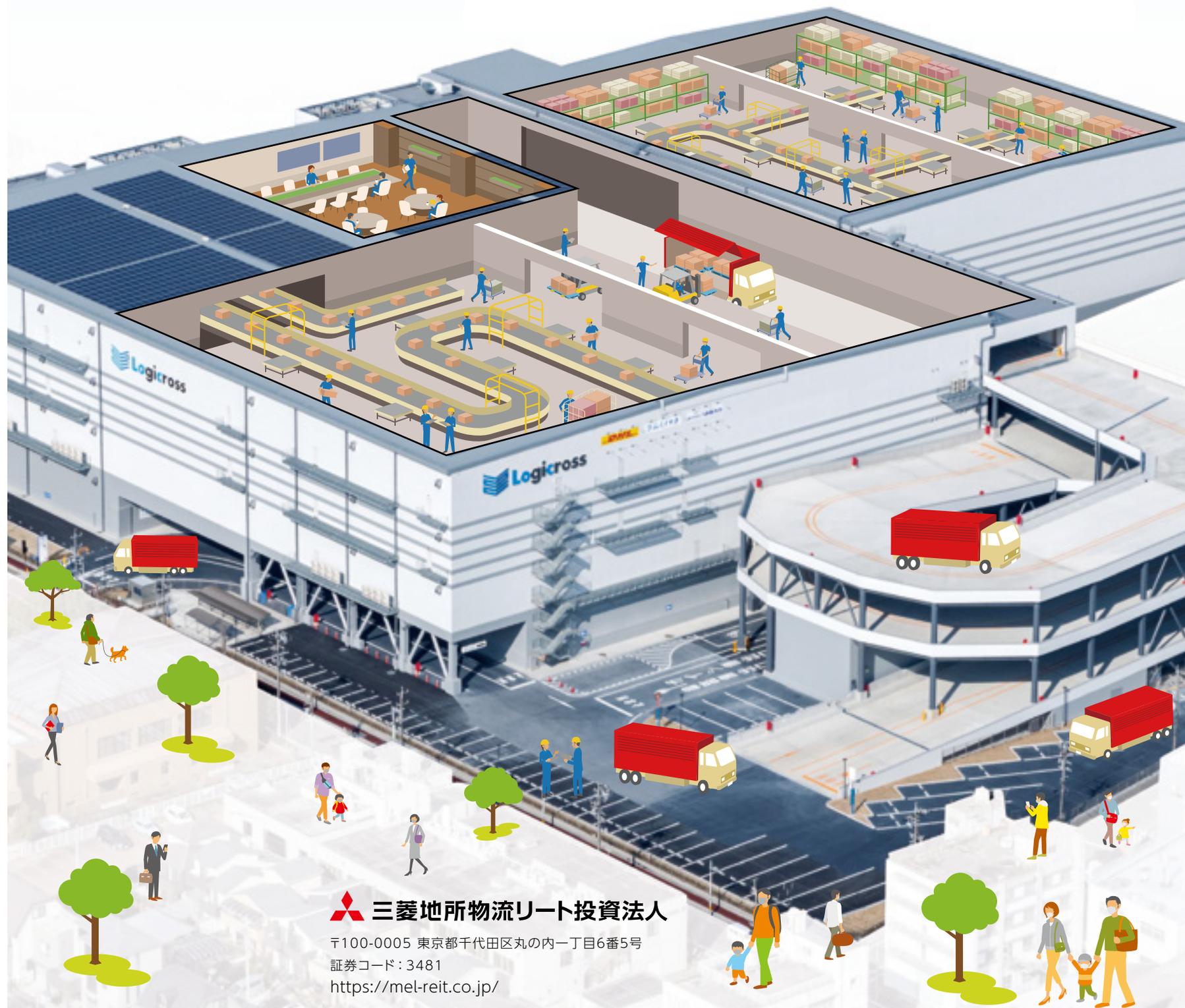


第8期 資産運用報告

自 2020年3月1日 至 2020年8月31日



本投資法人のESGページを全面リニューアルしました



第8期概要

1口当たり分配金	平均負債コスト (2020年10月9日現在)	取得価格合計 (2020年9月1日現在)	LTV(有利子負債比率) (第10期末予想)
6,003円	0.37%	1,421億円	30.9%
営業収益	平均稼働率	当期純利益	長期発行体格付(JCR)
3,342百万円	99.9%	1,654百万円	AA-(安定的)

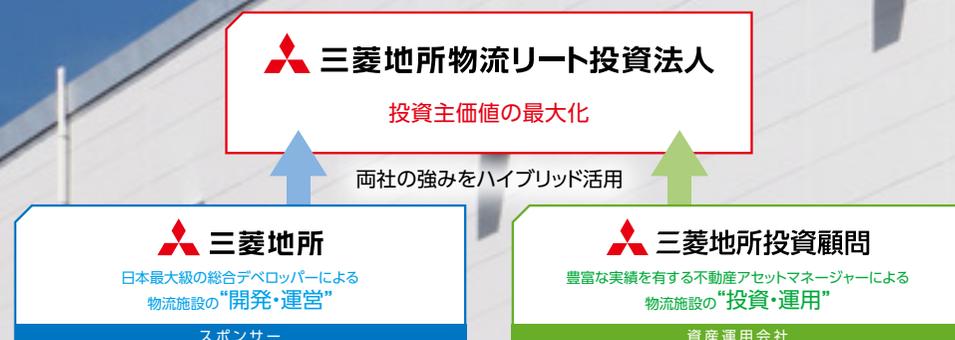
基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とし、三菱地所グループの総合力を活かした運用により投資主価値の最大化を目指すとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献します。

成長戦略

1. 投資主価値の最大化を目指した **長期安定的なポートフォリオ**の構築
2. 三菱地所と三菱地所投資顧問双方の強みを最大限に活用した **ハイブリッド型外部成長**
3. 本投資法人の安定成長を支える **ハイブリッド型内部成長**
4. 健全性を重視した **長期安定的な財務運営**
5. 投資主価値の向上を重視した **強固なガバナンス体制**の構築

ハイブリッド・モデル



CONTENTS			
ご挨拶	2	ポートフォリオマップ	16
Q & A	4	個別物件紹介	18
決算ハイライト	8	ポートフォリオ	20
ハイブリッド型外部成長戦略	10	Financial Section	21
ハイブリッド型内部成長戦略	12	I 資産運用報告	
財務戦略	13	II 貸借対照表	
ESGへの取組み	14	III 損益計算書	
		IV 投資主資本等変動計算書	
		V 注記表	
		VI 金銭の分配に係る計算書	
		VII 監査報告書	
		VIII キャッシュ・フロー計算書	
		(参考情報)	
		投資主インフォメーション	56

ご挨拶



三菱地所物流リート投資法人
執行役員

三菱地所投資顧問株式会社
専務取締役 物流リート担当

坂川 正樹

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、この度2020年8月期(第8期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様をはじめ数多くのステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

当期においては、新型コロナウイルス感染症が拡大する中ではあったものの、保有資産15物件(取得価格合計1,137億円)の安定的な運用を着実に行った結果、ほぼ100%の高稼働率を引き続き維持し、5期連続での賃料増額を実現しています。

本投資法人は2019年4月に公表した運用方針である「三本の柱」に基づく各種施策を有言実行して参りました。本年8月から9月にかけては、上場後3回目となる公募増資及び物件取得を柔軟かつ機動的に実施し、これにより資産規模は19物件(取得価格合計1,421億円)に拡大し、力強い1口当たり分配金の成長を実現しております。

本投資法人は、引き続き「三本の柱」に基づく施策を通して、投資主価値向上を目指して参ります。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

成長の軌跡



新型コロナウイルスの影響はポートフォリオにあるのか?!

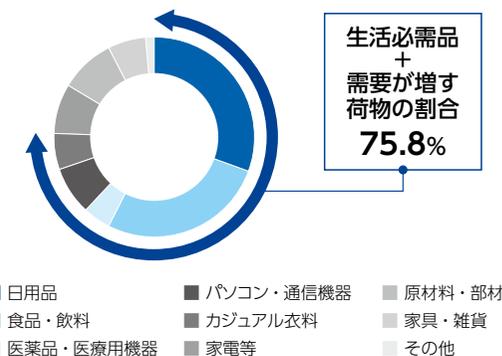
現状、本投資法人のポートフォリオ・収益への影響は限定的であり、安定した運用を継続しています。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大による世界的な経済活動の停滞を受け、景気の先行きは依然不透明な状況が続いています。

一方で物流施設事業に係る事業環境として、新型コロナ禍を契機とした「巣ごもり消費」などによるインターネット通販の更なる拡大や、荷主企業によるサプライ・チェーンの寸断等の不測の事態に備えた在庫量の積み増し等の動きに伴い、物流施設の賃借ニーズは引き続き堅調に推移しております。このような状況下、本投資法人の保有物件においては賃料の減額や猶予に至った事例はなく、引き続き安定した運用を行っております。

また、実際に本投資法人の保有資産に入居されているテナントの扱う荷物の種類は、62.1%を日用品・食品・飲料、医薬品・医療用機器といった生活必需品が占めています。また、在宅勤務・在宅消費を強いられる環境下で、衣料品の中でもカジュアル衣料は需要を伸ばし、家電ではテレワークの増加により通信機器の売れ行きが好調です。巣ごもり消費により荷量が増加するといわれる荷物の割合は75.8%にのぼり、B to Cの割合も83.1%となっていることから、非常に強い需要に支えられていると言えます。

荷物の種類(賃貸面積ベース)



