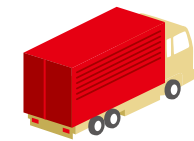
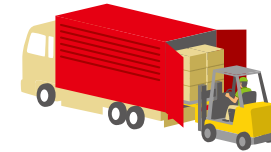


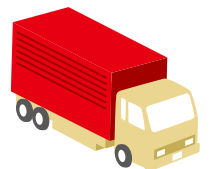
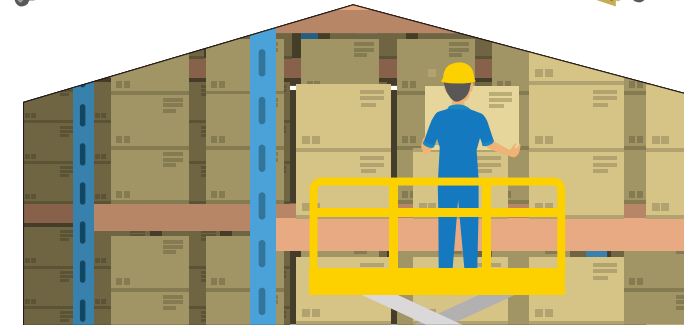


第3期 資産運用報告

自 2017年9月1日 至 2018年2月28日



 三菱地所物流リート投資法人



 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二丁目5番1号

<https://mel-reit.co.jp/>

第3期概要

LTV(有利子負債比率)
27.5%
(第3期末時点)

期末稼働率
99.5%
(第3期末時点)

第3期
1口当たり分配金(確定)
5,580円

格付け(JCR)
AA-(安定的)
(第3期末時点)

ご挨拶

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。

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、2017年9月14日に東京証券取引所に上場して以来、初めてとなる2018年2月期(第3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。

本投資法人は、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所をスポンサーとし、物流施設を主な投資対象としています。

投資主価値の最大化を目指し、三菱地所の強力な物流施設開発力に基づく豊富なスポンサーパイプラインや、長年の法人顧客リレーションによって培ったテナントリレーション等を存分に活用するとともに、2001年の設立以来、豊富な運用実績を誇る三菱地所投資顧問(MJIA)の不動産ファンド運用力も活かし、両社の強みをハイブリッド活用することで、安定的かつ着実な成長を実現してまいります。

現在、日本国内において、3PL市場やEコマースの拡大に伴う配送効率性の高い物流施設への需要の増加といった新たな物流事業ニーズが高まっております。

本投資法人は、物流施設事業を取り巻く環境変化に適応しつつ、我が国における物流プラットフォームの一翼を担い、人々の生活を支える物流機能の発展に貢献してまいります。

今後のご支援、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 常務取締役
(物流リート担当)

坂川 正樹

本投資法人の基本理念

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^(注)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。



(注)「三菱地所グループ」とは、三菱地所株式会社並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

ポートフォリオ概要

2018年2月末時点

物件数

8物件

取得価格合計

708億円

平均鑑定NOI利回り

4.9%

期末稼働率

99.5%

不動産鑑定評価額合計

747億円

LTV

27.5%



ロジクロス福岡久山



ロジポート相模原



ロジポート橋本



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク大阪1



MJロジパーク福岡1

決算ハイライト(PL)

財務諸表の解説

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	第3期
営業収益	2,042
営業費用	798
賃貸事業費用	622
その他	175
営業利益	1,243
営業外費用	169
経常利益	1,074
税引前当期純利益	1,074
当期純利益	1,073
当期末処分利益	1,073
単位:円	
1口当たり分配金	5,580

第3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 営業収益

入居テナントから受領した賃料等賃貸収入を計上しております。

B 営業費用

物件の管理・運営に係る費用として、管理業務費、修繕費、減価償却費等を計上しています。なお、固定資産税・都市計画税については、第3期に取得した7物件について、取得簿価に算入しており、賃貸事業費用として計上されていません(第4期以降は8物件全て賃貸事業費用として計上される予定です)。

C 1口当たり分配金

投資主の皆様へ分配する第3期の1口当たり分配金は5,580円となります。



特別対談

私たちが「投資主価値の最大化」を実現します！



三菱地所株式会社
物流施設事業部長

竹田 徹



三菱地所投資顧問株式会社
常務取締役 物流リート担当

坂川 正樹



ロジクロス厚木

本投資法人は、日本最大級の総合デベロッパーである、三菱地所グループのサポートを背景に、投資主価値の最大化の実現に向けて、邁進してまいります。

このたび、三菱地所投資顧問において本投資法人の資産運用業務の最高責任者である坂川と、本投資法人をサポートする三菱地所物流施設事業部のトップである竹田の特別対談が実現しました。これからも力をあわせて「三菱地所グループの物流施設」を盛り上げていく意気込み、下記対談をとくにご覧ください！

まず、三菱地所グループにとっての物流施設事業の位置づけについて、教えてください。

竹田 坂川さんとこんな形で対談できるなんて夢みたいです。今日はよろしくお願いいたします。坂川さんとは、20年以上前に、三菱地所の名古屋支店で机を並べて仕事していましたね。当時は住宅開発事業で同じ釜の飯を食べた仲でしたが、時は流れふたたび、それぞれ違う立場ながら、物流施設事業を通じて一緒に仕事ができるなんて非常に感慨深いです。

その物流施設事業については、三菱地所が本格的に参入して、今年で9年目になります。そもそも三菱地所は、東京駅前の丸の内エリアを中心に事業を拡大し、オフィスビルの賃貸事業を収益の柱としていました。しかし丸の内を中心とする事業に依存する体質から脱却し、他の収益事業を見出そうと、古くは住宅、ホテル、商業施設と新たな分野に展開していき、次いで物流施設に着目した経緯があります。

「物流」は国の根幹を支える産業ですが、何より不動産としての物流施設の特徴は、修繕投資も比較的少なく、いたずらに陳腐化することなく長期での利用が可能である点で、オフィスとも商業施設とも異なった安定感があります。

それらを踏まえて、三菱地所は、物流施設の



ロジクロス福岡久山

開発事業を成長事業の1つに位置付け、事業に取り組んでいます。現在計画中の案件を含めると、三菱地所の開発実績は、単独開発・共同開発含めて累計で14棟／延床面積120万㎡に到達する見込みです。なお、三菱地所が単独で開発している物流施設ブランドは「ロジクロス」といい、計画中の案件含め8棟が事業化されています。2017年5月に発表した「新中期経営計画」では、物流施設事業のプラットフォームの強化を目標に掲げております。三菱地所物流リート投資法人を立ち上げることによって売却先をしっかりと確保した上で開発を進め、三菱地所グループとしてアセットマネジメントの面でも物流施設事業をしっかりと進めていくことが明示されたことと、「物流の老舗」として名高い東京流通センターを2016年に連結子会社化したことで今まで決定的に足りなかった運営管理のノウハウを入れたことにより、「開発」、「アセットマネジメント」、「運営管理」の3つの軸がしっかりと確立されました。

坂川 東京流通センターは、ちょうど私たちが生ま



れた時代である1964年の東京オリンピックを契機に、交通インフラと同時に物流インフラを作っていこうということで誕生した施設でしたね。当時まだ希少なランプウェイ型の、

かなり時代を先取りした物流施設でした。以来、いろいろと試行錯誤をしながら、冷凍冷蔵機能や自動化の知見が蓄積される等、物流施設に関する様々なノウハウが積み重ねられています。

竹田 東京流通センターの所在地は大田区平和島ですが、「物流の丸の内」とも言うべき、一等地になります。都心でなければできない物流施設のひとつの形を示しています。過去50年間、またこれから物流業界をリードするような会社で、そのような会社を連結子会社化できたのは非常に大きな話です。今後、三菱地所の物流施設事業の発展に大きく貢献してくれるものと考えています。

物流施設事業に本気で取り組んでいく中で、本投資法人の誕生につながった背景をお聞かせください。

坂川 私は、現在所属する三菱地所投資顧問(MJIA)に出向する前は、三菱地所において、「三菱地所グループとして、物流施設事業にどのように取り組み、成長させていくか」というテーマについて、グループ全体を通じて俯瞰的に戦略立案・遂行する立場にありました。その中で、物流施設事業の成長性、それにどれだけ本気で取り組んでいくのか、三菱地所として永続的に事業を続けていく覚悟はあるのか、

という議論を重ね続けてきました。そして、「国内外の投資家から広く資金を募集し、物流施設を保有する器を立ち上げ、保有する物流施設をしっかりと運用することで、その利益を投資家に還元する」、それは即ち上場REITという器を立ち上げること、という結論に至りました。

一方で、一度REITを上場させると簡単にやめるわけにはいかない、という議論があったのも確かです。スポンサーである三菱地所の本気度をコミットできない限りは、不動産金融市場に打って出ることはできない。その決意の顕れとして、三菱地所の冠を付けた投資法人名称になりました。自分たちの本気度を対外的に示しながら、不退転の決意で三菱地所グループがもつリソースを投下して、本投資法人がスタートしたのです。

竹田 三菱地所としては今後も「開発」を推進していく中、REITという安定的な開発物件の受け皿があるのは、三菱地所グループにとっても大きな意味があると思っています。また、「運営

管理」という側面でも、第三者への売却を前提にしてしまうと、PM・リーシングを当社グループで担えなくなりますが、物流施設というのは、いかにテナントリレーションをしっかり築いていくかが重要で、それが次の施設開発力につながっていきます。その意味で、本投資法人へのPM・リーシングのサポートを通して、日々のテナントとのお付き合いを深めることができるのは、「開発」にとっても非常に大きいことなのです。

なぜ物流施設事業が成長分野と言えるのか、お聞かせいただけますか。

竹田 国内の物流不動産マーケット自体、長期的には間違いなく右肩上がりの趨勢にあると見えています。この5～10年で、物流効率化と社会環境整備を進める技術的バックグラウンドが大きく変わると思います。人手不足を背景に自動化・省力化が進み、道路網が整備されることで、遠隔の地方産品など今まで都市部

