

第4期 資産運用報告

自 2018年3月1日 至 2018年8月31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

▶ SMBC日興証券主催「個人投資家向けセミナー」@名古屋

日時 2018年11月23日(金)
会場 ダイテックサカエ
主催 SMBC日興証券株式会社

▶ J-REITファン2018秋@東京

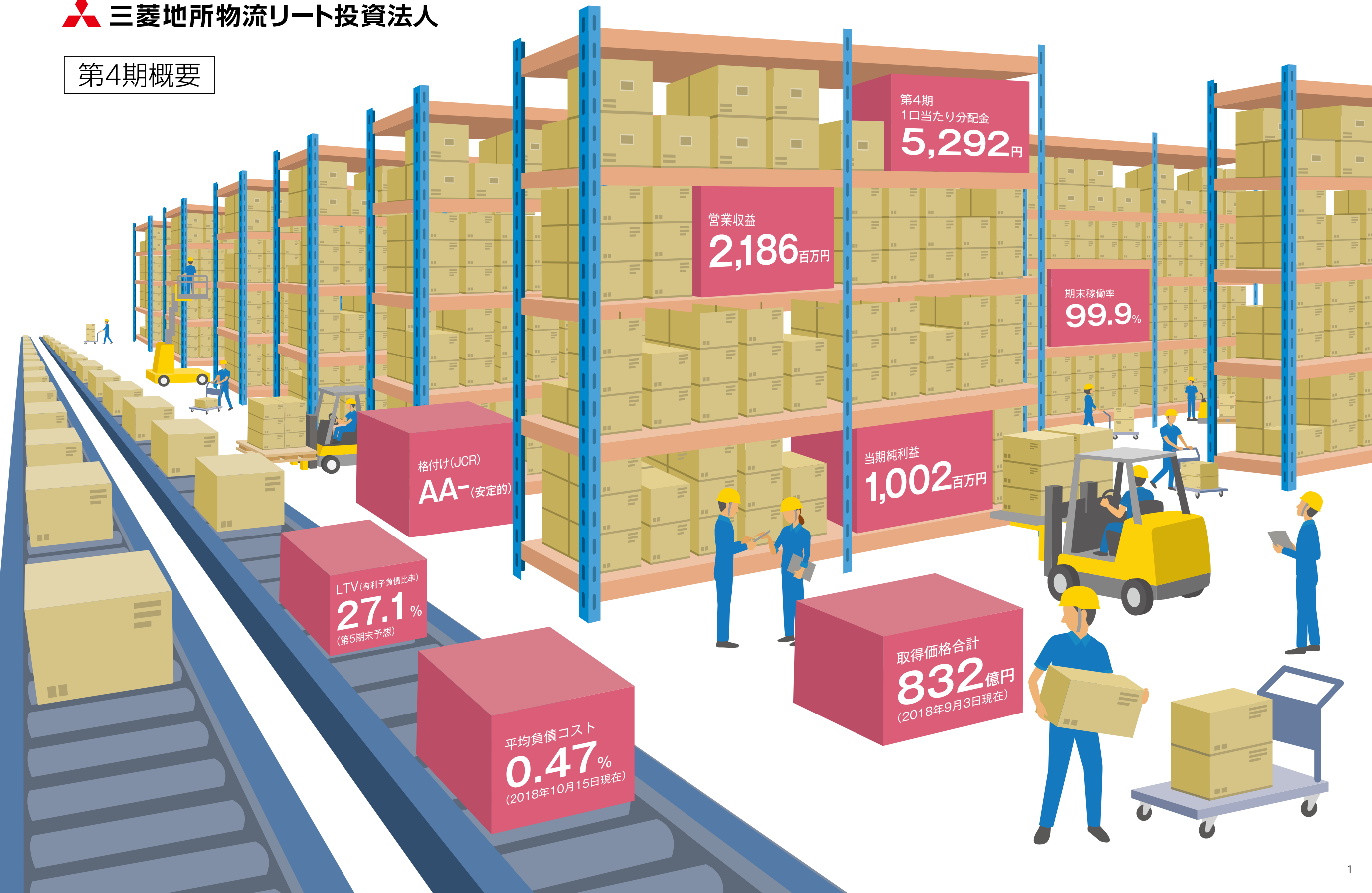
日時 2018年11月24日(土)
会場 東京証券取引所 東証ホール
主催 株式会社東京証券取引所
株式会社日経ラジオ社
株式会社プロネクサス
<http://www.jreit-fan.jp/>