Q & A

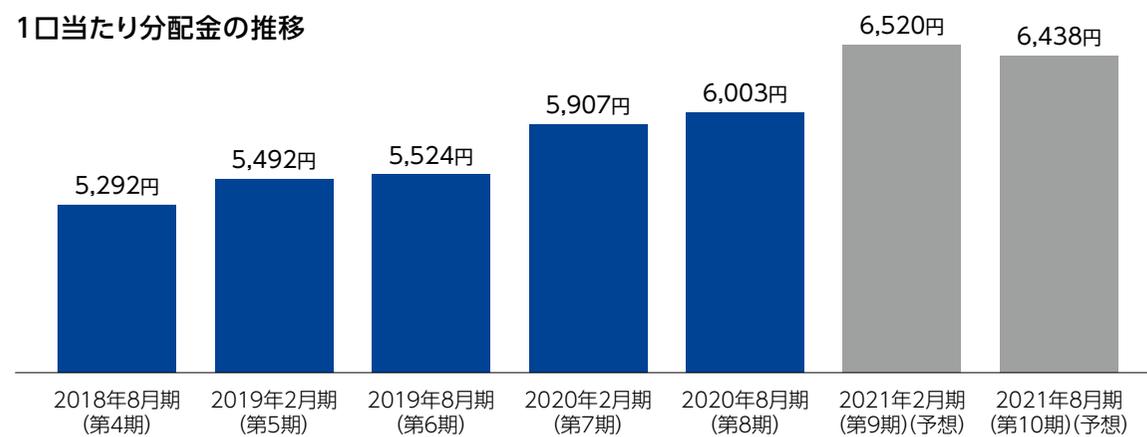
Q1 2020年8月期(第8期)の分配金の実績について教えてください。

A 1口当たり分配金は、前期比プラス96円(+1.6%)の6,003円となりました。

当期は、15物件1,137億円のポートフォリオを2020年3月から8月までの6か月間運用し、新型コロナ禍においても99.9%という高い平均稼働率を維持しながら安定的な運用に努めた結果、1口当たり分配金は前期比プラス96円の6,003円で着地しました。

2020年8月13日には後記「Q2」に記載の第3回公募増資及び物件取得を公表し、同年9月1日には公募増資による払込及び物件取得を完了しています。その結果2021年2月期(第9期)及び2021年8月期(第10期)の1口当たり分配金はそれぞれ6,520円、6,438円を予想しています。今後も引き続き1口当たり分配金の向上に努めて参ります。

1口当たり分配金の推移



Q2 2020年8月に発表した公募増資について教えてください。

A 市場環境に配慮した柔軟かつ機動的な資金調達により5物件284億円を取得し、資産規模を19物件1,421億円まで拡大させ、1口当たり分配金+8.3%、1口当たりNAV+6.8%の成長を実現しました。

今回の公募増資に踏み切った経緯は、以下4点です。

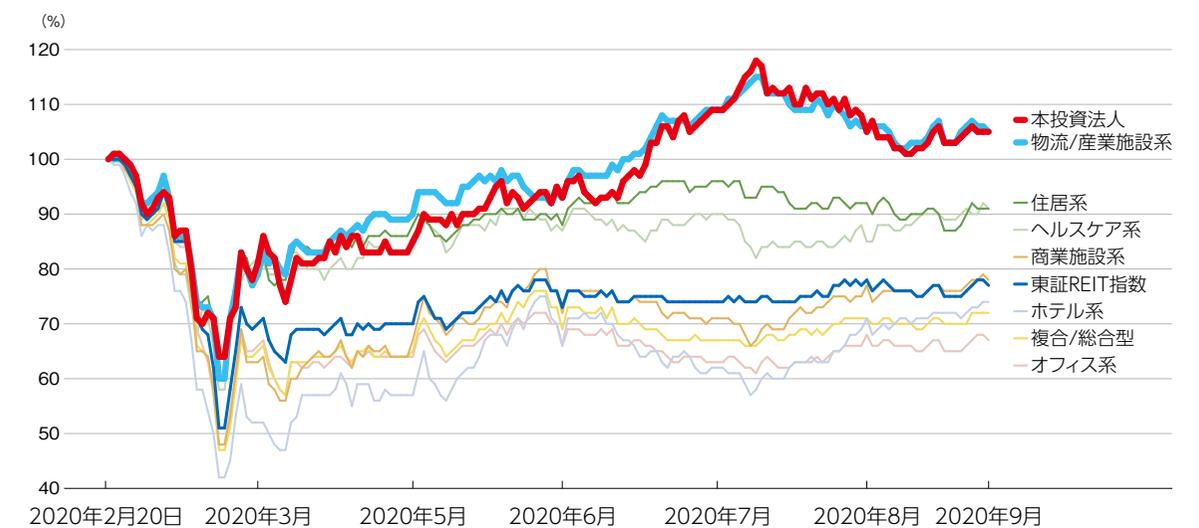
- ① 2020年4月以降に実施した2020年2月期の決算IRを通じて国内外の機関投資家からの投資意欲を確認できたこと
- ② 物件タイプ別での投資家の選別色が強まっている中、投資口価格は堅調に推移しており、力強い分配金成長の設計が可能であったこと
- ③ 取得した物件は稼働率が100%であり、物件として取得可能な状態であったこと
- ④ 3月のコロナショック後のボラティリティも落ち着きつつあったこと

上記を背景に、柔軟かつ機動的に実行に移しました。

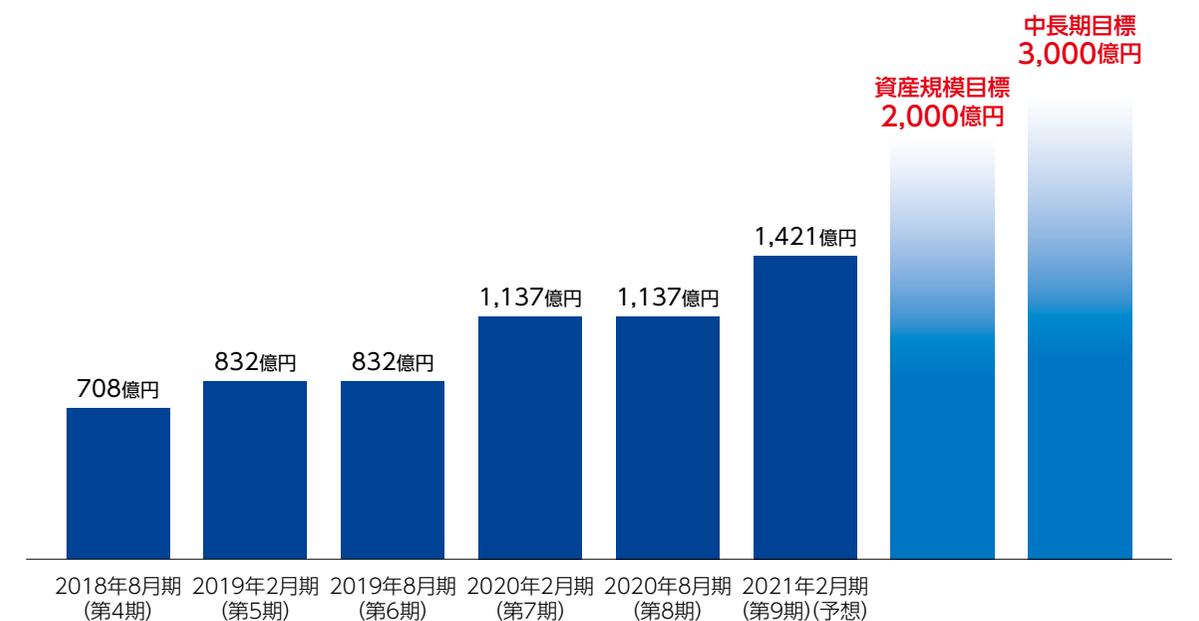
J-REITは通常、公募増資と借入れを組み合わせることで資金調達を行い、物件を取得することで分配金の成長を実現します。公募増資の場合、同じ投資口数を発行してもその時の投資口価格水準により調達できる資金の額が変わってきます。

公募増資後のLTVは30.9%となり、引き続きJ-REIT最低水準を維持します。今後も低いLTVを活用しながら、規律を持った物件取得を継続し、投資主価値の向上を目指します。

J-REIT各セクターの投資口価格推移



資産規模の推移



Q & A

Q3 2019年4月には「三本の柱」の運用方針を打ち出していますが、進捗をお聞かせください。

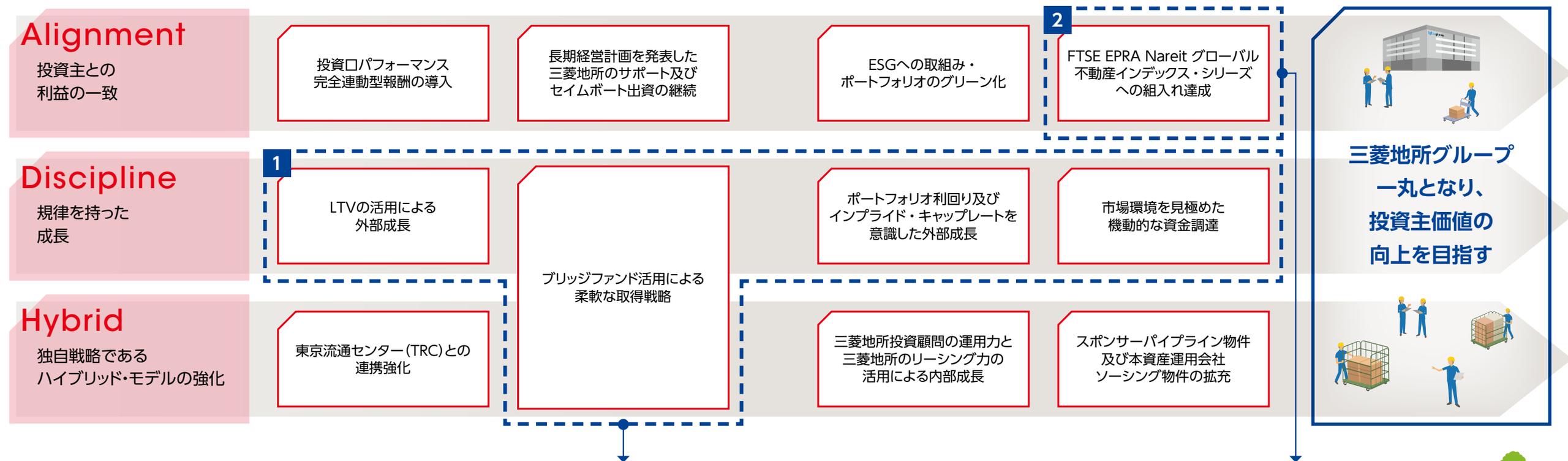
A 「三本の柱」に基づく成長戦略として、直近では、従前目標として掲げてきたグローバルインデックスへの組入れの実現や、第3回公募増資の実施を通して継続的に有言実行しています。