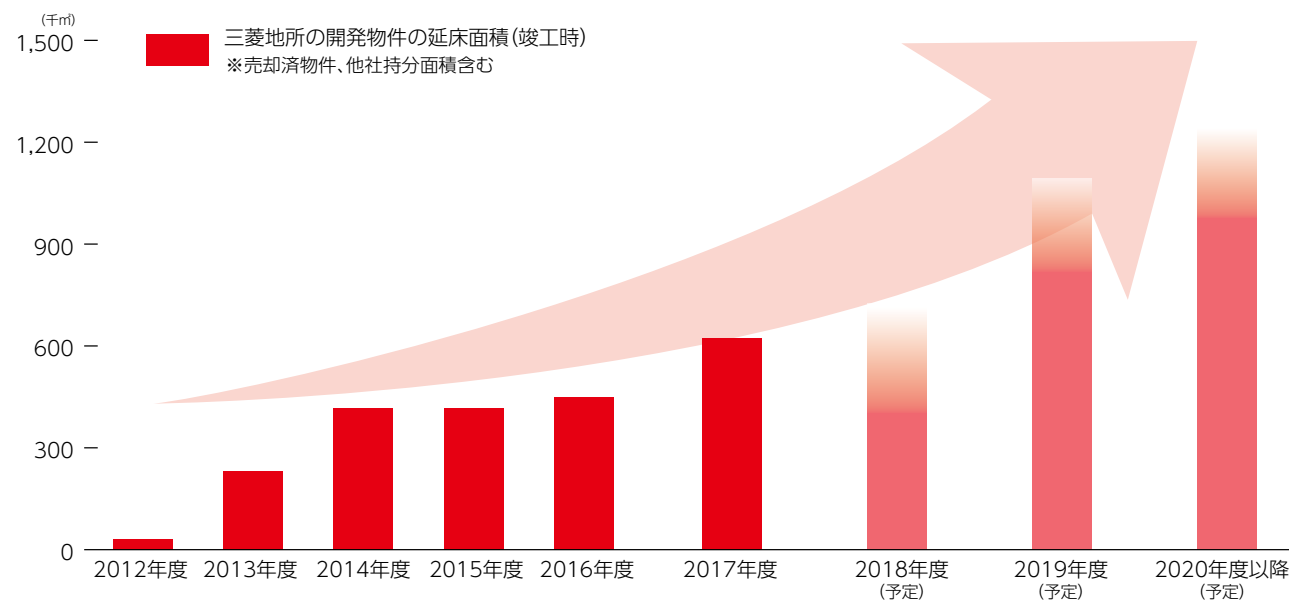
に運べなかったものが運べるようになり、物流量も拡大していくでしょう。したがって大規模な物流拠点がさらに必要になります。投資マーケットによって若干の波はあるにしても、物流施設そのもののニーズ、実需は間違いなく、右肩上がりで推移していくものと見ています。

坂川 消費者の行動の変化については、投資主の皆様も実感しているのではないのでしょうか。例えばコンビニが増え始めたのは1990年代前半からになりますが、アマゾンに代表される翌日あるいは当日に届くような通販サービスが普及したのはここ10年ほどの話だと思います。そうやって一旦便利さに慣れてしまうと、世の中はどんどんその方向に進むものです。流通の世界でいうと、少量・多品種のものを、高い頻度で世の中に流通させなければならぬ、という環境になってきています。それに対応するために、物流施設がどんどん必要になってきているというのが、今の状況だと考えています。これは簡単には逆戻りするものではありませんし、まだ飽和点に達しておらず、成長の余地がある分野であると考えています。

既に物流系のリートは複数存在していますが、本投資法人の差別化戦略は何でしょう。

坂川 我々、三菱地所物流リート投資法人には、成長するエンジンが2つあります。

三菱地所における物流施設事業の実績(計画中物件も含む)





1つは、ここにいる竹田さんが指揮するスポンサーである「三菱地所のサポート」です。日本で最大級の総合デベロッパーが物流施設の開発事業に本気で取り組むことで、本投資法人にとって外部成長に必要なパイプラインが生み出されています。

もう1つの成長エンジンは、「不動産ファンド運用会社としてパイオニア的存在であるMJIAによる資産運用」という点です。MJIAは2001年の創立以来、17年の歴史があるわけですが、これまで様々なタイプの不動産を幅広いネットワークを通じて取得してきましたので、それを活かしながら外部から物件を取得する力があります。こと物流施設については、2012年から本格的に投資を始めており、2013年には「MJロジパーク船橋1」をブリッジファンドで取得して運用を開始し、これまでに物流施設では計1,000億円程度の投資実績があります。特にここ数年は年平均で200億～300億円の物件取得実績があります。こうして培ってきた目利き力を活かし、

開発型ファンドやブリッジファンドなどの手法も使いながら外部成長につなげていきたいと考えています。

他のREITにおいては、上場にあたり資産運用会社を新設することが多いのですが、我々は老舗の資産運用会社ですので、培ってきたノウハウの厚みが違うのではないかと自負しています。

竹田 三菱地所の最大の強みは、やはりオフィスや商業施設における数多くのテナントさんとのリレーションを持っていることです。オフィスについては丸の内を中心に、日本や世界を代表する企業が集積しており、商業施設においても、プレミアムアウトレットやマークイズシリーズを通じて豊富なリレーションを有しております。

それと、施工者との関係ですね。年間何千億円という発注をしていますので非常に取引先の裾野が広がっています。そういった、メーカーさん、施工者さん、商社さん含めて、テナントとなりうるお客さまとのリレーションは非

常に豊富です。そうした中で、幅広くリテナント・新規貸付をサポートできる体制を整備しております。

坂川 あとは、物流施設開発の観点で見ますと、丸の内エリアを国・自治体と協議しながら開発してきた、三菱地所ならではの強みがありますよね。これだけ投資マーケットが活況を呈し、入札や競争での取得が厳しい中、三菱地所独自の強みを、是非、事業用地取得に活かして欲しいですね。

本投資法人の今後の見通しと、投資主の皆様へのメッセージをお願いします。

坂川 今後、市場環境の変化や景気循環の流れにおいては、マーケットが厳しい時期もあるでしょう。三菱地所・MJIAの2つの成長エンジンをハイブリッド活用し、どのような環境・マーケット変化にも適応し安定したトラックレコードを残せるようなREITになっていきたいと思えます。何より、少しずつでも、安定的に1口当たりの分配金額を成長させていくことを目標としています。

そのために一番重要なのは外部成長です。上場時のポートフォリオは8物件・資産規模

708億円となりますが、今後、4～5年を目安に2,000億円にまで資産規模を拡大していきたいと考えています。規模の拡大を急ぐあまり無理な価格でマーケットから物件を取得するような外部成長は行いませんが、三菱地所の開発する物件や、MJIAがブリッジファンドで運用する物件、両方のパイプラインを加味すると、2,000億円という目標は十分に達成可能だと確信しています。中長期的には3,000億円の成長を描いています。

現在の総資産有利子負債比率(LTV)は、巡航時の想定である40～50%と比較してかなり低水準です(2018年2月末時点:27.5%)。今後の外部成長機会の蓋然性が見えている中で、この借入余力をうまく活用し、1口当たり分配金を成長させていきたいと考えています。

竹田 三菱地所としては、現中期経営計画で掲げる、物流施設事業のプラットフォーム強化のためにも、本投資法人への物件供給やリーシング支援といった力強いサポートを通じて、物流施設事業自体の成長を目指していきたいと思っています。

坂川 竹田さん、一緒に力をあわせて頑張りましょう。今後ともサポートのほど、どうぞよろしくお願いいたします！

PROFILE



坂川 正樹 (さかがわ まさき)

1986年三菱地所株式会社入社。2014年から同社投資マネジメント事業部長として、物流リート上場の検討当初から中心メンバーとして携わり、2017年から三菱地所投資顧問株式会社に出身し、リートの最高責任者として上場を成し遂げた。

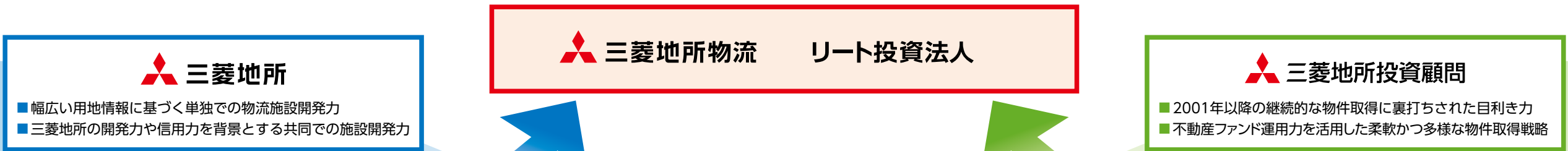


竹田 徹 (たけだ とおる)

1989年三菱地所株式会社入社。同社ビル事業部門で丸の内エリアの開発に従事した後、2015年4月より現職。物流施設のリーシング、取得・開発、運営管理業務等、物流施設事業全般を統括し、三菱地所グループの物流施設事業のプラットフォーム強化に貢献。

外部成長戦略

三菱地所の開発力と三菱地所投資顧問の投資案件選別力(目利き力)を活用したハイブリッド型外部成長



三菱地所とのスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権

本投資法人は、三菱地所との間で締結済みのスポンサーサポート契約に基づき、三菱地所による開発案件を含む、同社が自ら所有する物流施設等を売却する場合には、優先的に取得に向けた交渉を行うことができます(注1)。

三菱地所グループの優先交渉権付与予定物件					
物件名		竣工(予定)年度	所在地	延床面積	開発
ロジクロス厚木	竣工済	2016年度	神奈川県厚木市	29千㎡	単独
ロジクロス神戸三田	竣工済	2017年度	兵庫県神戸市	14千㎡	単独
ロジポート大阪大正	竣工済	2017年度	大阪府大阪市	122千㎡	共同
ロジクロス習志野	竣工済	2017年度	千葉県習志野市	39千㎡	単独
大阪西淀川物流センター		2018年度	大阪府大阪市	38千㎡	共同
ロジクロス名古屋笠寺		2018年度	愛知県名古屋	80千㎡	単独
(仮称)ロジクロス横浜港北		2019年度	神奈川県横浜	16千㎡	単独
ロジポート川崎ベイ		2019年度	神奈川県川崎	296千㎡	共同
(仮称)ロジクロス厚木Ⅱ		2019年度	神奈川県厚木	34千㎡	単独
(仮称)彩都もえぎ物流施設計画		2020年度/2021年度	大阪府茨木	31千㎡/125千㎡	共同

(注1) 共有者、準共有者又は共同事業者が存在する場合であって、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却につき、それらの者の同意が得られない場合等、スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されない場合があります。

本資産運用会社の目利き力による外部取得とファンドスキーム

本資産運用会社は、2001年以降、ファンド組成及び物件取得を継続的に実施してきた実績を有しています。かかる実績に基づく投資案件選別力(目利き力)・デューディリジェンス能力を活用し、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実施します。また、本資産運用会社は、その不動産ファンド運用力を活かすことで、開発型ファンドスキーム(注1)やブリッジスキーム(注2)等の多様な取得手法により、柔軟な取得戦略を推進します。

