

2020年7月期 決算短信 (REIT)

2020年9月16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 <https://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) 吉田 幸男
 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 2020年10月26日

分配金支払開始予定日 2020年10月21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. 2020年7月期の運用、資産の状況 (2020年2月1日～2020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	%
2020年7月期	6,363	25.7	2,881	24.4	2,735	22.2	2,734	22.2
2020年1月期	5,064	1.9	2,315	△0.1	2,238	1.6	2,237	1.6

	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	%	%	%
2020年7月期	6,215	2.2	1.5	43.0
2020年1月期	5,904	2.0	1.4	44.2

(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	%	%
2020年7月期	6,200	2,734	777	342	6,977	3,076	100.0	2.1
2020年1月期	5,905	2,237	679	257	6,584	2,495	100.0	2.0

(注1) 2020年7月期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

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

(注2) 2020年7月期及び2020年1月期における利益超過分配総額は、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3) 2020年7月期及び2020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0.003及び0.002です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(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
2020年7月期	208,243	139,026	66.8	315,253
2020年1月期	157,023	109,060	69.5	287,758

(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
2020年7月期	1,770	△47,521	47,143	5,550
2020年1月期	6,452	△92	△6,361	4,158

2. 2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）の運用状況の予想

（％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
2021年1月期	8,115	27.5	3,729	29.5	3,495	27.8	3,494	27.8	6,447	770	7,217
2021年7月期	8,977	10.6	3,792	1.7	3,590	2.7	3,589	2.7	6,622	903	7,525

（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）
（2021年1月期）6,447円、（2021年7月期）6,622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）	2020年7月期	441,000口	2020年1月期	379,000口
② 期末自己投資口数	2020年7月期	0口	2020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、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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、6ページ記載の「2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021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. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(当期の概況)	2
(次期の見通し)	3
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	21
3. 参考情報	23
(1) 投資状況	23
(2) 投資資産	23
①投資有価証券の主要銘柄	23
②投資不動産物件	23
③その他投資資産の主要なもの	24
(ア) 保有資産の概要	24
(イ) 賃貸借の概要	28
(ウ) 保有不動産の資本的支出	34
(エ) 個別資産の収益状況	36

1. 運用状況

(1) 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18物件、取得価格合計2,050億円となっています。

②投資環境と運用実績

わが国において、経済活動は徐々に再開しつつありますが、内外で新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響が引き続きみられるもとで、きわめて厳しい状態にあります。また、設備投資は横ばい圏内の動きとなっており、感染症の影響が続くなかで、雇用・所得環境には弱い動きがみられています。個人消費は飲食・宿泊等のサービスを中心に大幅に減少しましたが、足もとでは、持ち直しの動きがみられています。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、感染症の拡大により、今後の物流市場に悪影響を及ぼす可能性も否定できませんが、引き続き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て、当期末までの保有18物件（取得価格合計2,050億円）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において稼働率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、2020年2月3日を払込期日とする公募増資により28,289百万円を、2020年2月27日を払込期日とする第三者割当増資により1,438百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額（純額）は136,292百万円となりました。当期においては、MFLP堺（準共有持分70%）及びMFLPプロロジスパーク川越（準共有持分50%）の取得資金として、2020年2月に総額5,000百万円（長期借入金）、MFLP広島Ⅰの取得資金として、2020年3月に12,600百万円（短期借入金4,500百万円、長期借入金8,100百万円）、MFLP堺（準共有持分10%）の取得資金及び分配金の支払資金として、2020年4月に5,300百万円（短期借入金1,800百万円、長期借入金3,500百万円）、短期借入金の返済資金として、2020年6月に2,000百万円（短期借入金）及び2020年7月に500百万円（短期借入金）の借入れを行い、当期中にかかる短期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5,400百万円（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総額62,900百万円（短期借入金5,000百万円、長期借入金57,900百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は30.2%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6,363百万円、営業利益2,881百万円、経常利益2,735百万円、当期純利益2,734百万円となりました。

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441,000口の整数倍である2,734,200,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は6,200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、原則として每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FF0（注2）の70%である3,076百万円から利益分配金額2,734百万円を控除した残額にほぼ相当する額である342百万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777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）が求める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

