

2023年2月期 決算短信 (REIT)

2023年4月17日

不動産投資信託証券発行者名 ラサールロジポート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3466 U R L <https://lasalle-logiport.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 藤原 寿光
 資産運用会社名 ラサールREITアドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤原 寿光
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務部長 (氏名) 地紙 平
 TEL 03-6367-5800

有価証券報告書提出予定日 2023年5月30日 分配金支払開始予定日 2023年5月22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. 2023年2月期の運用、資産の状況 (2022年9月1日～2023年2月28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	%
2023年2月期	10,982	1.8	5,697	0.6	5,099	0.6	5,098	0.6
2022年8月期	10,784	1.8	5,664	△1.6	5,069	△2.0	5,068	△2.0

	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	%	%	%
2023年2月期	2,856	2.4	1.3	46.4
2022年8月期	2,839	2.4	1.3	47.0

(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	%	%
2023年2月期	2,856	5,097	241	430	3,097	5,528	100.0	2.4
2022年8月期	2,839	5,067	240	428	3,079	5,496	100.0	2.4

(注1) 純資産配当率については、次の算式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) / {(期首1口当たり純資産+期末1口当たり純資産) ÷ 2} × 100

(注2) 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3) 2022年8月期及び2023年2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いずれも0.003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5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
2023年2月期	383,879	213,456	55.6	119,583
2022年8月期	384,155	213,854	55.7	119,806

(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
2023年2月期	6,630	△679	△5,496	25,588
2022年8月期	6,272	△627	△5,599	25,133

2. 2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29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
2023年8月期	10,977	△0.0	5,560	△2.4	4,943	△3.1	4,942	△3.1	2,768	312	3,080
2024年2月期	10,932	△0.4	5,643	1.5	5,042	2.0	5,041	2.0	2,824	241	3,065

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2023年8月期）2,768円、1口当たり予想当期純利益（2024年2月期）2,824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）	2023年2月期	1,785,000口	2022年8月期	1,785,000口
② 期末自己投資口数	2023年2月期	0口	2022年8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、25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、5ページ記載の「2023年8月期及び2024年2月期の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	
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(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	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
(2) 資本的支出の状況	40

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

本投資法人は、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、ラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2015年10月9日に設立され、2016年2月17日に株式会社東京証券取引所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3466）。

この度、2023年2月期（第14期）の決算を終了し、当期末時点での発行済投資口の総口数は1,785,000口となっています。

② 運用環境と運用実績

当期における日本経済は、サービス消費を中心とする個人消費や水際対策の緩和を受けたインバウンド需要がけん引し実質GDPは前期比プラス成長が続いたものの、海外経済の減速懸念の影響による設備投資の減少等が下押し要因となりました。また、日本国内の消費者物価指数が上昇傾向にあり、特に食料品及びエネルギー価格の高騰によりインフレ加速が見られました。金融市場では、米連邦準備制度理事会（FRB）による利上げが継続する中、日本国内の金利動向についても日銀が長期政策金利の変動幅を拡大して以降、高止りが継続しました。日銀の新総裁の金融政策運営に今後の注目が集まり、金融市場は引き続き先行き不透明な環境が続くものと考えられます。

先進的物流施設の賃貸市場では、引き続きサード・パーティ・ロジスティクス（3PL）事業者等を主体とした築古拠点の集約及び統合、新規拡張並びに用途の多様化などの流れは継続しており、全国的な物流網の構築も、先進的物流施設に対する構造的な需要の拡大を後押しするものと考えられます。このような環境下、首都圏の物流施設市場では過去最高水準の新規供給が続き、賃貸物流施設の空室率は上昇基調にあるものの、幅広い業種からの賃貸需要は継続しています。また、近畿圏の空室率は低水準に留まり、需給の逼迫が継続しています。

このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有19物件（取得価格合計357,829百万円、賃貸可能面積1,480,887㎡）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99.3%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は173テナントとテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、2023年2月17日に合計15,110百万円の借入金返済を行い、同額の新規借入金を調達しました。上記の結果、当期末における本投資法人の有利子負債の残高は160,620百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は41.8%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	格付対象	格付	見通し
JCR (株式会社日本格付研究所)	長期発行体格付	AA	安定的
	債券格付(注)	AA	—

(注) 第2回、第3回、第5回、第6回、第7回及び第8回無担保投資法人債に対する格付です。

④ 業績及び分配の概要

当期の運用期間は、2022年9月1日から2023年2月28日までの181日間であり、当期における営業収益は10,982百万円、営業利益は5,697百万円、経常利益は5,099百万円、当期純利益は5,098百万円となりました。

また、分配金については、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。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,856円となりました。

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金（以下「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注1）。さらに、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超える金銭の分配として、分配することができるものとしています（注2）。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配金として、当期の減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である1,439百万円の100分の30にほぼ相当する430百万円を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は241円となりました（注3）。

（注1）本投資法人は、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、期間損益、金銭分配額の水準及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、每期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。

（注2）一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

（注3）各保有資産に係る建物状況調査業者による建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6ヶ月平均額は326百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超える金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

（次期の見通し）

① 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は以下のような運用を行い、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長による投資主価値の向上を図ります。

外部成長戦略としては、ラサールグループ（注1）から提供される物件情報及び本資産運用会社独自の物件情報獲得能力を最大限活用し、優良な投資機会に厳選投資することで外部成長を図ります。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンド（注2）の保有物件につき売却情報の提供を受けることができるため、ラサールファンドからのソーシングと第三者からのソーシングの両方を活用した多様なソーシングルートを有しています。

