

2018年7月期 決算短信(REIT)

2018年9月12日

不動産投資信託証券発行者名 日本ロジスティクスファンド投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8967 U R L <http://8967.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 棚橋 慶太
 資産運用会社名 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 棚橋 慶太
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部次長 (氏名) 関口 亮太
 TEL (03)3238-7171

有価証券報告書提出予定日 2018年10月30日 分配金支払開始予定日 2018年10月5日

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

(百万円未満を切捨て)

1. 2018年7月期の運用、資産の状況(2018年2月1日～2018年7月31日)

(1)運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年7月期	9,081	2.5	4,584	0.9	4,145	2.4	4,115	1.7
2018年1月期	8,857	10.8	4,541	11.6	4,049	10.1	4,048	10.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年7月期	4,477	3.0	1.6	45.6
2018年1月期	4,444	3.0	1.6	45.7

(2)分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年7月期	4,503	4,115	0	0	99.9	3.0
2018年1月期	4,376	4,047	0	0	99.9	3.0

(注)配当性向=分配金総額÷当期純利益×100(小数第1位未満を切り捨てて記載しています。)

(3)財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年7月期	263,254	135,702	51.5	148,470
2018年1月期	265,802	138,066	51.9	149,260

(4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年7月期	6,723	△3,701	△6,510	12,210
2018年1月期	6,895	△29,828	28,259	15,698

2. 2019年1月期の運用状況の予想(2018年8月1日～2019年1月31日)及び
2019年7月期の運用状況の予想(2019年2月1日～2019年7月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年1月期	9,894	8.9	5,223	13.9	4,589	10.7	4,588	11.5	4,660	0
2019年7月期	8,979	△9.2	4,577	△12.4	4,178	△8.9	4,177	△8.9	4,570	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(2019年1月期)5,019円、(2019年7月期)4,571円

(注)2019年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,588百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用することにより330百万円を内部留保することを前提としています。

※ その他

(1)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2)発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2018年7月期 914,000口 2018年1月期 925,000口
- ② 期末自己投資口数 2018年7月期 0口 2018年1月期 0口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

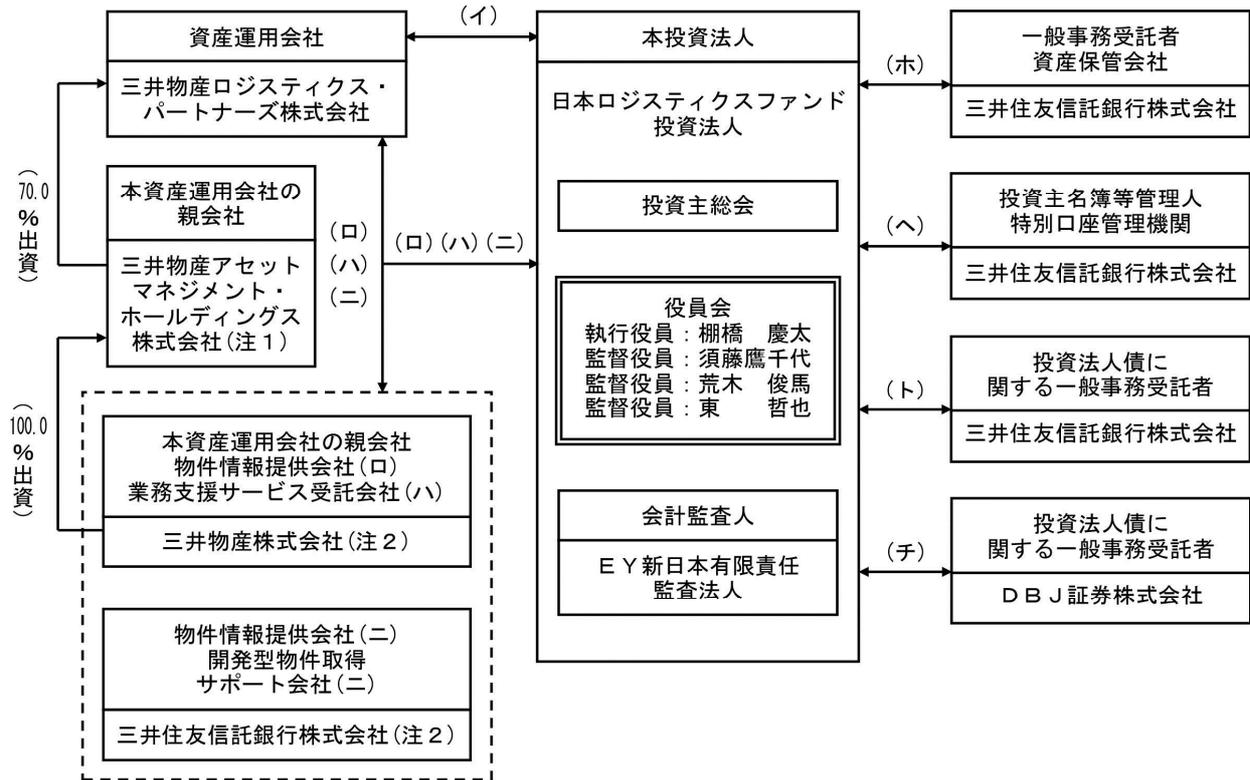
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件及びご利用に当たっての注意事項については、後記9ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 ②次期の見通し D.運用状況の見通し」をご参照ください。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人の概況	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1)運用方針	3
(2)運用状況	3
① 当期の概況	3
② 次期の見通し	4
(3)投資リスク	11
3. 財務諸表等	12
(1)貸借対照表	12
(2)損益計算書	14
(3)投資主資本等変動計算書	15
(4)金銭の分配に係る計算書	17
(5)キャッシュ・フロー計算書	18
(6)継続企業の前提に関する注記	19
(7)重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8)財務諸表に関する注記事項	21
(9)発行済投資口の総口数の増減	33
4. 役員の異動	35
(1)本投資法人の役員の異動	35
(2)資産運用会社の役員の異動	35
5. 参考情報	36
(1)本投資法人の資産の構成	36
(2)投資資産	37
①投資有価証券の主要銘柄	37
②不動産等の概要	37
③ポートフォリオの分散状況	43
④不動産等の損益等の状況(一覧表)	43
(3)運用資産の資本的支出	54
①資本的支出の予定	54
②期中に行った資本的支出	54
③長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)	54
(4)テナント及び主要な不動産等の概要	55

1. 投資法人の関係法人の概況



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 物流不動産取得のサポートに関する協定書
- (ハ) 物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書
- (ニ) 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書／開発型物件取得のサポートに関する協定書
- (ホ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- (ヘ) 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- (ト) 財務代理契約
- (チ) 私募取扱及び投資法人債原簿に関する事務委託契約

(注1) 三井物産株式会社の完全子会社です。
 (注2) 物件情報提供会社である三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社並びに本資産運用会社の株主であるケネディクス株式会社を個別に又は総称して以下「スポンサー」ということがあります。
 (注3) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要(その他の本投資法人の主な関係者を含みます。)は最近の有価証券報告書(2018年4月26日提出)から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1)運用方針

最近の有価証券報告書(2018年4月26日提出)における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2)運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域及び九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流施設特化型REIT」です。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、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社を設立企画人として、2005年2月22日に設立され、同年5月9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(銘柄コード8967)しました。

当期末(2018年7月31日)時点で合計46物件・取得価格の総額270,855百万円の不動産等を運用しており、総資産額は263,254百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、堅調な企業業績を背景とした設備投資の増加や海外景気の着実な成長による輸出の増加、雇用・所得環境の着実な改善を背景とする個人消費の増加等により、緩やかな景気拡大が継続しています。

J-REIT市場では、2018年年初に新規上場及び公募増資が相次いだことから、個人投資家は売り越し基調となりました。また、2017年から続く投資信託部門からの資金流出も継続しています。一方で、2018年に入ってから海外投資家は大幅に買い越ししており、個人投資家と投資信託部門による売り圧力を吸収しました。結果として、東証REIT指数は堅調な展開を見えています。

物流不動産売買市場では、引き続き良好な資金調達環境を背景として新たに物流不動産への投資を本格化する不動産会社やファンドも見られました。それらの投資家を中心に活発な取引が継続しており、取引利回りは緩やかな低下傾向にあります。

