

2018年7月期 決算短信 (REIT)

2018年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3471 U R L <http://www.mflp-r.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 磯辺 真幸
 資産運用会社名 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 圖子 智衆
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 牧野 辰
 T E L 03-6327-5160

有価証券報告書提出予定日 2018年10月25日 分配金支払開始予定日 2018年10月19日

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

(百万円未満切捨て)

1. 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	3,148	19.7	1,498	20.9	1,445	21.9	1,444	21.9
2018年1月期	2,629	3.2	1,239	4.9	1,185	2.8	1,184	2.8

	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	5,499	2.2	1.6	45.9
2018年1月期	5,287	2.0	1.5	45.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金 総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過分配金を 含む)	配当 性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年7月期	5,497	1,444	335	88	5,832	1,532	100.0	2.0
2018年1月期	5,288	1,184	275	61	5,563	1,246	100.0	2.0

(注1) 2018年7月期及び2018年1月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2018年7月期及び2018年1月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は、それぞれ0.002及び0.001です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(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	100,250	73,403	73.2	279,340
2018年1月期	79,868	59,434	74.4	265,334

(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	1,630	△19,413	18,524	2,757
2018年1月期	1,628	△3,197	△197	2,014

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)

(%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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年1月期	3,262	3.6	1,508	0.7	1,467	1.5	1,466	1.5	5,580	383	5,963

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益 ÷ 予想期末投資口数) (2019年1月期) 5,580円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 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	262,774口	2018年1月期	224,000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、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、5ページ記載の「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）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(当期の概況)	2
(次期の見通し)	3
(参考)	4
3. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の異動	28
(1) 投資法人の役員	28
(2) 資産運用会社の役員	28
5. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資資産	30
①投資有価証券の主要銘柄	30
②投資不動産物件	30
③その他投資資産の主要なもの	30
(ア) 保有資産の概要	30
(イ) 賃貸借の概要	38
(ウ) 保有不動産の資本的支出	43
(エ) 個別資産の収益状況	44

1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書（2018年4月26日提出）における「投資法人の仕組み」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

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

（当期の概況）

①投資法人の主な推移

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（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、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（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3月4日に設立され、2016年8月2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（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3471）。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は12物件、取得価格合計983億円となっています。

②投資環境と運用実績

わが国経済は、海外経済が着実な成長を続けるもとで、緩やかな金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、潜在成長率を上回る成長を続けています。また、設備投資は、企業収益や業況感が改善基調を維持するなかで増加し、個人消費も雇用・所得環境の着実な改善を背景に、緩やかに増加しています。物流市場については、物流業務を専門的に請け負う3PL事業（注）の市場規模が拡大し、多機能で利便性の高い物流施設を賃借したいという3PL事業者のニーズが高まる傾向にあり、今後も先進的物流施設への需要が増加するものと考えられます。

このような状況下、本投資法人は、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とし、その方針に基づき2018年2月に「MFLP小牧」（準共有持分60%の追加取得、取得価格5,011百万円）及び「MFLP日野」（準共有持分15%、取得価格7,520百万円）、2018年3月に「MFLP平塚」（取得価格7,027百万円）を取得しました。

また、保有12物件（取得価格合計983億円）の運用を着実にを行い、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

（注）「3PL事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業（顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業）をいいます。

③資金調達の概要

本投資法人は、2018年2月1日を払込期日とする公募増資により13,495百万円を、2018年2月28日を払込期日とする第三者割当増資により274百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額（純額）は71,958百万円となりました。また、当期においては、MFLP平塚の取得資金として、2018年3月に総額6,700百万円（短期借入金1,400百万円、長期借入金5,300百万円）、借入金の返済資金として、2018年6月に200百万円（短期借入金）、2018年7月に500百万円（短期借入金）の借入れを行い、当期中にかかる借入金の一部及び減価償却等から生じる内部留保を原資として合計1,400百万円（短期借入金）の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は24,000百万円（短期借入金700百万円、長期借入金23,300百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は23.9%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	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、当期の業績は営業収益3,148百万円、営業利益1,498百万円、経常利益1,445百万円、当期純利益1,444百万円となりました。

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262,774口の整数倍である1,444,468,678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5,497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、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注1）。これに基づき、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FFO（注2）の70%である1,532百万円から利益分配金額1,444百万円を控除した残額にほぼ相当する額である88百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は335円としました。

（注1）本投資法人は、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口の発行等の資金調達等により、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。

但し、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、建物等維持管理のための資金に関する基準額（注3）を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施し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4）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）「FFO」とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費及び固定資産除却損を加算した値をいいます。

（注3）「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6ヶ月相当額に2を乗じた金額をいいます。

（注4）鑑定LTV（%）＝A/B×100（%）

A＝当該決算日における有利子負債総額

B＝当該決算日における貸借対照表上の総資産額－当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額

（次期の見通し）

①今後の運用方針

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を図ることを基本方針とし、次期以降も更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、安定的かつ効率的な財務運営を行います。

（A）外部成長戦略

「三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長」

本投資法人は、物流施設事業において高い成長力を有する三井不動産と本資産運用会社との間で締結された優先情報提供に関する契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用したMFLP（三井不動産クオリティ（注1）を備えた先進的物流施設）への重点投資により、継続的な成長を目指します。