▶ 三菱地所グループ系J-REIT/個人投資家向けセミナー(仮)@東京

日時 2018年12月18日(火)
会場 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 本店営業部
主催 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社



第4期概要



ご挨拶



三菱地所物流リート投資法人
執行役員
三菱地所投資顧問株式会社
常務取締役 物流リート担当

坂川 正樹

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、この度、2018年8月期（第4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。

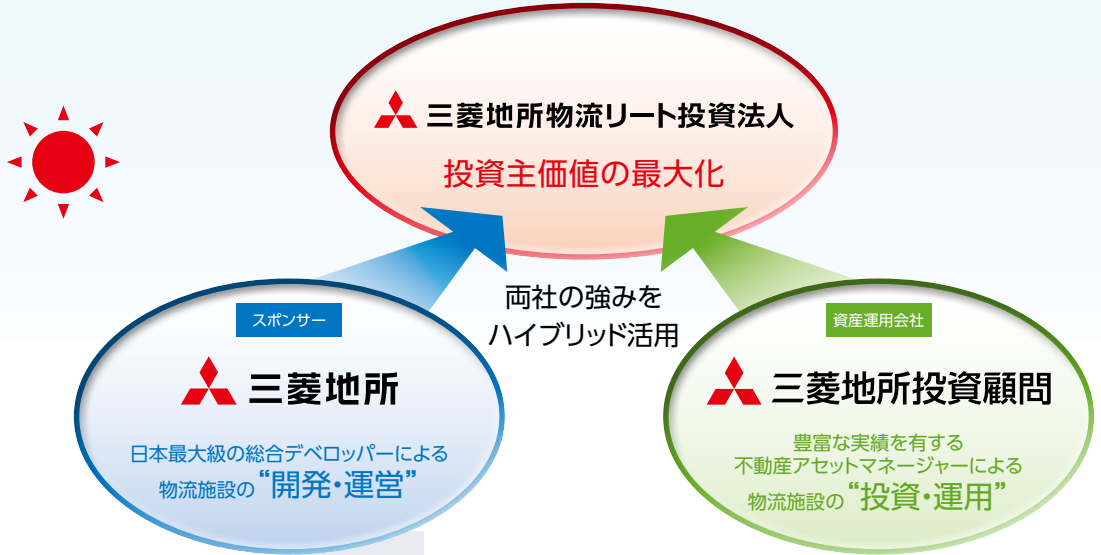
今後ともご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

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」）又は「三菱地所投資顧問」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

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

決算ハイライト

第4期(2018年8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、引き続き不動産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。なお、2018年2月期(第3期)に取得した資産についての消費税の還付がありましたが、その還付金を含む自己資金で短期借入金2,618百万円を期限前弁済しています。引き続き財務の健全性を維持するために十分な現預金を内部留保しています。

B 有形固定資産

第4期は、前期から引き続き8物件を運用しておりますが、減価償却費433百万円を計上し、69百万円の資本的支出を実施しています。その結果、第4期末の有形固定資産は363百万円減少し、70,931百万円となっています。

C 長期借入金

短期借入金2,618百万円を期限前弁済した結果、当期末の有利子負債残高は18,901百万円となりました。LTV(総資産に占める有利子負債の割合)は25.0%と引き続き保守的な水準に保っており、安定した財務体質を維持しています。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	第4期
資産の部	
流動資産	4,453
うち現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	4,397
固定資産	70,965
有形固定資産	70,931
無形固定資産	8
投資その他の資産	24
繰延資産	34
資産合計	75,453

負債・純資産の部

流動負債	755
固定負債	20,131
長期借入金	18,901
負債合計	20,886
出資総額(純額)	53,564
剰余金	1,002
純資産合計	54,567
負債・純資産合計	75,453

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	第4期
営業収益	2,186
営業費用	1,132
営業利益	1,053
営業外収益	3
営業外費用	53
経常利益	1,003
税引前当期純利益	1,003
当期純利益	1,002
当期末処分利益	1,002

分配金の状況

単位:円

1口当たり分配金(合計)	5,292
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	4,685
1口当たり利益超過分配金	607