(注1)「開発型ファンドスキーム」とは、本資産運用会社が投資助言業務を受託する開発ファンドから物件を取得する手法をいいます。
(注2)「ブリッジスキーム」とは、資本市場環境や物件取得のタイミングに応じてブリッジファンドを活用し、機動的に物件を取得する手法をいいます。

ブリッジファンドによる優先交渉権付与予定物件			
物件名	アセットタイプ	ブリッジファンドの取得年月	延床面積
IHIグループ堺工場(底地)	工場底地	2017年3月	87千㎡(注)
MJロジパーク春日井1	物流施設	2017年3月	58千㎡
MJロジパーク仙台1	物流施設	2017年6月	36千㎡

(注)「IHIグループ堺工場(底地)」は、敷地面積を記載しています。

CRE戦略

三菱地所グループのCRE戦略支援

三菱地所グループは、強固な法人顧客リレーション及び多岐に亘る事業を通じて蓄積されたノウハウを活用して、不動産に関する各種ソリューション提案を展開しています。三菱地所グループと緊密な連携を図ることで企業の不動産流動化ニーズ等の機会を捉え、本投資法人による物件取得を目指します。

事例 セイノーホールディングス株式会社のCRE戦略策定・推進に向けたパートナーシップ

■ 同社は、大都市圏を中心とした高機能物流施設の整備に向け「ネットワークの安定・強化」及び「高機能物流施設の開発」等をCRE戦略として推進

■ 三菱地所グループは、2012年に同社とCRE戦略策定・推進に向けたパートナーシップ契約を締結し、各種サポートを遂行

事例 IHIグループ堺工場(底地)

■ 三菱地所グループと豊洲エリアでの開発パートナーでもあるIHIグループとのリレーション及びCRE提案を通じ、IHIグループからの物件取得を実現

直近竣工した三菱地所開発物件

ロジクロス習志野

「ロジクロス習志野」の特徴を簡単にご紹介します。

- 首都高速湾岸線や東関東自動車道等、都心部へのアクセスは非常に優れています。大消費地である都心への配送拠点としては、まさに打ってつけの拠点と言えるでしょう。
- JR「新習志野」駅から徒歩5分。ここで働く皆様の通勤面での利便性も高いです。

所在地	千葉県習志野市	延床面積	約39,100㎡
主要アクセス	東関東道「谷津船橋」IC まで約1.6km JR 京葉線「新習志野」駅から徒歩約5分	敷地面積	約19,300㎡
竣工年月日	2018年3月30日	稼働率(2018年4月1日現在)	100.0%

三菱地所株式会社 物流施設事業部 曾我俊太郎

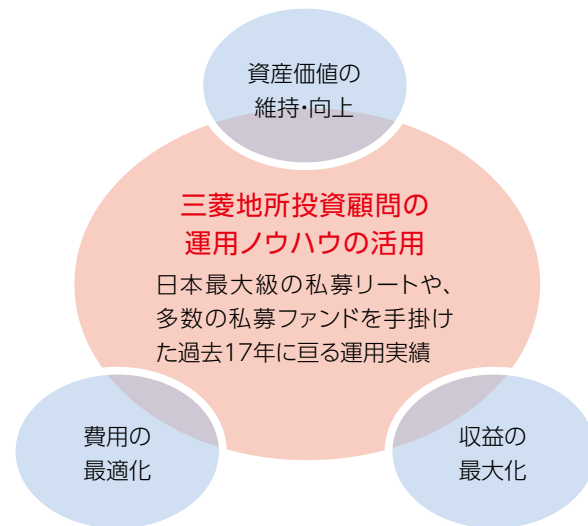


三菱地所グループの事業基盤を活かした運用

■本投資法人の資産運用は、2001年の創業以来、三菱地所投資顧問が幅広いアセットタイプファンド組成や私募REIT運用を通じて培ってきたノウハウを活用し、物件価値の最大化と着実かつ安定的な運用を目指します。

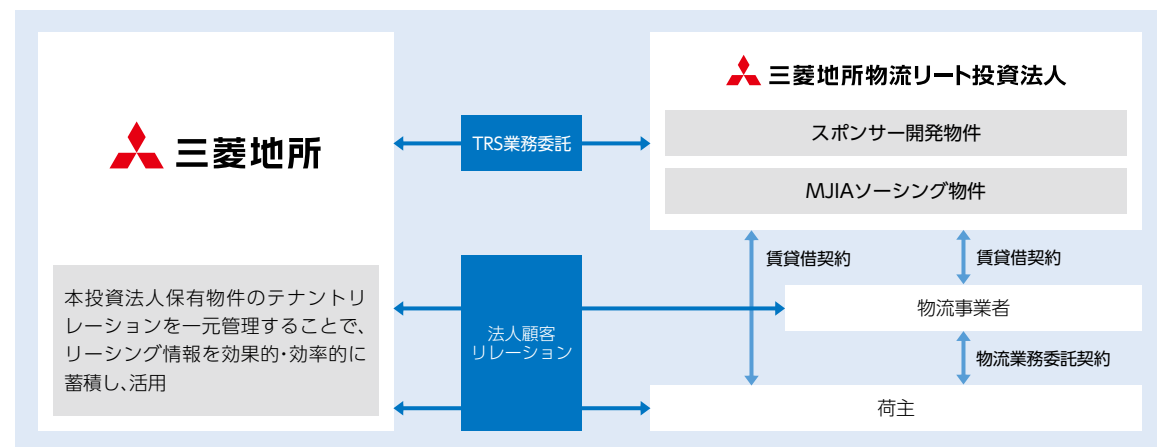
■本投資法人はスポンサーに対して、テナントリレーションサポート(TRS)業務を委託し、スポンサーによるリーシングへのコミットメントを最大化することで、ポートフォリオの中長期的な収益の維持・向上の実現を目指します。

■本投資法人の保有資産のテナントリーシングは、TRS業務委託を通じ、三菱地所が東京・丸の内を中心とするオフィス・商業施設事業等で培った法人顧客リレーションを活用することで、物流事業者や荷主とのリレーションを構築し、市場のニーズをくみ取った着実な内部成長を実現することを目指します。



三菱地所によるテナントリレーションサポート(TRS)業務

TRS業務	
テナントリレーション業務	入居テナントに対し、契約期間の長期化、増床・移転ニーズの把握、空き区画へのマッチング及び外部流出の阻止等を目的として、定期的に訪問し、入居テナントとのリレーションを構築
賃貸募集業務	新規テナント候補先への営業活動の他、テナント審査サポート及び入居条件・関連工事等の取次・交渉を実施
賃貸方針提案業務	保有資産全体の賃貸に係る契約期間等の管理及びリテナント戦略の提案等を実施



健全性を重視した財務運営及びLTVコントロール

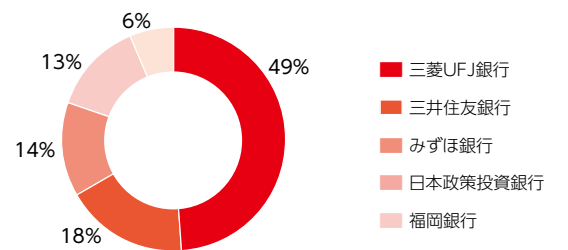
本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を考慮し、機動的かつ健全性を重視した財務戦略を実行していきます。

デット・ファイナンス	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、返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うものとします。また、今後、市況等を見据えつつ、投資法人債の発行による資金調達手法の多様化を検討します。
LTV水準	借入金による機動的な物件取得を可能にするための一定の取得余力を確保するため、LTVについては保守的な水準で運営することを基本方針とします。巡航では、40～50%を目途として運用します。

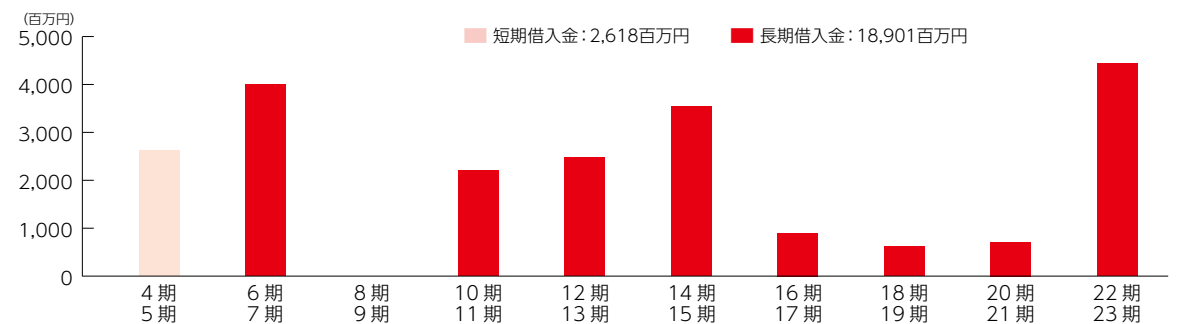
有利子負債の状況 (2018年2月末日時点)

有利子負債合計	約215億円
平均残存借入年数	4.91年
平均借入金利	0.43%

借り入れ先比率 (2018年4月16日時点)



借入金返済期限の分散状況 (2018年2月末日時点)



格付の取得 (2018年2月末日時点)

本投資法人は、株式会社日本格付研究所(JCR)から右記の格付を取得しています。

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

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

ポートフォリオ

ポートフォリオマップ

「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高い競争力が期待できる物流施設への厳選投資を通じ、長期安定的なポートフォリオを構築することを目指します。

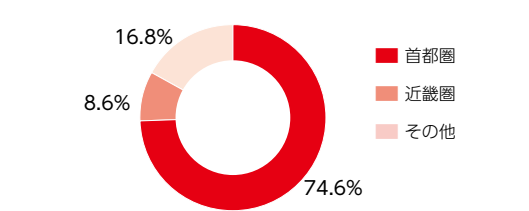
本投資法人の 投資方針	アセットタイプ別投資比率(取得価格ベース)		地域別投資比率(取得価格ベース)	
	物流施設	その他	首都圏	その他エリア
	80%以上	20%以下	50%以上	50%以下

ポートフォリオ一覧 (2018年2月末日時点)