「三本の柱」とは、**Alignment** (投資主との利益の一致)、**Discipline** (規律を持った成長)、**Hybrid** (本投資法人の独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化) のことをいいます。本投資法人はこの運用方針に基づき様々な施策を実施してきました。

直近の取組みとして、**Alignment** では、流動性向上のためインデックス入りを目標として掲げておりましたが、今年6月にその第一歩としてFTSE EPRA Nareit (フツイーエプラナリート) グローバル不動産インデックス・シリーズへの組入れが実現しました。

Discipline に位置づけられる取組みとして8月に発表した第3回公募増資において、新型コロナ禍という先行き不透明な環境下、市場環境を見極ながらも柔軟かつ機動的な判断を行うとともに、既存のポートフォリオNOI利回りと同じ4.8%で取得し、LTVも活用することで力強い1口当たり分配金成長を実現しました。

また、今回取得した5物件は、スポンサー開発物件3物件と本資産運用会社独自のソーシング物件2物件からなり、本投資法人の特長である**Hybrid**型外部成長を体現しつつ、スポンサーと本資産運用会社の強みを最大限に活かした取組みとなりました。その結果、投資家の皆様からは昨年行った第2回公募増資時を上回る需要を頂戴し、国内外全体で18倍以上となり、高い評価を頂戴しました。今後も更なる主要インデックスへの組入れや低いLTVの活用と規律を持った物件取得、スポンサー及び本資産運用会社両輪での外部成長・内部成長を通して「三本の柱」に基づく戦略を順次実行していき、投資主価値の向上に一層努めて参ります。



1 Discipline / Hybrid 第3回公募増資を通じ、5物件を取得

スポンサー開発物件			本資産運用会社ソーシング物件	
ロジクロス名古屋笠寺 (準共有持分60%)	ロジクロス大阪 (準共有持分60%)	ロジポート大阪大正 (追加取得分17.5%)	MJロジパーク加須2	MJロジパーク仙台1

2 Alignment FTSE EPRA Nareit グローバル不動産インデックス・シリーズとは

本指数は国際的な不動産投資指数であり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資における参照指標として採用されています。組入れにより、本指数との連動を目指す投資信託等の所謂インデックス投資家による新規投資、更には流動性の拡大が期待できます。

決算ハイライト

2020年8月期(第8期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて、簡単にご説明します。

貸借対照表(要旨)	
単位:百万円	
科目	第8期
資産の部	
流動資産	7,952
うち現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	7,894
固定資産	112,513
うち有形固定資産	112,466
無形固定資産	4
投資その他の資産	43
繰延資産	10
資産合計	120,476
負債・純資産の部	
流動負債	2,208
うち短期借入金	950
固定負債	36,619
うち長期借入金	34,424
負債合計	38,827
出資総額(純額)	79,994
剰余金	1,654
純資産合計	81,648
負債・純資産合計	120,476

POINT 1 短期借入金
第7期に取得した5物件に係る消費税の還付金を含む自己資金にて短期借入金11億円につき期限前弁済をしました。

POINT 2 長期借入金
当期末の有利子負債残高は353億7,400万円となり、これを総資産額で除した有利子負債比率(LTV)は29.4%と保守的な水準を維持しております。

損益計算書(要旨)	
単位:百万円	
科目	第8期
営業収益	3,342
営業費用	1,612
営業利益	1,729
営業外収益	2
営業外費用	76
経常利益	1,655
当期純利益	1,654
当期末処分利益	1,654

POINT 3 営業収益
第7期に取得した5物件の賃料収入の通期寄与及び既存物件の賃料増額改定等により、前期比1億4,200万円の増収となりました。

POINT 4 営業費用
第7期に取得した5物件の公租公課が当期より費用計上され始めたことなどにより営業費用が前期比1億6,200万円の増加となりました。

分配金の状況	
単位:円	
項目	金額
1口当たり分配金(合計)	6,003
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	5,411
1口当たり利益超過分配金	592

POINT 5 当期純利益
第7期に実施した公募増資の投資口交付費が当期は発生していないことなどから営業外費用が減少し、当期純利益では前期比2,200万円の増益となりました。

第8期の1口当たり分配金
6,003円
(前期比+96円)

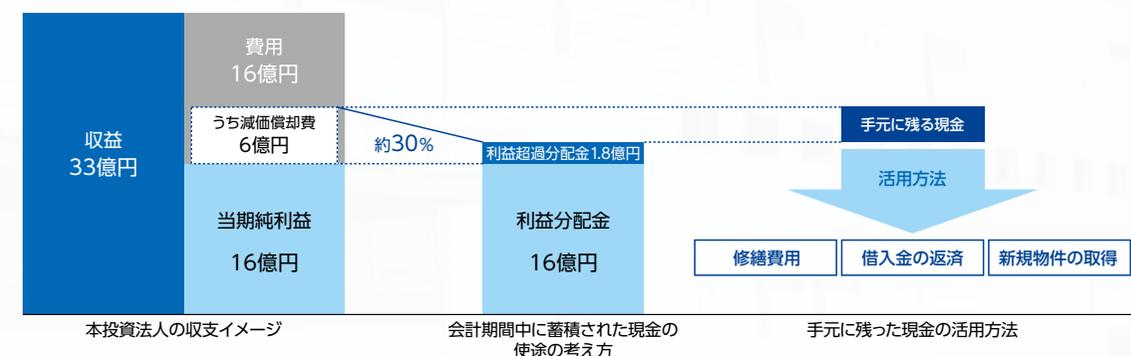
利益超過分配について

物流施設とオフィスビルの比較

	立地	減価償却費の割合	修繕費用
物流施設	高速道路IC付近等 ・土地の価格が比較的安い ・建物価格の割合が比較的高い	比較的多い	比較的少ない
オフィスビル	都市部ビジネス立地等 ・土地の価格が比較的高い ・建物価格の割合が比較的低い	比較的少ない	比較的多い

■ 物流施設はオフィスビル等と比較して減価償却費の割合が大きい反面、修繕費用が少ない
■ 自由度の高い手元資金の一部を利益超過分配として投資主の皆様へ還元

利益超過分配の仕組み(第8期の実績)





三菱地所物流 リート投資法人

三菱地所

- 幅広い用地情報に基づく単独での物流施設開発力
- 三菱地所の開発力や信用力を背景とする共同での施設開発力

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

三菱地所グループ

 <p>稼働率 100%</p> <p>ロジクロス横浜港北 (16千㎡) 2019年竣工(単独開発)</p>	 <p>稼働率 100%</p> <p>ロジクロス厚木Ⅱ (35千㎡) 2019年竣工(単独開発)</p>	 <p>内定率 100%</p> <p>ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(B棟) (31千㎡) 2021年竣工予定</p>
 <p>内定率 100%</p> <p>ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(A棟) (115千㎡) 2021年竣工予定</p>	 <p>(仮称)ロジクロス蓮田 (79千㎡) 2021年竣工予定</p>	 <p>(仮称)ロジクロス春日部 (39千㎡) 2021年竣工予定</p>
 <p>(仮称)ロジクロス船橋 (23千㎡) 2021年竣工予定</p>	 <p>(仮称)ロジクロス座間 (183千㎡) 2023年竣工予定</p>	<p>その他 複数案件</p>

(注)2020年10月15日現在

13物件 1,001千㎡

MJロジパークとは
本投資法人が第三者の事業者から取得した、又は取得予定の物件を指します



三菱地所投資顧問

- 2001年以降の継続的な物件取得に裏打ちされた目利き力
- 不動産ファンド運用力を活用した柔軟かつ多様な物件取得戦略

本資産運用会社ソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件

ブリッジファンド・第三者ブリッジ

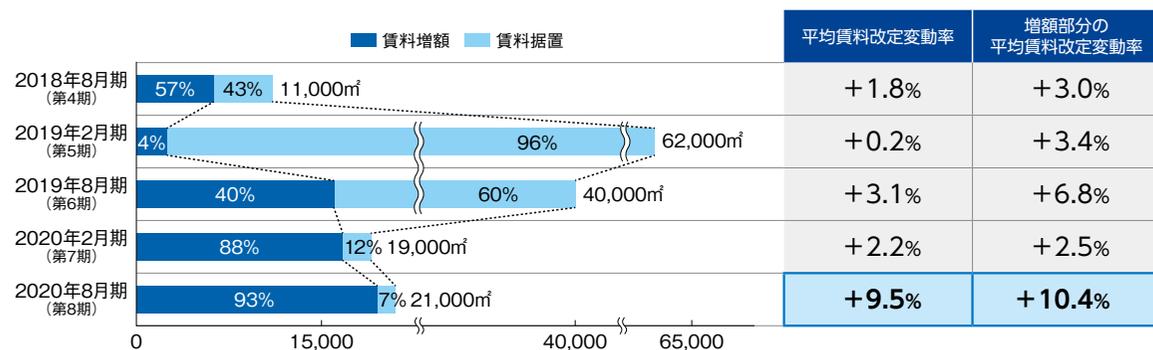
 <p>稼働率 100%</p> <p>ロジクロス習志野 (39千㎡) 2018年竣工(単独開発)</p>	 <p>稼働率 100%</p> <p>ロジクロス大阪 (36千㎡) 2018年竣工(共同開発)</p>
 <p>稼働率 100%</p> <p>ロジクロス名古屋笠寺 (72千㎡) 2019年竣工(単独開発)</p>	 <p>稼働率 100%</p> <p>ロジポート川崎ベイ (296千㎡) 2019年竣工(共同開発)</p>
 <p>稼働率 100%</p> <p>(仮称)MJインダストリアルパーク神戸(底地) (土地: 31千㎡) 建物: 2020年竣工</p>	
<p>その他 複数案件</p>	

ハイブリッド型内部成長戦略

▶ ポートフォリオの概況



▶ 賃料改定状況の推移 (倉庫部分の賃貸面積ベース)