（注1）三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ（注2）が掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）の時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとらわれない価値づくりを目指した取組みを続けています。本投資法人は、このような取組みから実現した物流施設のクオリティを「三井不動産クオリティ」と呼称しています。

（注2）「三井不動産グループ」とは、三井不動産並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（B）内部成長戦略

「三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用」

本投資法人は、三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

（C）財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー（FFO）に基づき継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

②決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、2018年9月14日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2018年12月3日の引渡しを予定しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。また、本投資法人が取得する本物件の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）
物流 不動産	L-12	MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	5,268 (準共有持分60%)

(注) 当該売買契約はフォワード・コミットメント等（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」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決裁・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

③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）における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

(%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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年1月期	3,262	3.6	1,508	0.7	1,467	1.5	1,466	1.5	5,580	383	5,963

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記「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）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(参考)

2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

(%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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年7月期	3,435	5.3	1,513	0.3	1,465	△0.1	1,465	△0.1	5,575	490	6,065

なお、この見通しの前提条件については、下記記載の「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）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

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）における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（第5期）：2018年8月1日～2019年1月31日（184日） ・2019年7月期（第6期）：2019年2月1日～2019年7月31日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が2018年7月31日現在保有している不動産信託受益権（合計12物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、「MFLPつくば」に係る不動産信託受益権（準共有持分60%）（以下「取得予定資産」といいます。）を2018年12月3日に取得することにより本投資法人の保有資産が13物件になること、その後2019年7月期末まで保有資産の処分等はなく、保有し続けること及び取得予定資産以外に新規物件の取得が行われないうことを前提としています。但し、実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有資産の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ・取得予定資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報をもとに締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ・不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現保有資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては現所有者より提供を受けた情報をもとに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しており、2019年1月期に772百万円、2019年7月期に811百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2019年1月期に1,921百万円、2019年7月期に1,955百万円を想定しています。 ・一般的に、不動産等の売買に際しては、取得資産の固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されますが、本投資法人は当該精算金相当分を取得原価に算入することとしています。従って、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等については、2019年度の固定資産税及び都市計画税等が2019年7月期から費用計上されることとなります。 ・建物の修繕費については、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、2019年1月期に27百万円、2019年7月期に46百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他融資関連費用として2019年1月期に41百万円、2019年7月期に47百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2019年1月期末に28,000百万円、2019年7月期末に27,300百万円を前提としています。 ・LTVについては、2019年1月期末に27.2%、2019年7月期末に26.6%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数262,774口を前提とし、2019年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2019年1月期及び2019年7月期の予想期末発行済投資口の総口数262,774口により算出しています。

項目	前提条件
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 但し、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び運用ガイドラインに従い算出しています。利益超過分配金総額は、2019年1月期に100百万円、2019年7月期に128百万円を想定しています。 本投資法人は、不動産売却損益等を除いた、運用資産の賃貸等の運用によって生じるキャッシュフローに重点を置いて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、当面の間、FFOの75%を上限として、FFOの70%を目途に利益超過分配を含めた分配可能金額を算定し、そのうち利益分配の額を超過した金額を基に、総合的に判断を行った上で決定した金額を利益超過分配として継続的に分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）する方針です。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合（注1）、LTVの水準及び余剰現預金の状況等を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合があります。 さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）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（利益超過分配金を含む）の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。 但し、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、建物等維持管理のための資金に関する基準額（注2）を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施し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3）が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。 <p>（注1）当該割合の上限は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額とします。</p> <p>（注2）「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6ヶ月相当額に2を乗じた金額をいいます。</p> <p>（注3）鑑定LTV（%）＝$A/B \times 100$（%） A＝当該決算日における有利子負債総額 B＝当該決算日における貸借対照表上の総資産額－当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(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	344,495	953,525
信託現金及び信託預金	1,670,429	1,803,520
営業未収入金	33,267	132,570
前払費用	21,555	18,017
繰延税金資産	13	13
未収消費税等	102,803	613,050
その他	3,846	5,413
流動資産合計	2,176,410	3,526,112
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	38,941,693	48,397,235
減価償却累計額	△1,377,202	△1,983,027
信託建物（純額）	37,564,490	46,414,207
信託構築物	1,243,107	1,637,752
減価償却累計額	△144,812	△209,544
信託構築物（純額）	1,098,294	1,428,207
信託機械及び装置	1,933,816	2,202,041
減価償却累計額	△187,170	△261,517
信託機械及び装置（純額）	1,746,645	1,940,523
信託工具、器具及び備品	951	951
減価償却累計額	△108	△167
信託工具、器具及び備品（純額）	842	784
信託土地	37,205,414	46,880,845
信託建設仮勘定	17,956	—
有形固定資産合計	77,633,644	96,664,568
無形固定資産		
ソフトウェア	8,236	7,116
無形固定資産合計	8,236	7,116
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	38,728	41,555
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	49,778	52,605
固定資産合計	77,691,660	96,724,291
資産合計	79,868,070	100,250,403