内部成長戦略では、スポンサーサポート契約に基づき提供を受ける人材や利用可能な情報を通じて、ラサールグループのノウハウであるアクティブアセットマネジメント（注3）を活用して、内部成長の実現を目指します。本投資法人のポートフォリオは、テナントが分散しキャッシュ・フローの安定性が高いことに加え、賃貸借契約期間の満了に伴う契約更改期日が分散しているという特徴があります。契約更改の期日においては、市場賃料や空室率等を精査した上で、賃料の増額改定に取り組みます。加えて、足元の先行き不透明な情勢を踏まえ、将来に期日が到来する契約についても、積極的に前倒しで契約更改することで、賃料収入の安定化を図ります。また、物件の競争力に鑑み、適切に修繕、資本的支出を実施することで、物件競争力の維持・向上を図ります。

財務戦略については、強固な財務体質を活かし、財務の安定性と資金調達コストのバランスを実現するべく、調達先、調達手法の多様化や期日の分散、変動金利の活用を検討し、適切な財務基盤の構築に取り組みます。

（注1）「ラサールグループ」とは、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）を中心として、米国、欧州及びアジア太平洋地域において機関投資家を中心に不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。

（注2）「ラサールファンド」とは、ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。

（注3）「アクティブアセットマネジメント」とは、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のミクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法の総称です。

② 決算後に生じた重要な事実

a. 資産（匿名組合出資持分）の取得

本投資法人は、以下の匿名組合出資持分を取得しました。

資産名称	取得価格 (百万円)	取得日	対象不動産
LRF2プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分	240	2023年3月10日	ロジポート京都、鴻巣案件
LRF2プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分	330	2023年3月30日	ロジポート加須

b. 建物の増築

本投資法人は、保有資産である「ロジポート北柏」の敷地内において、容積率未消化部分を活用し、冷凍冷蔵倉庫の増築を決定しました。取得予定価格（注）は740百万円、竣工及び引渡しは2024年4月下旬を予定しています。

（注）「取得予定価格」は、請負工事代金、設計料及び予備費の合計値（消費税及び地方消費税を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載していますが、本書の日付現在において建築工事に着手していないことから、変動する可能性があります。

③ 運用状況の見通し

2023年8月期及び2024年2月期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。

	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
2023年8月期	10,977	5,560	4,943	4,942	2,768	312	3,080
2024年2月期	10,932	5,643	5,042	5,041	2,824	241	3,065

なお、この見通しの前提条件については、下記「2023年8月期及び2024年2月期の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前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他状況等により、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（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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2023年8月期及び2024年2月期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"> 2023年8月期：2022年3月1日～2023年8月31日（184日） 2024年2月期：2023年9月1日～2024年2月29日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している不動産信託受益権（合計19物件）、優先出資証券（2件）及び匿名組合出資持分（1件）（以下「現保有資産」といいます。）から、2024年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。 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が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、現保有資産の本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 物件全体の平均稼働率は、2023年8月期及び2024年2月期にそれぞれ99.0%及び98.2%を見込んでいます。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 なお、優先出資証券及び匿名組合出資持分に関して営業収益は発生しないことを想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報、現保有資産の過去実績及び本書の日付現在効力を有する各契約に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年8月期に1,435百万円、2024年2月期に1,434百万円を想定しています。 固定資産税等は、2023年8月期に1,022百万円、2024年2月期に1,022百万円を見込んでいます。 修繕費は、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が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、各計算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ります。 なお、優先出資証券及び匿名組合出資持分に関して営業費用は発生しないことを想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行及び投資口の公募に係る費用の見込償却額として、2023年8月期に22百万円、2024年2月期に9百万円を見込んでいます。 支払利息等（投資法人債利息、投資法人債発行費償却、融資関連費用を含みます。）として、2023年8月期に594百万円、2024年2月期に591百万円を見込んでいます。なお、支払利息等に含まれる非現金支出費用は、2023年8月期に112百万円、2024年2月期に110百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年2月末日付において、本投資法人の有利子負債の残高は160,620百万円です。 2024年2月期末までに弁済期限又の到来する借入金については、全額リファイナンスを行うことを前提としています。 2023年8月期及び2024年2月期末のLTVはそれぞれ41.9%、42.0%程度となる見込みです。（小数第2位四捨五入） LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV（\%） = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100（\%）$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2023年2月末日付において発行済みである1,785,000口を前提として、2024年2月期末までに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。

項目	前提条件
<p>1口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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。 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、今後の運用資産の異動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後のさらなる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。2023年8月期の利益超過分配金総額は、556百万円を想定しています。2024年2月期の利益超過分配金総額は、430百万円を想定しています。2023年8月期については、一時的に1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額が減少することが見込まれるため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を平準化することを目的に継続的利益超過分配金430百万円（対象となる当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の約30%）に加えて、一時的利益超過分配金126百万円（対象となる当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の約8.8%）を分配することを前提としています。 減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却累計額を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の30%に相当する金額を目途として、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況（特に、下記の鑑定LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額につき、利益を超える金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針です。また、継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、一時的な利益超過分配を行うことがあります。なお、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。加えて、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行わないほか、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。 以下の算式で計算される数値（鑑定LTV）が60%を超えることとなる場合には、利益を超える金銭の分配を行わないものとします。 $\text{鑑定LTV (\%)} = A / B \times 100 (\%)$ <p>A=期末有利子負債残高（投資法人債残高・短期投資法人債残高を含みますが、劣後債務の残高を除きます。）+敷金等（ただし、運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び本投資法人の敷金等リザーブ口座（本投資法人が賃貸人として返還義務を負う敷金等を保管する口座をいいます。）にリザーブされている金額相当額を除きます。）の額 B=期末時点における運用資産の鑑定評価額+本投資法人の口座（敷金等リザーブ口座を除きます。）の現預金残高+信託現金及び信託預金（運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額を除きます。）-利益分配金総額-利益超過分配金総額（出資の払戻し） なお、利益分配金総額及び利益超過分配金（出資の払戻し）総額については、直近の決算期における数値によります。</p>
<p>その他</p>	<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上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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）投資リスク

