

第5期 資産運用報告

自 2018年9月1日 至 2019年2月28日

 三菱地所物流リート投資法人

今後参加予定の個人投資家向けIRイベント

▶ SBI証券主催「個人投資家向けオンライン説明会」

日時 2019年7月4日(木) 19:00-20:00

本説明会では、資産運用会社の専務取締役
物流リート担当の坂川正樹より、本投資法
人の特徴や成長戦略についてご説明申し
上げます。是非、ご視聴ください。



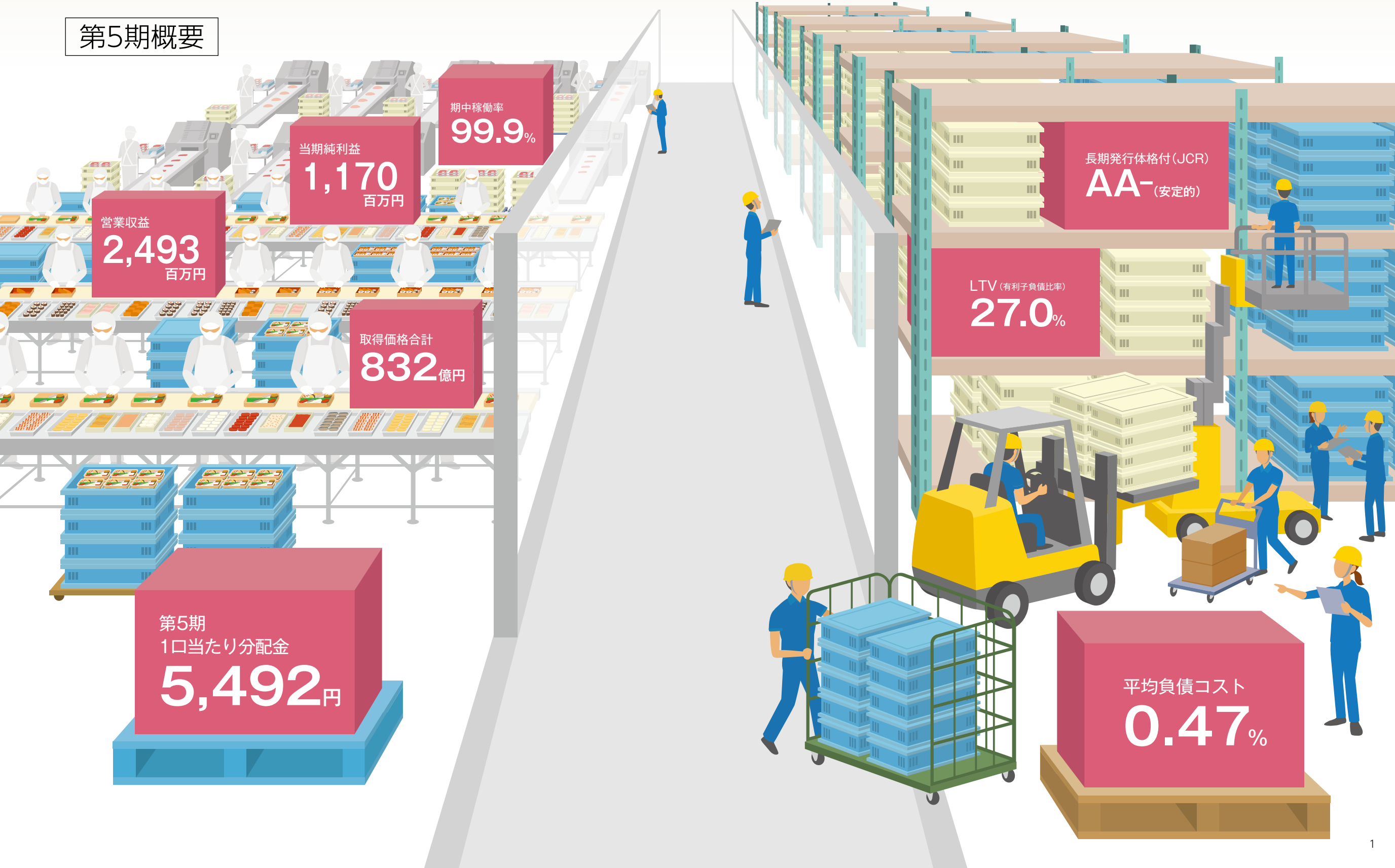
QRコードまたは、
SBI証券ホームページ <https://www.sbisec.co.jp/>
のトップページの「セミナー」よりアクセスしてご覧ください。



 三菱地所物流リート投資法人

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
<https://mel-reit.co.jp/>

第5期概要



ご挨拶



三菱地所投資顧問株式会社
取締役社長

荒木 治彦

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

CONTENTS			
ご挨拶	2	ポートフォリオマップ	22
基本理念・成長戦略	3	個別物件紹介	24
アンケート結果のご報告	4	Financial Section	26
決算ハイライト	6	I 資産運用報告	
中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画	8	II 貸借対照表	
Q & A	10	III 損益計算書	
外部成長戦略	14	IV 投資主資本等変動計算書	
内部成長戦略	16	V 注記表	
ESGへの取り組み	18	VI 金銭の分配に係る計算書	
財務戦略	20	VII 監査報告書	
ポートフォリオ	21	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	60

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、三菱地所物流リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2019年4月に資産運用会社である三菱地所投資顧問の取締役社長に就任いたしました荒木治彦と申します。

本投資法人は、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を賜り、この度、2019年2月期(第5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のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

私は2001年より、日本で最初に上場したリートの資産運用会社であり、当社と同じく三菱地所をスポンサーとする、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメントにおいてIR業務等に7年間携わっておりました。当時、投資主の皆様との多くの意見交換をさせていただいたことが、以後の私の考え方にも「顧客第一主義」として大きく影響しました。またこうして、不動産投資運用ビジネスの舞台に戻ってこられたことをうれしく思います。

当社においても、これまでどおり、丁寧に投資主の皆様と対話をさせていただき、本投資法人の使命である安定的かつ着実な成長を通じた投資主価値の向上を追求していく所存です。

三菱地所投資顧問株式会社 取締役社長
荒木 治彦

平素より三菱地所物流リート投資法人へのご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

今期においては、期初に公募増資によりスポンサーである三菱地所よりロジクロス厚木とロジクロス神戸三田の2物件を取得し、資産規模の拡大と分配金成長を実現いたしました。また上場来2期連続となる賃料増額の実現及び各種内部成長施策の推進により、着実な成長を実現しております。

今回の決算発表とあわせて、今後の施策の方向性を明確化する目的で新たな運用計画を発表いたしました。2018年8月の公募増資発表以降、本投資法人の投資口価格は軟調な状況が続きました。その間、投資主の皆様にご心配をおかけしたと強く認識しており、あらゆる視点から打開策を検討した結果、今後の成長に向けた姿勢と当面の施策を、「三本の柱^(注)」として打ち出しました。

「三本の柱」のうち、一本目として掲げてございまして、本投資法人は投資主の皆様との利益の一致を重視しており、皆様との対話を通じてその実現を目指してまいります。

今後もご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

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

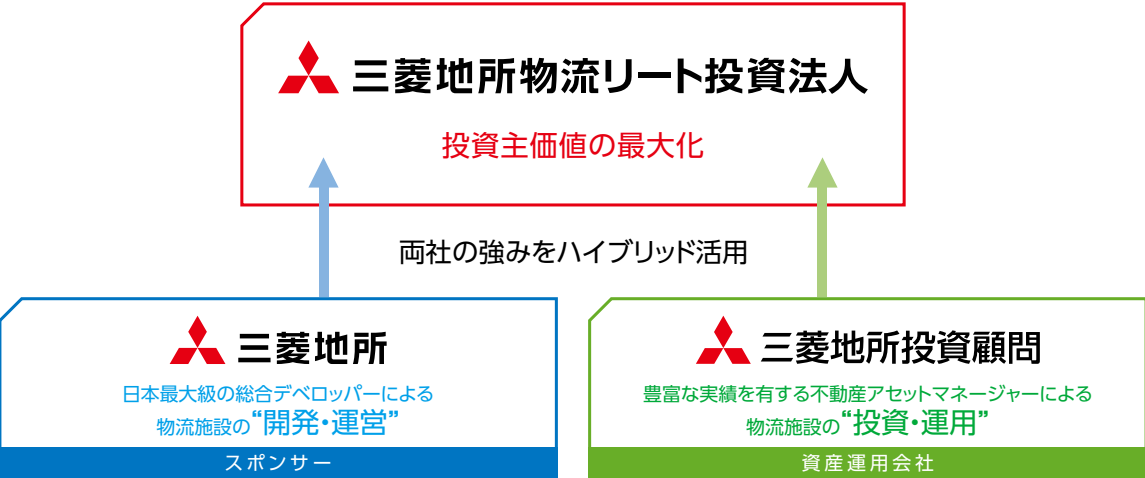
(注)「三本の柱」については8ページにてご説明しておりますのでご参照ください。

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。

ハイブリッド・モデル^(注)

本投資法人は、「デベロッパー」×「不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルにより、市場環境の変化や景気循環に適応することで、着実な資産規模の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します。



(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、三菱地所株式会社(以下「スポンサー」又は「三菱地所」ということがあります。)及び三菱地所投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」、「三菱地所投資顧問」又は「MJIA」ということがあります。))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。また、「ハイブリッド・モデル」とは、デベロッパーと不動産アセットマネージャーのそれぞれの強みをハイブリッド活用することをいいます。以下同じです。

成長戦略

- 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
- 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**
- 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**
- 健全性を重視した**長期安定的な財務運営**
- 投資主価値の向上を重視した**運用体制の構築