(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	164,346	92,127
短期借入金	—	700,000
未払金	317,532	322,767
未払費用	140	222
未払法人税等	870	883
前受金	404,443	538,269
その他	1,166	1,321
流動負債合計	888,500	1,655,592
固定負債		
長期借入金	18,000,000	23,300,000
信託預り敷金及び保証金	1,544,627	1,891,354
固定負債合計	19,544,627	25,191,354
負債合計	20,433,128	26,846,946
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	58,350,540	72,120,699
出資総額控除額	△100,128	△161,728
出資総額（純額）	58,250,412	71,958,971
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,184,529	1,444,484
剰余金合計	1,184,529	1,444,484
投資主資本合計	59,434,941	73,403,456
純資産合計	※2 59,434,941	※2 73,403,456
負債純資産合計	79,868,070	100,250,403

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2017年8月1日	自	2018年2月1日
	至	2018年1月31日	至	2018年7月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1,※2 2,523,141		※1,※2 3,037,442
その他貸貸事業収入		※1,※2 106,447		※1,※2 111,226
営業収益合計		2,629,588		3,148,668
営業費用				
貸貸事業費用		※1,※2 1,086,701		※1,※2 1,306,126
資産運用報酬		232,942		278,845
資産保管手数料		3,940		3,993
一般事務委託手数料		14,058		13,235
役員報酬		5,400		5,400
会計監査人報酬		9,100		9,100
その他営業費用		38,033		33,699
営業費用合計		1,390,176		1,650,398
営業利益		1,239,412		1,498,269
営業外収益				
受取利息		17		12
受取保険金		375		373
還付加算金		—		501
その他		0		0
営業外収益合計		393		887
営業外費用				
支払利息		26,260		32,396
投資口交付費		23,210		—
投資口公開関連費用		—		12,818
融資関連費用		4,983		4,016
その他		—		4,573
営業外費用合計		54,454		53,804
経常利益		1,185,350		1,445,352
税引前当期純利益		1,185,350		1,445,352
法人税、住民税及び事業税		873		885
法人税等調整額		△2		△0
法人税等合計		870		885
当期純利益		1,184,480		1,444,466
前期繰越利益		49		17
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,184,529		1,444,484

(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						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	58,350,540	△54,432	58,296,108	1,151,857	1,151,857	59,447,965	59,447,965
当期変動額							
利益超過分配		△45,696	△45,696			△45,696	△45,696
剰余金の配当				△1,151,808	△1,151,808	△1,151,808	△1,151,808
当期純利益				1,184,480	1,184,480	1,184,480	1,184,480
当期変動額合計	—	△45,696	△45,696	32,672	32,672	△13,023	△13,023
当期末残高	※1 58,350,540	△100,128	58,250,412	1,184,529	1,184,529	59,434,941	59,434,941

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						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	58,350,540	△100,128	58,250,412	1,184,529	1,184,529	59,434,941	59,434,941
当期変動額							
新投資口の発行	13,770,159		13,770,159			13,770,159	13,770,159
利益超過分配		△61,600	△61,600			△61,600	△61,600
剰余金の配当				△1,184,512	△1,184,512	△1,184,512	△1,184,512
当期純利益				1,444,466	1,444,466	1,444,466	1,444,466
当期変動額合計	13,770,159	△61,600	13,708,559	259,954	259,954	13,968,514	13,968,514
当期末残高	※1 72,120,699	△161,728	71,958,971	1,444,484	1,444,484	73,403,456	73,403,456

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：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
I 当期末処分利益	1,184,529,947	1,444,484,929
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	61,600,000	88,029,290
III 分配金の額	1,246,112,000	1,532,497,968
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,563)	(5,832)
うち利益分配金	1,184,512,000	1,444,468,678
(うち1口当たり利益分配金)	(5,288)	(5,497)
うち利益超過分配金	61,600,000	88,029,290
(うち1口当たり利益超過分配金)	(275)	(335)
IV 次期繰越利益	17,947	16,251

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,184,512,000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、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FF0の70%である1,246,218,208円から利益分配金額1,184,512,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される61,600,000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項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,444,468,678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、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FF0の70%である1,532,600,608円から利益分配金額1,444,468,678円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される88,029,290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により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

また、金銭の分配金額が法令に定める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場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2017年8月1日	自	2018年2月1日
	至	2018年1月31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		1,185,350		1,445,352
減価償却費		596,951		746,082
投資口交付費		23,210		—
受取利息		△17		△12
支払利息		26,260		32,396
営業未収入金の増減額 (△は増加)		37,756		△99,303
前払費用の増減額 (△は増加)		△18,016		3,538
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△38,728		△2,826
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△102,803		△510,247
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△159,248		—
営業未払金の増減額 (△は減少)		107,149		△105,961
未払金の増減額 (△は減少)		13,050		22,606
前受金の増減額 (△は減少)		△17,507		133,825
その他		2,253		△1,412
小計		1,655,661		1,664,037
利息の受取額		17		12
利息の支払額		△26,253		△32,314
法人税等の支払額		△825		△872
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,628,600		1,630,863
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		△3,291,455		△19,760,087
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△440		△1,941
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		94,546		348,667
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,197,348		△19,413,361
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		2,100,000		2,100,000
短期借入金の返済による支出		△2,100,000		△1,400,000
長期借入れによる収入		1,000,000		5,300,000
投資口の発行による収入		—		13,770,159
利益分配金の支払額		△1,151,392		△1,183,977
利益超過分配金の支払額		△45,679		△61,562
財務活動によるキャッシュ・フロー		△197,071		18,524,619
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△1,765,819		742,121
現金及び現金同等物の期首残高		3,780,744		2,014,924
現金及び現金同等物の期末残高		※1 2,014,924		※1 2,757,046

