 11	繰延税金資産合計 13
(繰延税金資産の純額) 11	(繰延税金資産の純額) 13
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 31.51	法定実効税率 31.51
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.49	支払分配金の損金算入額 △31.49
その他 0.05	その他 0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07

(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) 2019年2月28日	当期 2019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 2018年9月1日 至 2019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(ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、主に資産の取得及び債務の返済等使途とした資金調達です。借入金は弁済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 現金及び預金	1,856,912	1,856,912	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,185,098	3,185,098	—
資産合計	5,042,011	5,042,011	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,000,000	—
(4) 長期借入金	19,924,000	20,064,009	140,009
負債合計	23,924,000	24,064,009	140,009

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

V 注記表

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,529,276

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

(注3) 金銭債権の決算日(2019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	1,856,912	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,185,098	—	—	—	—	—
合 計	5,042,011	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2019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
1年内返済予定の 長期借入金	4,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000
合 計	4,000,000	—	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000

当期(自 2019年3月1日 至 2019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、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(ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、主に資産の取得及び債務の返済等使途とした資金調達です。借入金は返済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	2,627,266	2,627,266	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,196,426	3,196,426	—
資産合計	5,823,693	5,823,693	—
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	4,000,000	4,000,000	—
(4) 長期借入金	19,924,000	20,381,283	457,283
負債合計	23,924,000	24,381,283	457,283

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

V 注記表

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 *	1,541,562

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

(注3) 金銭債権の決算日(2019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	2,627,266	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,196,426	—	—	—	—	—
合 計	5,823,693	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2019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
1年内返済予定の 長期借入金	4,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000
合 計	4,000,000	—	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2018年9月1日 至 2019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	
70,931,988	12,075,847	83,007,836	88,370,000

(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(12,510,301千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(484,904千円)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 2019年3月1日 至 2019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	
83,007,836	△457,319	82,550,517	89,375,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出(60,460千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(487,054千円)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。

V 注 記 表

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	4.06	不動産信託 受益権の購入	3,900,000	—	—
資産運用会社の 利害関係人等	厚木ディベロッ プメント特定目的会社	資産の流動化に 関する法律に基づく 特定資産の管理及 び処分	—	不動産信託 受益権の購入	8,440,000	—	—

(注1) 上記金額に消費税等は含まれておりません。

(注2) 取引条件については市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2019年3月1日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日		当 期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	
1口当たり純資産額	252,965円	1口当たり純資産額	252,403円
1口当たり当期純利益	4,798円	1口当たり当期純利益	4,930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。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、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。	

(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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当 期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期純利益	(千円) 1,170,729	1,211,868
普通投資主に帰属しない金額	(千円) —	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円) 1,170,729	1,211,868
期中平均投資口数	(口) 243,973	245,815

(重要な後発事象に関する注記)

前期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

本投資法人は、2019年9月19日及び2019年9月30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、2019年10月7日に公募による新投資口の発行にかかる払込みが完了しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、2019年11月7日を払込期日(予定)としています。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 57,150口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり335,887円
発行価格(募集価格)の総額	: 19,195,942,050円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり324,690円
発行価額(払込金額)の総額	: 18,556,033,500円
払込期日	: 2019年10月7日

<第三者割当による新投資口の発行(注)>

発行新投資口数	: 2,850口
発行価格(払込金額)	: 1口当たり324,690円
発行価格(払込金額)の総額	: 925,366,500円
払込期日	: 2019年11月7日
割当先	: S M B C日興証券株式会社

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数その限度で減少、又は発行そのものが行われない場合があります。

VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
I. 当期末処分利益	1,170,864,727円	1,211,916,552円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	179,199,135円	146,014,110円
III. 分配金の額	1,350,015,980円	1,357,882,060円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,492円)	(5,524円)
うち利益分配金	1,170,816,845円	1,211,867,950円
(うち1口当たり利益分配金)	(4,763円)	(4,930円)
うち利益超過分配金	179,199,135円	146,014,110円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(729円)	(594円)
IV. 次期繰越利益	47,882円	48,602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245,815口の整数倍の最大値となる1,170,816,845円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、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、当該期間に発生する減価償却費の30%を目的として、毎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。当期については、運用状況の見通しにおいて、賃貸事業収益の一時的な減少を想定していたため、一口当たり分配金を平準化することを目的に、当該期間に発生する減価償却費の30%に相当する継続的利益超過分配金に加え、当該期間に発生する減価償却費の7%に相当する一時的利益超過分配金を分配する方針といたしました。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期については、減価償却費の30%にほぼ相当する額である145,276,665円に加え、減価償却費の7%にほぼ相当する額である33,922,470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245,815口の整数倍の最大値となる1,211,867,950円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、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、毎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146,014,110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。