有価証券報告書（2022年11月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,060,943	20,742,816
信託現金及び信託預金	7,222,538	7,044,401
営業未収入金	513,655	487,725
前払費用	250,060	267,742
その他	469	469
流動資産合計	28,047,667	28,543,154
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	129,821,462	130,154,362
減価償却累計額	△11,657,767	△13,083,474
信託建物（純額）	118,163,694	117,070,888
信託構築物	176,826	185,038
減価償却累計額	△33,659	△41,433
信託構築物（純額）	143,167	143,605
信託機械及び装置	214,383	214,383
減価償却累計額	△18,656	△23,130
信託機械及び装置（純額）	195,726	191,252
信託工具、器具及び備品	28,469	32,520
減価償却累計額	△3,999	△5,517
信託工具、器具及び備品（純額）	24,469	27,002
信託土地	236,108,725	236,108,725
信託建設仮勘定	1,254	18,247
有形固定資産合計	354,637,038	353,559,721
投資その他の資産		
投資有価証券	513,701	845,499
長期前払費用	820,754	821,163
繰延税金資産	25	22
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	10,137	10,137
投資その他の資産合計	1,354,619	1,686,823
固定資産合計	355,991,658	355,246,545
繰延資産		
投資口交付費	55,691	33,659
投資法人債発行費	60,623	55,851
繰延資産合計	116,314	89,510
資産合計	384,155,640	383,879,210

（単位：千円）

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	348,195	403,745
1年内返済予定の長期借入金	15,110,000	16,560,000
未払金	1,755,159	1,725,674
未払費用	6,233	9,724
未払法人税等	1,118	1,062
未払消費税等	297,974	240,936
前受金	1,892,929	1,915,843
その他	803,636	1,343,644
流動負債合計	20,215,247	22,200,631
固定負債		
投資法人債	13,500,000	13,500,000
長期借入金	132,010,000	130,560,000
信託預り敷金及び保証金	4,575,913	4,161,710
固定負債合計	150,085,913	148,221,710
負債合計	170,301,160	170,422,342
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	211,863,933	211,863,933
出資総額控除額	△3,077,915	△3,506,315
出資総額（純額）	208,786,018	208,357,618
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,068,461	5,099,250
剰余金合計	5,068,461	5,099,250
投資主資本合計	213,854,479	213,456,868
純資産合計	※2 213,854,479	※2 213,456,868
負債純資産合計	384,155,640	383,879,210

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,966,185	※1 10,064,316
その他貸貸事業収入	※1 817,834	※1 917,936
営業収益合計	10,784,020	10,982,252
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,690,968	※1 3,819,218
資産運用報酬	1,329,106	1,347,676
資産保管・一般事務手数料	40,646	40,479
役員報酬	5,400	5,400
会計監査人報酬	12,000	12,000
その他営業費用	41,488	60,005
営業費用合計	5,119,609	5,284,780
営業利益	5,664,410	5,697,472
営業外収益		
受取利息	129	131
未払分配金戻入	453	593
営業外収益合計	583	724
営業外費用		
支払利息	406,585	400,500
投資法人債利息	39,903	38,646
投資口交付費償却	27,258	22,031
投資法人債発行費償却	4,772	4,772
融資関連費用	117,243	132,758
営業外費用合計	595,763	598,708
経常利益	5,069,230	5,099,488
税引前当期純利益	5,069,230	5,099,488
法人税、住民税及び事業税	1,138	1,082
法人税等調整額	△25	2
法人税等合計	1,112	1,085
当期純利益	5,068,117	5,098,403
前期繰越利益	344	846
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,068,461	5,099,250

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計
当期首残高	211,863,933	△2,653,085	209,210,848	5,175,059	5,175,059
当期変動額					
利益超過分配		△424,830	△424,830		
剰余金の配当				△5,174,715	△5,174,715
当期純利益				5,068,117	5,068,117
当期変動額合計	-	△424,830	△424,830	△106,597	△106,597
当期末残高	※1 211,863,933	△3,077,915	208,786,018	5,068,461	5,068,461

（単位：千円）

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	214,385,907	214,385,907
当期変動額		
利益超過分配	△424,830	△424,830
剰余金の配当	△5,174,715	△5,174,715
当期純利益	5,068,117	5,068,117
当期変動額合計	△531,427	△531,427
当期末残高	213,854,479	213,854,479

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計
当期首残高	211,863,933	△3,077,915	208,786,018	5,068,461	5,068,461
当期変動額					
利益超過分配		△428,400	△428,400		
剰余金の配当				△5,067,615	△5,067,615
当期純利益				5,098,403	5,098,403
当期変動額合計	-	△428,400	△428,400	30,788	30,788
当期末残高	※1 211,863,933	△3,506,315	208,357,618	5,099,250	5,099,250

（単位：千円）

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	213,854,479	213,854,479
当期変動額		
利益超過分配	△428,400	△428,400
剰余金の配当	△5,067,615	△5,067,615
当期純利益	5,098,403	5,098,403
当期変動額合計	△397,611	△397,611
当期末残高	213,456,868	213,456,868

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
I 当期末処分利益	5,068,461,955	5,099,250,013
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	428,400,000	430,185,000
III 分配金の額	5,496,015,000	5,528,145,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,079)	(3,097)
うち利益分配金	5,067,615,000	5,097,960,000
（うち1口当たり利益分配金）	(2,839)	(2,856)
うち利益超過分配金	428,400,000	430,185,000
（うち1口当たり利益超過分配金）	(240)	(241)
IV 次期繰越利益	846,955	1,290,013