「安定性及び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

(イ) 新投資口の発行

本投資法人は、2020年9月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行いました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 : 96,190口

b. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数 : 4,810口

割当先 : 大和証券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(ロ) 資産の取得

本投資法人は、2020年9月16日付で以下の各取得予定資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました（2物件、取得予定価格合計77,400百万円）。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (注1) (百万円)	取得予定年月日 (注2)
物流 不動産	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	2020年10月6日
	L-19	MFLP川口I	埼玉県川口市	18,500	2020年10月6日

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（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。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約書の規定に基づいて記載しています。一般募集の払込期日の変動に応じて、変更されることがあります。

③運用状況の見通し

2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021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
2021年1月期	8,115	27.5	3,729	29.5	3,495	27.8	3,494	27.8	6,447	770	7,217
2021年7月期	8,977	10.6	3,792	1.7	3,590	2.7	3,589	2.7	6,622	903	7,525

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記「2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021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1）上記の運用状況の予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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（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変動す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。

（注2）単位未満の数値は切り捨て、百分比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021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"> ・2021年1月期（第9期）（2020年8月1日～2021年1月31日）（184日） ・2021年7月期（第10期）（2021年2月1日～2021年7月31日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が2020年7月31日現在保有している不動産信託受益権（合計18物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行後に取得予定の「MFLP茨木」に係る不動産信託受益権及び「MFLP川口Ⅰ」に係る不動産信託受益権（以下、個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）につき、2020年10月6日に取得予定資産をそれぞれ取得することにより本投資法人の保有資産が20物件になること、その後、2021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の新規物件の取得が行われないことを前提としており、取得協議資産（注）の取得が行われないことも前提としています。但し、実際には取得協議資産を含めた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。 （注）「取得協議資産」とは「MFIP印西Ⅱ」を指すものであり、その詳細については、本日付で公表した「物件売買に関する基本合意書の締結に関するお知らせ」をご参照ください。
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、2021年1月期に2,061百万円、2021年7月期に2,237百万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、2021年1月期に4,629百万円、2021年7月期に4,778百万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、取得した新規物件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、2020年7月期に取得した資産及び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、2021年度の固定資産税及び都市計画税等が2021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、2021年1月期に79百万円、2021年7月期に121百万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2021年1月期に139百万円、2021年7月期に153百万円を想定しています。また、新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行日より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2021年1月期に48百万円、2021年7月期に48百万円を想定しています。その他、新投資口の発行に係る一時的な費用として、2021年1月期に46百万円を想定しています。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2021年1月期末に88,900百万円、2021年7月期末に85,900百万円を前提としています。 ・本投資法人は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から取得予定資産取得のため、2020年10月に総額31,000百万円の新規借入れを行うことを前提としています。但し、実際の借入金額は、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。その他、かかる新規借入れに関する詳細については、今後決定次第発表します。 ・LTVについては、2021年1月期末に31.4%、2021年7月期末に30.4%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 ・今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口数441,000口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口96,190口の発行及び第三者割当による新投資口4,810口（上限）の発行によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計101,000口が全て発行されることを前提としています。 ・上記の他に2021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、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である101,000口を含む2021年1月期及び2021年7月期の予想期末発行済投資口の総口数542,000口により算出しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、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。

項目	前提条件
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、2021年1月期に417百万円（一時的な利益超過分配22百万円を含みます。）、2021年7月期に489百万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、FF0の75%を上限として、FF0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、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	877,488	1,460,869
信託現金及び信託預金	3,281,157	4,089,821
営業未収入金	145,158	120,874
前払費用	26,727	33,920
未収消費税等	—	2,540,809
その他	1,886	3,312
流動資産合計	4,332,418	8,249,607
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	82,304,372	108,942,727
減価償却累計額	△4,825,576	△6,235,447
信託建物(純額)	77,478,795	102,707,279
信託構築物	2,855,278	3,620,188
減価償却累計額	△503,279	△639,254
信託構築物(純額)	2,351,998	2,980,933
信託機械及び装置	2,985,372	3,401,671
減価償却累計額	△537,988	△652,301
信託機械及び装置(純額)	2,447,383	2,749,369
信託車両運搬具	2,642	2,642
減価償却累計額	△770	△1,100
信託車両運搬具(純額)	1,871	1,541
信託工具、器具及び備品	5,737	21,137
減価償却累計額	△868	△1,720
信託工具、器具及び備品(純額)	4,868	19,417
信託土地	70,241,485	91,332,292
信託建設仮勘定	20,416	—
有形固定資産合計	152,546,820	199,790,833
無形固定資産		
ソフトウェア	3,756	2,636
無形固定資産合計	3,756	2,636
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	54,174	58,641
繰延税金資産	9	16
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	65,233	69,707
固定資産合計	152,615,811	199,863,178
繰延資産		
投資口交付費	74,891	131,029
繰延資産合計	74,891	131,029
資産合計	157,023,120	208,243,815