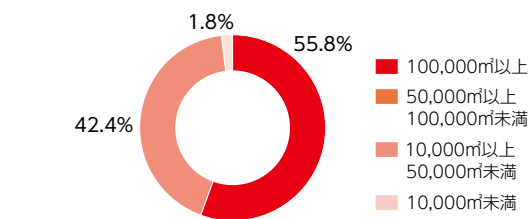
取得ルート(注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	延床面積(注2) (㎡)	鑑定NOI 利回り(%)	稼働率(%)	築年数(年)	物件 タイプ
スポンサー 開発	ロジクロス 福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	36,082	5.2	100.0	3.3	マルチ
	ファンド 運用	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	21,364	200,252 (98,123)	4.7	98.1	4.5	マルチ
	ファンド 運用	ロジポート橋本 (準共有持分45%)	18,200	145,809 (65,614)	4.4	100.0	3.1	マルチ
MJIA ソーシング	ファンド 運用	MJロジパーク 厚木1	6,653	27,836	4.7	100.0	4.6	マルチ
	ファンド 運用	MJロジパーク 船橋1	5,400	18,262	6.5	100.0	28.2	マルチ
	ファンド 運用	MJロジパーク 加須1	1,272	7,602	5.7	100.0	12.0	マルチ
	ファンド 運用	MJロジパーク 大阪1	6,090	39,157	5.0	100.0	10.4	マルチ
	ファンド 運用	MJロジパーク 福岡1	6,130	39,797	5.3	100.0	10.4	マルチ
合計 / 平均		—	70,879	514,800 (332,475)	4.9	99.5	7.0	—

(注1) MJIAが投資助言業務を受託するブリッジファンドから取得した資産に「**ファンド**」を付しています。
(注2) 「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、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います。「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資産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います。

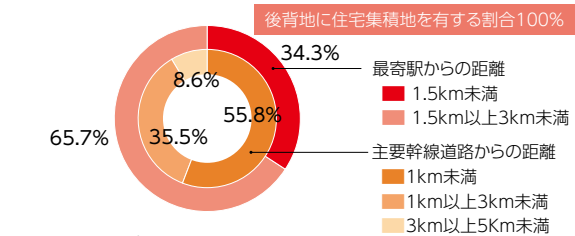
エリア別(取得価格ベース)



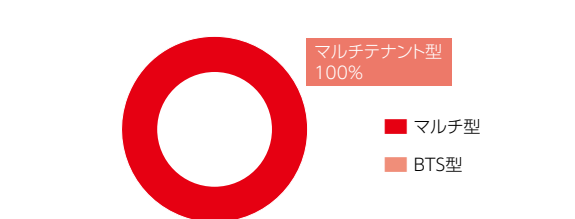
規模別(取得価格ベース)



交通利便性(取得価格ベース)



物件タイプ別(取得価格ベース)



ロジクロス福岡久山

マルチ スポンサー開発 ロジクロス第1号

三菱地所の単独開発物流施設「ロジクロス」第1号 ～ 最新の施設仕様を備え九州広域への配送をカバー ～



スロープにより3階までトラックが直接接車できるため、高い配送効率を備えています。

所在地	福岡県糟屋郡久山町
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
竣工年月日	2014年10月27日
延床面積	36,082.08㎡
敷地面積	18,136.89㎡
賃貸可能面積	34,878.55㎡
取得価格	5,770百万円
鑑定評価額	6,070百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
テナント数	2

- 最寄駅**
 - JR篠栗線「門松駅」から約2.2km
- 雇用の確保**
 - 住宅集積地から徒歩圏内
- 主要幹線道路**
 - 国道201号線まで約1.6km
 - 九州自動車道「福岡IC」から約2.7km



- 立地特性**
 - 本立地周辺は九州最大の消費地である福岡市周辺を中心とする都市圏向け配送、保管のための拠点が集積しています。
 - 九州自動車道利用により、北部九州を中心に九州一帯を管轄する配送拠点として機能することができます。
 - 福岡空港及び港湾部へは10km圏内であり、交通アクセスは良好です。また、「福岡IC」周辺等は交通の要衝であり、物流集積エリアとして需要が集まる立地です。
- 物件特性**
 - 1階と3階にトラックパース^(注1)が設置されており、スロープにより3階までトラックが直接接車できるため、高い配送効率を備えています。
 - DBJ Green Building 認証^(注2)を取得する等、高い環境性能を誇ります。

(注1)「トラックパース」とは、荷物の積卸しのためにトラックを接車するスペースをいいます。以下同じです。
(注2)「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して認証を行う総合評価システムをいいます。



「ロジクロス」の概要

- 三菱地所は、2013年12月「ロジクロス福岡久山」の着工に合わせ、「ロジクロス」を三菱地所の単独開発物流施設ブランドとして立ち上げました。以後、全国各地で開発を展開しています。
- 物流を表す「Logi-」に加え、人・モノ・ビジネスが活発に行き交うイメージを「Cross」という言葉で表現しています。「Logicross(ロジクロス)」の「L」「O」「C」を使用した施設のロゴマークは、物流施設をイメージした箱形を形成することにより、ブランドコンセプトである安定感や安心感を表現しています。



「ロジクロス」の施設の特徴

- 物流利便性だけでなく、雇用確保や快適な職場環境といった様々なニーズに応える汎用性の高い最新型物流施設を志向します。



保管効率の高い倉庫スペース



太陽光パネル
環境に配慮した再生可能エネルギーの活用(ロジクロス福岡久山)



非常用発電機
BCP^(注1)対策による停電時の事業継続サポート



トラックドライバーの方も利用できるスロープ下を活用した休憩室(ロジクロス福岡久山)

「ロジクロス」ブランドの主な優先交渉権付与予定物件

- ロジクロス厚木**
(2017年3月竣工)
 - 都心部消費地への配送をはじめ、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)・東名高速道路等へのアクセス良好
 - 工場・倉庫が集積するエリアであり、24時間稼働可能
- ロジクロス神戸三田**
(2017年6月竣工)
 - 中国自動車道・六甲北有料道路「神戸三田IC」に至近であり、西日本広域の配送をカバーする好立地
 - LED照明を設置し、省エネを通じた環境への配慮
- ロジクロス習志野**
(2018年3月竣工)
 - 東関東自動車道と京葉道路に至近であり、東京都心部、首都圏近郊へのアクセス良好
 - JR京葉線「新習志野駅」前に立地し、従業員の確保というニーズに対応
- ロジクロス名古屋笠寺**
(2019年1月竣工予定)
 - 大消費地であり、物流ニーズが期待できる名古屋市内に立地
 - 最寄IC、主要幹線道路のみならず、最寄駅からも至近の好立地

(注1)「BCP」とは、英文のBusiness Continuity Plan の頭文字をとった略称であり、事業継続計画をいいます。以下同じです。
(注2) 2018年2月28日現在、本投資法人が上記の物件取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

個別物件紹介 (2018年2月末日現在)

ロジポート相模原 (準共有持分49%)

マルチ

スポンサー開発

首都圏

首都圏へのアクセス性が高く、国内最大級・高スペックのダブルランプウェイ^(注1)付マルチテナント型施設

延床面積約20万㎡の大規模物件です。

所在地	神奈川県相模原市
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
竣工年月日	2013年8月16日
延床面積	200,252.53㎡
敷地面積	94,197.27㎡
賃貸可能面積	88,609.64㎡
取得価格	21,364百万円
鑑定評価額	22,700百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
テナント数	17

最寄駅

- JR相模線「上溝駅」から約2.0km

雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- 国道129号線に接道
- 圏央道^(注2)「相模原愛川IC」から約4.0km

(注1)「ランプウェイ」とは、地上から上層階までをつなぐ螺旋状の車路をいいます。以下同じです。

(注2)「圏央道」とは、「首都圏中央連絡自動車道」をいいます。以下同じです。

ロジポート橋本 (準共有持分45%)

マルチ

スポンサー開発

首都圏

エリア最大級かつ公共交通機関から至近の希少な築浅・高スペックのダブルランプウェイ付マルチテナント型施設



ロジポート橋本

- JR横浜線・相模線、京王相模原線「橋本駅」から徒歩圏内、かつ、住宅集積地からも至近であり、雇用確保の観点においても良好です。
- 首都圏の主要環状線である国道16号線に接道しています。



各階に中央車路が設けられ、安全性の高い動線を確保しています。

所在地	神奈川県相模原市
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
竣工年月日	2015年1月9日
延床面積	145,809.59㎡
敷地面積	67,746.26㎡
賃貸可能面積	58,537.70㎡
取得価格	18,200百万円
鑑定評価額	18,720百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
テナント数	12

最寄駅

- JR横浜線・相模線、京王相模原線「橋本駅」から約1.0km

雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- 国道16号線に接道
- 圏央道「相模原IC」から約6.5km

立地特性

相模原・橋本エリア

- 本立地周辺は西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として、長年に亘り物流適地として認知されており、高いテナント需要が期待できます。
- 高速道路では、「海老名JCT」や「八王子JCT」を通じて東名高速道路、中央自動車道等と結節しており、首都圏外からのアクセスが容易です。
- 主要幹線道路では、神奈川県央を縦断する国道129号線、首都圏の主要環状線である国道16号線へも至近と、首都圏内を広く網羅できる高い配送効率を備えています。

ロジポート相模原

- 住宅集積地からも至近であり、また路線バスルートに位置しており、雇用確保の観点においても良好です。
- 神奈川県央を縦断する国道129号線に接道しています。

物件特性

ロジポート相模原・ロジポート橋本

- 上下専用ランプウェイを備えているため、各階への直接搬入が容易です。
- 大型車の出入口が複数あり、建物への出入りが容易です。
- 中央車路が設けられていて、安全性の高い動線を確保しています。

- 免震構造を採用し、72時間対応の非常用発電機を設置する等、BCPにも配慮されています。

- 24時間365日稼働の高セキュリティシステムが採用されています。



MJロジパーク厚木1

マルチ MJIAソーシング 首都圏

西日本からの玄関口として機能し、市場競争力の高い厚木エリアに位置する配送効率の高い物流施設



貨物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備え、高い汎用性を備えています。

所在地	神奈川県厚木市
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき3階建
竣工年月日	2013年7月12日
延床面積	27,836.15㎡
敷地面積	19,780.93㎡
賃貸可能面積	28,002.44㎡
取得価格	6,653百万円
鑑定評価額	6,860百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
テナント数	1