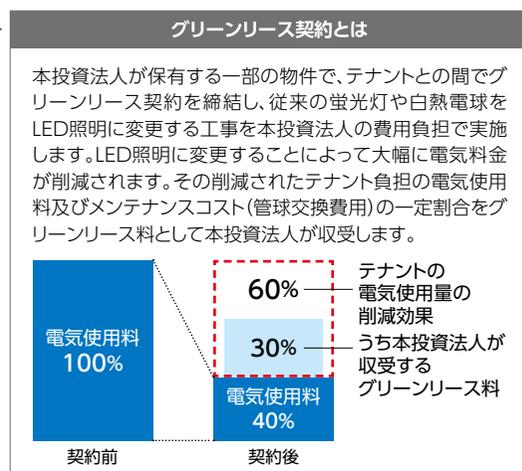
▶ 賃料改定によらない独自施策を実施

■ グリーンリース契約に基づくLED化改修

- ・本投資法人の費用負担により照明器具のLED化改修を実施
- ・想定されるテナント負担の電気料金及びメンテナンスコストの低減額の一部をグリーンリース料として収受

■ 敷地内に駐車場を増設し、テナント満足度の向上を実現

■ 屋根に新たに太陽光パネルを設置し、収入増を実現



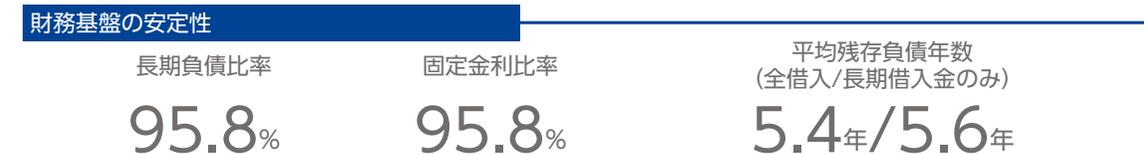
▶ 賃貸借契約期間満了時期の分散状況



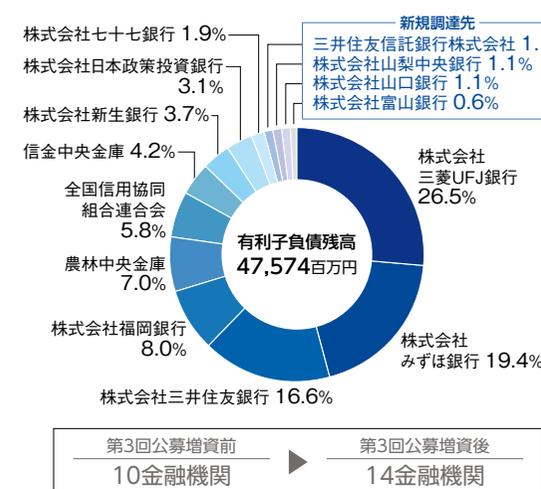
(注) 2020年8月31日現在。但し、底地は含めません。

財務戦略

▶ 財務ハイライト (2020年10月9日現在)



▶ 調達先の分散状況



▶ グリーン・ファイナンス

■ MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社が企業のESG(E環境・S社会・Gガバナンス)に関する取組みが戦略的に行われているか評価する制度

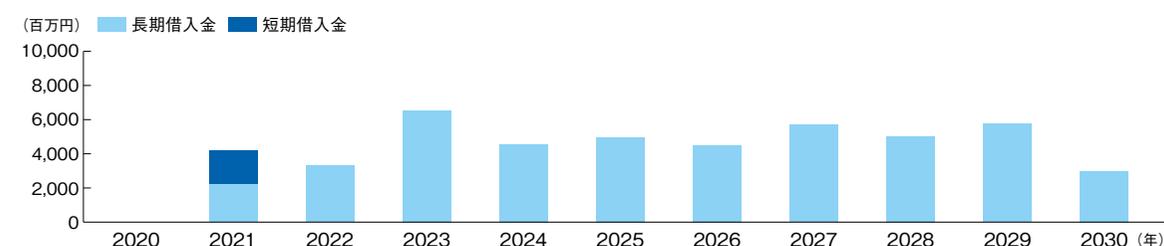


■ SMBC SDGs推進資金調達

融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業のSDGsに関する現状の取組みを評価



▶ 有利子負債の返済期限の分散状況



ESGへの取り組み

▶ サステナビリティ方針

本投資法人は以下の各項目に従い、本資産運用会社及びスポンサーと共にESGへの取り組みを推進しています。

- | | | |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1. 運用不動産における省エネルギーと低炭素化への取り組み | 3. テナントの安全・安心と満足度向上 | 6. ESGの情報開示と外部評価の活用 |
| 2. 水資源管理と廃棄物管理の向上に向けた取り組み | 4. 役員への取り組み | 7. コンプライアンスとリスク管理 |
| | 5. 外部ステークホルダーとの協働 | |

▶ 責任投資原則(PRI)への署名

本資産運用会社は、2020年3月に国連の「責任投資原則(PRI)」への署名を行いました。「責任投資原則(PRI: Principles for Responsible Investment)」とは、2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により金融業界に対して提唱された投資原則です。投資の意思決定にESG課題(環境、社会、企業統治)を組み込むことが提唱されており、これらの視点を意思決定プロセスに組み込むことで、長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。本資産運用会社では、責任投資へのコミットのもと、サステナビリティへの取り組みを推進し、持続的成長と社会的責任の両立に向けた経営基盤の強化を目指します。



▶ GRESB評価の取得

GRESBは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際等に活用されています。本投資法人は2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、最高位の「Green Star」を取得するとともに、総合スコアでの相対評価に基づく「GRESBレーティング(5段階評価)」において「4 Star」の評価を取得しました。



Environment

ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオグリーン比率(延床面積ベース) **74.3%**



取組み事例

省エネルギーへの取組み



再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取組み



▶ 国連グローバル・コンパクト(UNGC)への参加

国連グローバル・コンパクト(UNGC)は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。

三菱地所がUNGCに署名し、2018年4月に三菱地所グループで参加企業として登録されました。同時に、本資産運用会社も三菱地所グループの一員として参加しています。



Social

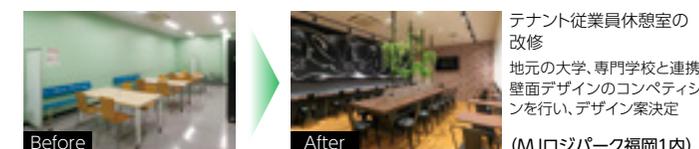
CSR活動への積極的な参加



従業員が働きやすい職場作り



地域教育機関との連携・テナント満足度の向上



その他

- 本資産運用会社で保管されていたサージカルマスク1,900枚を、千代田区保健所へ寄付
- 未使用のカレンダーをノートの代わりとして、途上国の小学校へ寄付

Governance

J-REIT初となる投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入

資産運用報酬I (AUM連動報酬)	総資産額×0.2%(上限)
資産運用報酬II (不動産利益連動報酬)	調整後NOI×5.0%(上限)
資産運用報酬III (投資主利益連動報酬)	調整後税引前当期純利益×10当たりの税引前当期純利益×0.001%(上限)
	【投資口価格連動運用報酬】
	東証REIT指数比パフォーマンス((a)-(b))×時価総額(各期営業期間毎)×0.1%(上限)
	(a): 本投資法人の投資口価格(配当込み)の騰落率
	(b): 東証REIT指数(配当込み)の騰落率

スポンサーである三菱地所による継続的なセイムポート出資 **14,200口(4.1%)** (2020年10月15日現在)

サステナブルな社会の実現に向けた、三菱地所グループのサポート

▶ 三菱地所グループによるESGへの取組み

三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030(長期経営計画)

- Environment**
気候変動や環境課題に積極的に取り組む持続可能なまちづくり
- Diversity & Inclusion**
暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり
- Innovation**
新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり
- Resilience**
安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり



三菱地所グループへの社外からの評価



ポートフォリオマップ (2020年10月15日現在)



- 第9期取得済資産
- 優先交渉権付与予定物件
- 第8期末保有資産
- 三菱地所本店・支店所在地



(注)ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺の各物件については、準共有持分60%を第9期に取得済であり、準共有持分40%はパイプライン物件になります。

個別物件紹介 (2020年10月15日現在)



スポンサー開発物件

ロジクロス福岡久山



取得価格
5,770百万円

稼働率
100.0%

DBJ Green Building認証
★★★★★

ロジクロス名古屋笠寺
(準共有持分60%)



取得価格
8,705百万円

稼働率
100.0%

CASBEE
新築 名古屋
Sランク

ロジクロス厚木



取得価格
8,440百万円

稼働率
100.0%

BELS評価
★★★★★

CASBEE
不動産評価
Sランク

ロジポート相模原
(準共有持分49%)



取得価格
21,364百万円

稼働率
99.7%

CASBEE
不動産評価
Sランク

ロジクロス神戸三田



取得価格
3,900百万円

稼働率
100.0%

BELS評価
★★★★★

CASBEE
不動産評価
Aランク

ロジポート橋本
(準共有持分45%)



取得価格
18,200百万円

稼働率
99.9%

BELS評価
★★

CASBEE
不動産評価
Sランク

ロジクロス大阪
(準共有持分60%)



取得価格
5,874百万円

稼働率
100.0%

ロジポート大阪大正
(準共有持分37.5%)



取得価格合計
10,484百万円

①5,682百万円
(当初取得分20.0%)

②4,802百万円
(追加取得分17.5%)

稼働率 99.9%

CASBEE不動産評価
Sランク

本資産運用会社ソーシング物件

MJロジパーク船橋1



取得価格 5,400百万円

稼働率 100.0%

MJロジパーク福岡1



取得価格 6,130百万円

稼働率 100.0%

MJロジパーク加須2



取得価格 1,637百万円

稼働率 100.0%

MJロジパーク厚木1



取得価格 6,653百万円

稼働率 100.0%

MJロジパーク土浦1



取得価格 3,133百万円

稼働率 100.0%

MJロジパーク仙台1



取得価格 7,388百万円

稼働率 100.0%

MJロジパーク加須1



取得価格 1,272百万円

稼働率 100.0%

BELS評価 ★★★★★

MJロジパーク西宮1



取得価格 2,483百万円

稼働率 100.0%

MJインダストリアルパーク堺
(底地)