物流不動産賃貸市場では、全国的に新規施設の供給量が高い水準にある中で、2018年第2四半期においては新規需要が新規供給を上回り、空室率は低下しました。大量供給の影響で空室率が高い水準にある近畿圏においても既存物件の空室が着実に減少しており、需給バランスに改善の兆しが見られます。Eコマース市場の拡大等を背景に物流施設に対する需要は引き続き旺盛な状況が継続していますが、賃料水準についてはエリアや個別物件によって強弱がある状況となっています。

このような環境下において、本投資法人は「不動産市場での取組み」と「独自の取組み」を通じて、立地や建物仕様等、個別の不動産の特性等に基づきキャッシュフローの確かさを重視するとともに、スポンサーネットワークと資産運用会社の知見を活かし、市場外での取得機会を創出することで、継続的な物件取得を通じた1口当たり分配金の成長に取り組みました。当期においては、主に「独自の取組み」を推進し、2018年3月に柏物流センターⅡ(建物)(取得価格1,295百万円)及び仙台港北物流センター(取得価格1,600百万円)を取得するとともに、2018年6月には戸田物流センター(取得予定価格2,052百万円)(注1)の取得や、市川物流センターⅢ(取得予定価格3,850百万円)(注2)の購入選択権の取得等、「不動産市場での取組み」よりも高い利回りでの物件取得を実現しています。

また、保有物件の運用についても着実に行っており、ポートフォリオ全体の当期末時点での稼働率は98.2%と良好な稼働状況を維持しています。

(注1) 戸田物流センターの売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。

(注2) 市川物流センターⅢの停止条件付定期建物賃貸借契約は、契約締結先買取請求権が付与されていることから、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。また、取得予定価格は2019年3月1日に取得した場合の金額を記載しています。

C. 資金調達概要

本投資法人は、持続的な1口当たりの分配金の「安定性」と「成長性」を追求するため、財務基盤の安定化を図ると同時に、昨今の低金利環境を最大限活かして負債調達コストの低減も目指しています。また、将来の金利上昇リスクに備えて返済期限に分散化及び負債調達期間の長期化についても配慮しています。当期は、2018年2月に返済期限を迎えた借入金(2,500百万円)についてリファイナンスを行い、負債調達コストの低減と負債調達期間の長期化を実現しました。また、既存のコミットメントライン契約の一部期限到来に伴い、機動的な物件取得への対応等を目的として、極度額を2,000百万円増額することとしました。これにより、コミットメントライン契約の極度額合計は、17,500百万円になりました。(注1)

当期末時点での有利子負債総額は117,700百万円、LTV(Loan to Value)は総資産ベース(注2)で44.7%、鑑定評価額ベース(注3)で34.1%となっており、引き続き安定的な財務運営を行っています。今後もバランスシートの健全性と手元流動性に配慮した財務運営を継続する方針です。

(注1) 当期中に決議しましたが、次期以降に適用となる新たなコミットメントライン契約を設定しています。

(注2) 総資産ベースLTV(%)=有利子負債残高÷総資産額×100(小数第2位以下を四捨五入しています。)

(注3) 鑑定評価額ベースLTV(%)=有利子負債残高÷期末算定評価額×100(小数第2位以下を四捨五入しています。)

当期末時点の格付の状況

信用格付業者	内容	
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	AA (格付の方向性:ネガティブ)
	長期個別債務格付	第2回無担保投資法人債 AA
		第3回無担保投資法人債 AA
		第5回無担保投資法人債 AA
株式会社日本格付研究所 (JCR)	発行体格付	AA+ (格付の方向性:ネガティブ)

D. 業績及び分配

上記のとおり運用の結果、当期の実績は営業収益9,081百万円、営業利益4,584百万円、経常利益4,145百万円、当期純利益4,115百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は4,503円となりました。

なお、本投資法人は、本投資法人の投資口価格の水準、財務状況、市場環境等を総合的に勘案した結果、資本効率の向上及び投資主還元を行うことを目的として、証券会社との自己投資口の取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得し、その全てについて消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は11,000口(当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.2%)、取得価額の総額は2,436百万円です。

② 次期の見通し

A. 環境認識

日本経済では、労働需給のタイト化が進み、名目賃金の伸び率も徐々に高まる等、個人消費を取り巻く環境が良好な状態にあります。また、企業業績が引き続き堅調に推移すると見られ、企業による設備投資意欲の強い状態が維持されていること等からも、緩やかな景気拡大が継続していくものと考えられます。一方で、米欧での政治動向、特に米国の通商政策の行方等の不透明要因は多く、国際金融市場の混乱、原油価格急騰、急激な円高の進行等が国内景気にマイナスとなるリスクがあることには留意する必要があります。

物流不動産売買市場では、引き続き低金利環境が継続すると見られる中で、J-REITや私募REIT、私募ファンド等の既存のプレイヤーのみならず、新たに参入した不動産会社等の旺盛な投資意欲は継続するものと考えられ、取引利回りの低下傾向は継続するものと思われます。

物流不動産賃貸市場では、今後も新規大型施設の供給が継続する見込みであることから、一部のエリア・物件では空室率が上昇するおそれがあり、賃料水準への影響も含めて、それらの動向を注視する必要があります。

このような環境のもと、本投資法人は、引き続き「不動産市場での取組み」と「独自の取組み」を通じて、立地や建物仕様等、個別の不動産の特性等に基づきキャッシュフローの確かさを重視した物件取得を推進するとともに、スポンサーネットワークと資産運用会社の知見を活かし、市場外での取得機会を創出することで、継続的な物件取得を通じた1口当たり分配金の成長に取り組みます。また、本投資法人は、昨今供給が進む大型マルチテナント型物流施設だけでなく、適切な立地であり、施設仕様の面で多様なテナントニーズに対応できる汎用性の高いシングルテナント型物流施設等とバランスを取りながら外部成長を行っていくことが重要であると考えています。本投資法人は、上記の考え方に沿って資産規模の拡大を図り、ポートフォリオの堅実な運用を行うことで、1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」の継続的な追求を行ってまいります。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような投資環境の中、本投資法人は以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行う方針です。

(イ) 保有不動産の運営管理

・賃貸運営管理

賃貸借契約の更改に際しては、長期賃貸借契約への切り替えを選択肢の一つとし、収益の安定化を意識した運営に努めています。既存テナントが退去する場合には、収益性の維持を念頭に置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるよう、スポンサー、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社及び資産運用会社独自のネットワークを活用し、上記方針に沿ったリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が当期末現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると5.6年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

・テナントリレーションの強化

既存テナントとのコミュニケーションを密に行うことにより、テナントの総合的な満足度の向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床・改良ニーズに対応することや、テナントニーズ・業界トレンドに対応した機能向上及びリニューアルを適宜行うことが挙げられます。

・適切な維持管理・追加投資

保有物件の修繕・更新工事の実施に際しては、工事費用の平準化に留意してこれを行います。適切なプロパティ・マネジメント会社を選定し、各物件の特性に合った効率的な運用管理を行うことや、資産運用会社における維持管理の質を高め、各種手続きの標準化を進めることで保有不動産の維持管理最適化を目指します。

更に、本投資法人では、テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を踏まえ、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や、経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わないかと判断される場合、必要に応じて追加投資を行うことも検討します。

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

物流施設は、他の収益不動産と比較して流通量が相対的に少ないため、広範な情報収集とそれに基づく的確な投資判断が競争優位性を生み出すものと本投資法人は考えています。可能な限り競合他社との価格競争を避けるため、スポンサー等の幅広いネットワーク及び資産運用会社独自の情報ルートを活用した物件情報の早期入手や相対取引の促進に努める方針です。

・取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地及び施設の汎用性を重視して投資判断を行います。とりわけ、特定業種テナントの使用にのみ対応可能な特殊な施設構造・設備を有する物件の取得は原則として避け、広範な物流需要に対応できる汎用的な施設仕様を有することを重要な判断基準とします。

・ポートフォリオの分散

テナントからの賃料減額要請や施設からの退去等による収益変動を最小化するため、1テナントへの依存度合いやテナントの属する業種、各テナントの賃貸借期限の分散等を意識し、保有ポートフォリオにおけるテナント集中化リスクの低減につながる物件取得を図ります。

(ハ) 財務戦略

1口当たり分配金の持続的な成長を最優先に、保守的な有利子負債比率の維持に留意しつつ、金融機関からの借入・公募増資等の財務活動を行ってまいります。有利子負債による調達にあたっては資金調達先や返済期限の分散に配慮した対応を行う方針です。また、敷金及び保証金についても、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行う方針です。