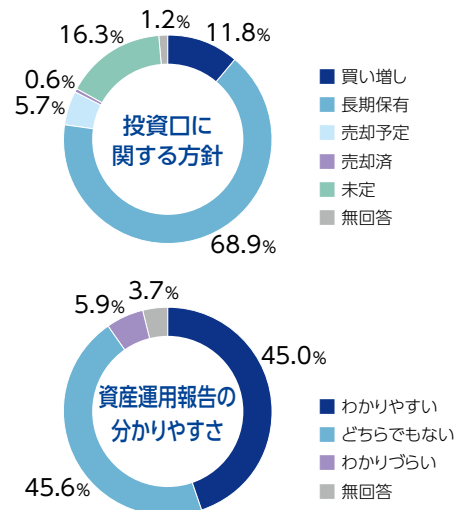
アンケート結果のご報告

第4期資産運用報告をご送付した際に投資主アンケートを実施しましたので、以下にてご報告いたします。
お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想は、今後の本投資法人の運営やIR活動に活かしてまいります。

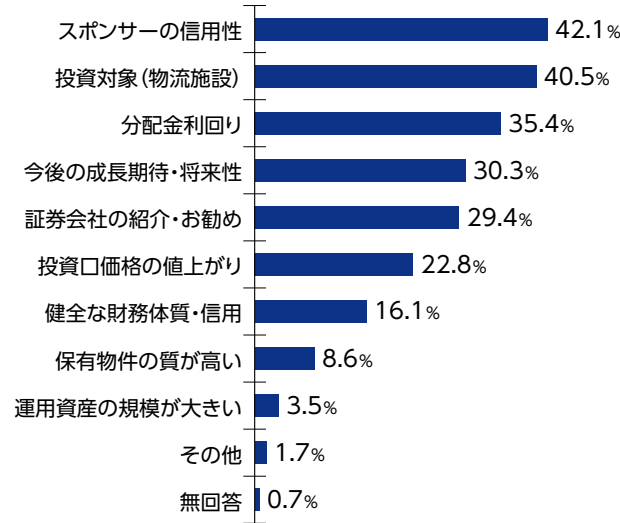
個人投資主数：10,471名

回答者数：1,292名 回答率：12.3%

▶ 主な集計結果



本投資法人の投資口を購入した理由



▶ 用語解説

アンケートにおいて「わかりづらい」とご回答いただいた用語のうち、主なものについてご説明いたします。

LTV (Loan to Value)

⇒27.0%(詳細は6ページ)

総資産額に占める有利子負債残高総額の割合になります。

NAV (Net Asset Value)

⇒1口当たりNAV(分配金控除後) 265,253円

保有不動産の含み損益を純資産に反映させた時価ベースで純資産額を算出するために利用します。NAV = 純資産額-剰余金+保有不動産鑑定評価額-保有不動産簿価で算出されています。

パイプライン

⇒延床面積：13,944㎡(詳細は14-15ページ)

パイプラインとは、本投資法人が将来的に取得する可能性がある物件を指します。

リーシング

テナントに対して営業活動を行い、空室区画に誘致して稼働率を高める活動のことをいいます。

NOI (Net Operating Income)

⇒2,038百万円

不動産の賃料収入などから得られる営業収益から、不動産の運営・管理の費用(減価償却費を除く)を控除した純営業収益のことをいいます。

NOI (Net Operating Income) 利回り

⇒5.0%(詳細は21ページ)

年間のNOIを不動産価格で割った数値を言い、不動産価格に対する年間の収益の割合を示したものです。

ロジクロス

スポンサーである三菱地所が単独開発する物流施設ブランドです。

MJロジパーク

資産運用会社である三菱地所投資顧問の独自ルートにより運用対象となった物件の統一名称をいいます。

▶ 投資主様からのご意見

- アンケートで投資家に意見を求める点について、とても好感が持てます。
- Q&A形式の解説がとてもわかり易かった。
- 他社に比してわりやすく表現されています。
- 個人向けにわかりやすい端的な内容表示があって良い。
- 資産運用報告は、写真やグラフが多用してあるので、わかりやすく見やすいです。
- 文字ばかりだとつかれるので、写真などが適宜あるとメリハリがあります。成長性にも期待大です。
- 負債を大きくして、物件の取得に走ることに、不安を覚えます。
- 今後LTVが高くなれば、手離します。稼働率が高いのは評価致します。
- 分配金の維持・向上、よろしくお願いします。決算月の変更だけは、やめて下さいね。

▶ 皆さまからのご要望・ご質問

アンケートにおいてご質問をいただきましたので、ご回答させていただきます。

- Q1

利益超過分配金について、わかりやすく説明してほしい。

⇒6-7ページにて詳しくご説明しておりますのでご参照ください。
- Q2

営業費用の内訳について教えてください。

⇒7ページにて詳しくご説明しておりますのでご参照ください。
- Q3

稼働率は下がっていないのに、投資口価格が下がっている理由がわからない。

⇒10-11ページにて詳しくご説明しておりますのでご参照ください。
- Q4

借手の企業名を教えてください。

⇒17ページに詳しくご説明しておりますのでご参照ください。
- Q5

投資主数を表示してほしい。個人の投資主は何人か。

⇒60ページに詳しくご説明しておりますのでご参照ください。
- Q6

資産運用報告書の紙質が立派すぎます。もっと質素な材質が良いのでは。

⇒今回より表紙の紙質を変更し、印刷にあたっては環境に優しい植物油を使用しております。
- Q7

[2018年8月期(第4期)利益超過分配に関するご説明]の冒頭に投資法人名明示して下さい。

⇒今期より投資法人名を追加しております。



決算ハイライト

第5期(2019年2月期)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。

A

現預金

当期においても、引き続きポートフォリオから順調なキャッシュフローが生まれております。また、当期に実施した、54百万円の資本的支出を差し引き、分配金(利益超過分配金を含みます。)の支払い後も十分なキャッシュを内部留保し、財務の健全性を維持しております。

B

有形固定資産

当学期初の2018年9月にロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田の新規2物件を12,340百万円で取得したことにより、有形固定資産は前期と比較し増額となり、83,007百万円となりました。

C

1年内返済予定の長期借入金

長期借入金のうち、4,000百万円の借入金が2019年9月に返済期限を迎えます。現在のところ、全額リファイナンスすることを予定しております。

D

長期借入金

2018年9月に新規2物件取得資金として、合計5,023百万円の長期借入金を調達しました。平均スプレッド(その他融資手数料はありません。)は、0.17%となり、平均借入期間は8.3年でした。結果として、当期末の有利子負債残高は23,924百万円となり、これを総資産額で除したLTVは27.0%と保守的な水準を維持しております。

貸借対照表(要旨)		
		単位:百万円
	科目	第5期
	資産の部	
	流動資産	5,393
A	うち現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	5,042
	固定資産	83,039
B	うち有形固定資産	83,007
	無形固定資産	7
	投資その他の資産	24
	繰延資産	28
	資産合計	88,461
	負債・純資産の部	
	流動負債	4,825
C	うち1年内返済予定の長期借入金	4,000
	固定負債	26,278
D	うち長期借入金	21,453
	負債合計	26,278
	出資総額(純額)	61,011
	剰余金	1,170
	純資産合計	62,182
	負債・純資産合計	88,461

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	第5期
営業収益	2,493
営業費用	1,226
営業利益	1,267
営業外収益	30
営業外費用	126
経常利益	1,171
当期純利益	1,170
当期末処分利益	1,170

分配金の状況

単位:円

1口当たり分配金(合計)	5,492
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	4,763
1口当たり利益超過分配金	729

第5期1口あたり分配金

5,492円
(前期比+3.8%)

E 営業収益・営業利益

新規2物件を2018年9月に取得したことにより、325百万円の賃料増額となり、営業収益・営業利益共に増加となりました。ただし、新規取得物件に係る固定資産税・都市計画税(以下「固都税」といいます。)は、物件を取得した期は会計上取得原価に算入されて費用計上されず、翌期から費用計上されるため、第6期から損益計算書に反映される予定です。

F 営業費用

新規2物件を2018年9月に取得したことにより、55百万円の賃貸事業費用等(主に減価償却費)の増額、11百万円の資産運用報酬の増額となりました。一方で、一部保有物件において建物固定資産評価の見直しをし、年額1.2百万円の固都税が減額となりました。

G 営業外収益

2018年9月の台風被害により、30百万円の保険金収入がありました。

H 営業外費用

2018年9月に新規2物件取得資金として、借入れた長期借入金の支払利息が9百万円増加となり、同時に実施した公募増資の投資口交付費が31百万円となりました。また、2018年9月の台風被害復旧費用として、29百万円計上しております。