- 最寄駅**
- 小田急小田原線「本厚木駅」から約2.0km
- 雇用の確保**
- 住宅集積地から徒歩圏内

- 主要幹線道路**
- 国道129号線・246号線まで約1.2km
 - 圏央道「圏央厚木IC」から約2.3km



- 立地特性**
- 中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点であり、西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として機能し、物流拠点としてのポテンシャルが高いエリアです。
 - 神奈川県内主要幹線道路へのアクセスに優れていて、圏央道を利用することで埼玉エリアも広域的に管轄することができます。
 - 住宅集積地からも至近で、路線バスルートにも位置していて、雇用確保の観点においても良好です。

- 物件特性**
- 貨物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備え、基本仕様としても高い汎用性を備えています。

MJロジパーク船橋1

マルチ MJIAソーシング 首都圏

東京近郊の物流施設集積エリアに位置し、冷凍・冷蔵設備を有した希少性の高い物流施設



冷凍・冷蔵機能を有する物流施設です。

所在地	千葉県船橋市
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根5階建
竣工年月日	1989年11月30日
延床面積	18,262.08㎡
敷地面積	7,481.00㎡
賃貸可能面積	18,232.07㎡
取得価格	5,400百万円
鑑定評価額	6,270百万円
鑑定NOI利回り	6.5%
テナント数	1

- 最寄駅**
- JR京葉線「南船橋駅」から約1.5km
- 雇用の確保**
- 住宅集積地から徒歩圏内

- 主要幹線道路**
- 国道357号線まで約1.5km
 - 東関東自動車道「谷津船橋IC」から約2.2km
 - 京葉道路「花輪IC」から約3.0km



- 立地特性**
- 東京都心を1時間程度の配送時間で概ねカバーできることから、東京近郊の物流拠点として高いニーズが期待できます。
 - 主要な物流インフラである東京国際空港(通称:羽田空港)・成田国際空港や東京港等へ主要幹線道路を通じてアクセスしやすいため、広域配送が可能です。
 - 周辺環境は物流施設の集積地で、24時間稼働が可能です。
 - 本立地周辺では、動物検疫所による出張検疫を受けられることから、飲食料品を扱う物流拠点の立地優位性につながります。

- 物件特性**
- より一層の需要の高まりが期待される冷凍・冷蔵機能を有する物流施設で、常温、冷蔵及び冷凍のスペースから成ります。

MJロジパーク大阪1

マルチ

MJIAソーシング

近畿圏

近畿圏で市場競争力の高いエリアに位置し、雇用確保の面からも優れた物流施設



トラックパースが36台設けられているため、迅速な出入庫が可能です。



所在地	大阪府大阪市
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき6階建
竣工年月日	2007年9月28日
延床面積	39,157.61㎡
敷地面積	13,028.81㎡
賃貸可能面積	39,082.95㎡
取得価格	6,090百万円
鑑定評価額	6,360百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
テナント数	1

最寄駅

- 大阪市営南港ポートタウン線「ポートタウン西駅」から約0.5km

雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- 国道43号線まで約8.0km
- 阪神高速4号湾岸線「南港北IC」から約2.7km

立地特性

- 大阪港の主要機能が集積する南港エリアの一角に位置し、近畿圏で最も市場競争力の高い地域の1つです。
- 大阪府中心エリアへのアクセスが良好な阪神高速4号湾岸線、国道43号線へはそれぞれ「南港北IC」、大阪港咲洲トンネルを通じてアクセスが容易です。
- 最寄駅である「ポートタウン西駅」からも徒歩圏内に位置し、住宅街から近いため、雇用確保の観点からも良好です。

物件特性

- トラックパースは北面・南面・西面合わせて36台と充実していて、迅速な出入庫が可能です。
- 貨物用エレベーター2基、垂直搬送機5基を備えている他、ドックレバラーも6基備えています。

MJロジパーク加須1

マルチ

MJIAソーシング

首都圏

首都圏全域のみでなく、東北方面からの中継地点としても機能できる物流施設



最寄駅

- 東武伊勢崎線「花崎駅」から約2.0km

雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- 国道125号線まで約1.7km
- 国道122号線まで約3.8km
- 東北自動車道「加須IC」から約2.8km

立地特性

- 東北自動車道及び圏央道を利用することで、首都圏全域への集配送が可能です。
- 工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができ、国道122号線・125号線を利用することで埼玉エリアを広域に管轄することができます。

物件特性

- 汎用性の高い基本仕様であり、幅広いテナントニーズに対応できます。

MJロジパーク福岡1

マルチ

MJIAソーシング

消費物流ニーズと生産物流ニーズの交わる好立地に位置する、福岡県内で希少なランプウェイ付マルチテナント型施設



最寄駅

- JR香椎線「宇美駅」から約2.5km

雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- 国道3号線まで約4.0km
- 福岡都市高速「西月隈IC」から約4.5km
- 九州自動車道「太宰府IC」から約6.5km

立地特性

- 福岡市と北九州市の二大都市及び隣接県へのアクセスが容易であり、福岡都市高速と九州自動車道が結節する「福岡IC」を中心に福岡空港等も擁するエリアです。
- 福岡市を中核とする大消費地を支える消費物流ニーズに加え、工場に付随する生産物流ニーズも見られ、多様な物流ニーズが期待できるエリアです。
- 本立地周辺には物流施設が集積し、24時間稼働が可能です。

物件特性

- 垂直搬送機がワンフロア5か所設置可能である、福岡県内では希少なランプウェイ付マルチテナント型施設です。
- ランプウェイが設けられ、各階にトラックが出入庫でき、迅速な貨物の出し入れを可能とします。

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
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
営業収益	(百万円)	162	191	2,042
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	162	191	2,042
営業費用	(百万円)	72	100	798
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	41	55	622
営業利益	(百万円)	89	91	1,243
経常利益	(百万円)	69	70	1,074
当期純利益	(百万円)	44	43	1,073
総資産額 （対前期比）	(百万円) (%)	6,230 —	6,242 (0.2)	78,112 (1,151.4)
純資産額 （対前期比）	(百万円) (%)	2,044 —	2,043 (△0.1)	54,758 (2,579.6)
出資総額	(百万円)	2,000	2,000	53,685
発行済投資口の総口数	(口)	20,000	8,000	214,000
1口当たり純資産額(注2)	(円)	102,232	255,441	255,882
分配金総額	(百万円)	44	43	1,194
1口当たり分配金額	(円)	2,232	5,441	5,580
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	2,232	5,441	5,015
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	—	—	565
総資産経常利益率(注3) （年換算値）(注4)	(%)	1.1 (2.7)	1.1 (2.2)	2.5 (5.1)
自己資本当期純利益率(注5) （年換算値）(注4)	(%)	2.2 (5.3)	2.1 (4.2)	3.8 (7.6)
期末自己資本比率(注6)	(%)	32.8	32.7	70.1
有利子負債額	(百万円)	4,000	4,000	21,519
有利子負債比率(注7) （対前期比）	(%) (%)	64.2 —	64.1 (△0.2)	27.5 (△36.6)
配当性向(注8)	(%)	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	1	1	8
期末総賃貸可能面積(注9)	(㎡)	18,232.07	18,232.07	313,164.66
期末テナント数(注10)	(件)	1	1	40
期末稼働率(注11)	(%)	100.0	100.0	99.5
当期減価償却費	(百万円)	36	43	403
当期資本的支出額	(百万円)	—	7	26
賃貸NOI(Net Operating Income)(注12)	(百万円)	156	179	1,822

(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) 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3) 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4) 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5) 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6) 期末純資産額／期末総資産額×100
(注7) 期末有利子負債／期末総資産額×100
(注8) 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期及び第3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9) 「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10) 「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11) 「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12) 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日に設立されました。その後、同年9月28日に行われた私募による新投資口の発行により調達した資金等をもとに、同年9月29日に1物件を取得し、運用を開始しました。
また、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いました。
なお、2017年9月13日を払込期日として、公募による投資口の追加発行(198,000口)を実施し、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)。2017年10月10日には第三者割当による新投資口の発行(8,000口)を実施しました。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、政府による経済政策の推進や日本銀行の金融緩和政策の継続を下支えに、2017年10～12月期の実質GDP成長率が8四半期連続のプラス成長となる等、緩やかな回復傾向が続いています。また、雇用・所得環境の着実な改善を背景に、個人消費は底堅く推移しています。
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。
このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有8物件(取得価格70,879百万円)の運用を着実に行之い、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は99.5%と良好な稼働状況を維持しています。

(3) 資金調達の概要

当期においては、2017年9月13日に一般募集による新投資口の発行により49,678百万円、2017年10月10日に第三者割当による新投資口の発行により2,007百万円を調達したほか、2017年9月14日に借入れにより19,449百万円の調達を行い、「ロジクロス福岡久山」他の新規物件の取得資金の一部としました。
なお、借入金の一部返済があった結果、2018年2月28日現在の借入金残高は21,519百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は27.5%となりました。
また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より「AA－(格付の見通し:安定的)」の長期発行体格付を取得しています。

信用格付業者	格付内容	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

I 資産運用報告

(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2,042百万円、営業利益1,243百万円、経常利益1,074百万円、当期純利益1,073百万円及び投資口1口当たり分配金5,580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214,000口の整数倍である1,073,210,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は5,015円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています(注1)。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして減価償却費の30%にほぼ相当する額である120,910,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は565円としました。

(注1) 本投資法人は、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口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(消費税引額は除く) + 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(百万円)		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1)
2016年 9 月28日	私募増資	18,000	20,000	1,800	2,000	(注2)
2017年 6 月15日	投資口併合	△12,000	8,000	—	2,000	(注3)
2017年 9 月13日	公募増資	198,000	206,000	49,678	51,678	(注4)
2017年10月10日	第三者割当増資	8,000	214,000	2,007	53,685	(注5)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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。

【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
最高(円)	—	—	283,500
最低(円)	—	—	267,700

(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。

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
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
当期末処分利益総額	(千円)	44,643	43,533	1,073,416
利益留保額	(千円)	3	5	206
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	44,640 (2,232)	43,528 (5,441)	1,194,120 (5,580)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	44,640 (2,232)	43,528 (5,441)	1,073,210 (5,015)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	120,910 (565)
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)	— (—)	— (—)	120,910 (565)

(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。

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
発行可能投資口総口数 (口)	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
出資総額 (百万円)	2,000	2,000	53,685
投資主数 (人)	1	1	11,507

2. 投資口に関する事項

2018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	26,095	12.19
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	25,888	12.09
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Z棟	10,552	4.93
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	8,000	3.73
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT,UK	5,046	2.35
株式会社百十四銀行	香川県高松市亀井町5番地1	4,324	2.02
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	3,826	1.78
株式会社伊予銀行	愛媛県松山市南堀端町1	3,652	1.70
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	3,631	1.69
佐賀県信用農業協同組合連合会	佐賀県佐賀市栄町3番32号	3,424	1.60
合 計		94,438	44.12