(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>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる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>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>9～20年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>14～16年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5～15年</td></tr></table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2～59年	構築物	9～20年	機械及び装置	14～16年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～59年								
構築物	9～20年								
機械及び装置	14～16年								
工具、器具及び備品	5～15年								
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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。</p> <p>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、本投資法人が負担し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。</p> <p>前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,107千円であり、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は111,095千円です。</p>								
4. 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	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。								
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none">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信託建設仮勘定④信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>								

(8) 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、取引銀行の2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	6,000,000	6,000,000
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	6,000,000	6,000,000

※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)

	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 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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,430,956		2,928,747	
共益費収入	92,185	2,523,141	108,694	3,037,442
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	83,381		85,310	
駐車場収入	10,882		9,236	
その他賃貸収入	12,183	106,447	16,679	111,226
不動産賃貸事業収益合計		2,629,588		3,148,668
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	146,800		179,549	
水道光熱費	75,940		78,317	
修繕費	12,615		32,173	
公租公課	244,523		257,614	
減価償却費	595,831		744,962	
その他賃貸事業費用	10,989		13,508	
不動産賃貸事業費用合計		1,086,701		1,306,126
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,542,887		1,842,542

※2 主要投資主との取引高

(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
営業取引による取引高		
営業収益	89,686	141,756
営業費用	52,760	70,891
営業取引以外による取引高		
不動産信託受益権の購入	3,250,107	12,106,173

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 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	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口の総口数	224,000口	262,774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	344,495	953,525
信託現金及び信託預金	1,670,429	1,803,520
現金及び現金同等物	2,014,924	2,757,046

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2018年 1 月 31 日)	当期 (2018年 7 月 31 日)
1 年内	4,668,341	5,494,623
1 年超	9,848,403	10,934,324
合計	14,516,744	16,428,947

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

(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

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先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先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金は、主に不動産等の取得又は既存の借入れのリファイナンス等を目的としたものであり、返済時に流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(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変動要因も織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期 (2018年1月31日)

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、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含めていません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	344,495	344,495	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,670,429	1,670,429	—
資産計	2,014,924	2,014,924	—
(3) 長期借入金	18,000,000	17,874,337	△125,662
負債計	18,000,000	17,874,337	△125,662

当期（2018年7月31日）

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、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含めていません。（注2）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	953,525	953,525	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,803,520	1,803,520	—
資産計	2,757,046	2,757,046	—
(3) 短期借入金	700,000	700,000	—
(4) 長期借入金	23,300,000	23,189,445	△110,554
負債計	24,000,000	23,889,445	△110,554

（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) 短期借入金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 長期借入金

元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前期 (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
信託預り敷金及び保証金	1,544,627	1,891,354

テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、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り、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2018年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	344,495
信託現金及び信託預金	1,670,429

当期（2018年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	953,525
信託現金及び信託預金	1,803,520

(注4) 借入金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	—	—	—	—	3,400,000	14,600,000

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
短期借入金	700,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	1,900,000	6,500,000	14,900,000

[有価証券に関する注記]

前期 (2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (2018年7月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期 (2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (2018年7月31日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期 (2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (2018年7月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	13

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

(単位:%)

	前期 2018年1月31日	当期 2018年7月31日
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.72	△31.49
その他	0.05	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.06

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年7月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との 関係	取引の内容 (注2)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
法人主要投資主	三井不動産株式会社	東京都中央区	339,766	不動産業	12.90%	ロジスティクスマネジメント業務の委託等	ロジスティクスマネジメント報酬	51,794	営業未払金	8,767	
							修繕工事等	139			
							その他賃貸事業費用等	826			
							賃貸収入等	89,686	営業未収入金		27,378
							不動産の購入	3,250,107	—		—

(注1) 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。

(注2) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との 関係	取引の内容 (注2)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
法人主要投資主	三井不動産株式会社	東京都中央区	339,766	不動産業	10.99%	ロジスティクスマネジメント業務の委託等	ロジスティクスマネジメント報酬	69,283	営業未払金	15,341	
							修繕工事等	607			
							その他賃貸事業費用等	1,000			
							賃貸収入等	141,756	営業未収入金		58,003
							不動産の購入	12,106,173	—		—

(注1) 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。

(注2) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期 (自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との 関係	取引の内容 (注2)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
法人主要投資主の子会社	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	東京都中央区	200	投資運用業	—	資産運用業務の委託	資産運用報酬 (注3)	241,065	未払金	251,577
法人主要投資主の子会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	東京都中央区	490	不動産管理業	—	建物管理業務の委託	修繕工事等	1,000	—	—
法人主要投資主の子会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社	東京都中央区	490	不動産管理業	—	建物管理業務の委託	建物管理委託報酬	52,528	営業未払金	16,705
							修繕工事等	11,851		
							その他賃貸事業費用等	1,338		
							その他収入	202	—	—
法人主要投資主の子会社	三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	大阪府大阪市	200	不動産管理業	—	建物管理業務の委託	建物管理委託報酬	7,154	営業未払金	1,520
							修繕工事等	504		
							その他賃貸事業費用等	134		