取得価格 5,600百万円

稼働率 100.0%

MJロジパーク大阪1



取得価格 6,090百万円

稼働率 100.0%

MJロジパーク春日井1



取得価格 13,670百万円

稼働率 100.0%

CASBEE建築(新築)あいち Aランク



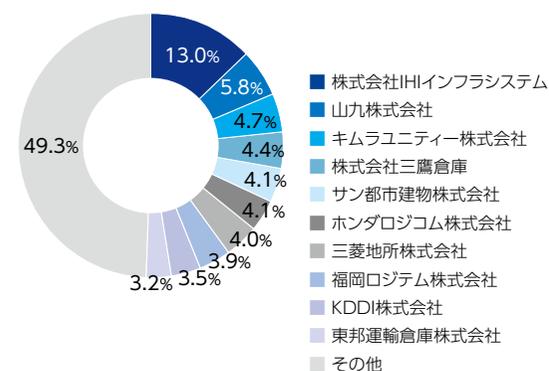
I 資産運用報告

▶ 物件一覧

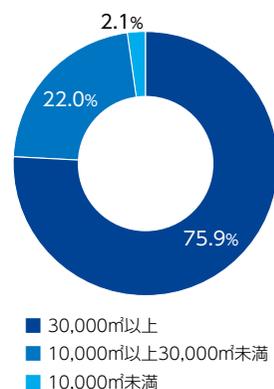
	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NO利回り (%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第8期末 保有資産	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	4.1	5.2	100.0	5.9	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	5.9	4.5	100.0	3.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	2.7	5.1	100.0	3.2	BTS
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	神奈川県相模原市	21,364	15.0	4.7	99.7	7.0	マルチ
	ロジポート橋本 (準共有持分45%)	神奈川県相模原市	18,200	12.8	4.5	99.9	5.6	マルチ
	ロジポート大阪大正 (当初取得分20%)	大阪府大阪市	5,682	4.0	4.6	99.9	2.5	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	3.8	6.5	100.0	30.8	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	4.7	4.5	100.0	7.1	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	0.9	5.7	100.0	14.5	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	4.3	5.0	100.0	12.9	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	4.3	5.3	100.0	12.9	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	2.2	5.3	100.0	5.8	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	1.7	5.7	100.0	29.5	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	9.6	4.8	100.0	3.6	マルチ
MJインダストリアルパーク堺 (底地)	大阪府堺市	5,600	3.9	3.8	100.0	—	底地	
第9期 取得済資産	ロジクロス大阪 (準共有持分60%)	大阪府大阪市	5,874	4.1	4.3	100.0	1.9	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺 (準共有持分60%)	愛知県名古屋	8,705	6.1	4.9	100.0	1.6	マルチ
	ロジポート大阪大正 (追加取得分17.5%)	大阪府大阪市	4,802	3.4	4.7	99.9	2.5	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1.2	5.0	100.0	21.7	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	5.2	5.2	100.0	11.4	マルチ
合計 / 平均			142,194	100.0	4.8	99.9	7.6	—

▶ 分散状況

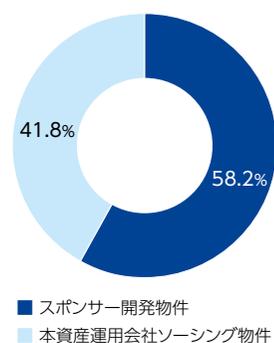
テナント別(賃貸面積ベース)



規模別(取得価格ベース)



取得ルート別(取得価格ベース)



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	
						営業期間
営業収益	(百万円)	2,186	2,493	2,530	3,200	3,342
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	2,186	2,493	2,530	3,200	3,342
営業費用	(百万円)	1,132	1,226	1,276	1,451	1,612
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	860	940	959	1,076	1,187
営業利益	(百万円)	1,053	1,267	1,253	1,749	1,729
経常利益	(百万円)	1,003	1,171	1,212	1,633	1,655
当期純利益	(百万円)	1,002	1,170	1,211	1,632	1,654
総資産額	(百万円)	75,453	88,461	88,457	121,425	120,476
(対前期比)	(%)	(△3.4)	(17.2)	(△0.0)	(37.3)	(△0.8)
純資産額	(百万円)	54,567	62,182	62,044	81,800	81,648
(対前期比)	(%)	(△0.3)	(14.0)	(△0.2)	(31.8)	(△0.2)
出資総額(純額)(注2)	(百万円)	53,564	61,011	60,832	80,168	79,994
発行済投資口の総口数	(口)	214,000	245,815	245,815	305,815	305,815
1口当たり純資産額	(円)	254,986	252,965	252,403	267,484	266,987
分配金総額	(百万円)	1,132	1,350	1,357	1,806	1,835
1口当たり分配金額	(円)	5,292	5,492	5,524	5,907	6,003
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	4,685	4,763	4,930	5,338	5,411
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	607	729	594	569	592
総資産経常利益率(注3)	(%)	1.3	1.4	1.4	1.6	1.4
(年換算値)	(%)	(2.6)	(2.9)	(2.7)	(3.1)	(2.7)
自己資本当期純利益率(注4)	(%)	1.8	2.0	2.0	2.3	2.0
(年換算値)	(%)	(3.6)	(4.0)	(3.9)	(4.6)	(4.0)
期末自己資本比率(注5)	(%)	72.3	70.3	70.1	67.4	67.8
(対前期増減)	(%)	(2.2)	(△2.0)	(△0.2)	(△2.8)	(0.4)
有利子負債額	(百万円)	18,901	23,924	23,924	36,474	35,374
有利子負債比率(注6)	(%)	25.0	27.0	27.0	30.0	29.4
配当性向(注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	8	10	10	15	15
期末総賃貸可能面積(注8)	(㎡)	313,164.65	355,904.80	355,855.07	551,837.67	551,837.67
期末テナント数(注9)	(件)	42	43	44	61	60
期末稼働率(注10)	(%)	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
当期減価償却費	(百万円)	433	484	487	580	604
当期資本的支出額	(百万円)	69	54	60	41	47
賃貸NOI(Net Operating Income)(注11)	(百万円)	1,759	2,038	2,058	2,705	2,759

(注1) 特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。
(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注3) 経常利益 / ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100
(注4) 当期純利益 / ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100
(注5) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100
(注6) 期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100
(注7) 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100
なお、第5期及び第7期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。
分配金総額(利益超過分配金は含まない) / 当期純利益 × 100

I 資産運用報告

(注8) 「期末総賃貸可能面積」とは、各期末現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもののうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は含まれません。

(注9) 「期末テナント数」とは各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しております。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づくテナント数は含まれません。

(注10) 「期末稼働率」とは各期末現在における保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について記載しています。

(注11) 当期賃貸事業利益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費(当期賃貸事業費用に係るもの)

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

三菱地所物流リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、三菱地所投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2016年7月14日に設立され、2017年9月14日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3481)。

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社(以下「三菱地所」といいます。))及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両社の強みをハイブリッド活用(注)し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

さらに本投資法人は、2019年4月17日付で公表した「三本の柱」の運用方針に基づいた各種取組みを進めることで、中長期的な投資主価値の向上を目指しています。かかる運用方針は、Alignment(投資主との利益の一致)、Discipline(規律を持った成長)及びHybrid(独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化)を掲げており、三菱地所グループが一丸となって、本投資法人の投資主価値の向上を目指すものです。

当期末(2020年8月31日)現在、本投資法人の保有資産は15物件(取得価格合計113,787百万円)となっています。

(注) 「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び本資産運用会社の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

当期(2020年8月期)の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行及び経済活動制限が実体経済に深刻な影響を与えており、足下では一部下げ止まりの動きが見られるものの、依然として厳しい状況にあります。先行きについては、当面は感染拡大防止策を講じつつ、経済活動が再開されていく中で、持ち直しの動きが期待されるものの、引き続き不安定な状況は続くと考えられ、金融資本市場の変動等の影響にも注視する必要があります。2020年4-6月期の実質GDP(国内総生産)成長率は、政府の緊急事態宣言や各自治体の自粛要請を踏まえた外出自粛等に起因して個人消費が減速したことの他、輸出が落ち込んだことがマイナスに寄与し、年換算27.8%減と、3四半期連続のマイナス成長となりました。

不動産売買取引市場においては、物件タイプごとの選別色は鮮明になっており、影響の小さい物流施設や賃貸住宅への投資家の関心は高く、今後も活発な取引が予想されます。世界的な低金利環境が継続する中、投資家が投資対象を物色する動きは根強く、安定したキャッシュ・フローの見込める物流施設については足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

J-REIT市場においては、東証REIT指数も2020年3月19日には1,145.53ポイント(2019年12月末比53%の水準)まで下落し、同日の下落幅は前日比マイナス19%と2003年の算出開始以来最大となりました。2020年8月31日現在、1,747.53ポイント(2019年12月末比81%の水準)まで回復しています。

物流施設市場では、このような状況下においても、外出自粛要請を背景としてECの利用拡大が加速している点に注目が集まっており、今後もオンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設需要の増加が期待されます。上記を背景に、新規供給量が高い水準にある中でも高水準の新規需要が続いており、空室率は引き続き低位で推移しています。今後も

高水準の供給が続くものの、未竣工物件のリーシング進捗も順調であり、本投資法人のポートフォリオを含めた稼働中の物件に与える影響は限定的であると考えています。

このような環境下、当期末(2020年8月31日)現在、本投資法人は15物件(取得価格合計113,787百万円)を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%と高稼働を維持しています。

(3) 資金調達の概要

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

a. 資金の借入れの状況

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

当期(2020年8月期)においては、2020年10月9日に期限の到来する短期借入金1,100百万円について、2020年2月期中に取得した資産の消費税の還付金を含む自己資金にて2020年7月9日付で期限前弁済を行いました。この結果、当期末(2020年8月31日)現在の有利子負債残高は35,374百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。))は29.4%となりました。

b. 格付の状況

本投資法人の当期末(2020年8月31日)現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期(2020年8月期)の業績は営業収益3,342百万円、営業利益1,729百万円、経常利益1,655百万円、当期純利益1,654百万円及び投資口1口当たり分配金6,003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305,815口の整数倍である1,654,764,965円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は5,411円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。))を行うこととしています(注1)。また、継続的利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