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家の皆様に還元

利益超過分配の仕組み

収益

費用

うち減価償却費
現金支出を
伴わない費用

約30%

利益超過分配金

利益

利益分配金

手元に残る現金

活用方法

修繕費用

借入金の返済

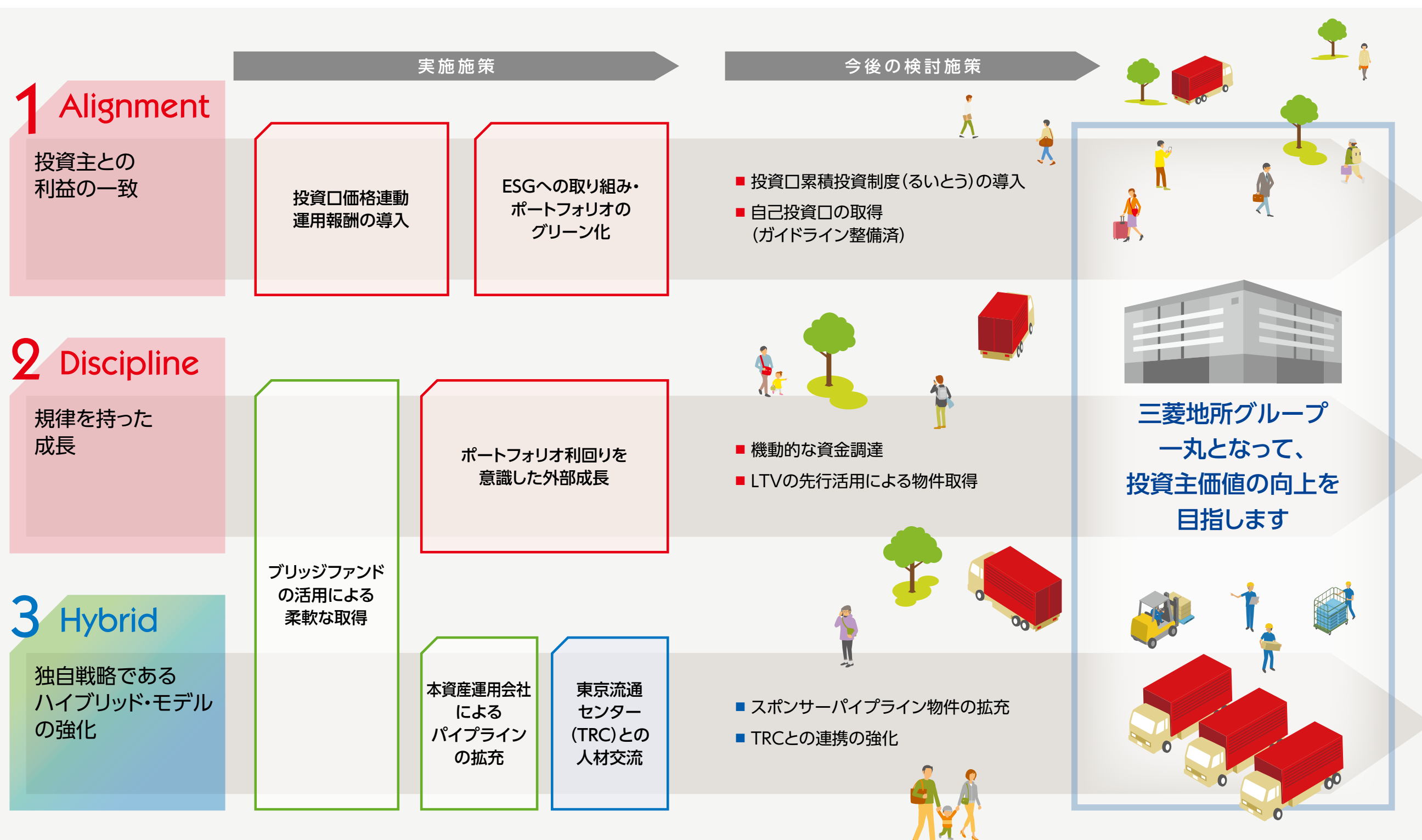
新規物件の取得

本投資法人の収支イメージ

会計期間中に蓄積された現金の
使途の考え方

手元に残った現金の活用方法

▶ 「三本の柱」による新たな運用方針



Question & Answer

今期のハイライトについて、Q&A形式で解説いたします。

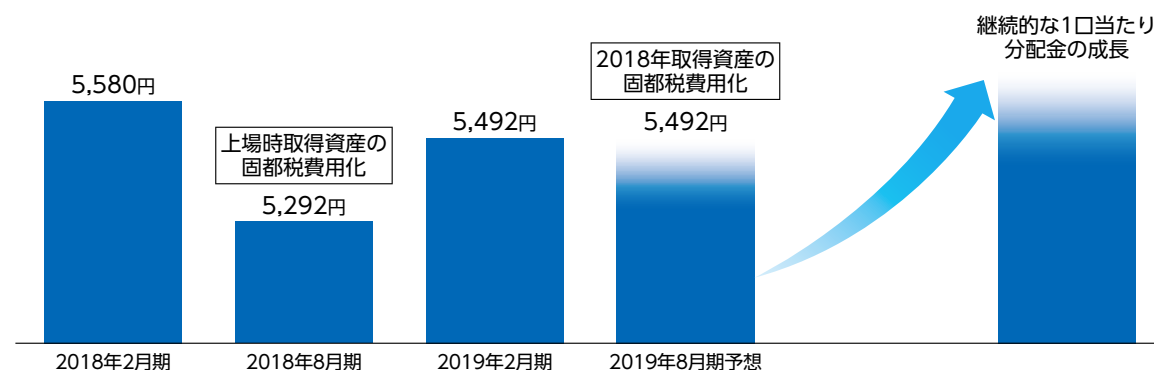
Q1 2019年2月期(第5期)の分配金実績についてお聞かせください。

A1 1口当たり分配金は、前期比プラス200円の5,492円となりました。

第5期は、2018年9月3日に新規2物件(ロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田)を追加取得しました。2物件ともにスポンサーである三菱地所が開発した最新型物流施設です。当期末(2019年2月28日)現在、ポートフォリオは10物件・832億円となっており、稼働率はほぼ100%の高稼働を維持しております。前期からは、上記2物件の取得により賃料の増加を背景に、当期純利益で168百万円の増加となり、1口当たり分配金は前期比プラス200円の5,492円となりました。

今後の予想の1口当たり分配金について、2019年8月期(第6期)、2020年2月期(第7期)ともに5,492円を予想しております。

1口当たり分配金の推移



Q2 今回打ち出した「三本の柱」の新たな運用方針についてご説明ください。

A2 「投資主との利益の一致」、「規律を持った成長」「独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化」という「三本の柱」を軸にして、三菱地所グループ一丸となって、投資主価値の向上を目指します。

2018年秋以降、本投資法人の投資口価格が低迷している原因の一つとして挙げられるのは、2018年1月から3月及び8月の物流特化型のREITの資金調達が続いたことにより、需給が悪化したことと認識しております。投資主価値の向上という視点から、投資口価格の回復を重要な課題として認識しており、今回「三本の柱」を新たな運用方針として打ち出しました。一つ目のAlignment「投資主との利益の一致」では投資口価格向上に対するマネジメントとしてのコミットメントを示すため、投資口価格連動運用報酬を導入しました。こちらについては、Q3にて詳細をご説明させていただきます。

また、本投資法人独自の戦略である「ハイブリッド・モデル」を更に具現化すべく、スポンサーである三菱地所及び本資産運用会社双方からのパイプラインを着実に積み上げております。その取得の課程においては規律を持った成長を重視すべく、本資産運用会社によるブリッジファンド組成力も活用しながら、ポートフォリオ利回りを意識した外部成長をし、投資主の評価を獲得したいと考えております。今回発表した「三本の柱」の運用方針の下、今後も具体的な施策を推進し、更なる投資主価値の向上につなげて参りたいと考えております。

Q3 投資口連動運用報酬についてご説明ください。

A3 本投資法人の投資口価格(配当込み)の騰落率と東証REIT指数(配当込み)の騰落率を比較し、本投資法人が上回った場合は、報酬が増額し、下回った場合は報酬が減額する仕組みです。

投資口価格連動報酬は他REITで導入されている例がありますが、投資口のアップサイドに連動するもののみとなっております。本投資法人が導入した報酬は、ダウンサイド時に報酬がマイナスになる仕組みとなっております。このような投資口パフォーマンスに完全連動した報酬は、J-REIT初の取り組みであり、ダウンサイド連動を導入することが、投資主に対するマネジメントのコミットメントになると考えております。

I 投資口価格連動運用報酬の導入

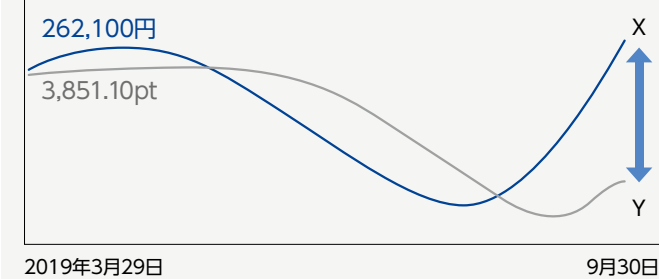
本投資法人の資産運用報酬

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×1口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」新設 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

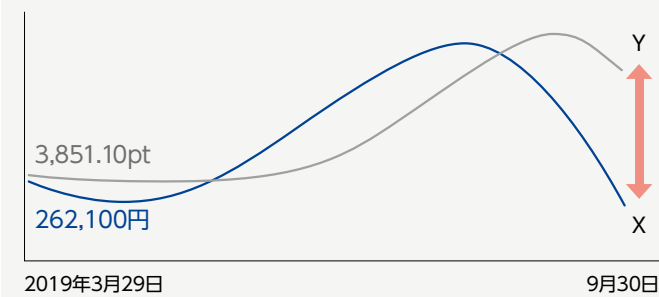
J-REIT初となる「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」

■ 投資主価値の向上を目指し、投資主利益との連動性を高めることを目的として、東証REIT指数(配当込み)との相対パフォーマンスに応じた資産運用報酬を導入

— 本投資法人の投資口価格 — 東証REIT指数(配当込み)



本投資法人の
上昇率が上回る
(a)-(b)=プラスの場合
↓
報酬増額



東証REIT指数の
上昇率が上回る
(a)-(b)=マイナスの場合
↓
報酬減額

Q4 ブリッジファンドについてご説明ください。

A4 本資産運用会社が投資法人とは別のファンドを組成し、そのファンドで物件を一旦取得(ブリッジ)することで、本投資法人が物件取得する時期の調整が可能となり、同時に簿価が逓減されることにより、物件取得価格の低減も図る仕組みです。