(注1) 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。

(注2) 取引条件の決定方法等

- (1) 資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
- (2) その他の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。

(注3) 資産運用報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬8,122千円を含んでいます。

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との 関係	取引の内容 (注2)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
法人主要投資主の子会社	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	東京都中央区	200	投資運用業	—	資産運用業務の委託	資産運用報酬 (注3)	327,740	未払金	302,929
法人主要投資主の子会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	東京都中央区	490	不動産管理業	—	建物管理業務の委託	修繕工事等	3,957	営業未払金	1,377
法人主要投資主の子会社	三井不動産ファシリティーズ株式会社	東京都中央区	490	不動産管理業	—	建物管理業務の委託	建物管理委託報酬	66,665	営業未払金	12,835
							修繕工事等	12,494		
							その他賃貸事業費用等	1,660		
							その他収入	214	—	—
法人主要投資主の子会社	三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	大阪府大阪市	200	不動産管理業	—	建物管理業務の委託	建物管理委託報酬	6,242	営業未払金	1,443
							修繕工事等	1,278		
							その他賃貸事業費用等	88		
法人主要投資主の子会社	第一園芸株式会社	東京都品川区	480	賃貸その他	—	保有不動産の修繕等	修繕工事等	788	営業未払金	527
法人主要投資主の子会社	日野特定目的会社	東京都中央区	3,311	不動産業	—	—	不動産の購入	7,562,921	営業未収金	53,987

(注1) 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。

(注2) 取引条件の決定方法等

(1) 資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(2) その他の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。

(注3) 資産運用報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬48,895千円を含んでいます。

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）

該当事項はありません。

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2018年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2018年7月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。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、次のとおりです。

(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	74,921,573	77,615,688
期中増減額	2,694,115	19,048,880
期末残高	77,615,688	96,664,568
期末時価	84,930,000	105,180,000

(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) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(3,279,898千円)、主な減少額は減価償却費(595,831千円)であり、また、当期の主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(19,747,009千円)、主な減少額は減価償却費(744,962千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査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は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社日立物流	非開示（注）	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
日本通運株式会社	非開示（注）	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

[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	265,334円	279,340円
1口当たり当期純利益	5,287円	5,499円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重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、潜在投資口がないため記載しておりません。

(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)	1,184,480	1,444,466
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)	1,184,480	1,444,466
期中平均投資口数 (口)	224,000	262,659

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、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） (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年3月4日	私募設立	600	600	300	300	(注2)
2016年6月15日	投資口分割	600	1,200	—	300	(注3)
2016年8月1日	公募増資	212,800	214,000	55,445	55,745	(注4)
2016年8月29日	第三者割当増資	10,000	224,000	2,605	58,350	(注5)
2017年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△54	58,296	(注6)
2017年10月13日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△45	58,250	(注7)
2018年2月1日	公募増資	38,000	262,000	13,495	71,745	(注8)
2018年2月28日	第三者割当増資	774	262,774	274	72,020	(注9)
2018年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△61	71,958	(注10)

(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おります。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注3) 2016年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格270,000円（発行価額260,550円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額260,550円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注6) 2017年3月16日開催の投資法人役員会において、第1期（2017年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり243円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払いを開始しました。

(注7) 2017年9月13日開催の投資法人役員会において、第2期（2017年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり204円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年10月13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367,581円（発行価額355,139円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価額355,139円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注10) 2018年3月15日開催の投資法人役員会において、第3期（2018年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり275円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年4月23日よりその支払いを開始しました。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

2018年3月31日付をもって取締役 山中拡及び監査役 國兼洋一が退任し、2018年4月1日付で、岡本正彦が取締役に、石田真が監査役に就任しました。詳細については、2018年3月15日付プレスリリース「資産運用会社における役員の変更予定に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	エリア区分 (注1)	前期 2018年1月31日		当期 2018年7月31日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
			信託不動産 (注4) (注5)	物流不動産	首都エリア	67,805
関西エリア	4,405	5.5			4,374	4.4
その他エリア	3,244	4.1			8,219	8.2
小計		75,454		94.5	94,522	94.3
インダストリアル不動産 (注6)	首都エリア	2,160		2.7	2,142	2.1
	関西エリア	—		—	—	—
	その他エリア	—		—	—	—
小計		2,160		2.7	2,142	2.1
信託不動産合計		77,615		97.2	96,664	96.4
預金・その他の資産		2,252		2.8	3,585	3.6
資産総額		79,868	100.0	100,250	100.0	

	前期 2018年1月31日		当期 2018年7月31日	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	20,433	25.6	26,846	26.8
純資産総額	59,434	74.4	73,403	73.2

(注1) 「首都エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注2) 「保有総額」は貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注5) 信託不動産の金額には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注6) 「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③その他投資資産の主要なもの