更に、本投資法人は、資本効率の向上及び投資主還元のため、資本政策の一環として自己の投資口の取得及び消却を行うことを必要に応じて検討していきます。

C. 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の譲渡

本投資法人は、2018年9月12日付にて以下の資産の譲渡を決定しました。

【船橋物流センター】

譲渡資産	:	不動産信託受益権
譲渡価格	:	7,900百万円
契約日	:	2018年9月12日
譲渡日	:	2018年10月1日(予定)
譲渡先	:	船橋ロジスティクス不動産販売合同会社
損益に及ぼす影響	:	2019年1月期(自2018年8月1日至2019年1月31日)において、不動産等売却益約926百万円を計上し、うち約330百万円について圧縮積立金の積立を行う予定です。

(ロ) 自己投資口の取得

本投資法人は、2018年9月12日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2019年1月期(第27期)中に消却することを予定しています。

1. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、財務状況、市場環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上及び投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

2. 取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数	:	9,000口(上限)
投資口の取得価額の総額	:	2,000百万円(上限)
取得期間	:	2018年9月13日から2018年12月28日まで
取得方法	:	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任勘定取引契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

(参考情報)

本自己投資口取得を考慮した場合の、2019年1月期(第27期)及び2019年7月期(第28期)の予想1口当たり分配金については以下の通り見込んでいます。本見通しの前提条件については、後記10ページ「2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)及び2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	2019年1月期(第27期)	2019年7月期(第28期)
予想当期純利益	4,588百万円	4,177百万円
(a)本取得等を勘案しない 予想1口当たり分配金	4,660円	4,570円
(b)本取得等を勘案した 予想1口当たり分配金	4,700円	4,620円
予想1口当たり分配金への影響 (b)-(a))	+40円	+50円

【参考情報】

＜資金の借入れ＞

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資金の借入れを決議しています。

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	5,000百万円
調達金利	未定(注)
借入日	2018年9月28日
返済期日	2027年9月30日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証
返済方法	期日一括返済
資金使途	借入金の期限前返済資金への充当

借入先	株式会社三菱UFJ銀行
借入金額	4,000百万円
調達金利	未定(注)
借入日	2018年9月28日
返済期日	2022年9月30日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証
返済方法	期日一括返済
資金使途	借入金の期限前返済資金への充当

(注)借入日の2営業日前に決定します。

D. 運用状況の見通し

2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)及び2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)の運用状況の見通しは下記のとおりです。なお、この見通しの前提条件については、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年1月期	9,894	(8.9)	5,223	(13.9)	4,589	(10.7)	4,588	(11.5)	4,660	0
2019年7月期	8,979	(△9.2)	4,577	(△12.4)	4,178	(△8.9)	4,177	(△8.9)	4,570	0

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)及び

2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年1月期:2018年8月1日～2019年1月31日 ・2019年7月期:2019年2月1日～2019年7月31日 																					
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年9月12日現在本投資法人が保有している46物件のうち2018年10月1日に船橋物流センターを譲渡するとともに、2019年3月31日に市川物流センターⅢを、2019年5月31日に戸田物流センターを、それぞれ取得し、その他に2019年7月期の期末まで物件の追加取得及び物件売却がなく、2019年1月期末の保有物件数が45物件、2019年7月期末の保有物件数が47物件となることを前提としています。なお、市川物流センターⅢについては、本投資法人は締結済の契約の定めに従い3,475百万円以上3,850百万円以下の範囲内の価格で当該物件を取得する購入選択権を有していますが、3,850百万円の価格で当該購入選択権を行使したことを前提としています。また、戸田物流センターの売買契約においては、本投資法人の要請により、当該建物に係る工事の追加又は変更があった場合、売主が売買代金の変更を求められることができる旨の定めがありますが、当該売買代金の変更が行われないことを前提としています。 ・市川物流センターⅢ及び戸田物流センターの取得は、いずれも金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。 																					
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年9月12日現在の発行済投資口の総口数914,000口を前提とし、2019年7月期の期末までに、その他の新投資口の追加発行及び自己投資口の取得並びに消却がないことを前提としており、「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 ②次期の見通し C. 決算後に生じた重要な事実」に記載の本自己投資口取得による影響は見込んでいません。 ・「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 ②次期の見通し C. 決算後に生じた重要な事実」に記載の本自己投資口取得が上限口数(9,000口)まで実施され、取得した全投資口を消却したと仮定した場合の発行済投資口の総口数は、905,000口となります。 																					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年9月12日現在の有利子負債残高である117,700百万円のうち、2018年9月28日に3,000百万円を期限前弁済するとともに9,000百万円を借換えること並びに2019年7月期に返済期限が到来する借入金4,500百万円を借入金等により返済を行うことを前提としています。 ・2019年3月31日に取得することを前提としている市川物流センターⅢ及び2019年5月31日に取得することを前提としている戸田物流センターの取得に当たっては新規の借入れを行わないことを前提としています。 ・2019年1月期末及び2019年7月期末における有利子負債残高は114,700百万円を見込んでいます。 																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、2018年9月12日現在有効な賃貸借契約等(ただし、2019年3月31日に取得することを前提としている市川物流センターⅢ及び2019年5月31日に取得することを前提としている戸田物流センターについては、それぞれの取得日時点で有効な賃貸借契約等)をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。 ・船橋物流センターの譲渡に伴う不動産等売却益として、2019年1月期に926百万円を見込んでいます。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。2019年3月31日に取得することを前提としている市川物流センターⅢ及び2019年5月31日に取得することを前提としている戸田物流センターの取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は合計約23百万円を見込んでいます。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年1月期</th> <th>2019年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課:</td> <td>791百万円</td> <td>805百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>287百万円</td> <td>248百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>193百万円</td> <td>166百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,983百万円</td> <td>1,976百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損:</td> <td>144百万円</td> <td>29百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用:</td> <td>362百万円</td> <td>293百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。 		2019年1月期	2019年7月期	公租公課:	791百万円	805百万円	外注委託費:	287百万円	248百万円	修繕費:	193百万円	166百万円	減価償却費:	1,983百万円	1,976百万円	固定資産除却損:	144百万円	29百万円	その他賃貸事業費用:	362百万円	293百万円
	2019年1月期	2019年7月期																				
公租公課:	791百万円	805百万円																				
外注委託費:	287百万円	248百万円																				
修繕費:	193百万円	166百万円																				
減価償却費:	1,983百万円	1,976百万円																				
固定資産除却損:	144百万円	29百万円																				
その他賃貸事業費用:	362百万円	293百万円																				

項 目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用は、2019年1月期に635百万円、2019年7月期に399百万円をそれぞれ見込んでいます。そのうち、支払利息、投資法人債利息等について、2019年1月期に384百万円を、2019年7月期に367百万円を、それぞれ見込んでいます。また、融資関連費用として2019年1月期に246百万円、2019年7月期に28百万円をそれぞれ見込んでいます(2019年1月期の融資関連費用は2018年9月28日付で実施する予定の資金の借換え及び期限前弁済に伴う非現金支出費用及び既存借入金の精算金を含んでいます)。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・2019年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,588百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用することにより330百万円を内部留保することを前提としています。 ・2019年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,178百万円を分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たり利益分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3)投資リスク

最近の有価証券報告書(2018年4月26日提出)における「投資リスク」をご参照ください。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,579,078	8,214,403
信託現金及び信託預金	4,312,223	4,190,015
営業未収入金	406,408	542,135
前払費用	14,473	38,751
繰延税金資産	25	14
未収消費税等	493,523	-
その他	26	22
流動資産合計	16,805,760	12,985,342
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,696,590	13,507,642
減価償却累計額	△1,880,807	△2,065,867
建物(純額)	10,815,783	11,441,774
構築物	328,741	374,479
減価償却累計額	△73,498	△82,116
構築物(純額)	255,243	292,362
工具、器具及び備品	770	770
減価償却累計額	△655	△675
工具、器具及び備品(純額)	114	94
土地	9,037,687	9,954,416
信託建物	129,023,054	130,453,258
減価償却累計額	△24,788,545	△26,435,528
信託建物(純額)	104,234,508	104,017,729
信託構築物	3,570,570	3,569,909
減価償却累計額	△1,160,943	△1,225,457
信託構築物(純額)	2,409,627	2,344,452
信託工具、器具及び備品	27,983	28,875
減価償却累計額	△18,289	△19,035
信託工具、器具及び備品(純額)	9,693	9,840
信託土地	121,931,262	121,931,262
有形固定資産合計	248,693,922	249,991,933
無形固定資産		
その他	1,356	959
無形固定資産合計	1,356	959
投資その他の資産		
長期前払費用	211,308	186,733
差入保証金	10,020	10,020
デリバティブ債権	26,620	28,520
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	249,948	227,273
固定資産合計	248,945,227	250,220,167
繰延資産		
投資法人債発行費	51,886	49,148
繰延資産合計	51,886	49,148
資産合計	265,802,874	263,254,658