今回のブリッジファンドの特徴として、以下4点があげられます。

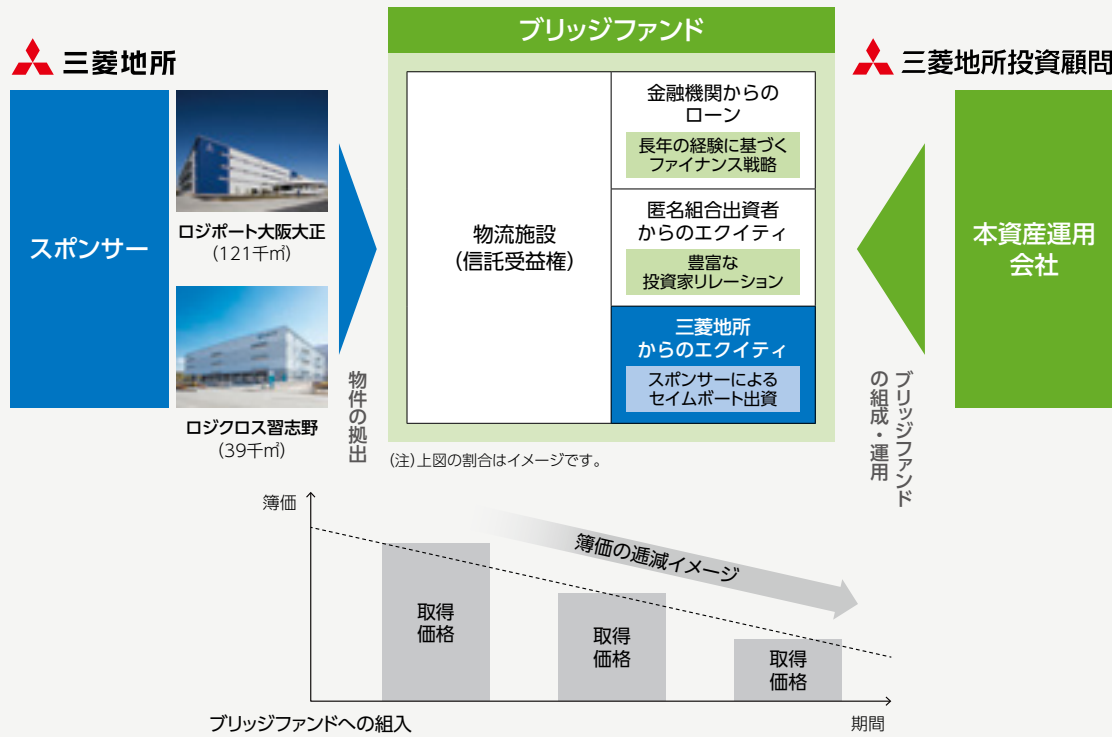
1. スポンサーである三菱地所によるセიმポート出資(エクイティ出資)
2. 引き続き三菱地所グループによるプロパティマネジメント業務^(注)
3. 本資産運用会社によるブリッジファンドの組成、アセットマネジメント業務
4. 取得時期の調整及び簿価の逓減

また、現在本投資法人のパイプラインにあるブリッジファンドの種類としては、三菱地所グループによるCRE戦略提案により取得した案件、低稼働で取得し保有期間中に空室の募集を進める案件や第三者(リース会社等)が保有している物件があります。

(注)一部の物件を除きます。

I ブリッジファンドの活用による柔軟な取得戦略

本資産運用会社によるブリッジファンドの組成及びスポンサーグループによる一貫通貫したサポート



外部成長戦略



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

1,181千㎡

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

MJIAソーシングによる優先交渉権付与予定物件

213千㎡

三菱地所グループ

稼働率
100%

大阪西淀川物流センター (38千㎡)
2018年度竣工 (共同開発)

稼働率
約70%

ロジクロス名古屋笠寺 (80千㎡)
2018年度竣工 (単独開発)



ロジクロス横浜港北 (16千㎡)
2019年度竣工 (単独開発)

契約率
約90%

ロジポート川崎ベイ (296千㎡)
2019年度竣工 (共同開発)



ロジクロス厚木Ⅱ (34千㎡)
2019年度竣工 (単独開発)



(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画
(32千㎡/125千㎡)
2020年度/2021年度竣工 (共同開発)

その他複数案件 (400千㎡)

ブリッジファンド

稼働率
100%

ロジポート大阪大正
(121千㎡)
2017年度竣工 (共同開発)



スポンサー・リレーション

IHIグループ堺工場 (底地)
(87千㎡)

稼働率
100%

ロジクロス習志野
(39千㎡)
2017年度竣工 (単独開発)



低稼働率の改善

稼働率
100%

MJロジパーク春日井1
(58千㎡)
2016年度竣工

稼働率
100%

MJロジパーク仙台1
(36千㎡)
2008年度竣工

第三者ブリッジ

稼働率
100%

(仮称) MJロジパーク土浦1
(15千㎡)
2014年度竣工

稼働率
100%

(仮称) MJロジパーク西宮1
(17千㎡)
1990年度竣工

▶ テナント満足度向上に向けた取り組み(一例)

グリーンリース契約に基づくLED化改修

概要

- 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
- 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半分以上をグリーンリース料として収受

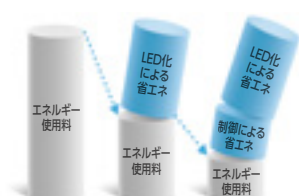
効果等

- 本投資法人はグリーンリース料の受領により、各期1.9百万円程度収入が増加
- テナントの電気料金は大幅に削減
- グルーピングや明るさ調整を設定できる最新の調光機能により、テナントの利便性が向上

《タブレット端末での操作及び時間帯制御による調光機能を備えた先進的LED》



グルーピングのイメージ



電気料金削減のイメージ

電気受給契約先の見直し(ロジクロス福岡久山、MJロジパーク福岡1)

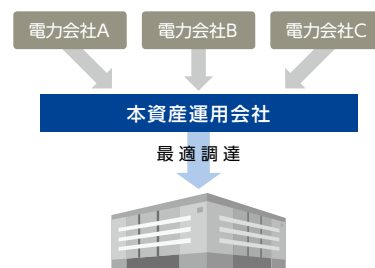
概要

- 電気受給契約先を見直し、2物件の契約先を切り替え
- 今後も定期的に見直しを実施予定

効果等

- テナントの電気料金を削減し、テナントの満足度向上を実現

《電気需給契約先の見直し》



▶ 投資法人のコスト削減に向けた取り組み(一例)

建物固定資産評価の見直し(MJロジパーク船橋1、ロジポート相模原)

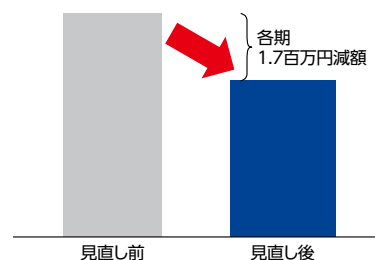
概要

- 保有物件の建物固定資産評価額の見直しを実施
- 評価額に差異が認められた物件について行政と交渉を実施

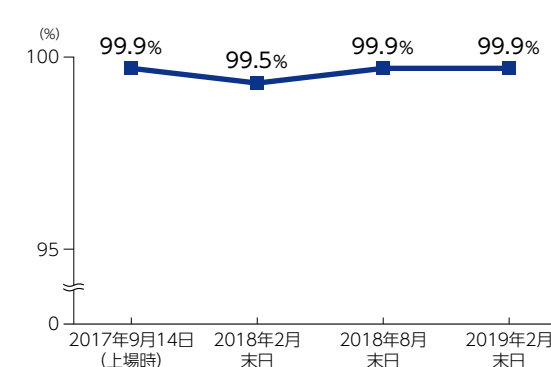
効果等

- 2物件において建物固定資産税の削減(各期1.7百万円の削減)を実現
- 過去分の一括還付により一時的な収益の増加(12百万円増加)
- その他物件についても引き続き行政と協議中

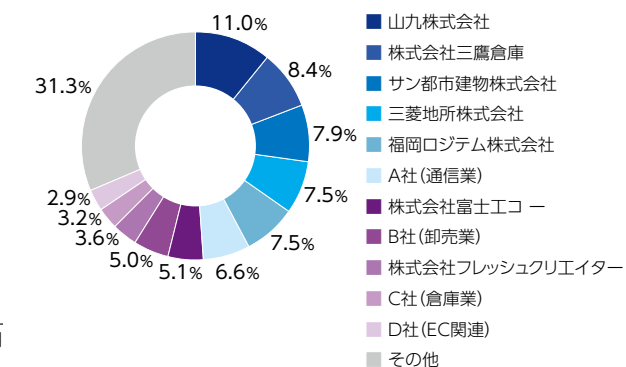
《建物固定資産税》



▶ 稼働率の推移



▶ テナントの分散状況(賃貸面積ベース)



C O L U M N

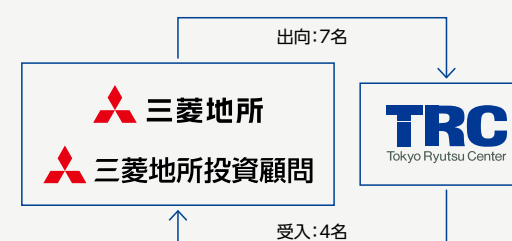
I 東京流通センター(TRC)との連携強化

TRCの概要

- 首都圏の物流合理化を担う大型流通施設の運営を目的として1967年設立。2016年より三菱地所の連結子会社化
- 構内再開発の第1弾として物流ビルB棟の建て替えを実施(2017年6月末竣工、延床171,300㎡)建て替えに伴う「プロジェクトマネージメント支援業務委託契約」を三菱地所が受託



TRCとの人材交流 (2019年4月1日現在)



- 三菱地所からTRCへ6名が出向し、TRCから三菱地所へ3名が出向
- 三菱地所投資顧問からTRCへ1名が出向し、TRCから三菱地所投資顧問へ1名が出向
- 人材交流を図り、ノウハウの蓄積を推進

私は昨年、TRCより本資産運用会社に出向してまいりました。TRCでは入社以来約15年物流施設及びオフィスの管理・リーシングに携わってきました。TRCは物流の丸の内とも言える平和島で約50年間物流施設の運営を行っており、独自の施設運営能力や顧客ネットワークを構築しております。両者の培ってきたノウハウをそれぞれ相手方に還元し、本投資法人とTRCのこの先の50年の発展を更に加速させる一翼を担えるよう日々業務に励んでいます。



三菱地所投資顧問株式会社 投資営業部 谷山 広和

ESGへの取り組み

サステナビリティ方針の策定（2019年2月1日制定）

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| 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 | 5 外部ステークホルダーとの協働 |
| 2 水資源管理と廃棄物管理の向上に向けた取り組み | 6 ESGの情報開示と外部評価の活用 |
| 3 テナントの安全・安心と満足度向上 | 7 コンプライアンスとリスク管理 |
| 4 役職員への取り組み | |

▶ 環境への取り組み（2019年2月28日現在）

	物件数	延床面積 (㎡)	比率 (%)
環境認証取得ビル ^(注)	6	250,197	67
CASBEE不動産評価	4	206,513	55
BELS評価	4	115,992	31
DBJ Green Building認証	1	36,082	10