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第36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、</p> <p>かかる方針を踏まえ、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5,067,615,000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36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である1,432,608,703円の100分の30にほぼ相当する額として算定される428,400,000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36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、</p> <p>かかる方針を踏まえ、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5,097,960,000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36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である1,439,473,778円の100分の30にほぼ相当する額として算定される430,185,000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	2022年3月1日 至 2022年8月31日	自	2022年9月1日 至 2023年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,069,230		5,099,488
減価償却費		1,432,608		1,439,473
投資口交付費償却		27,258		22,031
投資法人債発行費償却		4,772		4,772
受取利息		△129		△131
支払利息		446,488		439,146
営業未収入金の増減額（△は増加）		△87,167		25,929
未収還付法人税等の増減額（△は増加）		19		-
前払費用の増減額（△は増加）		18,788		△17,682
長期前払費用の増減額（△は増加）		113,661		△408
営業未払金の増減額（△は減少）		84,595		55,549
未払金の増減額（△は減少）		△26,251		29,848
未払消費税等の増減額（△は減少）		△360,310		△57,037
前受金の増減額（△は減少）		△4,002		22,914
その他		279		3,636
小計		6,719,841		7,067,531
利息の受取額		129		131
利息の支払額		△446,911		△435,655
法人税等の支払額		△624		△1,138
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,272,435		6,630,868
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		△601,218		△421,925
投資有価証券の取得による支出		-		△331,362
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		63,447		99,756
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△89,249		△26,051
投資活動によるキャッシュ・フロー		△627,019		△679,583
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		-		15,110,000
長期借入金の返済による支出		-		△15,110,000
利益分配金の支払額		△5,175,056		△5,068,236
利益超過分配金の支払額		△424,836		△428,449
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,599,893		△5,496,686
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		45,522		454,598
現金及び現金同等物の期首残高		25,088,160		25,133,682
現金及び現金同等物の期末残高		※1 25,133,682		※1 25,588,281

（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. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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" data-bbox="491 573 925 714"> <tr> <td>建物</td> <td>2～79年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～24年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～15年</td> </tr> </table>	建物	2～79年	構築物	10～45年	機械及び装置	8～24年	工具、器具及び備品	4～15年
建物	2～79年								
構築物	10～45年								
機械及び装置	8～24年								
工具、器具及び備品	4～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 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。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産売却損益はありません。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。</p> <p>(2) 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、都市計画法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。 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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期及び当期のいずれも該当ありません。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) 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 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場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。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								

<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<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。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税額等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得原価に算入しています。</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2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	4,000,000千円	4,000,000千円
借入実行残高	- 千円	- 千円
借入未実行残高	4,000,000千円	4,000,000千円

※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

前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
50,000千円	50,000千円

[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 2022年3月1日 至 2022年8月31日		当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	9,131,726		9,226,227	
共益費収入	834,459	9,966,185	838,089	10,064,316
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	538,245		642,756	
駐車場収入	188,207		188,403	
その他賃貸収入	91,382	817,834	86,776	917,936
不動産賃貸事業収益合計		10,784,020		10,982,252
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	452,874		428,309	
水道光熱費	526,188		631,575	
公租公課	1,008,568		1,008,438	
損害保険料	22,447		21,635	
修繕費	99,275		129,435	
減価償却費	1,432,608		1,439,473	
その他賃貸事業費用	149,005		160,349	
不動産賃貸事業費用合計		3,690,968		3,819,218
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		7,093,051		7,163,034

[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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28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	1,785,000口	1,785,000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

	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
現金及び預金	20,060,943千円	20,742,816千円
信託現金及び信託預金	7,222,538千円	7,044,401千円
使途制限付信託預金（注）	△2,149,799千円	△2,198,936千円
現金及び現金同等物	25,133,682千円	25,588,281千円

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[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）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (2022年8月31日)	当期 (2023年2月28日)
1年内	16,617,730千円	16,036,377千円
1年超	33,534,362千円	30,204,958千円
合計	50,152,092千円	46,241,335千円

[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、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの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。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、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、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画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、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払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するよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。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

前期（2022年8月31日）

2022年8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、市場価格のない株式等は次表には含めていません（注2）。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,110,000	15,118,971	8,971
(2) 投資法人債	13,500,000	13,305,000	△195,000
(3) 長期借入金	132,010,000	132,713,164	703,164
負債計	160,620,000	161,137,136	517,136
デリバティブ取引	-	-	-

当期（2023年2月28日）

2023年2月28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、市場価格のない株式等は次表には含めていません（注2）。「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	16,560,000	16,566,924	6,924
(2) 投資法人債	13,500,000	13,086,050	△413,950
(3) 長期借入金	130,560,000	131,857,760	1,297,760
負債計	160,620,000	161,510,735	890,735
デリバティブ取引	-	-	-

(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

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

元利金の合計額（特例処理の対象とされている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、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り引いた現在価値により算定しています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

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) 市場価格のない株式等

前期（2022年8月31日）

優先出資証券（貸借対照表計上額513,701千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

当期（2023年2月28日）

優先出資証券（貸借対照表計上額653,951千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

（注3）匿名組合出資持分

前期（2022年8月31日）
該当事項はありません。

当期（2023年2月28日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額191,548千円）は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

（注4）投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2022年8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
投資法人債	-	-	-	-	5,500,000	8,000,000
長期借入金	15,110,000	16,560,000	20,820,000	17,580,000	18,700,000	58,350,000
合計	15,110,000	16,560,000	20,820,000	17,580,000	24,200,000	66,350,000