当期においては、減価償却費の30%にほぼ相当する額である181,042,480円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は592円となりました。

(注1) 但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV(注2)が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

(注2) 鑑定LTV(%)=a/b(%)

a=当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額(消費税ローンは除く)+敷金保証金留保額の取崩相当額(テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く)

b=当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額-当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額+当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額-翌営業期間に支払われる利益分配金総額-翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額

I 資産運用報告

3. 増資等の状況

設立以来当期末までの増資等の概要は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年7月14日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注2)
2016年9月28日	私募増資	18,000	20,000	1,800	2,000	(注3)
2017年6月15日	投資口併合	△12,000	8,000	—	2,000	(注4)
2017年9月13日	公募増資	198,000	206,000	49,678	51,678	(注5)
2017年10月10日	第三者割当増資	8,000	214,000	2,007	53,685	(注6)
2018年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	214,000	△120	53,564	(注7)
2018年9月10日	公募増資	30,300	244,300	7,216	60,780	(注8)
2018年10月11日	第三者割当増資	1,515	245,815	360	61,141	(注9)
2018年11月19日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△129	61,011	(注10)
2019年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△179	60,832	(注11)
2019年10月7日	公募増資	57,150	302,965	18,556	79,388	(注12)
2019年11月7日	第三者割当増資	2,850	305,815	925	80,314	(注13)
2019年11月18日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	305,815	△146	80,168	(注14)
2020年5月20日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	305,815	△174	79,994	(注15)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

(注3) 1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

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

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

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

(注7) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、2018年2月期(第3期)に係る金銭の分配として、1口当たり565円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。

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

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

(注10) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、2018年8月期(第4期)に係る金銭の分配として、1口当たり607円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。

(注11) 2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、2019年2月期(第5期)に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。

(注12) 1口当たり発行価格335,887円(発行価額324,690円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価格324,690円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注14) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、2019年8月期(第6期)に係る金銭の分配として、1口当たり594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日よりその支払いを開始しました。

(注15) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、2020年2月期(第7期)に係る金銭の分配として、1口当たり569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日よりその支払いを開始しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は、以下のとおりです。

期別	第4期 自2018年3月1日 至2018年8月31日	第5期 自2018年9月1日 至2019年2月28日	第6期 自2019年3月1日 至2019年8月31日	第7期 自2019年9月1日 至2020年2月29日	第8期 自2020年3月1日 至2020年8月31日
最高(円)	272,100	253,500	331,500	417,000	490,500
最低(円)	254,100	235,100	245,800	310,500	264,200

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、下記のとおりです。

期	営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自2018年3月1日 至2018年8月31日	自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日	自2019年9月1日 至2020年2月29日	自2020年3月1日 至2020年8月31日
当期末処分利益総額	(千円)	1,002,724	1,170,864	1,211,916	1,632,627	1,654,877
利益留保額	(千円)	134	47	48	187	112
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	1,132,488 (5,292)	1,350,015 (5,492)	1,357,882 (5,524)	1,806,449 (5,907)	1,835,807 (6,003)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	1,002,590 (4,685)	1,170,816 (4,763)	1,211,867 (4,930)	1,632,440 (5,338)	1,654,764 (5,411)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	129,898 (607)	179,199 (729)	146,014 (594)	174,008 (569)	181,042 (592)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(千円) (円)	129,898 (607)	179,199 (729)	146,014 (594)	174,008 (569)	181,042 (592)

(注1) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「2. 当期の資産の運用の経過(4)業績及び分配の概要」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費の30%を目途として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

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

I 資産運用報告

5. 今後の運用方針

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

a. 外部成長戦略

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

b. 内部成長戦略

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

c. 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、2020年8月13日及び2020年8月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2020年9月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2020年9月30日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 40,500口
 発行価格（募集価格） : 1口当たり431,701円
 発行価格（募集価格）の総額 : 17,483,890,500円
 発行価額（払込金額） : 1口当たり417,236円
 発行価額（払込金額）の総額 : 16,898,058,000円
 払込期日 : 2020年9月1日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 1,922口
 発行価額（払込金額） : 1口当たり417,236円
 発行価額（払込金額）の総額 : 801,927,592円
 払込期日 : 2020年9月30日
 割当先 : S M B C 日興証券株式会社

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、決算日以降、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資産を取得しました。

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日	売主
物流 施設	ロジクロス大阪 (準共有持分60%)	大阪府 大阪市	5,874	2020年 9月1日	国内一般事業会社（注1）
	ロジクロス名古屋笠寺 (準共有持分60%)	愛知県 名古屋市	8,705		国内一般事業会社（注1）
	ロジポート大阪大正 (追加取得分17.5%)（注2）	大阪府 大阪市	4,802		OTL2合同会社
	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637		国内一般事業会社（注1）
	MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388		S D物流ファンド・ シックス合同会社
合計	—	—	28,407	—	—

(注1) 売主である国内一般事業会社より了承を得られていないため、非開示としています。

(注2) 「ロジポート大阪大正」につき、2019年10月9日付にて取得済みである「ロジポート大阪大正（準共有持分20%）」を以下「ロジポート大阪大正」といい、2020年9月1日付にて取得済みである「ロジポート大阪大正（準共有持分17.5%）」を以下「ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）」といいます。

I 資産運用報告

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第4期 2018年8月31日	第5期 2019年2月28日	第6期 2019年8月31日	第7期 2020年2月29日	第8期 2020年8月31日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	214,000	245,815	245,815	305,815	305,815
出資総額 (純額) (注) (百万円)	53,564	61,011	60,832	80,168	79,994
投資主数 (人)	11,015	12,351	9,860	9,404	8,806

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

2. 投資口に関する事項

2020年8月31日現在における主要な投資主(注1)は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	45,637	14.92
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	41,416	13.54
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町1丁目1番1号	12,450	4.07
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	11,471	3.75
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	11,402	3.72
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内1丁目15番20号	5,986	1.95
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋1丁目9番5号	5,748	1.87
東京センチュリー株式会社	東京都千代田区神田練馬町3	5,619	1.83
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U. K.	5,040	1.64
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	4,047	1.32
合計		148,816	48.66

(注1) 「主要な投資主」とは、投資主の中で発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合の大きい順に10社をいいます。

(注2) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨てて表示しています。

3. 役員等に関する事項

当期における本投資法人の役員等は、以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	坂川 正樹	三菱地所投資顧問株式会社専務取締役	—
監督役員	齋藤 創	創・佐藤法律事務所パートナー、株式会社セディナ債権回収 弁護士取締役、トパーズ・キャピタル株式会社監査役	1,200
監督役員	深野 章	税理士法人T&Aコンサルティング代表社員、株式会社T&A コンサルティング代表取締役、公認会計士深野章事務所所長	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	11,500

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。監督役員については当期において支給した額を記載しております。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討いたします。

(注4) 会計監査人の報酬には英文監査に係る報酬が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年8月31日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(納税事務等)	税理士法人令和会計社
一般事務受託者(会計事務等)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

(注) 2020年5月29日付で一般事務受託者(会計事務等)の税理士法人令和会計社との委託契約を全面変更し会計事務と納税事務に分割しております。うち、納税事務については税理士法人令和会計社が引き続き受託し、会計事務については同日付で令和アカウンティング・ホールディングス株式会社との間で会計事務委託契約書を締結し、令和アカウンティング・ホールディングス株式会社は税理士法人令和会計社より契約上の地位及び権利義務を承継しています。

I 資産運用報告

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域(注1)	第7期 2020年2月29日		第8期 2020年8月31日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏	63,756	52.5	63,443	52.7
		近畿圏	18,233	15.0	18,148	15.1
		中部圏	13,776	11.3	13,712	11.4
		その他	11,590	9.5	11,495	9.5
	その他	5,666	4.7	5,666	4.7	
	小計	113,023	93.1	112,466	93.4	
預金等のその他の資産			8,401	6.9	8,010	6.6
資産総額計			121,425	100.0	120,476	100.0

(注1)「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「近畿圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注2)「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

2. 主要な保有資産

2020年8月31日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
ロジクロス福岡久山	5,596	34,878.55	34,878.55	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス厚木	8,416	29,895.80	29,895.80	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス神戸三田	3,891	12,844.35	12,844.35	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジポート相模原	20,949	88,609.64	88,316.94	99.7	20.8	物流施設
ロジポート橋本	17,897	58,487.96	58,436.88	99.9	15.0	物流施設
ロジポート大阪大正	5,706	21,376.84	21,356.90	99.9	4.7	物流施設
MJロジパーク船橋1	5,239	18,232.07	18,232.07	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク厚木1	6,540	28,002.44	28,002.44	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク加須1	1,252	7,678.10	7,678.10	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク大阪1	5,978	39,082.95	39,082.95	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク福岡1	5,899	38,143.21	38,143.21	100.0	6.3	物流施設
MJロジパーク土浦1	3,147	15,485.00	15,485.00	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク西宮1	2,571	13,777.07	13,777.07	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク春日井1	13,712	57,866.98	57,866.98	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJインダストリアル パーク堺(底地)	5,666	87,476.71	87,476.71	100.0	非開示 (注5)	その他
合計	112,466	551,837.67	551,473.95	99.9	100.0	—

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2)「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2020年8月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各保有資産に係る賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。「賃貸面積」は各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各保有資産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

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

(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は当期の不動産運用収益合計に対する比率です。算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注5)テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

I 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

2020年8月31日現在における本投資法人の保有する資産の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)(注3)
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	信託受益権	6,150	5,596
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	9,200	8,416
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,230	3,891
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	23,500	20,949
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	20,295	17,897
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	信託受益権	6,020	5,706
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	6,560	5,239
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	7,020	6,540
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,430	1,252
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	6,830	5,978
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	6,440	5,899
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	信託受益権	3,420	3,147
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	信託受益権	2,640	2,571
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	信託受益権	14,100	13,712
MJインダストリアル パーク堺(底地)	大阪府堺市	信託受益権	5,780	5,666
合 計			123,615	112,466

(注1)「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、決算日を調査の時点とした不動産鑑定評価額を記載しています。