(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3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	創法律事務所代表弁護士、株式会社セディナ債権回収弁護士取締役、株式会社bitFlyer取締役、bit Flyer Europe S.A. Director	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	新日本有限責任監査法人	—	11,000

(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が含まれております。
(注4) 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。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018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2期 2017年8月31日		第3期 2018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	5,389	86.3	53,195	68.1
		その他	—	—	18,099	23.2
	小 計		5,389	86.3	71,295	91.3
預金等のその他の資産			852	13.7	6,817	8.7
資産総額計(注3)			6,242 (5,389)	100.0 (86.3)	78,112	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指します。
(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。
(注3) ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。比率は小数第2位を四捨五入しております。

2. 主要な保有資産

2018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	5,812	34,878.55	34,878.55	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジポート相模原	21,510	88,609.64	86,916.83	98.1	30.8	物流施設
ロジポート橋本	18,329	58,537.70	58,537.70	100.0	22.6	物流施設
MJロジパーク厚木1	6,706	28,002.44	28,002.44	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク船橋1	5,363	18,232.07	18,232.07	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク加須1	1,285	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	6,135	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	6,152	38,143.21	38,143.21	100.0	9.7	物流施設
合 計	71,295	313,164.66	311,471.85	99.5	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、2018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

2018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	5,812
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	22,700	21,510
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	18,720	18,329
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	6,860	6,706
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	6,270	5,363
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,360	1,285
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	6,360	6,135
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	6,360	6,152
合 計			74,700	71,295

(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			
	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)
ロジポート相模原	—	—	—	—	17	98.1	629	30.8
ロジポート橋本	—	—	—	—	12	100.0	460	22.6
MJロジパーク厚木1	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
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ロジパーク加須1	—	—	—	—	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)
MJロジパーク福岡1	—	—	—	—	5	100.0	198	9.7
合 計	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	40	99.5	2,042	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

保有資産において、現在計画している資本的支出に該当する主要な工事は該当ありません。

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2018年2月28日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は該当ありません。

当期の資本的支出は26百万円であり、費用に区分された修繕費31百万円と合わせ、合計58百万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。

	第1期	第2期	第3期
	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
当期首積立金残高	一千円	31,581千円	52,635千円
当期積立額	31,581千円	21,054千円	70,734千円
当期積立金取崩額	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

(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。

I 資産運用報告

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
資産運用報酬(注)	16,596	107,897
資産保管報酬	310	699
一般事務委託報酬	3,042	12,246
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	17,958	42,054
その他費用	4,578	10,380
合 計	44,886	175,679

(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3期に654,791千円あります。

2. 借入状況

2018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
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2017年 9月14日	—	873	0.1144%	2018年 9月14日	期限 一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	872					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注2)		—	873					
	計		—	2,618					
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2016年 9月29日	1,400	1,400	0.2392%	2019年 9月29日	期限 一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注2)		1,200	1,200					
	株式会社日本政策投資銀行		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行	2017年 9月14日	—	720	0.3263%	2021年 9月14日			
	株式会社日本政策投資銀行		—	1,491					
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2017年 9月14日	—	430	0.3575%	2022年 9月14日			
	株式会社三井住友銀行		—	2,050					
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注2)	2017年 9月14日	—	1,760	0.3913%	2023年 9月14日			
	株式会社みずほ銀行		—	1,330					
	株式会社福岡銀行		—	450					
	株式会社福岡銀行	2017年 9月14日	—	900	0.4288%	2024年 9月14日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2017年 9月14日	—	620	0.4675%	2025年 9月14日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2017年 9月14日	—	710	0.5075%	2026年 9月14日			

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
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行 (注2)	2017年 9月14日	—	1,340	0.5500%	2027年 9月14日	期限 一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注2)		—	1,340					
	株式会社三井住友銀行		—	880					
	株式会社みずほ銀行		—	880					
	計		4,000	18,901					
合 計		4,000	21,519						

(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) 2018年4月1日付にて、株式会社三菱東京UFJ銀行は、株式会社三菱UFJ銀行に商号変更しています。また、2018年4月16日付にて、三菱UFJ信託銀行株式会社は、会社分割方式により法人貸出等業務を株式会社三菱UFJ銀行に移管しています。三菱UFJ信託銀行株式会社からの借入金は全て、株式会社三菱UFJ銀行からの借入金となります。

(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。

I 資産運用報告

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1) (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)
ロジクロス福岡久山	2017年 9 月14日	5,770	—	—	—	—
ロジポート相模原	2017年 9 月14日	21,364 (注2)	—	—	—	—
ロジポート橋本	2017年 9 月14日	18,200 (注2)	—	—	—	—
MJロジパーク厚木1	2017年 9 月14日	6,653	—	—	—	—
MJロジパーク加須1	2017年 9 月14日	1,272	—	—	—	—
MJロジパーク大阪1	2017年 9 月14日	6,090	—	—	—	—
MJロジパーク福岡1	2017年 9 月14日	6,130	—	—	—	—
合 計	—	65,479	—	—	—	—

(注1) 取得価格は、売買契約書に記載された信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。
(注2) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る取得価格は、本投資法人が取得した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	ロジクロス福岡久山	2017年 9 月14日	不動産 信託 受益権	5,770	5,970	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 4月30日
取得	ロジポート相模原	2017年 9 月14日		21,364 (注3)	22,200	大和不動産 鑑定株式会社	
取得	ロジポート橋本	2017年 9 月14日		18,200 (注3)	18,720	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得	MJロジパーク厚木1	2017年 9 月14日		6,653	6,860	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得	MJロジパーク加須1	2017年 9 月14日		1,272	1,330	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得	MJロジパーク大阪1	2017年 9 月14日		6,090	6,260	株式会社 谷澤総合鑑定所	
取得	MJロジパーク福岡1	2017年 9 月14日		6,130	6,310	一般財団法人 日本不動産研究所	
合 計		—	—	65,479	67,650	—	—

(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。
(注3) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る取得価格は、本投資法人が取得した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います。

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	65,479,165	—
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	5,770,000 (8.8%)	—
合 計	5,770,000 (8.8%)	—

(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。以下同じです。
(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いません。

(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	76,157	三菱地所株式会社	1,341	1.8
その他賃貸事業費用	13,500	三菱地所株式会社	3,061	22.7
支払手数料	42,054	三菱地所株式会社	32,816	78.0

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、2018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。

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

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) 2017年8月31日	当 期 2018年2月28日
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		516,821	1,500,868
信託現金及び信託預金	※1	238,139	2,665,332
営業未収入金		—	19,701
前払費用		16,717	27,509
未収消費税等		—	2,517,417
その他		4,320	2
流動資産合計		775,998	6,730,832
固定資産			
有形固定資産			
信託建物		1,712,653	33,007,595
減価償却累計額		△78,562	△471,462
信託建物(純額)	※1	1,634,091	32,536,132
信託構築物		32,997	1,115,119
減価償却累計額		△896	△11,272
信託構築物(純額)	※1	32,100	1,103,847
信託工具、器具及び備品		—	144
減価償却累計額		—	△4
信託工具、器具及び備品(純額)		—	139
信託土地	※1	3,723,538	37,655,333
有形固定資産合計		5,389,730	71,295,451
無形固定資産			
ソフトウェア		—	8,685
その他		991	941
無形固定資産合計		991	9,626
投資その他の資産			
長期前払費用		19,090	26,417
敷金及び保証金		10,000	10,000
投資その他の資産合計		29,090	36,417
固定資産合計		5,419,812	71,341,495
繰延資産			
創立費		46,367	40,319
繰延資産合計		46,367	40,319
資産合計		6,242,179	78,112,648

(単位：千円)			
		前期(ご参考) 2017年8月31日	当 期 2018年2月28日
負債の部			
流動負債			
営業未払金		3,662	77,945
短期借入金		—	2,618,000
未払金		11,443	8,926
未払費用	※3	23,944	169,092
未払法人税等		24,830	605
未払消費税等		5,093	—
前受金		33,587	342,967
預り金		120	83
その他		—	63
流動負債合計		102,681	3,217,683
固定負債			
長期借入金	※1	4,000,000	18,901,000
信託預り敷金及び保証金		95,963	1,235,148
固定負債合計		4,095,963	20,136,148
負債合計		4,198,645	23,353,832
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		2,000,000	53,685,400
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		43,533	1,073,416
剰余金合計		43,533	1,073,416
投資主資本合計		2,043,533	54,758,816
純資産合計	※2	2,043,533	※2 54,758,816
負債純資産合計		6,242,179	78,112,648

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	191,927	※1	1,923,172
その他賃貸事業収入	※1	—	※1	119,267
営業収益合計		191,927		2,042,440
営業費用				
賃貸事業費用	※1	55,586	※1	622,889
資産運用報酬		16,596		107,897
資産保管手数料		310		699
一般事務委託手数料		3,042		12,246
役員報酬		2,400		2,400
支払手数料	※2	17,958		42,054
その他営業費用		4,578		10,380
営業費用合計		100,473		798,568
営業利益		91,454		1,243,871
営業外収益				
受取利息		3		16
還付加算金		203		—
営業外収益合計		206		16
営業外費用				
支払利息		4,683		36,083
融資関連費用		8,572		10,026
創立費償却		6,180		6,047
投資口交付費償却		1,508		117,715
営業外費用合計		20,944		169,872
経常利益		70,716		1,074,015
税引前当期純利益		70,716		1,074,015
法人税、住民税及び事業税		24,830		605
法人税等調整額		2,356		—
法人税等合計		27,186		605
当期純利益		43,529		1,073,410
前期繰越利益		3		5
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		43,533		1,073,416

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2017年3月1日 至 2017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	
		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	2,000,000	44,643	44,643	2,044,643	2,044,643
当期変動額					
剰余金の配当	—	△44,640	△44,640	△44,640	△44,640
当期純利益	—	43,529	43,529	43,529	43,529
当期変動額合計	—	△1,110	△1,110	△1,110	△1,110
当期末残高	※1 2,000,000	43,533	43,533	2,043,533	2,043,533

当期 自 2017年9月1日 至 2018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	
		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	2,000,000	43,533	43,533	2,043,533	2,043,533
当期変動額					
新投資口の発行	51,685,400	—	—	51,685,400	51,685,400
剰余金の配当	—	△43,528	△43,528	△43,528	△43,528
当期純利益	—	1,073,410	1,073,410	1,073,410	1,073,410
当期変動額合計	51,685,400	1,029,882	1,029,882	52,715,282	52,715,282
当期末残高	※1 53,685,400	1,073,416	1,073,416	54,758,816	54,758,816