当期（2023年2月28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
投資法人債	-	-	-	2,000,000	6,500,000	5,000,000
長期借入金	16,560,000	9,070,000	21,450,000	18,680,000	14,200,000	67,160,000
合計	16,560,000	9,070,000	21,450,000	20,680,000	20,700,000	72,160,000

[有価証券に関する注記]

前期（2022年8月31日）

優先出資証券（貸借対照表計上額513,701千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

当期（2023年2月28日）

優先出資証券（貸借対照表計上額653,951千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

また、匿名組合出資持分（貸借対照表計上額191,548千円）は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

[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（2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年2月28日）

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（2022年8月31日）

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。

（単位：千円）

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	115,650,000	106,430,000	*	*

*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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」金融商品の時価等に関する事項（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（1）1年内返済予定の長期借入金、（3）長期借入金をご参照ください。）

当期（2023年2月28日）

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。

（単位：千円）

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		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	117,320,000	111,130,000	*	*

*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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」金融商品の時価等に関する事項（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（1）1年内返済予定の長期借入金、（3）長期借入金をご参照ください。）

[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 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容 (注2)	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の兼任等	事業上 の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員 の兼任	資産運 用会社	資産運用 報酬の支 払い	1,329,106	未払金	1,462,016

(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) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容 (注2)	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員の兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い (注3)	1,350,826	未払金	1,482,444

(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) 資産運用報酬は、取得原価に算入した資産対応証券の取得に係る運用報酬3,150千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28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 2022年8月31日	当期 2023年2月28日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	25	22
繰延税金資産合計	25	22
繰延税金資産の純額	25	22

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 2022年8月31日	当期 2023年2月28日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.45
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

[退職給付に関する注記]

前期（2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年2月28日）

該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期（2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年2月28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（2022年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年2月28日）

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

（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。

（関連情報）

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8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営業収益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営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28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営業収益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営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、主として東京エリア及び大阪エリアにおいて、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を所有しています。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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	355,680,695	354,637,038
期中増減額	△1,043,656	△1,077,317
期末残高	354,637,038	353,559,721
期末時価	420,910,000	427,240,000

(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（1,432,608千円）です。また、当期の主な減少額は減価償却費（1,439,473千円）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損益は、[損益計算書に関する注記]に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	538,245	538,245
その他	-	10,245,775
合計	538,245	10,784,020

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	642,756	642,756
その他	-	10,339,495
合計	642,756	10,982,252

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
1口当たり純資産額	119,806円	119,583円
1口当たり当期純利益	2,839円	2,856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。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期純利益（千円）	5,068,117	5,098,403
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）	5,068,117	5,098,403
期中平均投資口数（口）	1,785,000	1,785,000

[重要な後発事象に関する注記]

a. 資産（匿名組合出資持分）の取得

本投資法人は、以下の匿名組合出資持分を取得しました。

資産名称	取得価格 （百万円）	取得日	対象不動産
LRF2プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分	240	2023年3月10日	ロジポート京都、鴻巣案件
LRF2プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分	330	2023年3月30日	ロジポート加須

b. 建物の増築

本投資法人は、保有資産である「ロジポート北柏」の敷地内において、容積率未消化部分を活用し、冷凍冷蔵倉庫の増築を決定しました。取得予定価格（注）は740百万円、竣工及び引渡しは2024年4月下旬を予定しています。

(注) 「取得予定価格」は、請負工事代金、設計料及び予備費の合計値（消費税及び地方消費税を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載していますが、本書の日付現在において建築工事に着手していないことから、変動する可能性があります。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数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（注1）（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△188,100	105,611,565	(注2)
2018年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△204,600	105,406,965	(注3)
2019年5月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△205,700	105,201,265	(注4)
2019年6月5日	公募増資	104,761	1,204,761	12,271,808	117,473,073	(注5)
2019年6月28日	第三者割当	5,239	1,210,000	613,701	118,086,775	(注6)
2019年9月18日	公募増資	145,714	1,355,714	20,836,373	138,923,148	(注7)
2019年10月10日	第三者割当	7,286	1,363,000	1,041,861	139,965,010	(注8)
2019年11月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,363,000	△183,920	139,781,090	(注9)
2020年5月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,363,000	△242,614	139,538,476	(注10)
2020年9月1日	公募増資	261,904	1,624,904	44,710,941	184,249,417	(注11)
2020年9月29日	第三者割当	13,096	1,638,000	2,235,683	186,485,101	(注12)
2020年11月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,638,000	△278,052	186,207,049	(注13)
2021年4月27日	公募増資	140,000	1,778,000	22,656,760	208,863,809	(注14)
2021年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,778,000	△373,464	208,490,345	(注15)
2021年5月25日	第三者割当	7,000	1,785,000	1,132,838	209,623,183	(注16)
2021年11月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,785,000	△412,335	209,210,848	(注17)
2022年5月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,785,000	△424,830	208,786,018	(注18)
2022年11月17日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,785,000	△428,400	208,357,618	(注19)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、第4期（2018年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり171円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払を開始しました。

(注3) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり186円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払を開始しました。

- (注4) 2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり187円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払を開始しました。
- (注5) 1口当たり発行価格121,387円（発行価額117,141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を発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価額117,141円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注7) 1口当たり発行価格148,005円（発行価額142,995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を発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価額142,995円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注9) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、第7期（2019年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり152円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払を開始しました。
- (注10) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり178円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払を開始しました。
- (注11) 1口当たり発行価格176,677円（発行価額170,715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を発行しました。
- (注12) 1口当たり発行価額170,715円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注13) 2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、第9期（2020年8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（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払を開始しました。
- (注14) 1口当たり発行価格167,700円（発行価額161,834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を発行しました。
- (注15) 2021年4月14日開催の本投資法人役員会において、第10期（2021年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり228円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払を開始しました。
- (注16) 1口当たり発行価額161,834円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注17) 2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、第11期（2021年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり231円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払を開始しました。
- (注18) 2022年4月15日開催の本投資法人役員会において、第12期（2022年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり238円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月23日よりその支払を開始しました。
- (注19) 2022年10月14日開催の本投資法人役員会において、第13期（2022年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり240円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月17日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