(注) 1物件が複数の環境認証・評価を取得している場合は、1物件としてカウントしています。



CASBEEの概要

CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。



BELSの概要

BELSは、非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行うものであり、改正省エネ基準(2014年4月1日完全施行)に準じた評価手法が採用されています。新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階(★～★★★★★)で表示されます。



DBJ Green Building 認証の取得

DBJ Green Building 認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。本制度は対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。

再生可能エネルギーの活用



ロジクロス福岡久山

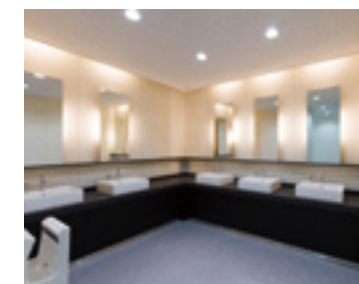


ロジクロス厚木

省エネルギーへの取り組み



断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



施設の緑化

事業継続性の配慮への取り組み



非常用発電機の設置



免震機能

▶ 地域社会への取り組み

CSR活動への積極的な参加



あつぎ鮎祭り清掃活動
MJロジパーク厚木1の近隣



テナント様向け飲料無料配布
ロジポート相模原内

▶ ガバナンスへの取り組み

本投資法人は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

尚、本投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられているため、従業員は存在せず、資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社に資産運用を委託しています。

健全性を重視した財務運営を基本とし、成長性にも配慮したLTVコントロールを行います。

▶ 財務ハイライト (2019年2月28日現在)

① 財務基盤の安定性

長期負債比率 100.0 %

固定金利比率 83.3 %

平均残存負債年数 5.2 年

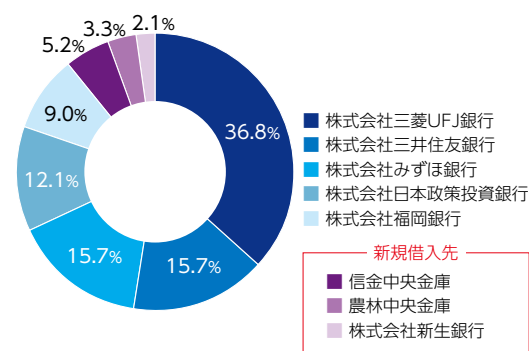
② スポンサーである三菱地所の高い信用力を背景とした本投資法人の財務運営

平均負債コスト 0.47%
長期発行体格付(JCR) AA-(安定的)

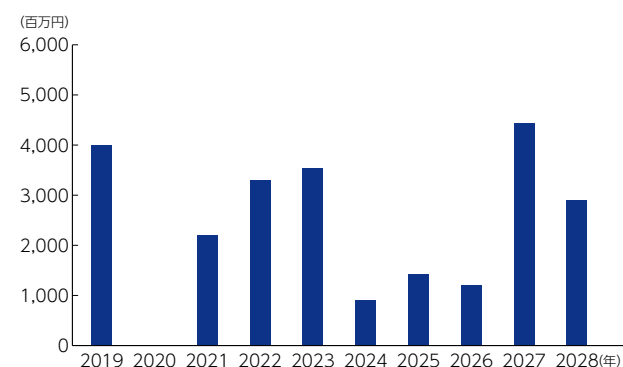
③ 機動的な物件取得を可能とするLTVコントロール

LTV	LTV 40%まで引き上げた場合の取得余力	LTV 50%まで引き上げた場合の取得余力
27.0%	190億円程度	400億円程度

▶ 調達先の分散状況



▶ 有利子負債の返済期限の分散状況



▶ 効率的なキャッシュマネジメント

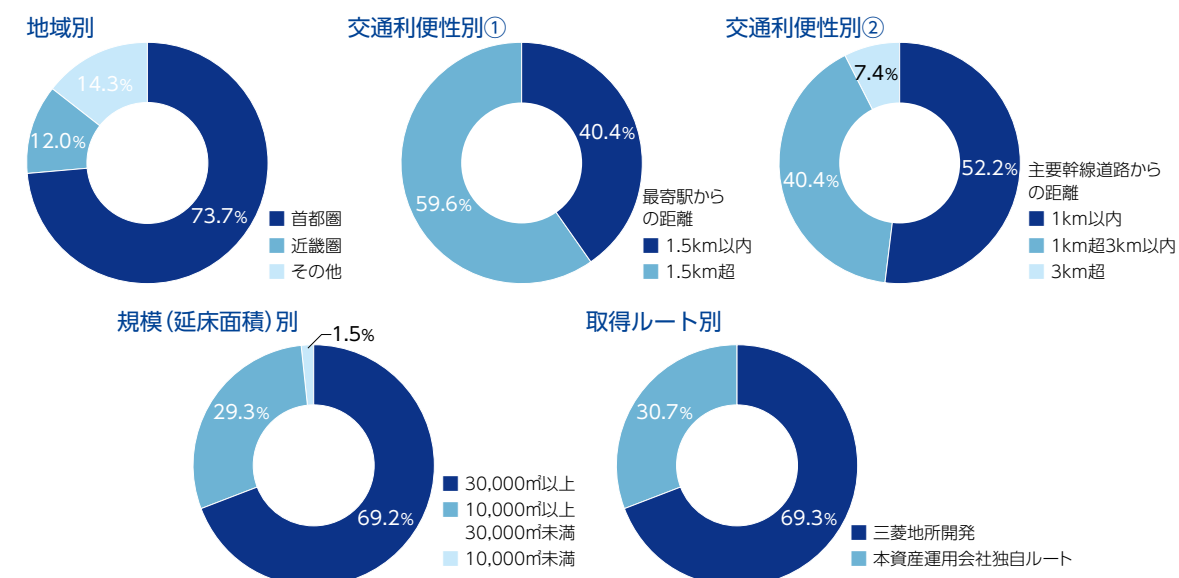
一般的に物流施設は他アセットと比較して建物割合が高く減価償却費が大きい一方、設備割合が低く資本的支出が限定的であるという特性を踏まえ、本投資法人は安定的な分配金水準を確保する観点から一定のルールのもと利益超過分配を実施し、投資主価値の最大化に努めます。

減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として每期継続的に実施

▶ **物件概要** (2019年2月28日現在)

取得価格合計	不動産鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り	巡航NOI利回り
832億円	883億円	4.8%	5.0%

▶ 分散状況(取得価格ベース)



▶ 物件一覽

物件名称	所在地	取得価格(百万円)	延床面積 ^(注) (㎡)	鑑定NOI利回り(%)	稼働率(%)
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	36,082	5.2	100.0
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	29,895	4.5	100.0
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	12,879	5.0	100.0
ロジポート相模原 (準共有持分49%)	神奈川県相模原市	21,364	200,252 (98,123)	4.7	99.7
ロジポート橋本 (準共有持分45%)	神奈川県相模原市	18,200	145,809 (65,614)	4.4	100.0
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	18,262	6.5	100.0
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.6	100.0
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	7,602	5.7	100.0
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	39,157	5.0	100.0
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	39,797	5.3	100.0
合計 / 平均		83,219	557,575 (375,251)	4.8	99.9

(注)「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」の括弧内の数値は、本投資法人が保有している各物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ49%及び45%)に相当する数値を記載しております。「合計/平均」欄の括弧内の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各物件の延床面積の合計値となります。各数値は、小数以下を切り捨てて記載しております。

ポートフォリオマップ



■ 保有資産

■ 優先交渉権付与予定物件

● 三菱地所本店・支店所在地



(注) 2019年4月15日現在。14ページに記載の「その他複数」は未公表のため、地図には記載しておりません。



個別物件紹介 (2019年2月28日現在)



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

ロジポート相模原
(準共有持分49%)

取得価格	21,364百万円
稼働率	99.7%
CASBEE 建築(新築)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	100.0%
BELS評価	★★
CASBEE 建築(新築)評価	Aランク



MJロジパーク船橋1

取得価格	5,400百万円
稼働率	100.0%



MJロジパーク厚木1

取得価格	6,653百万円
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ロジパーク大阪1

取得価格	6,090百万円
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%

I 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期
営業期間		自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	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
営業収益	(百万円)	162	191	2,042	2,186	2,493
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	162	191	2,042	2,186	2,493
営業費用	(百万円)	72	100	798	1,132	1,226
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	41	55	622	860	940
営業利益	(百万円)	89	91	1,243	1,053	1,267
経常利益	(百万円)	69	70	1,074	1,003	1,171
当期純利益	(百万円)	44	43	1,073	1,002	1,170
総資産額 （対前期比）	(百万円) （％）	6,230 —	6,242 (0.2)	78,112 (1,151.4)	75,453 (△3.4)	88,461 (17.2)
純資産額 （対前期比）	(百万円) （％）	2,044 —	2,043 (△0.1)	54,758 (2,579.6)	54,567 (△0.3)	62,182 (14.0)
出資総額（純額）（注2）	(百万円)	2,000	2,000	53,685	53,564	61,011
発行済投資口の総口数	(口)	20,000	8,000	214,000	214,000	245,815
1口当たり純資産額（注3）	(円)	102,232	255,441	255,882	254,986	252,965
分配金総額	(百万円)	44	43	1,194	1,132	1,350
1口当たり分配金額	(円)	2,232	5,441	5,580	5,292	5,492
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	2,232	5,441	5,015	4,685	4,763
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	—	—	565	607	729
総資産経常利益率（注4） （年換算値）（注5）	(％) (2.7)	1.1 (2.7)	1.1 (2.2)	2.5 (5.1)	1.3 (2.6)	1.4 (2.9)
自己資本当期純利益率（注6） （年換算値）（注5）	(％) (5.3)	2.2 (5.3)	2.1 (4.2)	3.8 (7.6)	1.8 (3.6)	2.0 (4.0)
期末自己資本比率（注7） （対前期増減）	(％) (％)	32.8 —	32.7 (△0.1)	70.1 (37.4)	72.3 (2.2)	70.3 (△2.0)
有利子負債額	(百万円)	4,000	4,000	21,519	18,901	23,924
有利子負債比率（注8）	(％)	64.2	64.1	27.5	25.0	27.0
配当性向（注9）	(％)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	1	1	8	8	10
期末総賃貸可能面積（注10）	(㎡)	18,232.07	18,232.07	313,164.66	313,164.65	355,904.80
期末テナント数（注11）	(件)	1	1	40	42	43
期末稼働率（注12）	(％)	100.0	100.0	99.5	99.9	99.9
当期減価償却費	(百万円)	36	43	403	433	484
当期資本的支出額	(百万円)	—	7	26	69	54
賃貸NOI（Net Operating Income）（注13）	(百万円)	156	179	1,822	1,759	2,038