(ア) 保有資産の概要

本投資法人が保有する信託不動産の概要は以下のとおりです。

a. ポートフォリオ一覧

保有資産に係る物件名称、所在地、取得年月日、取得価格、取得価格比率、帳簿価額及び鑑定評価額は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜(注4)	千葉県 市川市	2016年 9月1日	15,500	15.8	15,283	16,750
	L-2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	2016年 8月2日	12,500	12.7	12,151	13,700
	L-3	MFLP横浜大黒 (注4)	神奈川県 横浜市	2016年 8月2日	10,100	10.3	9,871	10,500
	L-4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	2016年 8月2日	9,650	9.8	9,456	10,600
	L-5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	2016年 8月2日	7,810	7.9	7,615	8,680
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	2016年 8月2日	6,970	7.1	6,807	7,520
	L-7	MFLP柏	千葉県 柏市	2016年 8月2日	6,300	6.4	6,149	6,900
	L-8	MFLP堺(注4)	大阪府 堺市	2016年 8月2日	4,500	4.6	4,374	4,910
	L-9	MFLP小牧(注5)	愛知県 小牧市	2017年 8月4日	8,260	8.4	8,219	8,520
	L-10	MFLP日野(注4)	東京都 日野市	2018年 2月2日	7,520	7.6	7,543	7,570
	L-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	2018年 3月15日	7,027	7.1	7,049	7,090
物流不動産合計					96,137	97.8	94,522	102,740
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西(注4)	千葉県 印西市	2016年 8月2日	2,180	2.2	2,142	2,440
	インダストリアル不動産合計					2,180	2.2	2,142
合計					98,317	100.0	96,664	105,180

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

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2018年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」、「MFLP日野」及び「MFIP印西」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%、15%及び20%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 「MFLP小牧」は、2017年8月4日に準共有持分40%を取得し、2018年2月2日に準共有持分60%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

b. 建物等の概要

保有資産に係る物件名称、物件タイプ、敷地面積、延床面積、建築時期及び築年数は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	52,887	105,019 (52,509)	2014年 1月14日	4.5
	L-2	MFLP久喜	スロープ型 MFLP	35,037	73,153	2014年 7月7日	4.1
	L-3	MFLP横浜大黒 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	47,974	100,530 (50,265)	2009年 4月14日	9.3
	L-4	MFLP八潮	ボックス型 MFLP	23,422	40,728	2014年 3月24日	4.4
	L-5	MFLP厚木	スロープ型 MFLP	20,522	40,942	2015年 3月13日	3.4
	L-6	MFLP船橋西浦	ボックス型 MFLP	15,518	30,947	2015年 2月6日	3.5
	L-7	MFLP柏	ボックス型 MFLP	15,484	31,242	2015年 11月30日	2.7
	L-8	MFLP堺 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	57,792	125,127 (25,025)	2014年 9月11日	3.9
	L-9	MFLP小牧	スロープ型 MFLP	23,484	40,597	2017年 1月31日	1.5
	L-10	MFLP日野 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	97,579	205,200 (30,780)	2015年 10月16日	2.8
	L-11	MFLP平塚	ボックス型 MFLP	16,398	33,061	2016年 11月30日	1.7
	物流不動産合計 (平均) (注5)				406,101	826,551 (449,254)	-
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西 (注5)	データセンター	25,000	40,478 (8,095)	2014年 2月28日	4.4
	インダストリアル不動産合計 (平均) (注5)				25,000	40,478 (8,095)	-
合計 (平均) (注5)				431,101	867,029 (457,350)	-	4.0

(注1) 「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設 (以下、「ランプウェイ型MFLP」といいます。) に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセス可能な物流施設 (以下、「スロープ型MFLP」といいます。) に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設 (以下、「ボックス型MFLP」といいます。) に該当する物件には「ボックス型MFLP」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

(注2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、各保有資産の土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。

(注3) 「建築時期」は、各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。

(注4) 「築年数」は、保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2018年7月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。各区分の合計欄及び合計欄は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

(注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」、「MFLP日野」及び「MFIP印西」に係る延床面積は、括弧内に本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合 (それぞれ50%、50%、20%、15%及び20%) に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る各区分の合計欄及び合計欄には、各物件の準共有持分を考慮した、各保有資産の「延床面積」の各区分の合計値又は合計値を括弧内に記載しています。

c. 不動産鑑定評価書の概要

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

区分	物件番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格 (百万円)				
							直接還元法による価格	還元利回り (%)	DCF法による価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注1)	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 7月31日	16,750	13,600	16,850	4.2	16,650	3.9	4.4
	L-2	MFLP 久喜	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 7月31日	13,700	12,000	13,600	4.7	13,700	1～2年度 4.7 3～6年度 4.8 7年度以降 4.8	4.9
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注1)	大和不動産鑑定 株式会社	2018年 7月31日	10,500	10,100	10,600	4.6	10,500	4.4	4.8
	L-4	MFLP 八潮	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 7月31日	10,600	9,970	10,700	4.5	10,400	4.2	4.8
	L-5	MFLP 厚木	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 7月31日	8,680	7,820	8,780	4.6	8,570	4.3	4.9
	L-6	MFLP 船橋西浦	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 7月31日	7,520	6,770	7,630	4.6	7,400	4.3	4.9
	L-7	MFLP 柏	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 7月31日	6,900	5,940	6,930	4.6	6,860	4.3	4.8
	L-8	MFLP 堺 (注1)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 7月31日	4,910	4,380	4,920	4.7	4,900	1～2年度 4.6 3年度以降 4.8	4.9
	L-9	MFLP 小牧	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 7月31日	8,520	7,970	8,580	4.6	8,500	1～4年度 4.6 5年度以降 4.7	4.8
	L-10	MFLP 日野 (注1)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 7月31日	7,570	7,520	7,610	4.2	7,550	1～4年度 4.2 5年度以降 4.3	4.4
	L-11	MFLP 平塚	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 7月31日	7,090	6,520	7,150	4.5	7,020	4.3	4.7
物流不動産合計					102,740	92,590	103,350		102,050		