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1)	前期 (2022年8月31日現在)		当期 (2023年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
信託不動産	物流施設	東京エリア	224,459	58.4	223,857	58.3
		大阪エリア	130,177	33.9	129,702	33.8
		その他	-	-	-	-
	小計	354,637	92.3	353,559	92.1	
投資有価証券(注4)			513	0.1	845	0.2
預金・その他の資産			29,004	7.6	29,473	7.7
資産総額			384,155	100.0	383,879	100.0

	前期 (2022年8月31日現在)		当期 (2023年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
負債総額	170,301	44.3	170,422	44.4
純資産総額	213,854	55.7	213,456	55.6
資産総額	384,155	100.0	383,879	100.0

(注1) 「地域」は、東京エリア、大阪エリア、その他をいい、うち「東京エリア」とは、東京60km圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内（JR大阪駅から45km圏内）の地域をいいます。

(注2) 「保有総額」は、各決算日現在の貸借対照表計上額（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) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「投資有価証券」は、前期は関西1プロパティ-特定目的会社の優先出資証券、当期は関西1プロパティ-特定目的会社の優先出資証券、ジャパン・ロジスティクス・ディベロップメント1特定目的会社の優先出資証券及びVLR2プロパティ-ズ合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

2023年2月28日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄	数量 (口)	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注4)	対総資産 比率 (%) (注5)
優先出資証券	関西1プロパティ特定目的会社 優先出資証券(注1)	501,000	513,701	513,701	0.1
優先出資証券	ジャパン・ロジスティクス・ デベロップメント1特定目的会社 優先出資証券(注2)	2,700	140,249	140,249	0.0
匿名組合出資 持分	LRF2プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分(注3)	—	191,548	191,548	0.0
合計			845,499	845,499	0.2

(注1) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
関西1プロパティ特定目的会社 優先出資証券	信託受益権	(仮称) 大阪住之江物流センター計画	大阪市住之江区柴谷一丁目10番 1他

(注2) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
ジャパン・ロジスティクス・ デベロップメント1特定目的会社 優先出資証券	信託受益権	(仮称) 松戸松飛台計画	千葉県松戸市松飛台

(注3) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
LRF2プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分	信託受益権	愛西案件	愛知県愛西市南河田町八龍5番 地5
	信託受益権	浦和美園案件	埼玉県さいたま市緑区美園一丁 目6番地3
	信託受益権	刈谷案件	愛知県刈谷市小垣江町御茶屋下 38番地2
	信託受益権	犬山案件	愛知県犬山市字北平塚1番地6

(注4) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注5) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 不動産等の概要

(ア) ポートフォリオの概要

2023年2月28日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

地域	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	所有形態	築年数 (年) (注2)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定 評価額 (百万円) (注6)	延床面積 (㎡) (注7)	
東京 エリア	東京-1	ロジポート橋本 (注8)	神奈川県 相模原市	信託 受益権	8	20,556	21,200	5.9	25,800	145,801.69	
	東京-2	ロジポート相模原 (注9)	神奈川県 相模原市	信託 受益権	10	22,552	23,020	6.4	27,700	200,045.57	
	東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	信託 受益権	10	24,718	25,300	7.1	33,000	104,302.62	
	東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県 流山市	信託 受益権	15	25,923	26,600	7.4	33,200	133,414.76	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	36	18,920	19,000	5.3	20,200	100,235.67	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	32	19,018	19,120	5.3	22,700	117,546.26	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	21	23,231	23,700	6.6	28,300	116,997.14	
	東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	信託 受益権	12	11,746	11,950	3.3	12,900	50,742.47	
	東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県 柏市	信託 受益権	5	9,158	9,300	2.6	11,100	40,878.58	
	東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県 日高市	信託 受益権	7	6,361	6,430	1.8	6,800	23,570.37	
	東京-13	東扇島（底地）	神奈川県 川崎市	信託 受益権	-	1,264	1,189	0.3	1,740	-	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注10)	神奈川県 川崎市	信託 受益権	4	31,872	32,200	9.0	36,400	289,164.66	
	東京-15	ロジポート新守谷	茨城県 つくばみらい市	信託 受益権	4	8,515	8,580	2.4	10,300	37,089.81	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府 堺市	信託 受益権	6	7,973	8,150	2.3	9,630	30,696.61
		大阪-2	ロジポート堺築港新町 (注11)	大阪府 堺市	信託 受益権	5	4,268	4,160	1.2	5,170	20,428.39
大阪-3		ロジポート大阪大正 (注12)	大阪府 大阪市	信託 受益権	5	17,398	17,655	4.9	21,200	117,037.14	
大阪-5		ロジポート尼崎	兵庫県 尼崎市	信託 受益権	5	48,079	48,200	13.5	62,500	261,007.41	
大阪-6		ロジポート堺 (注13)	大阪府 堺市	信託 受益権	6	11,982	12,075	3.4	13,400	115,552.35	
大阪-7		ロジポート大阪ベイ	大阪府 大阪市	信託 受益権	5	39,999	40,000	11.2	45,200	139,551.94	
ポートフォリオ合計／平均					11	353,541	357,829	100.0	427,240	2,044,063.44	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産を3つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。