(単位:千円)

	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	266,060	220,088
短期借入金	1,600,000	5,000,000
未払金	580,570	675,351
未払費用	312	467
未払法人税等	791	950
未払消費税等	340,592	—
前受金	851,554	1,116,254
その他	114	114
流動負債合計	3,639,996	7,013,227
固定負債		
長期借入金	41,300,000	57,900,000
信託預り敷金及び保証金	3,022,824	4,303,772
固定負債合計	44,322,824	62,203,772
負債合計	47,962,821	69,216,999
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	107,416,211	137,143,723
出資総額控除額	△593,985	△851,326
出資総額(純額)	106,822,225	136,292,396
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,238,074	2,734,419
剰余金合計	2,238,074	2,734,419
投資主資本合計	109,060,299	139,026,815
純資産合計	109,060,299	139,026,815
負債純資産合計	157,023,120	208,243,815

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日		自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 4,815,248		※1 6,110,460
その他賃貸事業収入		※1 248,825		※1 253,457
営業収益合計		5,064,073		6,363,918
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,175,841		※1 2,816,648
資産運用報酬		482,669		584,568
資産保管手数料		8,034		7,851
一般事務委託手数料		20,400		17,453
役員報酬		5,400		5,400
会計監査人報酬		9,100		10,000
その他営業費用		46,855		40,914
営業費用合計		2,748,301		3,482,835
営業利益		2,315,772		2,881,083
営業外収益				
受取利息		16		23
受取保険金		25,696		40,124
還付加算金		693		—
その他		0		544
営業外収益合計		26,407		40,692
営業外費用				
支払利息		59,756		81,802
投資口交付費償却		18,722		33,695
投資口公開関連費用		—		27,618
融資関連費用		4,983		4,038
災害復旧費用		※2 20,098		※2 35,717
その他		—		3,617
営業外費用合計		103,561		186,489
経常利益		2,238,617		2,735,286
税引前当期純利益		2,238,617		2,735,286
法人税、住民税及び事業税		793		953
法人税等調整額		7		△7
法人税等合計		801		946
当期純利益		2,237,816		2,734,339
前期繰越利益		257		79
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,238,074		2,734,419

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年8月1日 至 2020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	107,416,211	△334,370	107,081,840	2,202,626	2,202,626	109,284,466	109,284,466
当期変動額							
利益超過分配		△259,615	△259,615			△259,615	△259,615
剰余金の配当				△2,202,369	△2,202,369	△2,202,369	△2,202,369
当期純利益				2,237,816	2,237,816	2,237,816	2,237,816
当期変動額合計	—	△259,615	△259,615	35,447	35,447	△224,167	△224,167
当期末残高	107,416,211	△593,985	106,822,225	2,238,074	2,238,074	109,060,299	109,060,299

当期(自 2020年2月1日 至 2020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	107,416,211	△593,985	106,822,225	2,238,074	2,238,074	109,060,299	109,060,299
当期変動額							
新投資口の発行	29,727,512		29,727,512			29,727,512	29,727,512
利益超過分配		△257,341	△257,341			△257,341	△257,341
剰余金の配当				△2,237,995	△2,237,995	△2,237,995	△2,237,995
当期純利益				2,734,339	2,734,339	2,734,339	2,734,339
当期変動額合計	29,727,512	△257,341	29,470,171	496,344	496,344	29,966,515	29,966,515
当期末残高	137,143,723	△851,326	136,292,396	2,734,419	2,734,419	139,026,815	139,026,815