(単位:千円)

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	737,747	474,612
1年内返済予定の長期借入金	2,500,000	6,500,000
未払分配金	7,649	7,093
未払費用	874,734	850,773
未払法人税等	1,131	898
未払消費税等	-	364,675
前受金	1,558,566	1,580,781
預り金	21,459	-
災害損失引当金	-	28,839
流動負債合計	5,701,289	9,807,675
固定負債		
投資法人債	9,700,000	9,700,000
長期借入金	105,500,000	101,500,000
預り敷金及び保証金	1,113,480	1,113,480
信託預り敷金及び保証金	5,460,002	5,170,649
長期預り金	253,078	254,298
デリバティブ債務	8,824	6,065
固定負債合計	122,035,385	117,744,494
負債合計	127,736,674	127,552,169
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	132,245,145	132,245,145
出資総額控除額	△464,424	※2 △2,900,794
出資総額(純額)	131,780,721	129,344,350
剰余金		
任意積立金		
買換特例圧縮積立金	※3 2,219,363	※3 2,219,363
任意積立金合計	2,219,363	2,219,363
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,048,318	4,116,319
剰余金合計	6,267,682	6,335,683
投資主資本合計	138,048,403	135,680,034
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	17,795	22,454
評価・換算差額等合計	17,795	22,454
純資産合計	※4 138,066,199	※4 135,702,489
負債純資産合計	265,802,874	263,254,658

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2017年8月1日 至 2018年1月31日		自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 8,579,901		※1 8,800,814
その他賃貸事業収入		※1 277,971		※1 281,154
営業収益合計		8,857,873		9,081,969
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,466,923		※1 3,609,388
資産運用報酬		720,738		757,616
資産保管手数料		25,194		25,609
一般事務委託手数料		36,053		40,097
役員報酬		5,400		5,400
その他営業費用		62,017		59,699
営業費用合計		4,316,327		4,497,811
営業利益		4,541,545		4,584,158
営業外収益				
受取利息		23		22
還付加算金		1,959		64
受取保険金		1,312		504
未払分配金除斥益		1,037		620
その他		300		216
営業外収益合計		4,633		1,428
営業外費用				
支払利息		349,485		343,839
融資関連費用		39,050		34,695
投資口交付費		46,505		-
投資法人債利息		53,436		52,460
投資法人債発行費償却		2,783		2,737
その他		5,500		6,298
営業外費用合計		496,761		440,031
経常利益		4,049,418		4,145,554
特別損失				
災害損失引当金繰入額		-		※2 28,839
特別損失合計		-		28,839
税引前当期純利益		4,049,418		4,116,714
法人税、住民税及び事業税		1,135		901
法人税等調整額		△17		11
法人税等合計		1,118		913
当期純利益		4,048,300		4,115,801
前期繰越利益		18		518
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,048,318		4,116,319

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額			剰余金				投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
				買換特例 圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	123,288,165	△464,424	122,823,741	2,219,363	2,219,363	3,678,418	5,897,782	
当期変動額								
新投資口の発行	8,956,980		8,956,980					8,956,980
剰余金の配当						△3,678,400	△3,678,400	△3,678,400
当期純利益						4,048,300	4,048,300	4,048,300
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)								
当期変動額合計	8,956,980	—	8,956,980	—	—	369,900	369,900	9,326,880
当期末残高	132,245,145	△464,424	131,780,721	2,219,363	2,219,363	4,048,318	6,267,682	138,048,403

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損 益	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	△14,865	△14,865	128,706,658
当期変動額			
新投資口の発行			8,956,980
剰余金の配当			△3,678,400
当期純利益			4,048,300
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)	32,661	32,661	32,661
当期変動額合計	32,661	32,661	9,359,541
当期末残高	17,795	17,795	138,066,199

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本								
	出資総額			剰余金				自己投資口	投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期未処 分利益又 は当期未 処理損失 (△)	剰余金合計		
				買換特例 圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	132,245,145	△464,424	131,780,721	2,219,363	2,219,363	4,048,318	6,267,682	—	138,048,403
当期変動額									
剰余金の配当						△4,047,800	△4,047,800		△4,047,800
当期純利益						4,115,801	4,115,801		4,115,801
自己投資口の取得								△2,436,370	△2,436,370
自己投資口の消却		△2,436,370	△2,436,370					2,436,370	—
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)									
当期変動額合計	—	△2,436,370	△2,436,370	—	—	68,001	68,001	—	△2,368,369
当期末残高	132,245,145	△2,900,794	129,344,350	2,219,363	2,219,363	4,116,319	6,335,683	—	135,680,034

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損 益	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	17,795	17,795	138,066,199
当期変動額			
剰余金の配当			△4,047,800
当期純利益			4,115,801
自己投資口の取得			△2,436,370
自己投資口の消却			—
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)	4,658	4,658	4,658
当期変動額合計	4,658	4,658	△2,363,710
当期末残高	22,454	22,454	135,702,489

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	当期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	4,048,318,548	4,116,319,691
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	4,047,800,000 (4,376)	4,115,742,000 (4,503)
III 次期繰越利益	518,548	577,691

分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の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せん。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数925,000口の整数倍の最大値となる4,047,800,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の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せん。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数914,000口の整数倍の最大値となる4,115,742,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-----------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月1日 至 2018年7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	4,049,418	4,116,714
減価償却費	2,000,880	2,062,615
投資口交付費	46,505	-
投資法人債発行費償却	2,783	2,737
受取利息	△23	△22
支払利息	402,922	396,300
固定資産除却損	14,600	47,243
災害損失引当金の増減額(△は減少)	-	28,839
営業未収入金の増減額(△は増加)	△45,005	△135,726
未収消費税等の増減額(△は増加)	353,103	493,523
未払消費税等の増減額(△は減少)	-	364,675
営業未払金の増減額(△は減少)	261,543	△258,501
未払費用の増減額(△は減少)	60,412	12,166
前受金の増減額(△は減少)	122,729	22,215
その他	3,424	△20,141
小計	7,273,293	7,132,639
利息の受取額	23	22
利息の支払額	△377,061	△408,129
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△784	△1,135
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,895,470	6,723,397
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,427,491	△1,777,572
信託有形固定資産の取得による支出	△25,821,012	△1,634,534
預り敷金及び保証金の受入による収入	88,800	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,030	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	344,411	213,884
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△9,139	△503,237
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,828,461	△3,701,458
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	5,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△5,000,000	-
長期借入れによる収入	26,000,000	2,500,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	△2,500,000
投資口の発行による収入	8,956,980	-
投資口交付費の支出	△20,569	△25,935
自己投資口の取得による支出	-	△2,436,370
分配金の支払額	△3,677,137	△4,047,735
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,259,272	△6,510,042
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,326,282	△3,488,103
現金及び現金同等物の期首残高	10,372,044	15,698,327
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,698,327	※1 12,210,224

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

①固定資産の減価償却の方法	<p>(i) 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～48年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(ii) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～64年	構築物	2～48年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～64年						
構築物	2～48年						
工具、器具及び備品	2～15年						
②繰延資産の処理方法	<p>(i) 投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。</p> <p>(ii) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>						
③引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 2018年6月に発生した大阪府北部地震による物的損害への対応費用のうち、当期末において合理的に見積ることができる金額を計上しています。</p>						
④収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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該決算期間に対応する額を不動産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、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては38,537千円、当期においては23,822千円です。</p>						
⑤ヘッジ会計の方法	<p>(i) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(ii) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(iii) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(iv) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>						
⑥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)の範囲	<p>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。</p>						

⑦その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目	<p>(i) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>A. 信託現金及び信託預金 B. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 C. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(ii) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
---------------------------	---

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1)概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

(2)適用予定日

2022年1月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前 期 (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
コミットメントライン契約の総額	15,500,000	15,500,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	15,500,000	15,500,000