(注2) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日（「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日）から2023年2月28日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ平均の欄は、取得価格で加重平均し、小数点以下を四捨五入して算出した数値です。

(注3) 「期末帳簿価額」は、2023年2月28日現在における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。なお、信託建設仮勘定は含みません。

(注4) 「取得価格」は、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（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。したがって、各物件の取得価格の合計がポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

- (注5) 「投資比率」は、各物件の取得価格が取得価格の合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注6) 「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、シービーアールイー株式会社及び一般財団法人 日本不動産研究所に保有資産の鑑定評価を委託し、2023年2月28日を価格時点として作成された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。
- (注7) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注8) 「ロジポート橋本」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注9) 「ロジポート相模原」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注10) 「ロジポート川崎ベイ」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注11) 「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。
- (注12) 「ロジポート大阪大正」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注13) 「ロジポート堺」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

(イ) テナントとの契約状況

保有資産のテナントとの契約状況（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額）は、次のとおりです。

地域	物件番号	物件名称	テナントの総数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
東京 エリア	東京-1	ロジポート橋本 (注7)	17	1,208	303	130,052	130,052	100.0	
	東京-2	ロジポート相模原 (注8)	18	1,340	318	180,971	180,495	99.7	
	東京-3	ロジポート北柏	6	1,452	403	100,211	100,211	100.0	
	東京-5	ロジポート流山B棟	8	1,526	332	112,645	112,493	99.9	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	19	1,120	346	85,281	82,671	96.9	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	17	1,197	366	103,731	98,776	95.2	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	24	1,429	209	114,925	114,133	99.3	
	東京-9	ロジポート川越	4	660	161	53,088	53,054	99.9	
	東京-11	ロジポート柏沼南	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	40,773	40,773	100.0	
	東京-12	ロジポート狭山日高	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	23,565	23,565	100.0	
	東京-13	東扇島（底地）	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	11,472	11,472	100.0	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注9)	13	1,541	353	261,801	261,509	99.9	
	東京-15	ロジポート新守谷	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	37,092	37,092	100.0	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	30,690	30,690	100.0
		大阪-2	ロジポート堺築港新町	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	20,427	20,427	100.0
大阪-3		ロジポート大阪大正 (注10)	12	972	233	106,929	106,929	100.0	
大阪-5		ロジポート尼崎	13	3,163	907	218,760	217,747	99.5	
大阪-6		ロジポート堺 (注11)	5	709	160	112,654	111,418	98.9	
大阪-7		ロジポート大阪ベイ	11	1,970	790	136,516	136,516	100.0	
ポートフォリオ合計／平均			173	20,275	5,374	1,881,593 1,480,887	1,870,033 1,470,352	99.4 99.3	

(注1) 「テナントの総数」は、2023年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（ただし、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動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。ただし、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。

(注2) 「年間賃料」は、2023年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書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契約されている信託不動産については、その合計額）（消費税及び地方消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注3) 「敷金・保証金」は、2023年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

- (注4) 「賃貸可能面積」は、2023年2月28日時点における各信託不動産に係る建物（ただし、「東扇島（底地）」については、土地）の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、2023年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（ただし、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動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。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2023年2月28日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物（ただし、「東扇島（底地）」については、土地）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、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物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。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物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7) 「ロジポート橋本」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
- (注8) 「ロジポート相模原」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
- (注9) 「ロジポート川崎ベイ」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。
- (注10) 「ロジポート大阪大正」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。
- (注11) 「ロジポート堺」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する金額を記載しています。
- (注12) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

（ウ）鑑定評価書の概要

地域	物件番号	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		DCF法			
							収益価格	還元利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本（注1）	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	25,800	21,700	25,700	3.6	25,800	3.7	3.8	
	東京-2	ロジポート相模原（注2）	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	27,700	24,900	27,600	3.7	27,700	3.8	3.9	
	東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	2023年2月28日	33,000	25,100	33,200	3.6	33,000	3.4	3.7	
	東京-5	ロジポート流山B棟	シービーアールイー株式会社	2023年2月28日	33,200	23,600	32,800	4.0	33,200	3.7	4.0	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	20,200	20,100	20,200	4.1	20,200	4.2	4.3	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	22,700	22,100	22,100	4.0	22,900	4.1	4.2	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	28,300	27,000	28,300	3.9	28,300	4.0	4.1	
	東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	12,900	13,200	13,000	4.0	12,900	4.1	4.2	
	東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	11,100	10,700	11,300	4.0	11,000	3.9 (注7)	4.2	
	東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	6,800	6,650	6,930	4.0	6,740	3.9 (注8)	4.2	
	東京-13	東扇島（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	1,740	-	-	-	1,740	3.3 (注9)	-	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ（注3）	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	36,400	34,440	36,600	3.7	36,160	3.4	3.8	
	東京-15	ロジポート新守谷	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	10,300	7,920	10,400	4.0	10,200	3.5	4.1	
	大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	2023年2月28日	9,630	5,500	9,690	4.0	9,570	3.6	4.1
		大阪-2	ロジポート堺築港新町（注4）	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	5,170	4,490	5,250	4.3	5,140	4.2 (注10)	4.5
大阪-3		ロジポート大阪大正（注5）	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	21,200	17,800	21,900	3.7	20,900	3.8	3.9	
大阪-5		ロジポート尼崎	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	62,500	55,500	62,600	4.0	62,400	4.1	4.2	
大阪-6		ロジポート堺（注6）	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	13,400	10,700	13,700	4.2	13,300	4.3	4.4	
大阪-7		ロジポート大阪ベイ	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年2月28日	45,200	44,300	46,200	3.6	44,700	3.7	3.8	
ポートフォリオ合計					427,240	375,700	427,470		425,850			