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
I 当期末処分利益	2,238,074,062	2,734,419,030
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	257,341,000	342,657,000
III 分配金の額	2,495,336,000	3,076,857,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,584)	(6,977)
うち利益分配金	2,237,995,000	2,734,200,000
(うち1口当たり利益分配金)	(5,905)	(6,200)
うち利益超過分配金	257,341,000	342,657,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(679)	(777)
IV 次期繰越利益	79,062	219,030

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2,237,995,000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、FFOの70%である2,495,368,859円から利益分配金額2,237,995,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される257,341,000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2,734,200,000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、FFOの70%である3,076,976,591円から利益分配金額2,734,200,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される342,657,000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>
------------	--	--

(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	2019年8月1日	自	2020年2月1日
	至	2020年1月31日	至	2020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		2,238,617		2,735,286
減価償却費		1,328,115		1,662,460
投資口交付費償却		18,722		33,695
受取利息		△16		△23
支払利息		59,756		81,802
受取保険金		△25,696		△40,124
災害復旧費用		20,098		35,717
営業未収入金の増減額(△は増加)		164,547		△1,124
前払費用の増減額(△は増加)		△1,025		△7,192
長期前払費用の増減額(△は増加)		10,917		△4,466
未収消費税等の増減額(△は増加)		2,261,176		△2,540,809
未払消費税等の増減額(△は減少)		340,592		△340,592
営業未払金の増減額(△は減少)		40,420		△163,963
未払金の増減額(△は減少)		57,250		114,418
前受金の増減額(△は減少)		1,656		264,699
その他		12,314		△1,425
小計		6,527,449		1,828,356
利息の受取額		16		23
利息の支払額		△59,756		△81,647
保険金の受取額		287		65,533
災害復旧費用の支払額		△14,598		△41,217
法人税等の支払額		△947		△794
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,452,451		1,770,253
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		△100,044		△48,802,159
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△2,400		△50,311
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		9,920		1,331,259
投資活動によるキャッシュ・フロー		△92,524		△47,521,211
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		2,000,000		8,800,000
短期借入金の返済による支出		△5,900,000		△5,400,000
長期借入れによる収入		—		16,600,000
投資口の発行による収入		—		29,638,124
利益分配金の支払額		△2,201,806		△2,237,850
利益超過分配金の支払額		△259,455		△257,271
財務活動によるキャッシュ・フロー		△6,361,262		47,143,002
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,335		1,392,045
現金及び現金同等物の期首残高		4,159,980		4,158,645
現金及び現金同等物の期末残高		4,158,645		5,550,690

（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>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>14～17年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>4年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15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	8～50年	機械及び装置	14～17年	車両運搬具	4年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～59年										
構築物	8～50年										
機械及び装置	14～17年										
車両運搬具	4年										
工具、器具及び備品	3～15年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>										
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なく、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299,016千円です。</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	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引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>										
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、信託車両運搬具、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

[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 2019年8月1日 至 2020年1月31日		自 2020年2月1日 至 2020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	4,635,333		5,818,379	
共益費収入	179,914	4,815,248	292,081	6,110,460
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	191,289		206,969	
駐車場収入	20,329		30,242	
その他賃貸収入	37,206	248,825	16,245	253,457
不動産賃貸事業収益合計		5,064,073		6,363,918
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	287,794		382,417	
水道光熱費	171,591		187,574	
修繕費	36,545		65,922	
公租公課	332,689		489,413	
減価償却費	1,326,995		1,661,340	
その他賃貸事業費用	20,224		29,978	
不動産賃貸事業費用合計		2,175,841		2,816,648
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,888,231		3,547,270

※2 災害復旧費用

前期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

災害復旧費用は2019年に発生した台風等による自然災害による受取保険金に対応する復旧費用です。

当期(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

災害復旧費用は2019年に発生した台風等による自然災害による受取保険金に対応する復旧費用です。

[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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	153,761,683	152,526,403
期中増減額	△1,235,279	47,264,430
期末残高	152,526,403	199,790,833
期末時価	169,750,000	219,250,000

(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、前期の主な減少額は減価償却費(1,326,995千円)であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(48,848,618千円)、主な減少額は減価償却費(1,661,340千円)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 2019年8月1日 至 2020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
日本ロジテム株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 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。