VII 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年10月17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

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

鈴木 理 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

守部 里史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、三菱地所物流リート投資法人の2019年3月1日から2019年8月31日までの第6期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019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	1,171,572	1,212,751
減価償却費	485,904	488,054
投資口交付費償却	31,263	—
受取利息	△23	△25
支払利息	48,378	49,662
受取保険金	△30,210	△41,561
固定資産圧縮損	4,303	30,725
災害による損失	25,497	1,075
営業未収入金の増減額(△は増加)	8,076	△3,427
未収消費税等の増減額(△は増加)	△312,168	312,168
前払費用の増減額(△は増加)	5,504	10,337
長期前払費用の増減額(△は増加)	766	2,676
営業未払金の増減額(△は減少)	45,918	△26,588
未払金の増減額(△は減少)	△5,798	4,461
未払費用の増減額(△は減少)	19,762	21,024
未払消費税等の増減額(△は減少)	△108,215	138,971
前受金の増減額(△は減少)	93,868	△1,639
その他	9,798	5,294
小計	1,494,200	2,203,961
利息の受取額	23	25
利息の支払額	△47,145	△48,861
保険金の受取額	30,210	41,561
災害損失の支払額	△25,497	△1,075
法人税等の支払額	△865	△841
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,450,925	2,194,769
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	△12,541,961	△76,924
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	300,506	16,923
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,525	△4,637
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,242,980	△64,637
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	12,961,000	—
短期借入金の返済による支出	△12,961,000	—
長期借入れによる収入	5,023,000	—
投資口の発行による収入	7,545,987	—
利益分配金の支払額	△1,002,300	△1,169,608
利益超過分配金の支払額	△129,642	△178,842
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,437,044	△1,348,450
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	644,989	781,681
現金及び現金同等物の期首残高	4,397,022	5,042,011
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,042,011	※1 5,823,693

(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)

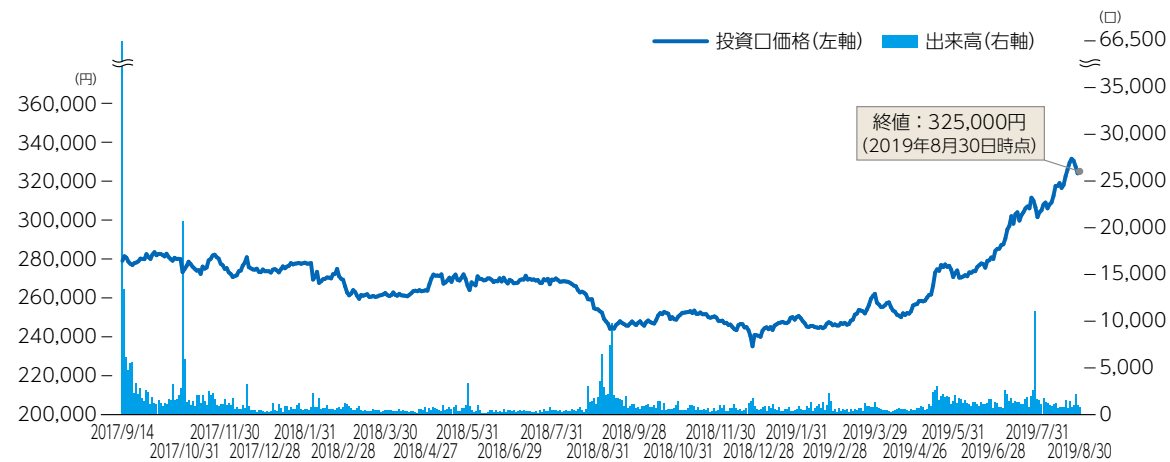
	前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