(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おります。

(注3) 本投資法人は、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っております。そのため第2期の1口当たり純資産額は、第2期期首に当該投資口の併合が行われたと仮定して算定しております。

(注4) 経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
なお、第1期については実質的な運用開始日(2016年9月29日)を期首とみなし、また運用開始日月末時点の額を期首総資産額とみなして計算しております。

(注5) 第1期は2016年9月29日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数(153日)により年換算(1年＝365日)した数値を()書きで記載しております。

(注6) 当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
なお、第1期については実質的な運用開始日(2016年9月29日)を期首とみなし、また運用開始日月末時点の額を期首純資産額とみなして計算しております。

(注7) 期末純資産額／期末総資産額×100

(注8) 期末有利子負債／期末総資産額×100

(注9) 1口当たり分配金(利益超過分配は含まない)÷1口当たり当期純利益×100
なお、第1期、第3期及び第5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おります。
分配金総額(利益超過分配は含まない)／当期純利益×100

(注10) 「期末総賃貸可能面積」とは、各期末現在における各信託不動産に係る建物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11) 「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12) 「期末稼働率」とは各期末現在における保有資産のうち建物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おります。

(注13) 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者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。

当期（2019年2月期）においては、2物件（ロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田）、取得価格合計12,340百万円を追加取得し、当期末（2019年2月28日）現在、本投資法人は10物件、取得価格合計は83,219百万円を保有しています。

(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

当期の日本経済は、台風、豪雨及び地震等の相次ぐ自然災害の影響により2018年7-9月期にはマイナス成長となった実質GDP（国内総生産）成長率が、2018年10-12月期には、民間企業設備、民間最終消費支出、政府最終消費支出がプラスに寄与したことなどから、2四半期ぶりにプラスに転じました。輸出や生産の一部に弱さが見られるものの、雇用・所得環境の改善を背景に景気は緩やかな回復を続けています。

不動産売買取引市場においては、引き続き良好な資金調達環境を背景として投資家の旺盛な投資意欲は継続しています。J-REIT、私募ファンド及び海外投資家等による活発な取引が継続しており、投資家間の競争により取引利回りは引き続き低位で推移しています。

物流施設市場では、高水準の新規供給が継続したものの、物流業務の外部委託に伴うサードパーティロジスティクス(3PL)市場の成長、製造業や卸売業を中心とした物流拠点再編ニーズ、小売EC市場の堅調な拡大を背景とした高水準の新規需要に支えられ、新規供給の消化は堅調に進みました。

当期末現在、本投資法人は10物件（取得価格83,219百万円）を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末現在99.9%と高稼働を維持しています。

I 資産運用報告

(3) 資金調達の概要

a.新投資口の発行

本投資法人は、新規取得 2 物件の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当することを目的として、公募増資により30,300口の投資口の追加発行を行い、2018年 9 月10日に7,216百万円、また第三者割当増資により1,515口の投資口の追加発行を行い、2018年10月11日に360百万円の資金を調達しました。これにより、当期末（2019年 2 月28日）現在の出資総額（純額）は61,011百万円、発行済投資口の総口数は245,815口となりました。

b.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。

本投資法人は、新規 2 物件の取得資金及び関連費用の支払いの一部に充当を目的として、2018年 9 月 3 日付でブリッジローン12,600百万円の借入れを行いました。そして、同年 9 月14日付で短期借入金361百万円及び長期借入金5,023百万円の借入れを行い、公募増資による手取金と併せて原資とし、当該ブリッジローンを返済しました。なお、短期借入金361百万円については、第三者割当による手取金及び手元資金を原資とし、2018年10月15日付で返済しました。これらの結果、当期末（2019年 2 月28日）現在の有利子負債残高は23,924百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は27.0%となりました。

c.格付の状況

本投資法人の当期末（2019年 2 月28日）現在における格付取得状況は、以下のとおりです。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益2,493百万円、営業利益1,267百万円、経常利益1,171百万円、当期純利益1,170百万円及び投資口 1 口当たり分配金5,492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245,815口の整数倍である1,170,816,845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4,763円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（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（以下「一時的利益超過分配」といいます。）を行うことがあります。

これに基づき、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145,276,665円を継続的利益超過分配として、また、賃貸事業収益の一時的な減少により 1 口当たり分配金の額が減少したため、減価償却費の7%にほぼ相当する33,922,470円を一時的利益超過分配として分配することとしました。その結果、当期の投資口 1 口当たりの利益超過分配金は729円となりました。

(注1) 本投資法人は、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。但し、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

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）

(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 口当たり発行価額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（税法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2018年 5 月21日よりその支払を開始しました。

(注 8) 1 口当たり発行価格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 口当たり発行価額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（税法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2018年11月19日よりその支払を開始しました。

【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1期 自 2016年 7 月14日 至 2017年 2 月28日	第2期 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	第3期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	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
最高（円）	—	—	283,500	272,100	253,500
最低（円）	—	—	267,700	254,100	235,100

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2017年9月14日です。

I 資産運用報告

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		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業期間		自 2016年 7 月14日 至 2017年 2 月28日	自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	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
当期末処分利益総額	(千円)	44,643	43,533	1,073,416	1,002,724	1,170,864
利益留保額	(千円)	3	5	206	134	47
金銭の分配金総額	(千円)	44,640	43,528	1,194,120	1,132,488	1,350,015
(1口当たり分配金)	(円)	(2,232)	(5,441)	(5,580)	(5,292)	(5,492)
うち利益分配金総額	(千円)	44,640	43,528	1,073,210	1,002,590	1,170,816
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,232)	(5,441)	(5,015)	(4,685)	(4,763)
うち出資払戻総額	(千円)	—	—	120,910	129,898	179,199
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)	(—)	(565)	(607)	(729)
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	(千円)	—	—	—	—	—
(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)	(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	(千円)	—	—	120,910	129,898	179,199
(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)	(円)	(—)	(—)	(565)	(607)	(729)

(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、運用状況の見通しにおいて、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。

かかる方針をふまえ、当期については、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。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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向上の実現を目指します。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

I 資産運用報告

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第 1 期 2017年 2月28日	第 2 期 2017年 8月31日	第 3 期 2018年 2月28日	第 4 期 2018年 8月31日	第 5 期 2019年 2月28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)	20,000	8,000	214,000	214,000	245,815
出資総額 (純額) (注) (百万円)	2,000	2,000	53,685	53,564	61,011
投資主数 (人)	1	1	11,507	11,015	12,351

(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

2019年 2月28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	26,732	10.87
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海 1 丁目 8 番 11 号	21,126	8.59
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	10,000	4.06
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	6,992	2.84
東京センチュリー株式会社	東京都千代田区神田練堀町 3	6,654	2.70
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	5,372	2.18
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋 1 丁目 9 番 1 号	4,806	1.95
株式会社百十四銀行	香川県高松市亀井町 5 番地 1	4,324	1.75
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海 1 丁目 8 番 12 号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー 2 棟	4,107	1.67
株式会社伊予銀行	愛媛県松山市南堀端町 1	3,652	1.48
合 計		93,765	38.14

(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

第 5 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常務取締役	—
監督役員	齋藤 創	創・佐藤法律事務所、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	—	13,500

(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おりません。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おりません。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、公募増資に係るコンフォート・レター作成業務の報酬及び英文監査に係る報酬が含まれております。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年 2月28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 (会計事務等)	税理士法人平成会計社

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4期 2018年8月31日		第5期 2019年2月28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	52,965	70.2	61,219	69.2
		近畿圏	6,102	8.1	10,008	11.3
		その他	11,863	15.7	11,780	13.3
	小 計		70,931	94.0	83,007	93.8
預金等のその他の資産			4,521	6.0	5,453	6.2
資産総額計			75,453	100.0	88,461	100.0

(注1)「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。また、「近畿圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。
(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

2019年2月28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	5,725	34,878.55	34,878.55	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス厚木	8,520	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	3,940	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	21,290	88,609.64	88,376.62	99.7	27.7	物流施設
ロジポート橋本	18,154	58,537.69	58,537.69	100.0	20.0	物流施設
MJロジパーク船橋1	5,331	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	6,640	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	1,282	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	6,068	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	6,054	38,143.21	38,143.21	100.0	8.5	物流施設
合 計	83,007	355,904.80	355,671.78	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、2019年2月28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」は各信託不動産に係る建物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ものを記載しています。「賃貸面積」は各信託不動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、各信託不動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位まで表示しております。
(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、非開示としております。

3. 不動産等組入資産明細

2019年2月28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	6,070	5,725
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	8,740	8,520
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,050	3,940
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	22,800	21,290
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	19,080	18,154
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	6,440	5,331
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	6,910	6,640
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,370	1,282
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	6,520	6,068
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	6,390	6,054
合 計			88,370	83,007

(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			
	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)
ロジクロス神戸三田	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
ロジポート相模原	17	99.7	672	30.7	17	99.7	690	27.7
ロジポート橋本	14	100.0	500	22.9	13	100.0	497	20.0
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	214	9.8	5	100.0	211	8.5
合 計	42	99.9	2,186	100.0	43	99.9	2,493	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位まで表示しております。
(注3) テナントの承諾が得られていないため、非開示としております。

I 資産運用報告

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おります。

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。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

該当事項はありません。

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2019年2月28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の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は54百万円であり、費用に区分された修繕費29百万円と合わせ、合計84百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	LED照明更新工事	自 2018年11月 至 2019年1月	15

(注) 百万円未満を切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

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。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業期間	自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	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
当期首積立金残高	一千円	31,581千円	52,635千円	123,369千円	177,543千円
当期積立額	31,581千円	21,054千円	70,734千円	54,174千円	61,344千円
当期積立金取崩額	一千円	一千円	一千円	一千円	一千円
次期繰越額	31,581千円	52,635千円	123,369千円	177,543千円	238,887千円