インダストリアル 不動産	I-1	MFIP 印西 (注1)	シービーアー ルイー株式会社	2018年 7月31日	2,440	1,800	2,440	4.8	2,440	4.5	4.9
	インダストリアル不動産合計				2,440	1,800	2,440		2,440		
	ポートフォリオ 合計				105,180	94,390	105,790		104,490		

(注1) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」、「MFLP日野」及び「MFIP印西」に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、20%、15%及び20%）に相当する数値を記載しています。

d. 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価報告書）の概要は、以下のとおりです。なお、これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

区分	物件番号	物件名称	建物状況報告書			地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	中長期修繕更新費用の見積額(千円) (注1)	調査業者	評価書日付	PML値(%)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注2)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	220,644	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	1.4
	L-2	MFLP久喜	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	398,351	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	2.7
	L-3	MFLP横浜大黒 (注2)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	370,738	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	1.5
	L-4	MFLP八潮	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	258,915	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	1.7
	L-5	MFLP厚木	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	241,488	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	4.4
	L-6	MFLP船橋西浦	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	184,916	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	3.4
	L-7	MFLP柏	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	103,923	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	1.9
	L-8	MFLP堺 (注2)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	107,842	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	3.5
	L-9	MFLP小牧	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2017年 7月	145,906	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2017年 7月	1.6
	L-10	MFLP日野 (注2)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2017年 12月	倉庫棟 389,436 厚生棟 1,698	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2017年 12月	倉庫棟 0.6 厚生棟 11.8

インダストリアル不動産	L-11	MFLP平塚	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2017年 12月	66,609	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2017年 12月	7.0
	小計				2,490,466			
	I-1	MFIP印西 (注2)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	73,382	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	2016年 4月	1.9
	小計				73,382			
合計／ポートフォリオPML値 (注3)					2,563,848			1.5

(注1) 「中長期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP塚」、「MFLP日野」及び「MFIP印西」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び中長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、20%、15%及び20%）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した2017年12月付地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づき記載しています。

e. 保有資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

(イ) 賃貸借の概要

a. 賃貸借の概要

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

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8、9)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	50,813	50,813	100.0	5	楽天株式会社	862	123	5.7 (1.9)
	L-2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏株式会社	820	310	6.3 (3.7)
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注10)	47,929	47,929	100.0	5	アクロストラ ランスポート株式会社	661	221	5.6 (2.1)
	L-4	MFLP八潮	39,692	39,692	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-5	MFLP厚木	40,958	40,958	100.0	1	サン都市建 物株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-6	MFLP 船橋西浦	31,034	31,034	100.0	1	株式会社ダイワコーポ レーション	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-7	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	株式会社 日立物流 首都圏	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-8	MFLP堺 (注10)	22,429	22,429	100.0	5	非開示 (注11)	302	147	4.8 (1.5)
	L-9	MFLP小牧	40,605	40,605	100.0	1	キムラユニテ ィー株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-10	MFLP日野 (注10)	28,080	28,080	100.0	16	セレスティ カ・ジャパン 株式会社	415	144	5.9 (4.1)
	L-11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示 (注11)	日本通運株式 会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
		小計 (平均)		433,816	433,816	100.0	非開示 (注11)	-	非開示 (注11)	非開示 (注11)
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	小計 (平均)		非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	-	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
合計 (平均)			非開示 (注11)	非開示 (注11)	100.0	非開示 (注11)	-	5,917	1,877	6.0 (3.2)

(注1) 「賃貸可能面積」は、2018年7月31日現在における各保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、2018年7月31日現在における各保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本(イ)において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点

以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、2018年7月31日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2018年7月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。

- (注3) 「稼働率」は、2018年7月31日現在における各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計(平均)欄及び合計(平均)欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、保有資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として「テナント数」を算出しています。
- (注5) 「主なテナントの名称」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2018年7月分の賃料(共益費を含みます。)を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。
- (注7) 「敷金・保証金」は、対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2018年7月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。
- (注8) 「平均賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2018年7月31日時点において対象賃貸借契約の契約満了日(中途解約を含みます。以下同じです。)の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」といいます。)を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。
- (注9) 「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2018年7月31日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2018年7月31日時点において再契約を締結している場合は、2018年7月31日以後、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存期間を算出しています。
- (注10) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び15%)に相当する数値を記載しています。
- (注11) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

b. 稼働率の推移

各決算期末時点における各保有資産の稼働率の推移は、以下のとおりです。

(単位：%)