当期(自 2020年2月1日 至 2020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

営業収益総額の10%以上を占めるテナントがないため、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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
1口当たり純資産額	287,758円	315,253円
1口当たり当期純利益	5,904円	6,215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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
当期純利益(千円)	2,237,816	2,734,339
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,237,816	2,734,339
期中平均投資口数(口)	379,000	439,923

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2020年9月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行いました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 : 96,190口

b. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数 : 4,810口

割当先 : 大和証券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

2. 資産の取得

本投資法人は、2020年9月16日付で以下の各取得予定資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました（2物件、取得予定価格合計77,400百万円）。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (注1) (百万円)	取得予定年月日 (注2)
物流 不動産	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	2020年10月6日
	L-19	MFLP川口I	埼玉県川口市	18,500	2020年10月6日

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（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。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約書の規定に基づいて記載しています。一般募集の払込期日の変動に応じて、変更されることがあります。

[開示の省略]

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(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)
2018年10月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△88	71,870	(注11)
2019年2月1日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(注12)
2019年2月27日	第三者割当増資	5,526	379,000	1,678	107,166	(注13)
2019年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△84	107,081	(注14)
2019年10月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△259	106,822	(注15)
2020年2月3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注16)
2020年2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注17)
2020年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	441,000	△257	136,292	(注18)

(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等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日開催の本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日よりその支払を開始しました。

(注7) 2017年9月13日開催の本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等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日開催の本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日よりその支払を開始しました。

(注11) 2018年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期(2018年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり335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19日よりその支払を開始しました。

(注12) 1口当たり発行価格313,986円(発行価額303,680円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価額303,680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。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（3471）2020年7月期決算短信

- (注14) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり322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日よりその支払を開始しました。
- (注15) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり685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15日よりその支払を開始しました。
- (注16) 1口当たり発行価格495,747円（発行価額479,476円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価額479,476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18) 2020年3月13日開催の本投資法人役員会において、第7期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679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、2020年4月23日よりその支払を開始しました。

3. 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 2020年1月31日		当期 2020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	107,085
関西エリア	4,253	2.7			23,352	11.2
その他エリア	29,161	18.6			43,370	20.8
小計		140,500		89.5	187,842	90.2
インダストリアル不動産 (注6)	首都エリア	12,026		7.7	11,948	5.7
	関西エリア	—		—	—	—
	その他エリア	—		—	—	—
小計		12,026		7.7	11,948	5.7
信託不動産合計		152,526		97.1	199,790	95.9
預金・その他の資産		4,496		2.9	8,452	4.1
資産総額		157,023	100.0	208,243	100.0	

	前期 2020年1月31日		当期 2020年7月31日	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
負債総額	47,962	30.5	69,216	33.2
純資産総額	109,060	69.5	139,026	66.8

- (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」は各決算期末時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、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	7.6	14,970	17,950
	L-2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	2016年 8月2日	12,500	6.1	11,747	14,300
	L-3	MFLP横浜大黒 (注4)	神奈川県 横浜市	2016年 8月2日	10,100	4.9	9,718	10,900
	L-4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	2016年 8月2日	9,650	4.7	9,226	11,200
	L-5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	2016年 8月2日	7,810	3.8	7,362	9,160
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	2016年 8月2日	6,970	3.4	6,606	7,910
	L-7	MFLP柏	千葉県 柏市	2016年 8月2日	6,300	3.1	5,950	7,120
	L-8	MFLP堺(注5)	大阪府 堺市	2016年 8月2日	23,600	11.5	23,352	24,200
	L-9	MFLP小牧(注6)	愛知県 小牧市	2017年 8月4日	8,260	4.0	7,865	8,580
	L-10	MFLP日野 (注4、7)	東京都 日野市	2018年 2月2日	12,533	6.1	12,297	12,600
	L-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	2018年 3月15日	7,027	3.4	6,845	7,150
	L-12	MFLPつくば (注8)	茨城県 つくば みらい市	2018年 12月3日	8,781	4.3	8,697	10,100
	L-13	MFLP稲沢	愛知県 稲沢市	2019年 2月4日	16,200	7.9	15,816	16,600
	L-14	MFLP厚木II	神奈川県 伊勢原市	2019年 2月4日	13,100	6.4	12,874	13,600
	L-15	MFLP福岡I (注9)	福岡県 糟屋郡 須恵町	2019年 2月4日	5,263	2.6	5,153	5,430
	L-16	MFLPプロロジス パーク川越 (注4)	埼玉県 川越市	2020年 2月5日	14,800	7.2	14,823	14,850
	L-17	MFLP広島I	広島県 広島市	2020年 3月2日	14,480	7.1	14,534	14,800
物流不動産合計					192,874	94.0	187,842	206,450
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西(注10)	千葉県 印西市	2016年 8月2日	12,220	6.0	11,948	12,800
	インダストリアル不動産合計					12,220	6.0	11,948
合計					205,094	100.0	199,790	219,250