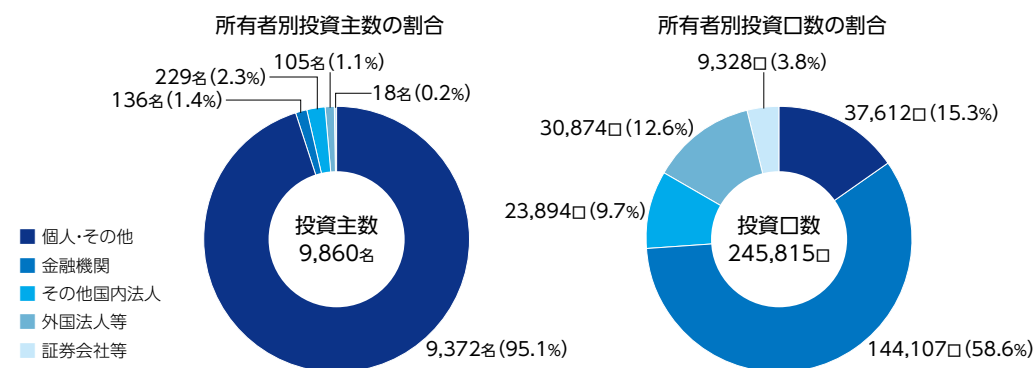
前期(ご参考) 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2019年2月28日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (2019年8月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
1,856,912	2,627,266
3,185,098	3,196,426
5,042,011	5,823,693

投資主インフォメーション

▶ 投資口価格の推移



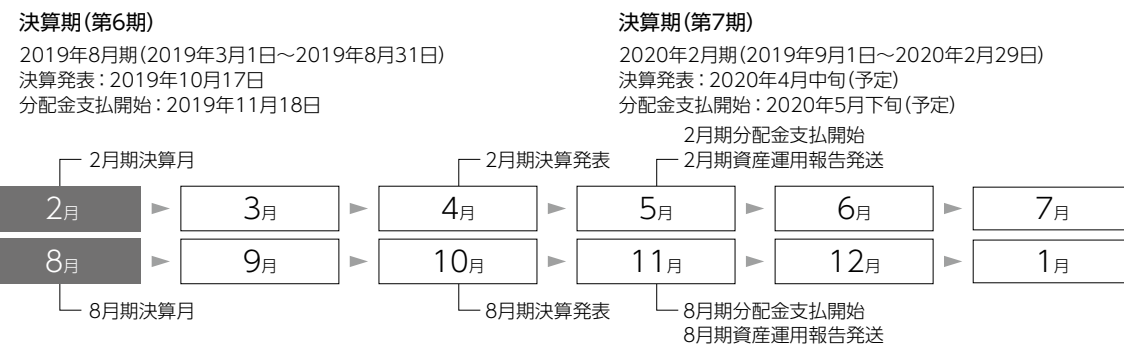
▶ 投資主の状況 (2019年8月31日現在)



▶ 三菱地所による本投資法人へのセიმボート出資の継続 (本書の日付現在)

三菱地所による本投資法人への出資口数 12,450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)からもご覧いただけます。
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。

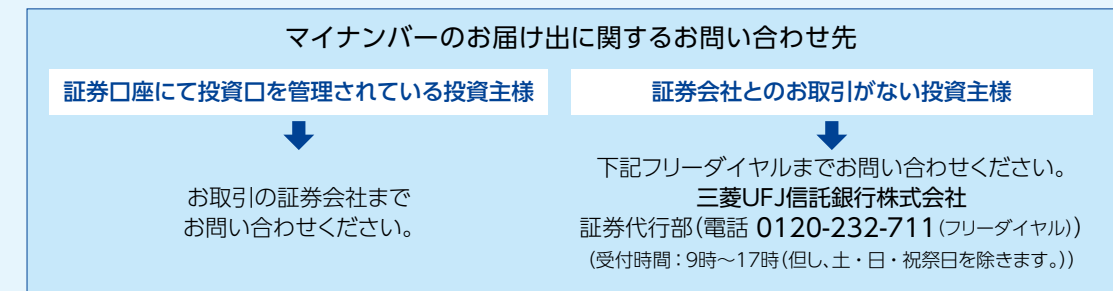
▶ 分配金について

「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で必要となります。

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。



▶ 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。))