（注1）「ロジポート橋本」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。

（注2）「ロジポート相模原」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。

（注3）「ロジポート川崎ベイ」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。

（注4）「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。

（注5）「ロジポート大阪大正」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。

（注6）「ロジポート堺」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。

割合（50％）に相当する金額を記載しています。

- (注7) 「ロジポート柏沼南」の割引率は、初年度の数値を記載しています。
 (注8) 「ロジポート狭山日高」の割引率は、初年度の数値を記載しています。
 (注9) 「東扇島（底地）」の割引率は、初年度の数値を記載しています。
 (注10) 「ロジポート堺築港新町」の割引率は、初年度から5年度までの数値を記載しています。

(エ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2023年2月28日時点において、「年間賃料合計」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	年間賃料合計 (百万円) (注1)	賃料比率 (%) (注2)
ロジポート尼崎	3,163	15.6
合計	3,163	15.6

(注1) 「年間賃料合計」は、2023年2月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書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の合計（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料合計」を足しても、合計と一致しない場合があります。

(注2) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料合計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。

(オ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2023年2月28日時点において、当該テナントへの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マスターリース会社を含みません。）はありません。

（カ）不動産等の損益の状況

（単位：千円）

物件番号	東京-1	東京-2	東京-3	東京-5	東京-6
不動産等の名称	ロジポート 橋本	ロジポート 相模原	ロジポート 北柏	ロジポート 流山B棟	ロジポート 東扇島A棟
第14期中の運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	672,683	748,859	815,207	824,126	627,520
賃貸事業収入	601,930	669,551	717,767	753,637	560,011
その他賃貸事業収入	70,752	79,308	97,439	70,489	67,508
②不動産賃貸事業費用合計	216,321	271,675	332,313	294,522	189,034
外注委託費	21,225	32,621	32,492	30,800	41,096
水道光熱費	56,859	63,694	84,613	55,688	28,241
公租公課	53,072	59,625	73,209	51,855	41,252
損害保険料	913	1,059	1,452	1,714	1,306
修繕費	3,826	14,028	10,495	11,412	5,258
減価償却費	76,087	70,880	99,404	139,583	68,584
その他賃貸事業費用	4,336	29,766	30,645	3,468	3,294
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	456,361	477,183	482,894	529,603	438,486
④賃貸NOI （=③+減価償却費）	532,448	548,063	582,298	669,187	507,070

（単位：千円）

物件番号	東京-7	東京-8	東京-9	東京-11	東京-12
不動産等の名称	ロジポート 東扇島B棟	ロジポート 東扇島C棟	ロジポート 川越	ロジポート 柏沼南	ロジポート 狭山日高
第14期中の運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	705,241	804,818	352,480	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	598,600	714,259	324,499		
その他賃貸事業収入	106,641	90,558	27,981		
②不動産賃貸事業費用合計	250,258	271,697	150,819		
外注委託費	40,898	60,539	17,815		
水道光熱費	43,851	40,753	23,395		
公租公課	62,558	62,260	26,196		
損害保険料	1,641	1,769	642		
修繕費	5,336	6,755	25,852		
減価償却費	78,991	97,916	43,031		
その他賃貸事業費用	16,980	1,701	13,885		
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	454,982	533,121	201,661	191,920	120,692
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	533,973	631,037	244,692	227,963	141,645

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

（単位：千円）

物件番号	東京-13	東京-14	東京-15	大阪-1	大阪-2
不動産等の名称	東扇島(底地)	ロジポート 川崎ベイ	ロジポート 新守谷	ロジポート 堺南島町	ロジポート 堺築港新町
第14期中の運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	832,850	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入		777,353			
その他賃貸事業収入		55,496			
②不動産賃貸事業費用合計		259,231			
外注委託費		24,474			
水道光熱費		32,104			
公租公課		89,119			
損害保険料		1,379			
修繕費		312			
減価償却費		107,509			
その他賃貸事業費用	4,331				
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	21,891	573,619	155,526	143,484	89,309
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	21,891	681,128	190,281	174,554	113,623

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

（単位：千円）

物件番号	大阪-3	大阪-5	大阪-6	大阪-7
不動産等の名称	ロジポート 大阪大正	ロジポート 尼崎	ロジポート 堺	ロジポート 大阪ベイ
第14期中の運用日数	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	499,168	1,687,906	380,528	1,033,848
賃貸事業収入	466,860	1,563,327	353,263	981,399
その他賃貸事業収入	32,308	124,579	27,264	52,449
②不動産賃貸事業費用合計	182,941	618,252	144,100	363,860
外注委託費	19,862	53,959	16,854	22,850
水道光熱費	28,219	106,403	24,415	43,333
公租公課	55,112	180,081	41,993	104,978
損害保険料	861	3,550	1,148	2,138
修繕費	5,755	11,778	2,347	24,679
減価償却費	72,041	233,973	53,946	150,388
その他賃貸事業費用	1,087	28,506	3,395	15,492
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	316,227	1,069,653	236,428	669,987
④賃貸NOI （=③+減価償却費）	388,268	1,303,626	290,374	820,376

（2）資本的支出の状況

1）資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、本書の日付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。

物件番号	物件名称	所在地	目的	予定時期	工事予定金額 (百万円) (注)		
					総額	当期支払額	既支払総額
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	冷凍冷蔵倉庫増築プロジェクト	自 2022年8月 至 2024年4月	740	11	11

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

2）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345百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費129百万円があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額 (百万円) (注)
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県 尼崎市	東駐車場防犯カメラ新設工事	自 2022年12月 至 2023年2月	28
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県 流山市	重量シャッター改修工事	自 2022年11月 至 2023年1月	20
その他の資本的支出					296
合 計					345

(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。