(注1) 「取得価格」は、本投資法人の各保有資産に係る各信託受益権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、本投資法人の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、2020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日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」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%、25%及び50%)に相当する数値を記載しています。
- (注5) 「MFLP堺」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2020年2月5日及び2020年4月6日にそれぞれ準共有持分70%及び10%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。
- (注6) 「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。
- (注7) 「MFLP日野」は、2018年2月2日に準共有持分15%を取得し、2019年2月4日に準共有持分10%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。
- (注8) 「MFLPつくば」は、2018年12月3日に準共有持分60%を取得し、2019年3月1日に準共有持分40%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。
- (注9) 「MFLP福岡Ⅰ」は、2019年2月4日に準共有持分81%を取得し、2019年4月5日に準共有持分19%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。
- (注10) 「MFIP印西」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2019年2月4日に準共有持分80%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	6.5
	L-2	MFLP久喜	スロープ型 MFLP	35,037	73,153	2014年 7月7日	6.1
	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	11.3
	L-4	MFLP八潮	ボックス型 MFLP	23,422	40,728	2014年 3月24日	6.4
	L-5	MFLP厚木	スロープ型 MFLP	20,522	40,942	2015年 3月13日	5.4
	L-6	MFLP船橋西浦	ボックス型 MFLP	15,518	30,947	2015年 2月6日	5.5
	L-7	MFLP柏	ボックス型 MFLP	15,484	31,242	2015年 11月30日	4.7
	L-8	MFLP堺	ランプウェイ型 MFLP	57,792	125,127	2014年 9月11日	5.9
	L-9	MFLP小牧	スロープ型 MFLP	23,484	40,597	2017年 1月31日	3.5
	L-10	MFLP日野 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	97,579	205,200 (51,300)	2015年 10月16日	4.8
	L-11	MFLP平塚	ボックス型 MFLP	16,398	33,061	2016年 11月30日	3.7
	L-12	MFLPつくば	ボックス型 MFLP	45,605	既存棟：37,027 増築棟：25,457	既存棟：2010 年6月30日 増築棟：2018 年3月30日	既存棟：10.1 増築棟：2.3
	L-13	MFLP稲沢	スロープ型 MFLP	35,074	72,883	2017年 5月31日	3.2
	L-14	MFLP厚木II	スロープ型 MFLP	25,991	48,976	2018年 4月27日	2.3
	L-15	MFLP福岡I	ボックス型 MFLP	20,093	32,199	2016年 10月12日	3.8
	L-16	MFLPプロロジ スパーク川越 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	58,749	117,337 (58,668)	2018年 10月16日	1.8
	L-17	MFLP広島I	スロープ型 MFLP	33,788	68,427	2019年 8月30日	0.9
物流不動産合計(平均)(注5)				625,404	1,228,860 (913,516)	-	4.9
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西	データセンター	25,000	40,478	2014年 2月28日	6.4
	インダストリアル不動産合計(平均) (注5)				25,000	40,478	-
合計(平均)(注5)				650,404	1,269,338 (953,994)	-	4.9