※2. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
総消却口数	—	11,000口
消却総額	—	2,436,370千円

※3. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内 訳	
対象資産	市川物流センターⅡ 土地	
発生原因と金額	2014年9月の船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターの売却に伴う売却益2,618,320千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額(単位:千円)	前 期 2018年1月31日	当 期 2018年7月31日
当期積立て・取崩し前残高	2,219,363	2,219,363
損益計算書における取崩し	—	—
貸借対照表残高	2,219,363	2,219,363
金銭の分配に係る計算書における積立て	—	—
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	2,219,363	2,219,363

※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日		自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,299,820		8,575,232	
地代	78,938		13,656	
共益費	201,143	8,579,901	211,926	8,800,814
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	21,701		23,500	
水道光熱費収入	241,789		236,206	
その他営業収入	14,480	277,971	21,447	281,154
不動産賃貸事業収益合計		8,857,873		9,081,969
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	679,820		814,972	
外注委託費	234,476		245,570	
水道光熱費	247,261		245,419	
修繕費	179,194		109,373	
保険料	25,344		26,545	
その他賃貸事業費用	85,743		58,045	
減価償却費	2,000,483		2,062,218	
固定資産除却損	14,600		47,243	
不動産賃貸事業費用合計		3,466,923		3,609,388
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		5,390,949		5,472,581

※2. 災害損失引当金繰入額

	前 期	当 期
	自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
—		2018年6月に発生した大阪府北部地震による物的損害への対応費用のうち、当期末において合理的に見積ることができる金額を特別損失として計上しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	925,000口	914,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前 期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
現金及び預金	11,579,078	8,214,403
信託現金及び信託預金	4,312,223	4,190,015
長期預り金(注)	△192,974	△194,194
現金及び現金同等物	15,698,327	12,210,224

(注)不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

(単位:千円)

	前 期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
未経過リース料		
1年内	14,259,706	15,479,110
1年超	59,603,060	55,404,485
合計	73,862,766	70,883,596

[金融商品に関する注記]

①金融商品の状況に関する事項

(i)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

(ii)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「⑤ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(iii)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を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

②金融商品の時価等に関する事項

2018年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	11,579,078	11,579,078	—
(ii) 信託現金及び信託預金	4,312,223	4,312,223	—
資産計	15,891,302	15,891,302	—
(i) 1年内返済予定の長期借入金	2,500,000	2,507,626	7,626
(ii) 投資法人債	9,700,000	10,158,260	458,260
(iii) 長期借入金	105,500,000	107,505,459	2,005,459
負債計	117,700,000	120,171,345	2,471,345
デリバティブ取引※	17,795	17,795	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

2018年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	8,214,403	8,214,403	—
(ii) 信託現金及び信託預金	4,190,015	4,190,015	—
資産計	12,404,418	12,404,418	—
(i) 1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	6,559,091	59,091
(ii) 投資法人債	9,700,000	10,159,917	459,917
(iii) 長期借入金	101,500,000	103,323,393	1,823,393
負債計	117,700,000	120,042,401	2,342,401
デリバティブ取引※	22,454	22,454	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(i) 現金及び預金、(ii) 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。

負債

(i) 1年内返済予定の長期借入金、(iii) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、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。

また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を同様の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。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もることのできる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

(ii) 投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは、日本証券業協会による公表参考値によっており、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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

前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)において該当事項はありません。

(注3)金融債権の決算日後の償還予定額

前期(2018年1月31日)

(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	11,579,078	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,312,223	—	—	—	—	—
合計	15,891,302	—	—	—	—	—

当期(2018年7月31日)

(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	8,214,403	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,190,015	—	—	—	—	—
合計	12,404,418	—	—	—	—	—

(注4)借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2018年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	2,500,000	10,500,000	10,000,000	18,000,000	16,500,000	50,500,000
投資法人債	—	—	—	—	—	9,700,000
合計	2,500,000	10,500,000	10,000,000	18,000,000	16,500,000	60,200,000

当期(2018年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	6,500,000	7,000,000	16,000,000	18,500,000	18,000,000	42,000,000
投資法人債	—	—	—	—	—	9,700,000
合計	6,500,000	7,000,000	16,000,000	18,500,000	18,000,000	51,700,000

[有価証券に関する注記]

前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)において該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)において該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2018年1月期)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,000,000	9,000,000	17,795	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,500,000	7,500,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。

当期(2018年7月期)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,000,000	9,000,000	22,454	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,500,000	7,500,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)において該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

① 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳

	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	25千円	14千円
繰延税金資産計	25千円	14千円
繰延税金資産の純額	25千円	14千円

- ② 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.74%	31.74%
支払分配金の損金算入額	△31.73%	△31.73%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

- ① 親会社及び法人主要投資主等
前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)において該当事項はありません。
- ② 関連会社等
前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)において該当事項はありません。
- ③ 兄弟会社等
前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)において該当事項はありません。
- ④ 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	棚橋慶太	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	928,506 (注2) (注3)	未払費用	525,335 (注3)

(注1) 棚橋慶太が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る運用報酬207,768千円が含まれています。

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

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	棚橋慶太	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	777,881 (注2) (注3)	未払費用	538,237 (注3)

(注1) 棚橋慶太が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る運用報酬20,265千円が含まれています。

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

[資産除去債務に関する注記]

前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)において該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	220,292,460	248,693,922
期中増減額	28,401,461	1,298,011
期末残高	248,693,922	249,991,933
期末時価	337,660,000	344,680,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は横浜町田物流センター(25,673,783千円)、高槻物流センター(1,639,854千円)の取得及び再開発を行っていた春日井物流センター(2,752,497千円)の取得によるものであり、当期の主な増加額は柏物流センターⅡ(建物)(1,327,631千円)及び仙台港北物流センター(1,656,580千円)の取得によるものです。

(注3) 期末時価は社外の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前期(2018年1月期)及び当期(2018年7月期)における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

① セグメント情報

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

② 関連情報

前期(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

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

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

(iii) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

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

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

(iii) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
1口当たり純資産額	149,260円	148,470円
1口当たり当期純利益	4,444円	4,477円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 2017年8月 1日 至 2018年1月31日	当 期 自 2018年2月 1日 至 2018年7月31日
当期純利益(千円)	4,048,300	4,115,801
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)	4,048,300	4,115,801
期中平均投資口数(口)	910,790	919,119

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

本投資法人は、2018年9月12日付にて以下の資産の譲渡を決定しました。

【船橋物流センター】

譲渡資産	:	不動産信託受益権
譲渡価格	:	7,900百万円
契約日	:	2018年9月12日
譲渡日	:	2018年10月1日(予定)
譲渡先	:	船橋ロジスティクス不動産販売合同会社
損益に及ぼす影響	:	2019年1月期(自2018年8月1日至2019年1月31日)において、不動産等売却益約926百万円を計上し、うち約330百万円について圧縮積立金の積立を行う予定です。

自己投資口の取得

本投資法人は、2018年9月12日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2019年1月期(第27期)中に消却することを予定しています。

1.自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、財務状況、市場環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上及び投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断したことによります。

2.取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総口数	:	9,000口(上限)
投資口の取得価額の総額	:	2,000百万円(上限)
取得期間	:	2018年9月13日から2018年12月28日まで
取得方法	:	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任勘定取引契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
2005年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
2005年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
2006年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
2006年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
2007年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)
2010年2月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	(注7)
2010年3月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	(注8)
2010年8月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	(注9)
2010年9月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	(注10)
2013年9月13日	利益超過分配	—	148,000	△464	97,095	(注11)
2013年10月2日	公募増資	16,000	164,000	14,634	111,729	(注12)
2013年10月28日	第三者割当増資	2,000	166,000	1,829	113,559	(注13)
2014年2月1日	投資口分割	664,000	830,000	—	113,559	(注14)
2015年9月16日	公募増資	47,500	877,500	8,801	122,360	(注15)
2015年10月15日	第三者割当増資	2,500	880,000	463	122,823	(注16)
2017年9月27日	公募増資	42,750	922,750	8,509	131,332	(注17)
2017年10月19日	第三者割当増資	2,250	925,000	447	131,780	(注18)
2018年7月13日	消却	△11,000	914,000	△2,436	129,344	(注19)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額530,750円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達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4) 1口当たり発行価格793,800円(引受価額767,070円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格767,070円にて、新規物件の取得資金の調達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) 1口当たり発行価格971,180円(引受価額937,486円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格624,680円(引受価額602,784円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格602,784円にて、借入金の返済の一部への充当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) 1口当たり発行価格627,590円(引受価額605,592円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格605,592円にて、借入金の返済の一部への充当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11) 再開発事業の実施に伴い固定資産除却損が発生したため、分配金の総額を平準化することを目的として1口当たり3,138円にて利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を決議しました。