(注3)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

本投資法人の保有する資産毎の賃貸事業の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	第7期 自2019年9月1日 至 2020年2月29日				第8期 自2020年3月1日 至 2020年8月31日			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
ロジクロス福岡久山	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
ロジクロス厚木	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
ロジクロス神戸三田	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
ロジポート相模原	18	99.7	694	21.7	18	99.7	695	20.8
ロジポート橋本	14	99.9	493	15.4	13	99.9	501	15.0
ロジポート大阪大正	11	99.9	117	3.7	11	99.9	156	4.7
MJロジパーク船橋1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク厚木1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク加須1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク大阪1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク福岡1	5	100.0	209	6.6	5	100.0	211	6.3
MJロジパーク土浦1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク西宮1	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJロジパーク 春日井1	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
MJインダストリアル パーク堺(底地)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
合 計	61	99.9	3,200	100.0	60	99.9	3,342	100.0

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

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

(注3)テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

5. その他資産の状況

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

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

I 資産運用報告

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
MJロジパーク船橋1 (千葉県船橋市)	事務所棟改修工事	自 2021年5月 至 2021年8月	62	—	—
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	荷物用エレベーター 改修工事	自 2021年8月 至 2021年8月	13	—	—

(注) 百万円未満を切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2020年8月31日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事はありません。当期中の資本的支出は47百万円であり、費用に区分された修繕費41百万円と合わせ、合計88百万円の工事を実施しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業期間	自2018年3月1日 至2018年8月31日	自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日	自2019年9月1日 至2020年2月29日	自2020年3月1日 至2020年8月31日
当期首積立金残高	123,369	177,543	238,887	297,841	376,229
当期積立額	54,174	61,344	58,954	78,388	71,910
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	177,543	238,887	297,841	376,229	448,139

(注) 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費の30%を目途として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第7期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第8期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
資産運用報酬(注)	251,817	307,446
資産保管報酬	1,099	1,150
一般事務委託報酬	18,624	16,784
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	66,301	66,880
その他費用	34,562	30,886
合計	374,805	425,547

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第7期に305,680千円あります。

I 資産運用報告

2. 借入状況

2020年8月31日現在における借入金の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行(注2)	2019年10月9日	1,100	—	0.1425%	2020年10月9日	期限 一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200	0.1358%	2020年10月9日			
	信金中央金庫		750	750					
	計	2,050	950						
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年9月14日	720	720	0.3263%	2021年9月14日	期限 一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,491	1,491	0.3575%	2022年9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	430	430					
	株式会社三井住友銀行		2,050	2,050					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	1,760	1,760	0.3913%	2023年9月14日			
	株式会社みずほ銀行		1,330	1,330					
	株式会社福岡銀行		450	450	0.4288%	2024年9月14日			
	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	620	620	0.4675%	2025年9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	710	710	0.5075%	2026年9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	1,340	1,340	0.5500%	2027年9月14日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340					
	株式会社三井住友銀行		880	880					
	株式会社みずほ銀行		880	880					
	株式会社三井住友銀行	2018年9月14日	830	830	0.2400%	2022年9月14日			
	農林中央金庫		800	800	0.3950%	2025年9月14日			
	株式会社新生銀行		500	500	0.4538%	2026年9月14日			
	株式会社みずほ銀行		830	830	0.5750%	2028年9月14日			
	株式会社福岡銀行		807	807					
	信金中央金庫		1,256	1,256					
	株式会社三井住友銀行	2019年9月2日	3,000	3,000	0.2500%	2023年9月2日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年9月30日	4,000	4,000	0.4900%	2029年9月30日			
	農林中央金庫	2019年10月9日	1,250	1,250	0.1800%	2024年10月9日			
	全国信用協同組合連合会		1,250	1,250	0.2160%	2025年10月9日			
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400	0.2600%	2026年10月9日			
	株式会社七十七銀行		400	400					
株式会社新生銀行	1,250		1,250	0.2400%	2027年10月9日				
株式会社福岡銀行	750		750	0.4200%	2028年10月10日				
計	34,424		34,424						
合計	36,474		35,374						

(注1) 変動金利の平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第5位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含まれていません。

(注2) 株式会社みずほ銀行からの短期借入金1,100,000千円は2020年7月9日に期限前弁済しています。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用、借入金の返済資金等です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

区分	支払手数料の 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払額(B) (千円)	
管理業務費	104,652	三菱地所株式会社	2,400	2.3
		株式会社東京流通センター	3,345	3.2
その他賃貸事業費用	16,272	三菱地所株式会社	3,300	20.3
支払手数料	66,880	三菱地所株式会社	57,204	85.5

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱地所投資顧問株式会社)は、2020年8月31日現在において金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、同社(三菱地所投資顧問株式会社)は、第一種金融商品取引業の業務は兼業しておらず、該当する取引はありません。

I 資産運用報告

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

当期において、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案は、以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2020年3月16日	規約一部変更の件	本投資法人の規約の一部変更を行い、資産運用報酬のうち投資口価格運動報酬の算出式を適正化致しました。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち概要は、以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2020年5月29日	会計事務委託契約変更覚書(納税事務委託契約書)、会計事務委託契約書の締結	本投資法人の一般事務受託者である税理士法人令和会計社との会計事務委託契約書を全面変更し、納税事務委託契約書として会計事務については分離させること、会計事務に関してはその契約上の地位及び権利義務を令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に承継させ会計事務委託契約書を締結することについて合意致しました。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2020年2月29日	当期 2020年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,003,699	3,504,701
信託現金及び信託預金	4,283,495	4,389,936
営業未収入金	21,448	27,459
前払費用	15,967	14,807
未収消費税等	1,005,408	—
その他	1,010	15,845
流動資産合計	8,331,030	7,952,750
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 48,149,573	※1 48,174,980
減価償却累計額	△2,402,658	△2,987,424
信託建物(純額)	45,746,915	45,187,555
信託構築物	※1 1,759,218	※1 1,760,155
減価償却累計額	△64,520	△81,973
信託構築物(純額)	1,694,698	1,678,181
信託機械及び装置	26,039	41,356
減価償却累計額	△599	△1,989
信託機械及び装置(純額)	25,440	39,367
信託工具、器具及び備品	5,697	11,091
減価償却累計額	△676	△1,515
信託工具、器具及び備品(純額)	5,020	9,576
信託土地	65,551,550	65,551,550
有形固定資産合計	113,023,624	112,466,230
無形固定資産		
ソフトウェア	4,885	3,935
その他	741	691
無形固定資産合計	5,626	4,626
投資その他の資産		
繰延税金資産	16	11
長期前払費用	38,695	33,078
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	48,712	43,090
固定資産合計	113,077,964	112,513,946
繰延資産		
創立費	16,127	10,079
繰延資産合計	16,127	10,079
資産合計	121,425,122	120,476,777

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2020年2月29日	当期 2020年8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	89,891	90,602
短期借入金	2,050,000	950,000
未払金	9,754	8,322
未払分配金	6,394	6,017
未払費用	355,054	419,864
未払法人税等	944	837
未払消費税等	—	204,777
前受金	558,492	528,045
預り金	16	—
流動負債合計	3,070,548	2,208,467
固定負債		
長期借入金	34,424,000	34,424,000
信託預り敷金及び保証金	2,129,916	2,195,412
固定負債合計	36,553,916	36,619,412
負債合計	39,624,465	38,827,879
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,744,051	80,744,051
出資総額控除額	△576,021	△750,029
出資総額(純額)	80,168,030	79,994,021
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,632,627	1,654,877
剰余金合計	1,632,627	1,654,877
投資主資本合計	81,800,657	81,648,898
純資産合計	※2 81,800,657	※2 81,648,898
負債純資産合計	121,425,122	120,476,777

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日		自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,046,460	※1	3,179,904
その他賃貸事業収入	※1	154,419	※1	162,864
営業収益合計		3,200,880		3,342,769
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,076,349	※1	1,187,243
資産運用報酬		251,817		307,446
資産保管手数料		1,099		1,150
一般事務委託手数料		18,624		16,784
役員報酬		2,400		2,400
支払手数料		66,301		66,880
その他営業費用		34,562		30,886
営業費用合計		1,451,155		1,612,790
営業利益		1,749,725		1,729,978
営業外収益				
受取利息		33		36
還付加算金		—		2,174
受取保険金		15,442		—
固定資産税還付金		5,279		—
営業外収益合計		20,755		2,211
営業外費用				
支払利息		65,512		68,880
融資関連費用		3,055		1,723
創立費償却		6,047		6,047
投資口交付費償却		47,254		—
災害による損失		11,885		—
固定資産圧縮損		3,200		—
営業外費用合計		136,956		76,651
経常利益		1,633,525		1,655,538
税引前当期純利益		1,633,525		1,655,538
法人税、住民税及び事業税		949		842
法人税等調整額		△3		5
法人税等合計		946		848
当期純利益		1,632,579		1,654,690
前期繰越利益		48		187
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,632,627		1,654,877

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日(ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	61,262,651	△430,007	60,832,644	1,211,916	1,211,916	62,044,560	62,044,560
当期変動額							
新投資口の発行	19,481,400	—	19,481,400	—	—	19,481,400	19,481,400
利益超過分配	—	△146,014	△146,014	—	—	△146,014	△146,014
剰余金の配当	—	—	—	△1,211,867	△1,211,867	△1,211,867	△1,211,867
当期純利益	—	—	—	1,632,579	1,632,579	1,632,579	1,632,579
当期変動額合計	19,481,400	△146,014	19,335,385	420,711	420,711	19,756,096	19,756,096
当期末残高	※1 80,744,051	△576,021	80,168,030	1,632,627	1,632,627	81,800,657	81,800,657

当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	80,744,051	△576,021	80,168,030	1,632,627	1,632,627	81,800,657	81,800,657
当期変動額							
利益超過分配	—	△174,008	△174,008	—	—	△174,008	△174,008
剰余金の配当	—	—	—	△1,632,440	△1,632,440	△1,632,440	△1,632,440
当期純利益	—	—	—	1,654,690	1,654,690	1,654,690	1,654,690
当期変動額合計	—	△174,008	△174,008	22,249	22,249	△151,759	△151,759
当期末残高	※1 80,744,051	△750,029	79,994,021	1,654,877	1,654,877	81,648,898	81,648,898