(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パ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パースにアクセスし、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、本投資法人の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。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る延床面積は上段に、増築棟に係る延床面積は下段に記載しています。
- (注3) 「建築時期」は、本投資法人の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。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る建築時期は上段に、増築棟に係る建築時期は下段に記載しています。
- (注4) 「築年数」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から2020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（平均）欄及び合計（平均）欄は、各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る築年数は上段に、増築棟に係る築年数は下段に記載しています。
- (注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」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%、25%及び50%）に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る「物流不動産合計（平均）」欄及び「合計（平均）」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」の物流不動産の合計値又は合計値を括弧内に記載しています。

c. 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

本投資法人が当期末において保有する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	868	150	7.7 (2.9)
	L-2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏株式会社	820	310	8.4 (3.2)
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注10)	47,929	47,929	100.0	5	アクロストランスポート株式会社	669	243	7.2 (2.3)
	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	112,148	112,148	100.0	8	株式会社ビックカメラ	1,448	534	8.3 (5.3)
	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)	46,801	46,801	100.0	16	セレスティカ・ジャパン株式会社	692	240	5.9 (2.1)
	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)
	L-12	MFLPつくば	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	100.0	1	丸紅ロジスティクス株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-13	MFLP稲沢	68,922	68,922	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	48,032	48,032	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	32,216	32,216	100.0	1	佐川グローバルロジスティクス株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)

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-16	MFLP プロロジス パーク川越 (注10)	56,723	56,723	100.0	10	非開示 (注11)	858	364	5.9 (4.8)
	L-17	MFLP広島 I	66,665	66,665	100.0	4	JA三井リース建物株式会社	965	454	7.6 (6.7)
	小計（平均）		878,354	878,354	100.0	非開示 (注11)	-	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)	-	12,349	4,295	7.5 (3.9)

(注1) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2020年7月31日現在の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、駐車場及び保育所等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、本投資法人の各保有資産につき、2020年7月31日現在の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、2020年7月31日現在における本投資法人の各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、2020年7月31日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2020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算出しています。

(注3) 「稼働率」は、2020年7月31日現在における本投資法人保有の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、2020年7月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、2020年7月31日現在における本投資法人の各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、2020年7月31日現在における本投資法人の各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、2020年7月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る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、2020年7月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る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2020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、2020年7月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る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2020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、2020年7月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る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、2020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、2020年7月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に基づき、2020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、2020年7月31日時点において再契約を締結している場合は、2020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賃貸借期間を算出しています。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(3471)2020年7月期決算短信

(注10) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」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、2020年7月31日現在において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%、25%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注11) 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。

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	第5期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	—	—	—	100.0	100.0
	L-11	MFLP平塚	—	—	—	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	—	—	—	—	100.0
	L-13	MFLP稲沢	—	—	—	—	—
	L-14	MFLP厚木II	—	—	—	—	—
	L-15	MFLP福岡I	—	—	—	—	—
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越	—	—	—	—	—
	L-17	MFLP広島I	—	—	—	—	—
			小計(平均)	100.0	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)	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)	非開示 (注2)
		合計(平均)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（単位：％）

区分	物件 番号	物件名称	稼働率（注1）		
			第6期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第7期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第8期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	87.6	100.00
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.00
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.00
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.00
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.00
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.00
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.00
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.00
	L-9	MFLP小牧	100.0	100.0	100.00
	L-10	MFLP日野	100.0	100.0	100.00
	L-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.00
	L-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.00
	L-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.00
	L-14	MFLP厚木II	100.0	100.0	100.00
	L-15	MFLP福岡I	100.0	100.0	100.00
	L-16	MFLPプロロジスパー ク川越	—	—	100.00
	L-17	MFLP広島I	—	—	100.00
		小計（平均）	100.0	99.1	100.00
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）
		小計（平均）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
		合計（平均）	100.0	99.1	100.00

（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

本投資法人の保有資産のうち、2020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）	賃料比率（%） （注2）
MFLP堺	1,448	11.7
合計	1,448	11.7

（注1）「年間賃料」は、本投資法人の各保有資産につき、2020年7月31日現在の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2020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、2020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す。

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

d. 主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2020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。）がないため、記載を省略します。