(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
資産運用報酬(注)	178,404	190,172
資産保管報酬	730	848
一般事務委託報酬	16,756	17,869
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	46,768	49,544
その他費用	27,580	25,578
合 計	272,640	286,412

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、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5期に123,400千円あります。

I 資産運用報告

2. 借入状況

2019年2月28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	使途	摘要
1 定 年 の 以 上 の 長 期 返 借 金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月29日	—	1,400	0.2441%	2019年9月29日	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,200					
	株式会社日本政策投資銀行		—	1,400					
	計			—	4,000				
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月29日	1,400	—	0.2441%	2019年9月29日	期限 一括 返済	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,200	—					
	株式会社日本政策投資銀行		1,400	—					
	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			
	株式会社日本政策投資銀行		1,491	1,491					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年9月14日	430	430	0.3575%	2022年9月14日			
	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					
	株式会社福岡銀行	2017年9月14日	900	900	0.4288%	2024年9月14日			
	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	0.2400%	2022年9月14日			
	農林中央金庫		—	800	0.3950%	2025年9月14日			
	株式会社新生銀行		—	500	0.4538%	2026年9月14日			
	株式会社みずほ銀行		—	830	0.5750%	2028年9月14日			
	株式会社福岡銀行		—	807					
	信金中央金庫		—	1,256					
	計			18,901	19,924				
合 計			18,901	23,924					

(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んでいません。

(注2) 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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (注) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
ロジクロス厚木	2018年9月3日	8,440	—	—	—	—
ロジクロス神戸三田	2018年9月3日	3,900	—	—	—	—
合計	—	12,340	—	—	—	—

(注) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	取得価格 又は 譲渡価格 (注1) (百万円)	不動産 鑑定評価額 (注2) (百万円)	不動産 鑑定評価機関	価格時点
取得	ロジクロス厚木	2018年 9月3日	不動産 信託受益権	8,440	8,740	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 5月31日
取得	ロジクロス神戸三田	2018年 9月3日		3,900	4,050	株式会社 谷澤総合鑑定所	
合計		—	—	12,340	12,790	—	—

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

(注2) 上記記載の不動産鑑定評価額は、各不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しております。

I 資産運用報告

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等（注２）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	12,340,000	—
利害関係人等（注１）との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	3,900,000（31.6％）	—
厚木ディベロップメント特定目的会社	8,440,000（68.4％）	—
合計	12,340,000（100.0％）	—

（注１）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。
（注２）「売買金額等」は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

(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	123,684	三菱地所株式会社	28,074	22.7
その他賃貸事業費用	15,257	三菱地所株式会社	3,300	21.6
支払手数料	49,544	三菱地所株式会社	41,199	83.2

（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、2019年2月28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。

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

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

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おります。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2018年8月31日	当 期 2019年2月28日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,869,456	1,856,912
信託現金及び信託預金	2,527,566	3,185,098
営業未収入金	26,751	18,674
前払費用	26,142	20,637
繰延税金資産	12	—
未収消費税等	—	312,168
その他	3,834	—
流動資産合計	4,453,762	5,393,492
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,073,864	37,515,698
減価償却累計額	△893,213	△1,365,361
信託建物(純額)	32,180,650	36,150,337
信託構築物	1,118,406	※1 1,288,743
減価償却累計額	△22,533	△35,273
信託構築物(純額)	1,095,873	1,253,469
信託工具、器具及び備品	144	689
減価償却累計額	△12	△28
信託工具、器具及び備品(純額)	132	661
信託土地	37,655,333	45,603,368
有形固定資産合計	70,931,988	83,007,836
無形固定資産		
ソフトウェア	7,735	6,785
その他	891	841
無形固定資産合計	8,626	7,626
投資その他の資産		
繰延税金資産	—	11
長期前払費用	14,928	14,161
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	24,928	24,172
固定資産合計	70,965,543	83,039,635
繰延資産		
創立費	34,271	28,223
繰延資産合計	34,271	28,223
資産合計	75,453,578	88,461,352

(単位：千円)

	前期(ご参考) 2018年8月31日	当 期 2019年2月28日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	71,563	140,574
1年内返済予定の長期借入金	—	4,000,000
未払金	12,873	7,075
未払分配金	4,439	4,984
未払費用	243,452	264,448
未払法人税等	861	837
未払消費税等	108,215	—
前受金	313,578	407,446
預り金	83	—
流動負債合計	755,068	4,825,367
固定負債		
長期借入金	18,901,000	19,924,000
信託預り敷金及び保証金	1,230,295	1,529,276
固定負債合計	20,131,295	21,453,276
負債合計	20,886,363	26,278,644
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,685,400	61,262,651
出資総額控除額	△120,910	△250,808
出資総額（純額）	53,564,490	61,011,843
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,002,724	1,170,864
剰余金合計	1,002,724	1,170,864
投資主資本合計	54,567,214	62,182,708
純資産合計	※2 54,567,214	※2 62,182,708
負債純資産合計	75,453,578	88,461,352

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日		当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,043,691	※1	2,358,795
その他賃貸事業収入	※1	143,164	※1	134,976
営業収益合計		2,186,855		2,493,772
営業費用				
賃貸事業費用	※1	860,255	※1	940,015
資産運用報酬		178,404		190,172
資産保管手数料		730		848
一般事務委託手数料		16,756		17,869
役員報酬		2,400		2,400
支払手数料		46,768		49,544
その他営業費用		27,580		25,578
営業費用合計		1,132,896		1,226,428
営業利益		1,053,959		1,267,344
営業外収益				
受取利息		21		23
還付加算金		3,320		—
受取保険金		—		30,210
その他営業外収益		—		1
営業外収益合計		3,342		30,234
営業外費用				
支払利息		38,490		48,378
融資関連費用		9,391		10,516
創立費償却		6,047		6,047
投資口交付費償却		—		31,263
災害による損失		—		25,497
固定資産圧縮損		—		4,303
営業外費用合計		53,930		126,007
経常利益		1,003,371		1,171,572
税引前当期純利益		1,003,371		1,171,572
法人税、住民税及び事業税		865		841
法人税等調整額		△12		1
法人税等合計		852		842
当期純利益		1,002,518		1,170,729
前期繰越利益		206		134
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,002,724		1,170,864

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31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	53,685,400	—	53,685,400	1,073,416	1,073,416	54,758,816	54,758,816
当期変動額							
利益超過分配	—	△120,910	△120,910	—	—	△120,910	△120,910
剰余金の配当	—	—	—	△1,073,210	△1,073,210	△1,073,210	△1,073,210
当期純利益	—	—	—	1,002,518	1,002,518	1,002,518	1,002,518
当期変動額合計	—	△120,910	△120,910	△70,691	△70,691	△191,601	△191,601
当期末残高	※1 53,685,400	△120,910	53,564,490	1,002,724	1,002,724	54,567,214	54,567,214

当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28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	53,685,400	△120,910	53,564,490	1,002,724	1,002,724	54,567,214	54,567,214
当期変動額							
新投資口の発行	7,577,251	—	7,577,251	—	—	7,577,251	7,577,251
利益超過分配	—	△129,898	△129,898	—	—	△129,898	△129,898
剰余金の配当	—	—	—	△1,002,590	△1,002,590	△1,002,590	△1,002,590
当期純利益	—	—	—	1,170,729	1,170,729	1,170,729	1,170,729
当期変動額合計	7,577,251	△129,898	7,447,353	168,139	168,139	7,615,493	7,615,493
当期末残高	※1 61,262,651	△250,808	61,011,843	1,170,864	1,170,864	62,182,708	62,182,708

V注 記 表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28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 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28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～57年 構築物 10年～57年 工具、器具及び備品 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～60年 構築物 10年～58年 工具、器具及び備品 6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	創立費 5年均等償却を行っています。	(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。
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。

(表示方法の変更に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
該当事項はありません。	「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 2018年8月31日	当 期 2019年2月28日
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 —	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託構築物 4,303
※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 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28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 1,940,907 共益費収入 102,783 計 2,043,691 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 99,064 その他賃貸収入 44,099 計 143,164 不動産賃貸事業収益合計 2,186,855 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 87,649 公租公課 185,803 保険料 3,547 修繕費 30,163 水道光熱費 104,285 減価償却費 433,019 信託報酬 1,382 その他賃貸事業費用 14,404 不動産賃貸事業費用合計 860,255 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 1,326,599	※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 2,254,788 共益費収入 104,007 計 2,358,795 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 90,601 その他賃貸収入 44,375 計 134,976 不動産賃貸事業収益合計 2,493,772 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 123,684 公租公課 184,581 保険料 3,957 修繕費 29,427 水道光熱費 96,523 減価償却費 484,904 信託報酬 1,678 その他賃貸事業費用 15,257 不動産賃貸事業費用合計 940,015 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 1,553,757

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28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 214,000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 245,815口

V注 記 表

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 2018年8月31日	当 期 2019年2月28日
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)	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)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	11
繰延税金資産小計	11
繰延税金資産合計	11
(繰延税金資産の純額)	11
2. 法定実効税率と税効果会計適用後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：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後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：%)
法定実効税率	31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	△31.72
その他	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) 2018年8月31日	当 期 2019年2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日) (ご参考)

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(ただし、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を使途とした資金調達です。借入金は弁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が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に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のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件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

2018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	1,869,456	1,869,456	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,527,566	2,527,566	—
資産合計	4,397,022	4,397,022	—
(3) 長期借入金	18,901,000	18,887,140	△13,859
負債合計	18,901,000	18,887,140	△13,859

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 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。

V注 記 表

(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	1,230,295

* 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(2018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	1,869,456	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,527,566	—	—	—	—	—
合 計	4,397,022	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2018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
長期借入金	—	4,000,000	—	2,211,000	2,480,000	10,210,000
合 計	—	4,000,000	—	2,211,000	2,480,000	10,210,000

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28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(ただし、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を使途とした資金調達です。借入金は弁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が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に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のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件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