(注12) 1口当たり発行価格947,700円(引受価額914,652円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済の一部への充当を目的として新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価格914,652円にて、借入金の返済の一部への充当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14) 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注15) 1口当たり発行価格191,782円(引受価額185,290円)にて、新規物件の取得資金の一部及び新規物件の取得に伴う借入金の返済への充当を目的として新投資口を発行しました。

(注16) 1口当たり発行価格185,290円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済若しくは投資法人債の償還の一部への充当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) 1口当たり発行価格206,017円(引受価額199,044円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済の一部に充当する他、新規物件の取得による手元資金の減少分を補うことを目的として新投資口を発行しました。

(注18) 1口当たり発行価格199,044円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注19) 2018年3月14日から2018年5月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年6月27日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年7月13日に消却しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、2018年7月31日現在における本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名		
執行役員	棚橋 慶太		
監督役員	須藤 鷹千代	荒木 俊馬	東 哲也

(注) 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または他人の名義で所有していません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、2018年7月31日現在における本資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名		
代表取締役社長	棚橋 慶太		
取締役	倉本 勲	大角 保志	
	長濱 俊文	大久保 潔	岩原 岳彦
監査役	堤 一朗		

(注) 取締役の大角保志は、2018年7月31日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより9口(1口未満切捨て)所有しています。

なお、その他の取締役及び監査役は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注2)	前期 (2018年1月31日現在)		当期 (2018年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)
不動産	物流施設	首都圏	7,129	2.7	7,078	2.7
		近畿・中部・九州地域	12,979	4.9	12,954	4.9
		その他	—	0.0	1,656	0.6
	小計		20,108	7.6	21,688	8.2
信託 不動産	物流施設	首都圏	193,256	72.7	193,303	73.4
		近畿・中部・九州地域	26,355	9.9	26,124	9.9
		その他	8,972	3.4	8,875	3.4
	小計		228,585	86.0	228,303	86.7
預金・その他の資産(注5)			17,108	6.4	13,262	5.0
資産総額			265,802	100.0	263,254	100.0

(注1) 本「5.参考情報」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として2018年7月31日現在を基準としています。

(注2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注3) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が2018年1月期は4,312百万円、2018年7月期は4,190百万円含まれています。

<地域区分>

地域区分		主たる対象地域
首都圏	湾岸部	品川区(大井等)、江東区(新木場、潮見、辰巳等)、大田区(羽田周辺等)、横浜市、川崎市、浦安市、船橋市
	内陸部	国道16号線近辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部
近畿地域		大阪湾岸部及び消費地に近接している内陸部で大阪市・阪神間・京阪間、近畿道周辺
中部地域		名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市
九州地域		福岡市
その他		消費地に近い等、立地的優位性が確保できる地域

	前期 (2018年1月31日現在)		当期 (2018年7月31日現在)	
	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)
負債総額	127,736	48.1	127,552	48.5
純資産総額	138,066	51.9	135,702	51.5
資産総額	265,802	100.0	263,254	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2)投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

A.株式

該当事項はありません。

B.株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②不動産等の概要

本投資法人は以下の不動産等を保有しています。

A. 不動産等の概要 (取得価格等)

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-1	船橋物流センター	不動産 信託受益権	8,675	6,909	7,220	3.2
M-2	浦安物流センター	不動産 信託受益権	2,902	2,775	5,320	1.1
M-3	平塚物流センター	不動産 信託受益権	1,466	1,294	1,820	0.5
M-4	新木場物流センター	不動産 信託受益権	2,454	2,212	3,680	0.9
M-5	浦安千鳥物流センター	不動産 信託受益権	6,000	5,099	9,130	2.2
M-6	船橋西浦物流センター	不動産 信託受益権	5,700	4,395	7,530	2.1
M-8	川崎物流センター	不動産 信託受益権	10,905	9,590	12,300	4.0
M-9	習志野物流センター	不動産 信託受益権	1,690	1,466	2,310	0.6
M-11	八千代物流センター	不動産 信託受益権	7,892 (注5)	7,603	12,000	2.9
M-12	横浜福浦物流センター	不動産 信託受益権	9,800	8,129	11,800	3.6
M-13	八千代物流センターⅡ	不動産 信託受益権	5,300	4,096	7,680	2.0
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	不動産	1,640	1,449	1,910	0.6
M-15	市川物流センター	不動産	4,550	4,203	5,770	1.7
M-16	東雲物流センター(注6)	不動産 信託受益権	11,800	11,233	14,900	4.4
M-17	習志野物流センターⅡ (注6)	不動産 信託受益権	7,875	6,576	10,100	2.9
M-18	市川物流センターⅡ(注6)	不動産 信託受益権	17,415	15,696	23,500	6.4
M-19	草加物流センター	不動産 信託受益権	14,440 (注7)	13,668	16,900	5.3
M-20	辰巳物流センター	不動産 信託受益権	9,000	8,486	12,200	3.3

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-21	柏物流センター	不動産 信託受益権	3,725	3,434	4,560	1.4
M-22	武蔵村山物流センター	不動産 信託受益権	8,650	8,097	10,700	3.2
M-23	柏物流センターⅡ(注8)	不動産 信託受益権	3,795 (注9)	3,824	4,350	1.4
M-24	新子安物流センター(注6)	不動産 信託受益権	9,696	9,184	11,800	3.6
M-25	三郷物流センター	不動産 信託受益権	3,873	3,647	4,800	1.4
M-26	相模原物流センター	不動産 信託受益権	8,032	7,641	10,000	3.0
M-27	千葉北物流センター	不動産	1,459	1,425	1,970	0.5
M-28	千葉北物流センターⅡ	不動産 信託受益権	4,608	4,488	5,800	1.7
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	不動産 信託受益権	1,053	1,062	1,440	0.4
M-30	座間物流センター	不動産 信託受益権	1,728	1,686	2,030	0.6
M-31	新木場物流センターⅡ	不動産 信託受益権	15,270	15,514	17,800	5.6
M-32	横浜町田物流センター	不動産 信託受益権	25,452	25,487	26,000	9.4
首都圏 小計			216,846	200,381	267,320	80.1
T-1	大東物流センター	不動産 信託受益権	9,762 (注10)	8,778	19,600	3.6
T-2	大阪福崎物流センター	不動産 信託受益権	4,096	3,428	6,600	1.5
T-3	清須物流センター	不動産	3,010 (注11)	3,036	5,380	1.1
T-4	門真物流センター	不動産	989	1,036	1,530	0.4
T-5	小牧物流センター	不動産	2,100	1,888	2,110	0.8
T-6	小牧物流センターⅡ	不動産	1,800	1,709	1,610	0.7
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	不動産 信託受益権	2,797	2,674	3,580	1.0
T-8	多治見物流センター	不動産 信託受益権	9,310 (注12)	8,665	12,300	3.4
T-9	福岡香椎浜物流センター	不動産 信託受益権	2,750	2,578	3,280	1.0
T-10	春日井物流センター	不動産	3,500 (注13)	3,654	4,690	1.3
T-11	高槻物流センター	不動産	1,559	1,629	1,640	0.6
近畿・中部・九州地域 小計			41,674	39,078	62,320	15.4

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
O-1	前橋物流センター	不動産 信託受益権	1,230	974	1,410	0.5
O-2	羽生物流センター	不動産 信託受益権	1,705	1,398	2,000	0.6
O-3	埼玉騎西物流センター	不動産 信託受益権	4,010	3,320	4,890	1.5
O-4	加須物流センター	不動産 信託受益権	3,790	3,182	4,860	1.4
O-5	仙台港北物流センター	不動産	1,600	1,656	1,880	0.6
その他 小計			12,335	10,531	15,040	4.6
ポートフォリオ 合計			270,855	249,991	344,680	100.0

(取得予定不動産等)

物件番号	不動産等の名称 (注14)	所有形態	取得予定価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-33	八千代物流センターⅢ(注15)	不動産	3,286 (注16)	—	4,140 (注17)	—
M-34	白井物流センター(注18)	不動産	4,052 (注19)	—	4,980 (注17)	—
M-35	戸田物流センター(注20)	不動産 信託受益権	2,052 (注19)	—	2,200 (注17)	—
M-36	市川物流センターⅢ(注21)	不動産 信託受益権	3,850 (注22)	—	4,450	—