V注 記 表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当 期 自 2017年9月1日 至 2018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 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当 期 自 2017年9月1日 至 2018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～40年 構築物 33年～38年 (2)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～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。
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 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当 期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日
(損益計算書) 前期において、「営業費用」の「その他営業費用」に含めて表示していた「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記致しました。 なお、前期における「支払手数料」を区分掲記した場合の金額は以下のとおりです。 (1)支払手数料 5,824千円	――

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 2017年8月31日	当 期 2018年2月28日
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 238,139 信託建物 1,634,091 信託構築物 32,100 信託土地 3,723,538 合計 5,627,870 担保を付している債務は次のとおりです。 長期借入金 4,000,000	――
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 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
※3. 支配投資主に対する金銭債務 未払費用 2,939	――

V注 記 表

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日		当 期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	
※1. 不動産事業損益の内訳		※1. 不動産事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入		賃料収入	
191,927		1,827,408	
共益費収入		共益費収入	
—		95,764	
計		計	
191,927		1,923,172	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入		水道光熱費収入	
—		82,062	
その他賃貸収入		その他賃貸収入	
—		37,205	
計		計	
—		119,267	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
191,927		2,042,440	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費		管理業務費	
3,351		76,157	
公租公課		公租公課	
6,360		6,356	
保険料		保険料	
296		3,262	
修繕費		修繕費	
2,074		31,382	
水道光熱費		水道光熱費	
—		87,651	
減価償却費		減価償却費	
43,256		403,281	
信託報酬		信託報酬	
225		1,298	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
21		13,500	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
55,586		622,889	
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	
136,341		1,419,550	
※2. 主要投資主との取引		—	
(単位：千円)			
営業取引によるもの			
支払手数料		2,722	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日		当 期 自 2017年9月1日 至 2018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		※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		発行可能投資口総口数	
10,000,000口		10,000,000口	
発行済投資口の総口数 (注)		発行済投資口の総口数	
8,000口		214,000口	

(注) 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いました。

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 2017年8月31日		当 期 2018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		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)		(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		未払事業税損金不算入額	
2,191		—	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
2,191		—	
評価性引当額		評価性引当額	
△2,191		—	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
—		—	
(繰延税金資産の純額)		(繰延税金資産の純額)	
—		—	
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		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：%)		(単位：%)	
法定実効税率		法定実効税率	
34.81		31.74	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
—		△31.55	
評価性引当額の増減		評価性引当額の増減	
3.10		△0.19	
その他		その他	
0.53		0.06	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
38.44		0.06	

(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) 2017年8月31日		当 期 2018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。	

V注 記 表

(金融商品に関する注記)

前期 (自 2017年3月1日 至 2017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、又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入においては、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おります。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、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おります。

(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

2017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	516,821	516,821	—
(2)信託現金及び信託預金	238,139	238,139	—
資産合計	754,961	754,961	—
(3)長期借入金	4,000,000	4,000,000	—
負債合計	4,000,000	4,000,000	—

(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。

(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 95,963

* 1 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(2017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	516,821	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	238,139	—	—	—	—	—
合 計	754,961	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2017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	—	—	—
合 計	—	—	4,000,000	—	—	—

V注 記 表

当期(自 2017年9月1日 至 2018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、又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入においては、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	1,500,868	1,500,868	—
(2)信託現金及び信託預金	2,665,332	2,665,332	—
資産合計	4,166,201	4,166,201	—
(3)短期借入金	2,618,000	2,618,000	—
(4)長期借入金	18,901,000	18,855,391	△45,608
負債合計	21,519,000	21,473,391	△45,608

(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	* 1 1,235,148

* 1 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	1,500,868	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,665,332	—	—	—	—	—
合 計	4,166,201	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2018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
短期借入金	2,618,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	4,000,000	—	2,211,000	2,480,000	10,210,000
合 計	2,618,000	4,000,000	—	2,211,000	2,480,000	10,210,000

V注 記 表

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2017年3月1日 至 2017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	
5,425,737	△36,007	5,389,730	6,240,000

(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(7,248千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(43,256千円)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 2017年9月1日 至 2018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	
5,389,730	65,905,721	71,295,451	74,700,000

(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(66,282,079千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(403,281千円)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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	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)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	—	—	—	長期借入金	1,200,000
				利息の支払い	1,405	未払利息	236

(注) 取引条件については市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	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	3.73	不動産信託 受益権の購入	5,770,000	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3)	銀行業	—	短期借入金の 借入	1,516,000	短期借入金	873,000
				長期借入金の 借入	3,100,000	長期借入金	4,300,000
				利息の支払い	8,474	未払利息	1,360

(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。
(注3) 2018年4月16日付にて、三菱UFJ信託銀行株式会社は、会社分割方式により法人貸出等業務を株式会社三菱UFJ銀行に移管しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 2017年3月1日 至 2017年8月31日		当 期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	
1口当たり純資産額	255,441円	1口当たり純資産額	255,882円
1口当たり当期純利益	5,441円	1口当たり当期純利益	5,389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。 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。		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。	

(注1) 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います。
前期首に当該投資口の併合が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
当期純利益	(千円) 43,529	1,073,410
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) 43,529	1,073,410
期中平均投資口数	(口) 8,000	199,149

V注 記 表

(重要な後発事象に関する注記)

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日) (ご参考)

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2017年8月7日及び2017年9月6日開催の役員会の承認を受け、以下の条件にて新投資口の発行を行い、2017年9月13日及び2017年10月10日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は53,685,400,000円、発行済投資口の総口数は214,000口となりました。

(i) 公募による新投資口発行 (一般募集)

発行新投資口数	198,000口
発行価格	1口当たり260,000円
発行価格の総額	51,480,000,000円
発行価額	1口当たり250,900円
発行価額の総額	49,678,200,000円
払込期日	2017年9月13日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	8,000口
発行価額	1口当たり250,900円
発行価額の総額	2,007,200,000円
払込期日	2017年10月10日
割当先	SMBC日興証券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2017年9月14日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入方法	元本 弁済日 (注6)	元本弁 済方法	担保
短期	株式会社三菱東京UFJ銀行	643	基準金利 (注2) + 0.0700% (変動金利) (注3)	2017年 9月14日	左記借入先との間で2017年 9月12日に金銭消費貸借契 約証書を締結	2018年 9月14日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	644						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	873						
	株式会社三井住友銀行	872						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	643	基準金利 (注2) + 0.0700% (変動金利) (注4)	左記借入先との間で2017年 9月12日に締結した当座貸 越約定書に基づく当座貸越 申し込み				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	873						
	小 計	4,548	—	—	—	—	—	—
長期	株式会社みずほ銀行	720	0.3263% (固定金利) (注5)	2017年 9月14日	左記借入先との間で2017年 9月12日に金銭消費貸借契 約証書を締結	2021年 9月14日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,491				2022年 9月14日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	430	0.3575% (固定金利) (注5)			2023年 9月14日		
	株式会社三井住友銀行	2,050				2024年 9月14日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,760				2025年 9月14日		
	株式会社みずほ銀行	1,330	0.3913% (固定金利) (注5)					
	株式会社福岡銀行	450						
	株式会社福岡銀行	900						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	620	0.4288% (固定金利) (注5)					
		0.4675% (固定金利) (注5)						

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入方法	元本 弁済日 (注6)	元本弁 済方法	担保
長期	株式会社三菱東京UFJ銀行	710	0.5075% (固定金利) (注5)	2017年 9月14日	左記借入先との間で2017年 9月12日に金銭消費貸借契 約証書を締結	2026年 9月14日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,340	0.5500% (固定金利) (注5)			2027年 9月14日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,340						
	株式会社三井住友銀行	880						
	株式会社みずほ銀行	880						
	小 計	14,901	—	—	—	—	—	
合 計		19,449	—	—	—	—	—	

(注1) 短期とは、借入実行日から元本弁済日までの期間が1年以下の借入れをいい、長期とは借入実行日から元本弁済日までの期間が1年超の借入れをいいます。
(注2) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、借入実行日又は当該利息期間の直前の利息期間の末日の2営業日前の日において、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関より提示される当該利息期間に対応する日本円TIBORの利率(365日ベース)となります。但し、当該利息期間に対応するレートの表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページhttp://www.jbatibor.or.jp/でご確認いただけます。
(注3) 利払期日は、2017年10月16日を初回とし、以降毎年各月の14日及び元本弁済日とします。当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
(注4) 利払期日は、借入実行日から1ヶ月毎の応当日及び元本弁済日とします。当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
(注5) 利払期日は、2017年10月31日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日並びに元本弁済日とします。当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
(注6) 当該日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

c. 資産の取得

本投資法人は、上記a. 記載の新投資口の発行による手取金及び上記b. 記載の借入金により、2017年9月14日に以下に掲げる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) (注1)
物流施設	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770
	ロジポート相模原(注2)	神奈川県相模原市	21,364 (準共有持分49%)
	ロジポート橋本(注2)	神奈川県相模原市	18,200 (準共有持分45%)
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130
合計(7物件)		—	65,479

(注1) 「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金について、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
(注2) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る取得価格は、本投資法人が取得した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います。

当期(自 2017年9月1日 至 2018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

	前期(ご参考) 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
I. 当期末処分利益	43,533,467円	1,073,416,180円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	—	120,910,000円
III. 分配金の額	43,528,000円	1,194,120,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,441円)	(5,580円)
うち利益分配金	43,528,000円	1,073,210,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(5,441円)	(5,015円)
うち利益超過分配金	—	120,910,000円
(うち1口当たり利益超過分配金)	—	(565円)
IV. 次期繰越利益	5,467円	206,180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。但し、本投資法人の当期における分配金は租税特別措置法同条の同族会社に該当しておりますので、課税後の利益を限度としております。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8,000口の整数倍の最大値となる43,528,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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1,073,210,000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、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120,910,000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。