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）			
			第1期 自 2016年3月4日 至 2017年1月31日	第2期 自 2017年2月1日 至 2017年7月31日	第3期 自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	第4期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	—	—	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	—	—	—	100.0
	L-11	MFLP平塚	—	—	—	100.0
		小計（平均）		100.0	100.0	100.0
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
		小計（平均）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
合計（平均）			100.0	100.0	100.0	100.0

（注1）「稼働率」は、各決算期末時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計（平均）欄及び合計（平均）欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

c. 主要な不動産等の物件に関する情報

保有資産のうち、2018年7月31日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1、3）	賃料比率（%） （注2）
GLP・MFLP市川塩浜	862	14.6
MFLP久喜	820	13.9
MFLP横浜大黒	661	11.2
MFLP八潮	非開示（注4）	非開示（注4）
合計	非開示（注4）	非開示（注4）

（注1）「年間賃料」は、2018年7月31日現在における各保有資産のうち建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間での賃貸借

契約に基づき算出し記載しています。但し、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2018年7月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、2018年7月31日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとしません。

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

（注3）「GLP・MFLP市川塩浜」及び「MFLP横浜大黒」に係る年間賃料は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

（注4）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

d. 主要なテナントに関する情報

保有資産のうち、2018年7月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	テナント業種 (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)
日本通運株式会社	集配利用運送業	52,476

(注1) 「テナント業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査又は総務省日本標準産業分類に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、各主要テナントの2018年7月31日現在における各保有資産のうち建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸面積及びその合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、2018年7月31日時点で当該賃貸借契約を締結済みであれば、2018年7月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。

(ウ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	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
MFLP久喜	埼玉県久喜市	灌水設備設置工事	自 2019年1月 至 2019年1月	4	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	有圧扇水垂対策工事	自 2019年1月 至 2019年1月	4	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(2工区)	自 2018年9月 至 2018年12月	21	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(4工区)	自 2019年3月 至 2019年6月	46	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	泡消火設備ヘッド交換工事	自 2019年7月 至 2019年7月	12	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	中央車路LED化工事	自 2018年12月 至 2018年12月	3	—	—
MFLP日野	東京都日野市	自転車置場増設工事	自 2019年6月 至 2019年7月	3	—	—

(注) 「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」に係る工事予定金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、20%及び15%)に相当する数値を記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は46百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費32百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円) (注)
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事	自 2018年3月 至 2018年6月	20
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	共用部LED化工事	自 2018年5月 至 2018年6月	3
MFLP堺	大阪府堺市	専用部LED化工事	自 2018年4月 至 2018年4月	10
その他の資本的支出				12
合計				46

(注) 「MFLP横浜大黒」及び「MFLP堺」に係る工事金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、20%)に相当する数値を記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

(エ) 個別資産の収益状況

(単位：千円)

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5
名称	GLP・MFLP 市川塩浜	MFLP久喜	MFLP横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木
運用期間	2018年2月1日 2018年7月31日	2018年2月1日 2018年7月31日	2018年2月1日 2018年7月31日	2018年2月1日 2018年7月31日	2018年2月1日 2018年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	487,504	477,712	349,786	非開示 (注)	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入	458,885	444,369	332,013		
その他賃貸事業収入	28,619	33,342	17,773		
(B) 不動産賃貸事業費用	97,733	108,735	88,135		
外注委託費	36,056	32,991	24,663		
水道光熱費	17,830	23,448	13,921		
修繕費	4,411	6,475	8,488		
公租公課	37,765	43,291	39,422		
諸経費	1,669	2,528	1,639		
(C) NOI(=A-B)	389,771	368,976	261,650		
(D) 減価償却費	79,885	107,205	85,430	62,412	63,638
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	309,886	261,770	176,220	200,693	163,894

物件番号	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10
名称	MFLP船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP小牧	MFLP日野
運用期間	2018年2月1日 2018年7月31日	2018年2月1日 2018年7月31日	2018年2月1日 2018年7月31日	2018年2月1日 2018年7月31日	2018年2月2日 2018年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	180日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	169,926	非開示 (注)	216,402
不動産賃貸事業収入			160,185		204,793
その他賃貸事業収入			9,741		11,609
(B) 不動産賃貸事業費用			42,334		29,607
外注委託費			14,836		16,599
水道光熱費			4,361		9,228
修繕費			5,274		2,835
公租公課			17,051		0
諸経費			809		943
(C) NOI(=A-B)			188,591		144,534
(D) 減価償却費	50,309	49,992	43,511	88,576	52,826
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	138,281	94,542	84,080	142,413	133,968

物件番号	L-11	I-1	合計
名称	MFLP平塚	MFIP印西	
運用期間	2018年3月15日 2018年7月31日	2018年2月1日 2018年7月31日	
運用日数	139日	181日	
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	3,148,668
不動産賃貸事業収入			3,037,442
その他賃貸事業収入			111,226
(B) 不動産賃貸事業費用			561,163
外注委託費			179,549
水道光熱費			78,317
修繕費			32,173
公租公課			257,614
諸経費			13,508
(C) NOI (=A-B)			136,621
(D) 減価償却費	42,524	18,649	744,962
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	94,097	42,694	1,842,542

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。