(注1) 主たる用途は物流施設です。

(注2) 取得価格、取得予定価格及び帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 期末算定価額は、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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社による決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注4) 投資比率は、本投資法人が保有する不動産等の取得価格合計に対する各不動産等の取得価格の比率であり、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、2013年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,230百万円を加算した金額を記載しています。

(注6) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

新子安物流センター:51%

(注7) 2012年3月27日及び2017年2月6日の取得価格の合計額を記載しています。

(注8) 2013年9月20日付で底地を取得し、2018年3月1日付で建物を取得しています。

(注9) 2013年9月20日及び2018年3月1日の取得価格の合計額を記載しています。

(注10) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、2009年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫Ⅲの工事価格2,437百万円を加算した金額を記載しています。

(注11) 当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。

(注12) 2013年10月8日及び2014年11月4日の取得価格の合計額を記載しています。

(注13) 当初の売買契約書に記載された売買代金830百万円に、再開発事業により新たに建設した建物の売買代金2,670百万円を加算した金額を記載しています。

- (注14) 各不動産等に係る売買契約(市川物流センターⅢについては、契約締結先買取請求権が付与された停止条件付定期建物賃貸借契約)は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。
- (注15) 2017年9月26日に売買契約を締結していますが、本物件は未竣工の開発型物件であり、本物件の取得予定日は原則として、建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日となる予定です。
- (注16) 当初の売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、本物件の引渡日までの間に、本物件の全部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約(以下、本(注16)において「適格賃貸借契約」といいます。)が締結されていない場合その他引渡日において有効な適格賃貸借契約が締結され維持されていない場合には、売買代金から124百万円が減額されるものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。
- (注17) 価格時点において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、かかる建物が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として行われた鑑定評価に基づく金額で記載しています。
- (注18) 本物件は未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は建物保存登記申請日から1年を経過する日までの期日で本投資法人が別途指定した日(ただし、本投資法人及びJA三井リース建物株式会社が別途合意した場合には当該合意した日)となります。
- (注19) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、本物件の引渡日までの間に請負代金その他の本物件の開発に要する費用が変動した場合には、かかる変動に応じて売買代金を変更するものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。
- (注20) 本物件の取得予定日は2019年5月31日です。
- (注21) 本投資法人は本資産を取得できる購入選択権が付与されており、かかる購入選択権の行使期間は、2019年3月1日(予定)から2023年2月28日までの間となります。買取請求権の行使期間も同様となります。
- (注22) 取得予定価格は取得予定日に応じて予め合意された3,475百万円以上3,850百万円以下の範囲内での価格となり、2019年3月1日に取得した場合の取得予定価格を記載しています。

B. 不動産等の概要(賃貸状況等)

物件番号	不動産等の名称	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
M-1	船橋物流センター	29,556.79	29,556.79	1	100.0	13.0
M-2	浦安物流センター	9,543.72	6,680.73	3	70.0	18.3
M-3	平塚物流センター	11,225.72	11,225.72	1	100.0	(注4)21.1
M-4	新木場物流センター	10,616.80	10,616.80	1	100.0	17.6
M-5	浦安千鳥物流センター	31,790.42	31,790.42	1	100.0	13.8
M-6	船橋西浦物流センター	34,319.12	34,319.12	3	100.0	7.1
M-8	川崎物流センター	41,630.54	41,630.54	1	100.0	14.6
M-9	習志野物流センター	2,442.87	2,442.87	1	100.0	11.3
M-11	八千代物流センター	56,882.98	56,882.98	2	100.0	1.7
M-12	横浜福浦物流センター	35,882.64	35,882.64	3	100.0	16.3
M-13	八千代物流センターⅡ	32,389.70	32,389.70	1	100.0	7.6
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	6,192.80	6,192.80	1	100.0	13.1
M-15	市川物流センター	18,686.12	18,686.12	1	100.0	11.8
M-16	東雲物流センター(注5)	16,175.31	16,175.31	1	100.0	14.4
M-17	習志野物流センターⅡ(注5)	43,208.86	43,208.86	3	100.0	11.1
M-18	市川物流センターⅡ(注5)	66,497.99	66,497.99	2	100.0	4.2
M-19	草加物流センター	42,640.84	42,640.84	3	100.0	12.7
M-20	辰巳物流センター	29,394.56	29,394.56	1	100.0	14.6
M-21	柏物流センター	20,546.46	20,546.46	1	100.0	9.7
M-22	武蔵村山物流センター	40,884.25	40,884.25	1	100.0	11.9
M-23	柏物流センターⅡ	50,126.79	50,126.79	1	100.0	7.1
M-24	新子安物流センター(注5)	29,674.47	29,674.47	2	100.0	11.4
M-25	三郷物流センター	19,407.18	19,407.18	1	100.0	10.9
M-26	相模原物流センター	44,010.20	44,010.20	1	100.0	12.3
M-27	千葉北物流センター	14,828.38	14,828.38	1	100.0	8.4
M-28	千葉北物流センターⅡ	25,080.00	25,080.00	1	100.0	6.8
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	5,314.80	5,314.80	1	100.0	10.9
M-30	座間物流センター	9,358.53	9,358.53	1	100.0	11.8
M-31	新木場物流センターⅡ	38,512.20	28,066.59	2	72.9	11.3
M-32	横浜町田物流センター	64,816.35	64,816.35	6	100.0	12.2
首都圏 小計		881,637.39	868,328.79	49	98.5	—
T-1	大東物流センター	92,730.14	92,730.14	1	100.0	13.8
T-2	大阪福崎物流センター	23,726.80	23,726.80	1	100.0	14.1
T-3	清須物流センター	19,761.25	19,761.25	1	100.0	10.0

物件 番号	不動産等の名称	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
T-4	門真物流センター	7,416.18	7,416.18	1	100.0	13.3
T-5	小牧物流センター	9,486.45	9,486.45	1	100.0	8.7
T-6	小牧物流センターⅡ	10,708.41	10,708.41	1	100.0	8.3
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	24,463.69	24,463.69	1	100.0	1.0
T-8	多治見物流センター	75,605.23	75,605.23	1	100.0	10.8
T-9	福岡香椎浜物流センター	21,201.15	11,503.98	2	54.3	1.0
T-10	春日井物流センター	20,544.26	20,544.26	1	100.0	8.9
T-11	高槻物流センター	7,158.85	7,158.85	1	100.0	9.5
近畿・中部・九州地域 小計		312,802.41	303,105.24	12	96.9	—
O-1	前橋物流センター	3,455.53	3,455.53	1	100.0	9.0
O-2	羽生物流センター	3,518.58	3,518.58	1	100.0	11.6
O-3	埼玉騎西物流センター	24,574.40	24,574.40	1	100.0	10.5
O-4	加須物流センター	25,130.62	25,130.62	1	100.0	9.5
O-5	仙台港北物流センター	9,626.21	9,626.21	1	100.0	10.6
その他 小計		66,305.34	66,305.34	5	100.0	—
ポートフォリオ 合計		1,260,745.14	1,237,739.37	66	98.2	8.5

- (注1) 総賃貸可能面積は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。以下、本「5.参考情報」における各記載において同じです。
- (注2) 賃貸面積は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。以下、本「5.参考情報」における各記載において同じです。
- (注3) PML値は、本投資法人が保有している不動産等について、清水建設株式会社により作成された地震リスク調査報告書に基づく数値を記載しています。ただし、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。なお、PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。
- (注4) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。
- (注5) 各準共有持分相当の数値を記載しています。
- 東雲物流センター:47%
- 習志野物流センターⅡ:90%
- 市川物流センターⅡ:90%
- 新子安物流センター:51%

③ポートフォリオの分散状況

本投資法人が保有している不動産等のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

A. 地域別比率

地域	総賃貸可能面積(m ²)	比率(%)(注)	取得価格(百万円)	比率(%)(注)
首都圏	881,637.39	69.9	216,846	80.1
近畿・中部・九州地域	312,802.41	24.8	41,674	15.4
その他	66,305.34	5.3	12,335	4.6
合計	1,260,745.14	100.0	270,855	100.0