(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。

Ⅶ独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2018年4月13日

三菱地所物流リート投資法人
役員会 御中

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 竹内 和徳

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2017年9月1日から2018年2月28日までの第3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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018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	70,716	1,074,015
減価償却費	43,264	404,146
投資口交付費償却	1,508	117,715
受取利息	△3	△16
支払利息	4,683	36,083
未収入金の増減額 (△は増加)	—	△19,701
未収消費税等の増減額 (△は増加)	145,669	△2,517,417
前払費用の増減額 (△は増加)	1,175	△10,791
長期前払費用の増減額 (△は増加)	8,269	△7,327
営業未払金の増減額 (△は減少)	24	57,835
未払金の増減額 (△は減少)	10,248	△1,517
未払費用の増減額 (△は減少)	△121	140,098
未払消費税等の増減額 (△は減少)	5,093	△5,093
前受金の増減額 (△は減少)	—	309,379
その他	△2,261	10,391
小計	288,267	△412,200
利息の受取額	3	16
利息の支払額	△4,607	△31,032
法人税等の支払額	△26,848	△24,830
営業活動によるキャッシュ・フロー	256,814	△468,046
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	△4,673	△66,292,554
無形固定資産の取得による支出	—	△10,500
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	1,154,359
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△15,174
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,673	△65,163,870
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	—	4,548,000
短期借入金の返済による支出	—	△1,930,000
長期借入れによる収入	—	14,901,000
投資口の発行による収入	—	51,567,684
分配金の支払額	△44,640	△43,528
財務活動によるキャッシュ・フロー	△44,640	69,043,156
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	207,500	3,411,239
現金及び現金同等物の期首残高	547,460	754,961
現金及び現金同等物の期末残高	※1 754,961	※1 4,166,201

(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。

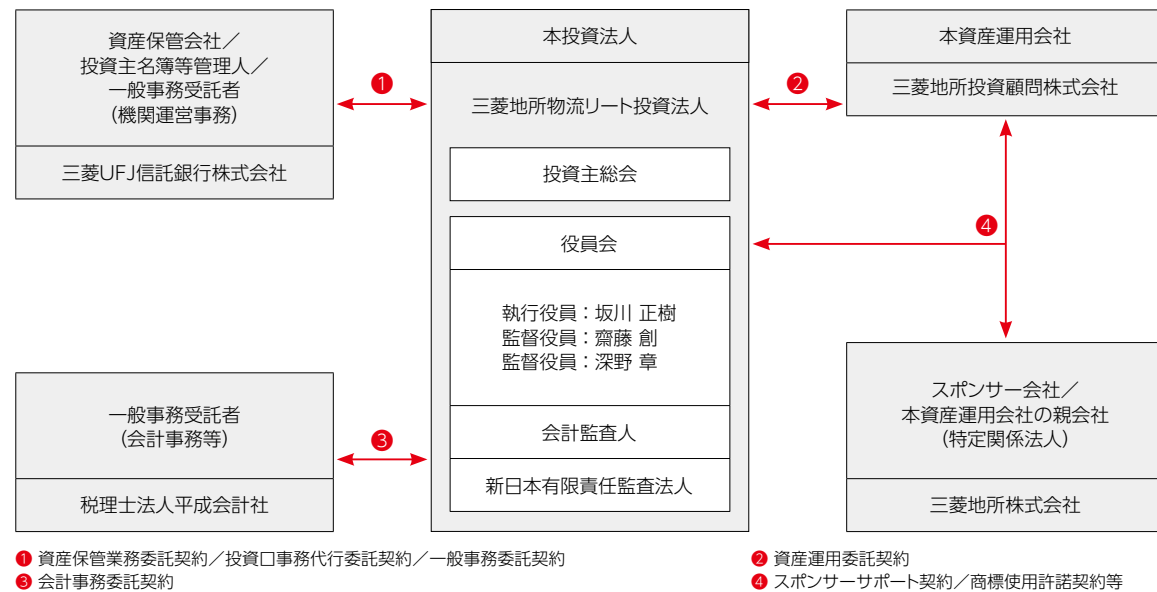
(重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

	前期(ご参考) 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018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 2017年3月1日 至 2017年8月31日	当 期 自 2017年9月1日 至 2018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)
(2017年8月31日現在)	(2018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
516,821	1,500,868
238,139	2,665,332
754,961	4,166,201

投資法人の仕組み図

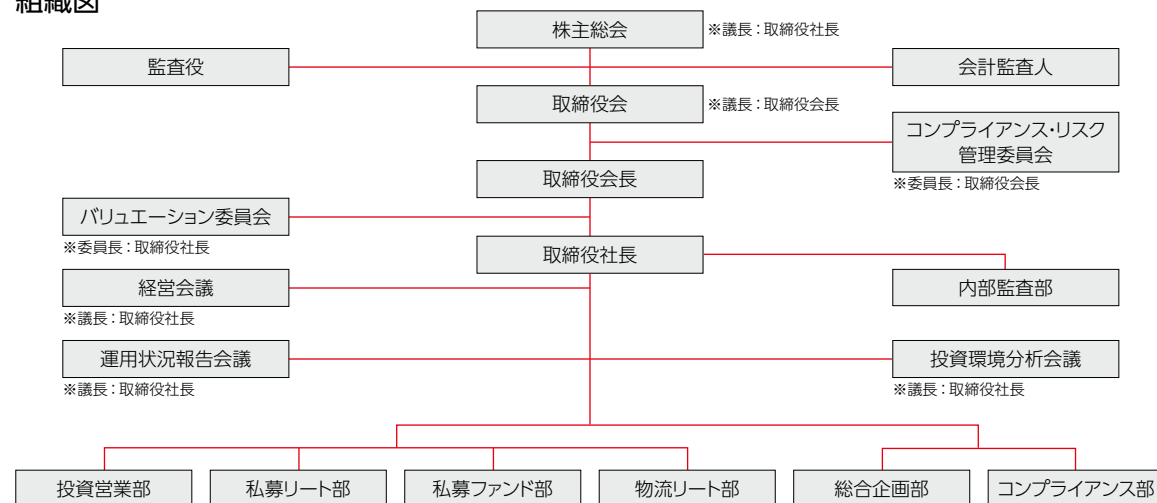


資産運用会社の概要

会社概要

商号	三菱地所投資顧問株式会社	役員	取締役6名 監査役2名
設立年月	2001年7月	金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第1086号
資本金	1億5千万円	宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第79933号
株主構成	三菱地所株式会社 100%	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第64号
主たる事業内容	投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業		

組織図

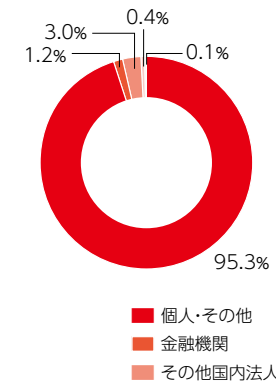


投資口価格の推移

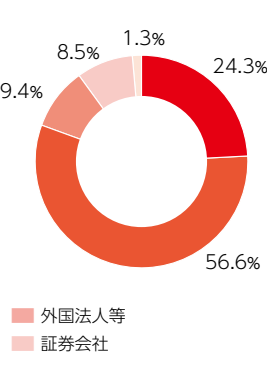


投資主の状況

所有者別投資主数の割合



所有者別投資口数の割合



主要な投資主

	投資口数(口)	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	26,095	12.19%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	25,888	12.09%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,552	4.93%
三菱地所株式会社	8,000	3.73%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	5,046	2.35%
株式会社百十四銀行	4,324	2.02%
株式会社中国銀行	3,826	1.78%
株式会社伊予銀行	3,652	1.70%
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,631	1.69%
佐賀県信用農業協同組合連合会	3,424	1.60%
合計	94,438	44.12%

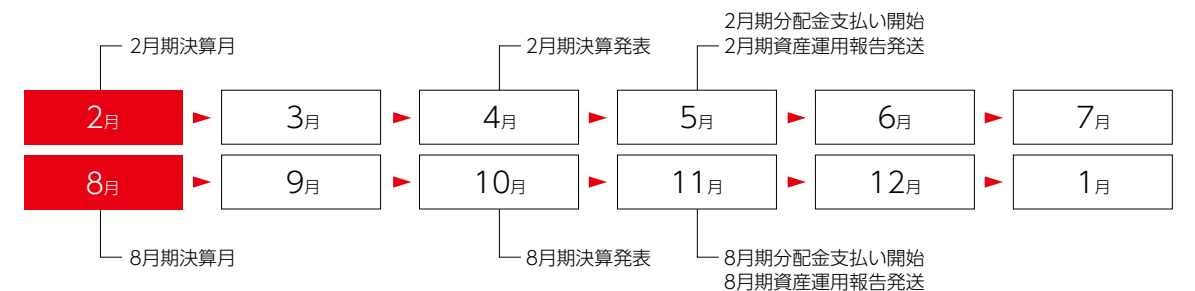
年間スケジュール

決算期(第3期)

2018年2月期(2017年9月1日～2018年2月28日)
決算発表:2018年4月13日
分配金支払い開始:2018年5月21日

決算期(第4期)

2018年8月期(2018年3月1日～2018年8月31日)
決算発表:2018年10月中旬(予定)
分配金支払い開始:2018年11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。当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。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。

投資口関係業務における マイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払い調書には投資主様のマイナンバーを配置し、税務署へ提出いたします。

支払調書	*分配金に関する支払調書
------	--------------

【マイナンバーのお届け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
➡ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様
➡ 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・祝祭日を除く））

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～17時30分（但し、土・日・祝祭日を除く））

ホームページのご紹介

ホームページでは、最新の情報や物件の情報を広く提供しております。
是非一度ご覧ください。

<https://mel-reit.co.jp/>



④ ポートフォリオ

保有物件の情報はこちら



① トピックス

直近の更新情報はこちらよりご確認ください。

② 分配金情報

分配金情報はこちらよりご確認ください。

③ プレスリリース

直近のプレスリリースはこちらよりご確認ください。

スマートフォンサイト

下記QRコードより
アクセスいただけます。



IR活動実績

今期のIR活動報告



第3期IR活動実績

個人投資家のためのJリートフェア2017(東京)	2017年10月27・28日(金・土)
モーニングスター J-REITセミナー(東京)	2017年12月6日(水)
日経ラジオ 「アサザイ」出演(全国放送)	2017年12月27日(水)放送
Jリート普及全国キャラバン2017(滋賀)	2018年1月19日(金)
三菱UFJモルガン・スタンレー証券 大阪 J-REITセミナー(大阪)	2018年1月22日(月)
大和証券 ダイワJ-REITキャラバン(福岡)	2018年1月24日(水)
J-REITファンin大阪(大阪)	2018年2月3日(土)
SMBC日興証券 個人投資家向けIRセミナー(東京)	2018年2月13日(火)
J-REITファン2018(東京)	2018年2月24日(土)
日本証券新聞主催セミナー(沖縄)	2018年2月26日(月)