V 注 記 表

(継続企業の前提に関する注記)

前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当 期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当 期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 4年～10年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 4年～10年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)創立費 5年均等償却を行っています。 (2)投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。	創立費 5年均等償却を行っています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該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 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) 2020年2月29日	当 期 2020年8月31日
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 31,220 信託構築物 7,008	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 31,220 信託構築物 7,008
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当 期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,910,265 共益費収入 136,194 計 3,046,460 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 104,384 その他賃貸収入 50,035 計 154,419 不動産賃貸事業収益合計 3,200,880 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 135,358 公租公課 215,768 保険料 5,435 修繕費 21,596 水道光熱費 99,216 減価償却費 580,736 信託報酬 2,301 その他賃貸事業費用 15,935 不動産賃貸事業費用合計 1,076,349 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,124,531	※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,035,383 共益費収入 144,521 計 3,179,904 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 111,023 その他賃貸収入 51,841 計 162,864 不動産賃貸事業収益合計 3,342,769 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 104,652 公租公課 313,996 保険料 4,957 修繕費 41,406 水道光熱費 99,083 減価償却費 604,448 信託報酬 2,427 その他賃貸事業費用 16,272 不動産賃貸事業費用合計 1,187,243 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,155,525

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当 期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 305,815口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 305,815口

V注記表

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入れにおいては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態(変動又は固定金利)、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、主に資産の取得及び債務の返済等使途とした資金調達です。借入金は返済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座の一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	3,504,701	3,504,701	—
(2)信託現金及び信託預金	4,389,936	4,389,936	—
資産合計	7,894,638	7,894,638	—
(3)短期借入金	950,000	950,000	—
(4)長期借入金	34,424,000	34,648,574	224,574
負債合計	35,374,000	35,598,574	224,574

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)短期借入金

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

(4)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,195,412

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

(注3) 金銭債権の決算日(2020年8月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,504,701	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,389,936	—	—	—	—	—
合計	7,894,638	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2020年8月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	950,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000
合計	950,000	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)(ご参考)

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価 (注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
82,550,517	30,473,107	113,023,624	122,500,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は新規物件の取得(31,015,705千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(580,736千円)等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価 (注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
113,023,624	△557,394	112,466,230	123,615,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出(47,053千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(604,448千円)等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

V 注記表

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日		当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
1口当たり純資産額	267,484円	1口当たり純資産額	266,987円
1口当たり当期純利益	5,563円	1口当たり当期純利益	5,410円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期純利益	(千円)	1,632,579	1,654,690
普通投資主に帰属しない金額	(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益	(千円)	1,632,579	1,654,690
期中平均投資口数	(口)	293,461	305,815

(重要な後発事象に関する注記)

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

新投資口の発行

本投資法人は、2020年8月13日及び2020年8月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2020年9月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2020年9月30日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 40,500口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり431,701円
発行価格(募集価格)の総額	: 17,483,890,500円
発行価額(払込金額)	: 1口当たり417,236円
発行価額(払込金額)の総額	: 16,898,058,000円
払込期日	: 2020年9月1日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 1,922口
発行価額(払込金額)	: 1口当たり417,236円
発行価額(払込金額)の総額	: 801,927,592円
払込期日	: 2020年9月30日
割当先	: S M B C日興証券株式会社

VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
I. 当期末処分利益	1,632,627,605円	1,654,877,226円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	174,008,735円	181,042,480円
III. 分配金の額	1,806,449,205円	1,835,807,445円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,907円)	(6,003円)
うち利益分配金	1,632,440,470円	1,654,764,965円
(うち1口当たり利益分配金)	(5,338円)	(5,411円)
うち利益超過分配金	174,008,735円	181,042,480円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(569円)	(592円)
IV. 次期繰越利益	187,135円	112,261円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数305,815口の整数倍の最大値となる1,632,440,470円を利益分配金として分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数305,815口の整数倍の最大値となる1,654,764,965円を利益分配金として分配することとしました。
	なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。	なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。
	かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である174,008,735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。	かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である181,042,480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。

(注) 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又はその他投資主の利益を最大化するため、本投資法人が適切と判断した場合、法令等(一般社団法人投資信託協会規則を含みます。)において定める金額を上限に、利益を超えて金銭の分配をすることができます。

VII 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2020年10月15日

三菱地所物流リート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士鈴木 理 指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士大久保 照代 

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、三菱地所物流リート投資法人の2020年3月1日から2020年8月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,633,525	1,655,538
減価償却費	581,736	605,448
投資口交付費償却	47,254	—
受取利息	△33	△36
支払利息	65,512	68,880
受取保険金	△15,442	—
固定資産圧縮損	3,200	—
災害による損失	11,885	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	653	△6,010
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,005,408	1,005,408
前払費用の増減額(△は増加)	△5,667	1,159
長期前払費用の増減額(△は増加)	△27,211	5,617
営業未払金の増減額(△は減少)	△10,476	11,159
未払金の増減額(△は減少)	△1,782	△1,432
未払費用の増減額(△は減少)	66,326	64,162
未払消費税等の増減額(△は減少)	△138,971	204,777
前受金の増減額(△は減少)	152,685	△30,446
その他	5,806	△8,803
小計	1,363,593	3,575,421
利息の受取額	33	36
利息の支払額	△63,058	△68,232
保険金の受取額	15,442	—
災害損失の支払額	△2,249	△9,635
法人税等の支払額	△886	△949
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,312,875	3,496,640
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	△31,063,835	△47,866
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	615,973	78,145
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,619	△12,650
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,475,481	17,628
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	2,950,000	—
短期借入金の返済による支出	△900,000	△1,100,000
長期借入れによる収入	14,500,000	—
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	—
投資口の発行による収入	19,434,145	—
利益分配金の支払額	△1,212,050	△1,632,883
利益超過分配金の支払額	△145,986	△173,942
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,626,108	△2,906,826
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,463,502	607,443
現金及び現金同等物の期首残高	5,823,693	7,287,195
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,287,195	※1 7,894,638

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

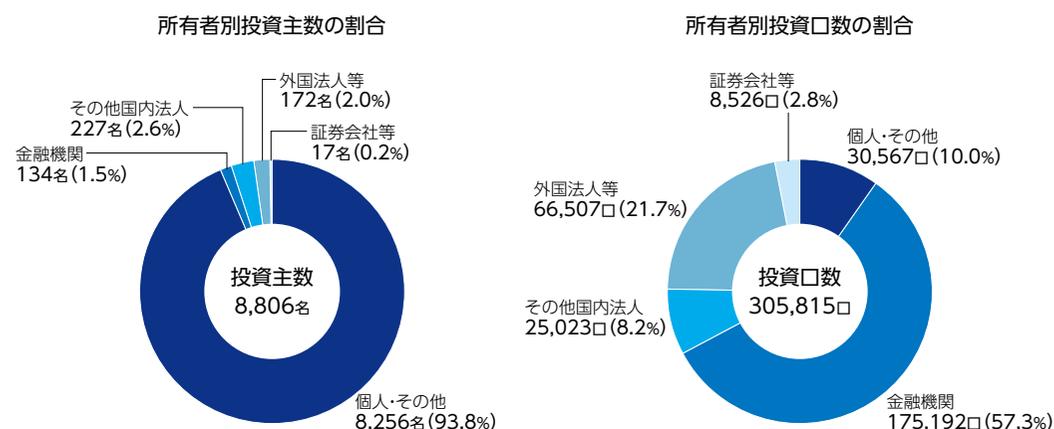
前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2020年2月29日現在)	(2020年8月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
(単位：千円)	(単位：千円)
3,003,699	3,504,701
4,283,495	4,389,936
7,287,195	7,894,638

投資主インフォメーション

▶ 投資口価格の推移



▶ 投資主の状況 (2020年8月31日現在)



三菱地所による本投資法人への出資口数
(2020年10月15日現在)

14,200口 (4.1%)

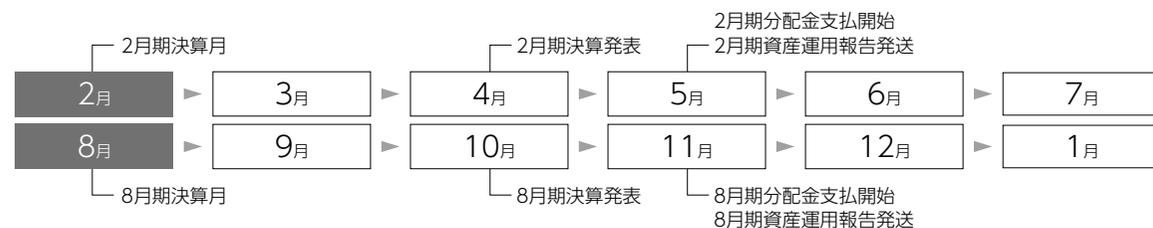
▶ 年間スケジュール

第8期

2020年8月期(2020年3月1日～2020年8月31日)
決算発表：2020年10月15日
分配金支払開始：2020年11月20日

第9期

2021年2月期(2020年9月1日～2021年2月28日)
決算発表：2020年4月中旬予定
分配金支払開始：2020年5月下旬予定



▶ 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード：3481)
公告方法	電子公告により、電子公告サービスのサイト (http://kmasterplus.pronexus.co.jp/main/corp/m/3/m307/index.html)に掲載いたします。 本投資法人ホームページ(https://mel-reit.co.jp/ja/notice/index.html)からもご覧いただけます。
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-232-711(フリーダイヤル)(受付時間：9時～17時(但し、土・日・祝祭日を除きます。))

▶ 投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

▶ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行並びに郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の郵送物送付先及びお問い合わせ先へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行株式会社の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせください。

▶ 分配金計算書について

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

証券会社とのお取引がない投資主様

お取引の証券会社まで
お問い合わせください。

下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部(電話 0120-232-711(フリーダイヤル))
(受付時間：9時～17時(但し、土・日・祝祭日を除きます。))

▶ 資産運用会社の連絡先

三菱地所投資顧問株式会社 物流リート部

TEL 03-3218-0030 (受付時間：9時30分～17時30分(但し、土・日・祝祭日を除きます。))