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

B. 総賃貸可能面積別比率(注1)

総賃貸可能面積(m ²)	物件数	比率(%)(注2)	取得価格(百万円)	比率(%)(注2)
3万m ² 超	18	39.1	187,095	69.1
1万m ² 超3万m ² 以下	17	37.0	65,564	24.2
1万m ² 以下	11	23.9	18,196	6.7
合計	46	100.0	270,855	100.0

(注1) 持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

C. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間)	賃貸面積(m ²)	比率(%)(注1)	年間賃料(百万円)(注2)	比率(%)(注1)
10年超	161,161.88	13.0	2,238	12.9
5年超10年以内	352,657.30	28.5	5,504	31.8
3年超5年以内	314,565.00	25.4	3,936	22.8
3年以内	409,355.19	33.1	5,620	32.5
合計	1,237,739.37	100.0	17,299	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約に記載された年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産等については、その合計額)を記載しています。

④不動産等の損益等の状況(一覧表)

本投資法人が保有している不動産等の当期の損益等の状況は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各不動産等に関する「損益等の状況」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を記載又は保証するものではありません。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。原則として発生主義に基づいて計上しています。
- ・「不動産賃貸事業収益」には、賃料、共益費の他、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、本投資法人が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算金を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・「保険料」は、損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5
不動産等の名称	船橋物流センター	浦安物流センター	平塚物流センター	新木場物流センター	浦安千鳥物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	4	—	—	—	9
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	105	30	40	57	139
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	204	36	50	72	196
⑤資本的支出	13	—	—	—	30
⑥NCF(=④-⑤)	190	36	50	72	166

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-6	M-8	M-9	M-11	M-12
不動産等の名称	船橋西浦物流センター	川崎物流センター	習志野物流センター	八千代物流センター	横浜福浦物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計			60		
賃貸事業収入			60		
その他賃貸事業収入			—		
②不動産賃貸事業費用合計			17		
公租公課			3		
外注委託費			0		
水道光熱費			—		
修繕費			0		
保険料			0		
その他賃貸事業費用			1		
減価償却費	63	74	10	80	77
固定資産除却損	22	0	—	—	1
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	58	219	43	192	206
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	144	294	53	272	286
⑤資本的支出	28	37	0	—	32
⑥NCF(=④-⑤)	116	257	53	272	253

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-13	M-14	M-15	M-16	M-17
不動産等の名称	八千代物流センターⅡ	浦安千鳥物流センターⅡ	市川物流センター	東雲物流センター (注1)	習志野物流センターⅡ (注1)
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	193			354	
賃貸事業収入	193			354	
その他賃貸事業収入	—			0	
②不動産賃貸事業費用合計	80			75	
公租公課	13	非開示 (注2)	非開示 (注2)	27	非開示 (注2)
外注委託費	0			0	
水道光熱費	0			—	
修繕費	2			0	
保険料	0			0	
その他賃貸事業費用	0			0	
減価償却費	62	12	26	46	79
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	113	28	97	278	147
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	175	41	124	325	227
⑤資本的支出	2	—	5	0	8
⑥NCF(=④-⑤)	173	41	118	325	218

(注1) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%、習志野物流センターⅡ:90%

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-18	M-19	M-20	M-21	M-22
不動産等の名称	市川物流センターⅡ (注1)	草加物流センター	辰巳物流センター	柏物流センター	武蔵村山物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	120	114	51	38	60
固定資産除却損	0	1	—	—	5
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	383	246	200	71	184
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	504	362	251	109	251
⑤資本的支出	1	8	—	—	33
⑥NCF(=④-⑤)	503	353	251	109	218

(注1) 準共有持分(90%)相当の数値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-23	M-24	M-25	M-26	M-27
不動産等の名称	柏物流センターⅡ	新子安物流センター (注1)	三郷物流センター	相模原物流センター	千葉北物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	29	64	31	73	17
固定資産除却損	—	—	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	104	197	80	148	36
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	134	261	112	222	53
⑤資本的支出	0	3	—	—	0
⑥NCF(=④-⑤)	133	258	112	222	52

(注1) 準共有持分(51%)相当の数値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-28	M-29	M-30	M-31	M-32
不動産等の名称	千葉北物流センターⅡ	浦安千鳥物流センターⅢ	座間物流センター	新木場物流センターⅡ	横浜町田物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	37	5	9	84	102
固定資産除却損	1	0	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	15	30	42	192	374
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	54	36	52	277	476
⑤資本的支出	41	16	1	—	0
⑥NCF(=④-⑤)	13	19	50	277	476

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5
不動産等の名称	大東物流センター	大阪福崎物流センター	清須物流センター	門真物流センター	小牧物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	418	116	96	35	36
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	503	147	130	45	51
⑤資本的支出	0	24	—	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	502	122	130	45	51

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10
不動産等の名称	小牧物流センターⅡ	福岡箱崎ふ頭物流センター	多治見物流センター	福岡香椎浜物流センター	春日井物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	17	25	110	26	36
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	33	57	205	27	76
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	50	82	315	54	112
⑤資本的支出	—	17	—	3	—
⑥NCF(=④-⑤)	50	65	315	50	112

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-11	O-1	O-2	O-3	O-4
不動産等の名称	高槻物流センター	前橋物流センター	羽生物流センター	埼玉騎西物流センター	加須物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計		43	59		
賃貸事業収入		43	59		
その他賃貸事業収入		—	—		
②不動産賃貸事業費用合計		14	17		
公租公課	非開示 (注)	2	3	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費		0	0		
水道光熱費		—	—		
修繕費		—	0		
保険料		0	0		
その他賃貸事業費用		0	0		
減価償却費		11	10		
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	26	29	42	90	70
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	37	39	54	122	113
⑤資本的支出	—	—	—	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	37	39	54	122	113

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	O-5
不動産等の名称	仙台港北物流センター
運用日数	153
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)
賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	
②不動産賃貸事業費用合計	
公租公課	
外注委託費	
水道光熱費	
修繕費	
保険料	
その他賃貸事業費用	
減価償却費	13
固定資産除却損	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	41
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	54
⑤資本的支出	5
⑥NCF(=④-⑤)	49

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(3)運用資産の資本的支出

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予定額のうち主要なものは下記のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
柏物流センター (千葉県柏市)	外壁改修工事	2019年1月	52	—	—
千葉北物流センターⅡ (千葉県千葉市)	外壁改修工事	2018年9月	47	—	—
座間物流センター (神奈川県座間市)	空調設備更新工事	2018年11月	34	—	—
その他の不動産等	—	—	485		
合 計			619		

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

②期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。当期の資本的支出は317百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費109百万円があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期 間	支出金額 (百万円)(注)
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	防災設備更新工事	2018年7月	34
武蔵村山物流センター (東京都武蔵村山市)	照明器具更新工事	2018年7月	33
千葉北物流センターⅡ (千葉県千葉市)	照明器具更新工事	2018年7月	30
その他の不動産等	—	—	219
合 計			317

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4)テナント及び主要な不動産等の概要

上位10テナント

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、2018年7月31日現在における全賃貸面積の上位10テナントは、以下のとおりです。

テナントの名称	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%) (注1)
株式会社ナカノ商会	柏物流センターⅡ	146,784.51	11.9
	辰巳物流センター		
	福岡箱崎ふ頭物流センター		
	習志野物流センターⅡ(注2)		
	新木場物流センター		
	新木場物流センターⅡ		
	福岡香椎浜物流センター		
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	113,274.40	9.2
	春日井物流センター		
日本通運株式会社	多治見物流センター	97,572.07	7.9
	横浜福浦物流センター		
株式会社日立物流	八千代物流センター	82,991.60	6.7
	加須物流センター		
	千葉北物流センター		
リコーロジスティクス株式会社	大阪福岡物流センター	57,756.92	4.7
	新子安物流センター(注2)		
	草加物流センター		
株式会社タカラトミー	市川物流センターⅡ(注2)	51,401.57	4.2
DHLサプライチェーン株式会社	相模原物流センター	44,010.20	3.6
佐川グローバルロジスティクス株式会社	川崎物流センター	41,630.54	3.4
株式会社バンテック	武蔵村山物流センター	40,884.25	3.3
佐川急便株式会社	東雲物流センター(注2)	35,737.77	2.9
	新子安物流センター(注2)		
	横浜福浦物流センター		
	前橋物流センター		
	羽生物流センター		
	習志野物流センターⅡ(注2)		
テナント全体の合計		1,237,739.37	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

新子安物流センター:51%