(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	課金メーター交換工事	自 2021年7月 至 2021年7月	6	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機制御装置 交換工事(1工区)	自 2021年7月 至 2021年7月	6	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	エアコン設置工事	自 2021年7月 至 2021年7月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機制御装置 交換工事(2工区)	自 2021年7月 至 2021年7月	3	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(6工区)	自 2020年1月 至 2020年8月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(7工区)	自 2020年7月 至 2020年12月	26	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	シャッター耐ポスト 設置工事	自 2020年8月 至 2020年9月	12	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	監視カメラ増設工事 (3期)	自 2020年8月 至 2020年11月	5	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(8工区)	自 2021年1月 至 2021年6月	27	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	公開空地補修工事	自 2021年4月 至 2021年6月	8	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	セキュリティシステム 更新工事	自 2021年5月 至 2021年5月	4	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	電力量計交換工事	自 2020年8月 至 2020年8月	6	—	—
MFLP日野	東京都日野市	入退室管理設備機器 更新工事	自 2020年12月 至 2021年1月	4	—	—
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	被災度判定システム 設置工事	自 2020年9月 至 2020年9月	3	—	—
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	監視カメラ増設工事	自 2021年6月 至 2021年6月	3	—	—

(注) 「MFLP横浜大黒」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%及び25%)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77百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費65百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円) (注)
GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	電力量計交換工事	自 2020年4月 至 2020年4月	3
MFLP久喜	埼玉県久喜市	防鳥ネット設置	自 2019年12月 至 2020年2月	4
MFLP久喜	埼玉県久喜市	消火設備交換工事	自 2020年4月 至 2020年4月	5
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 2020年3月 至 2020年3月	8
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	監視カメラ増設工事 (2期)	自 2020年3月 至 2020年7月	9
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	LED照明設備設置工事	自 2020年4月 至 2020年6月	16
MFLP堺	大阪府堺市	LED照明設備設置工事	自 2020年2月 至 2020年2月	7
MFLP堺	大阪府堺市	消火設備交換工事	自 2020年6月 至 2020年7月	6
その他の資本的支出				14
合計				77

(注) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」及び「MFLP堺」のLED照明設備設置工事に係る工事金額は、各工事の時点において本投資法人が保有していた各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%及び90%)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	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収益	462,766	476,494	352,091	非開示 (注)	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入	432,063	444,345	335,009		
その他賃貸事業収入	30,702	32,149	17,081		
(B) 不動産賃貸事業費用	112,059	116,448	89,161		
外注委託費	42,514	33,187	29,664		
水道光熱費	15,762	23,893	13,665		
修繕費	12,056	14,102	4,747		
公租公課	39,155	42,581	39,196		
諸経費	2,570	2,682	1,887		
(C) NOI(=A-B)	350,706	360,046	262,929		
(D) 減価償却費	80,110	108,247	88,008	63,234	63,742
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	270,596	251,799	174,921	189,805	160,331

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	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	752,664	非開示 (注)	382,619
不動産賃貸事業収入			719,079		357,428
その他賃貸事業収入			33,584		25,191
(B) 不動産賃貸事業費用			105,584		90,517
外注委託費			53,258		29,633
水道光熱費			21,964		16,628
修繕費			9,365		3,477
公租公課			16,622		38,777
諸経費			4,374		2,001
(C) NOI(=A-B)			184,213		174,337
(D) 減価償却費	50,309	50,080	191,817	88,619	83,541
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	133,903	124,256	455,263	124,080	208,560

物件番号	L-11	L-12	L-13	L-14	L-15					
名称	MFLP平塚	MFLPつくば	MFLP稲沢	MFLP厚木Ⅱ	MFLP福岡Ⅰ					
運用期間	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日					
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日					
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 公租公課 諸経費										
(C) NOI(=A-B)						170,542	270,474	417,547	319,761	148,890
(D) 減価償却費						51,028	95,418	181,247	113,822	56,205
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)						119,513	175,055	236,299	205,939	92,684

物件番号	L-16	L-17	I-1	合計
名称	MFLPプロロジス パーク川越	MFLP広島Ⅰ	MFIP印西	
運用期間	2020年2月5日 2020年7月31日	2020年3月2日 2020年7月31日	2020年2月1日 2020年7月31日	
運用日数	178日	152日	182日	
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入	398,873	290,823	非開示 (注)	6,363,918
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 公租公課 諸経費	387,994	272,161		6,110,460
	10,879	18,662		253,457
	39,413	36,840		1,155,307
	23,353	24,714		382,417
	14,242	9,363		187,574
	397	465		65,922
	11	381		489,413
(C) NOI(=A-B)	1,409	1,915	29,978	
(D) 減価償却費	359,460	253,983	306,719	5,208,611
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	107,255	110,570	78,080	1,661,340
	252,204	143,413	228,639	3,547,270

(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。