2019年2月28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	1,856,912	1,856,912	—
(2)信託現金及び信託預金	3,185,098	3,185,098	—
資産合計	5,042,011	5,042,011	—
(3)1年以内返済予定の長期借入金	4,000,000	4,000,000	—
(4)長期借入金	19,924,000	20,064,009	140,009
負債合計	23,924,000	24,064,009	140,009

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年以内返済予定の長期借入金、(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。

V注 記 表

(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	1,529,276

* 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(2019年2月28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	1,856,912	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,185,098	—	—	—	—	—
合 計	5,042,011	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2019年2月28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
1年以内返済予定の 長期借入金	4,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000
合 計	4,000,000	—	2,211,000	3,310,000	3,540,000	10,863,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31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	
71,295,451	△363,463	70,931,988	74,980,000

(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(69,556千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(433,019千円)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 2018年9月1日 至 2019年2月28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	
70,931,988	12,075,847	83,007,836	88,370,000

(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(12,510,301千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(484,904千円)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 2018年3月1日 至 2018年8月31日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	4.06	不動産信託 受益権の購入	3,900,000	—	—
資産運用会社の 利害関係人等	厚木ディベロップ メント特定目的会社	資産の流動化に関 する法律に基づく 特定資産の管理及 び処分	—	不動産信託 受益権の購入	8,440,000	—	—

(注1) 上記金額に消費税等は含まれておりません。
(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。

（1口当たり情報に関する注記）

前期(ご参考) 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日		当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	
1口当たり純資産額	254,986円	1口当たり純資産額	252,965円
1口当たり当期純利益	4,684円	1口当たり当期純利益	4,798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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日		当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	
当期純利益	(千円)	1,002,518	1,170,729
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)	1,002,518	1,170,729
期中平均投資口数	(口)	214,000	243,973

（重要な後発事象に関する注記）

前期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日) (ご参考)

本投資法人は、2018年8月23日及び2018年9月3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、2018年9月10日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、2018年10月11日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	:	30,300口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり246,772円
発行価格（募集価格）の総額	:	7,477,191,600円
発行価額（払込金額）	:	1口当たり238,166円
発行価額（払込金額）の総額	:	7,216,429,800円
払込期日	:	2018年9月10日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	:	1,515口
発行価額（払込金額）	:	1口当たり238,166円
発行価額（払込金額）の総額	:	360,821,490円
払込期日	:	2018年10月11日
割当先	:	S M B C日興証券株式会社

当期(自 2018年9月1日 至 2019年2月28日)

該当事項はありません。

Ⅵ金銭の分配に係る計算書

Ⅶ独立監査人の監査報告書

	前期(ご参考) 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日
I. 当期末処分利益	1,002,724,829円	1,170,864,727円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	129,898,000円	179,199,135円
III. 分配金の額	1,132,488,000円	1,350,015,980円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,292円)	(5,492円)
うち利益分配金	1,002,590,000円	1,170,816,845円
(うち1口当たり利益分配金)	(4,685円)	(4,763円)
うち利益超過分配金	129,898,000円	179,199,135円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(607円)	(729円)
IV. 次期繰越利益	134,829円	47,882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214,000口の整数倍の最大値となる1,002,590,000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、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。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129,898,000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。	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245,815口の整数倍の最大値となる1,170,816,845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、当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。当期については、運用状況の見通しにおいて、賃貸事業収益の一時的な減少を想定していたため、一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。 かかる方針をふまえ、当期については、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。

(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。

独立監査人の監査報告書

2019年4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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

町田和史



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

安部 里史



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2018年9月1日から2019年2月28日までの第5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これらの附属明細書（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。）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。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
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。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019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	1,003,371	1,171,572
減価償却費	434,019	485,904
投資口交付費償却	—	31,263
受取利息	△21	△23
支払利息	38,490	48,378
受取保険金	—	△30,210
固定資産圧縮損	—	4,303
災害による損失	—	25,497
営業未収入金の増減額(△は増加)	△7,049	8,076
未収消費税等の増減額(△は増加)	2,517,417	△312,168
前払費用の増減額(△は増加)	1,367	5,504
長期前払費用の増減額(△は増加)	11,489	766
営業未払金の増減額(△は減少)	△546	45,918
未払金の増減額(△は減少)	3,947	△5,798
未払費用の増減額(△は減少)	73,873	19,762
未払消費税等の増減額(△は減少)	108,215	△108,215
前受金の増減額(△は減少)	△29,388	93,868
その他	2,153	9,798
小計	4,157,339	1,494,200
利息の受取額	21	23
利息の支払額	△38,004	△47,145
保険金の受取額	—	30,210
災害損失の支払額	—	△25,497
法人税等の支払額	△608	△865
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,118,748	1,450,925
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	△75,392	△12,541,961
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	13,282	300,506
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,135	△1,525
投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,246	△12,242,980
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	—	12,961,000
短期借入金の返済による支出	△2,618,000	△12,961,000
長期借入れによる収入	—	5,023,000
投資口の発行による収入	—	7,545,987
利益分配金の支払額	△1,069,453	△1,002,300
利益超過分配金の支払額	△120,226	△129,642
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,807,680	11,437,044
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	230,821	644,989
現金及び現金同等物の期首残高	4,166,201	4,397,022
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,397,022	※1 5,042,011

(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 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	当 期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28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なり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。	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なり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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

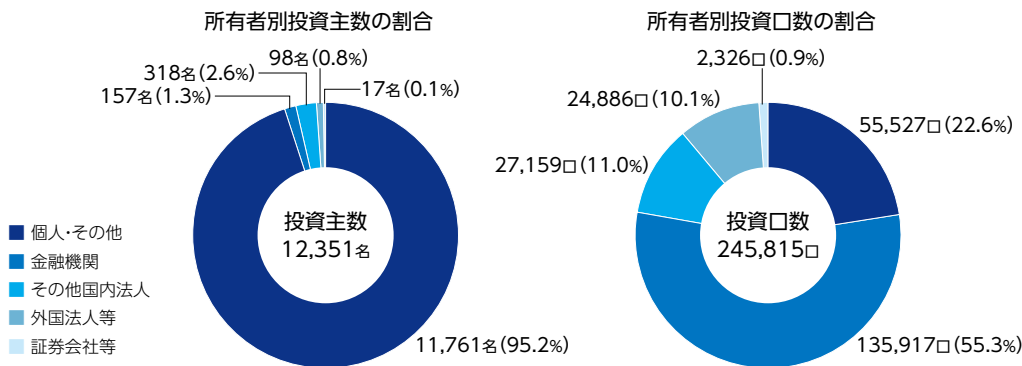
前期(ご参考) 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当 期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
(2018年8月31日現在)	(2019年2月28日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
1,869,456	1,856,912
2,527,566	3,185,098
4,397,022	5,042,011

投資主インフォメーション

▶ 投資口価格の推移



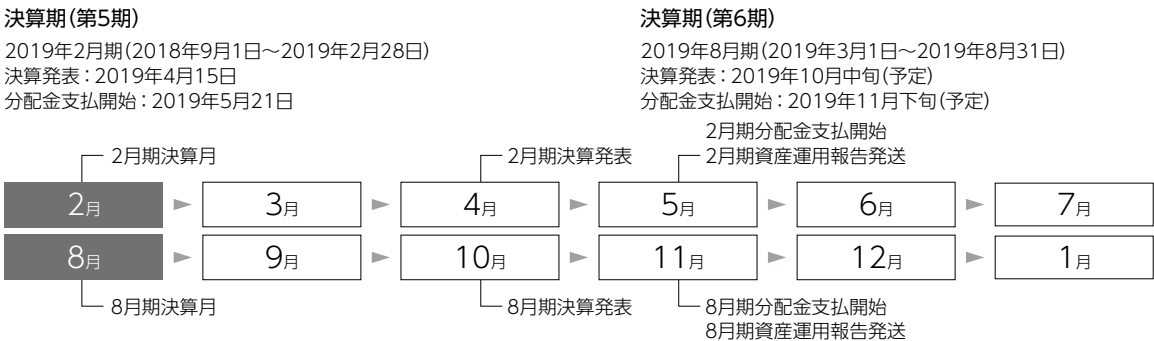
▶ 投資主の状況 (2019年2月28日現在)



▶ 三菱地所による本投資法人へのセიმボート出資の継続

三菱地所による本投資法人への出資口数	10,000口 (4.1%)
--------------------	----------------

▶ 年間スケジュール



▶ 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・祝祭日を除く))

▶ 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

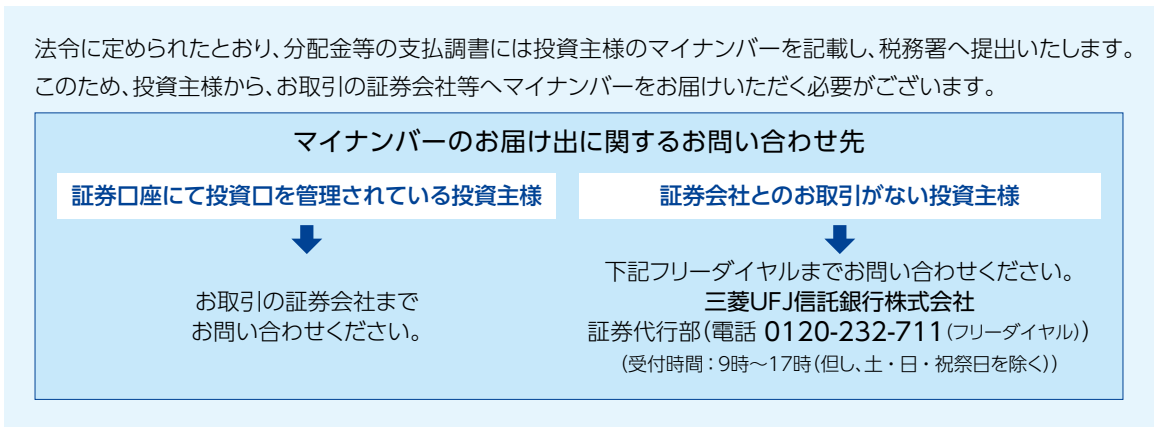
住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

▶ 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。



▶ 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・祝祭日を除く))