D 営業収益

前期比では144百万円の増収となりました。上場時に取得した資産の通期稼働により、賃貸事業収入が増加しており、収益は順調に増加しています。

E 当期純利益及び1口当たり分配金

第4期は、2018年2月期(第3期)に取得した資産の公租公課が費用化されたこと等により、当期純利益は前期比70百万円の減益となりました。これに加えて、継続的利益超過分配を行うことで、当期の1口当たり分配金は合計5,292円となりました。

Question & Answer

今期のハイライトについて、Q&A形式で解説致します。

Q1 2018年8月期(第4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、当初予想比プラス43円の5,292円となりました。

第4期は、2018年3月から8月まで、8物件・約708億円のポートフォリオを運用しましたが、運用期間を通して、8物件の稼働率はほぼ100%の高稼働を維持しています。2018年4月13日付に公表しておりました当初の予想からは、賃料等の収入の増加を背景に、当期純利益で約9百万円の増加となり、1口当たり分配金は当初予想比プラス43円の5,292円となりました。

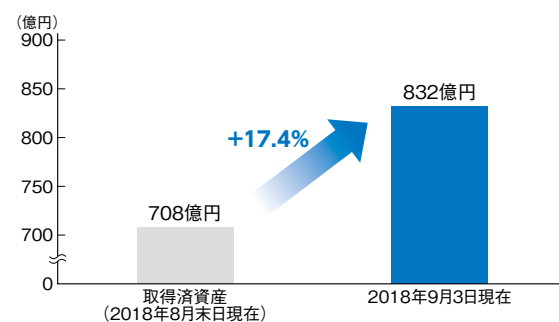
本投資法人は、継続的に分配金を成長させていくことを目標としておりますが、今後の1口当たり分配金については、2019年2月期(第5期)、2019年8月期(第6期)ともに5,445円を予想しております。

Q2 上場後初の公募増資を行っていますが、その背景についてご説明ください。

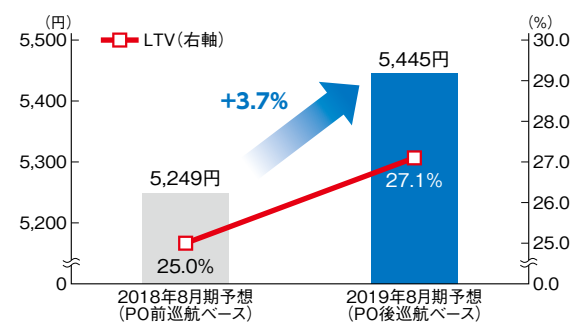
A2 「上場後1年以内での三菱地所グループのコミットメントの有言実行」を投資家の皆様に提示するため、このタイミングで公募増資を実施しました。

期初の公募増資の払い込み及び物件取得を念頭に、スポンサーである三菱地所と物件売買の交渉を行う中で、竣工後1年を経過している2物件の取得ということになりました。その資金調達については、適度なLTVの活用でしっかりとした1口当たり分配金の成長が見込めることもあり、物件取得に際して増資を実施することとしました。

■ 資産規模



■ 1口当たり分配金



Q3 公募増資と同時に取得した「ロジクロス厚木」及び「ロジクロス神戸三田」の特徴についてご説明ください。

A3 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。

「ロジクロス」は、三菱地所が単独で開発する物流施設のブランドです。「安全・安心」な最新鋭の物流施設を、全国各地で継続的に開発を展開しています。

ロジクロス厚木^(注1)



取得価格	8,440百万円
鑑定評価額	8,740百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
建築時期	2017年3月
延床面積	29,895.80㎡
テナント数	1
テナント名	株式会社三鷹倉庫
賃貸借契約形態/期間	定期建物賃貸借契約/10.0年

「ロジクロス」第2号
～圏央道、東名、新東名へのアクセス良好
西日本から首都圏への玄関口～



ロジクロス神戸三田^(注1)



取得価格	3,900百万円
鑑定評価額	4,050百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期	2017年6月
延床面積	12,879.33㎡
テナント数	1
テナント名	株式会社フレッシュリエイター
賃貸借契約形態/期間	定期建物賃貸借契約/30.0年

「ロジクロス」第3号
～冷凍・冷蔵・常温の3温度帯に対応し、
PC・DC・TC^(注2)の機能を併せ持つ
BTS型総合物流施設～



(注1)公募増資時のデータ(2018年5月末日時点)を記載しています。

(注2)「PC」とは、鮮魚・精肉・惣菜の加工・配送センターであるプロセスセンターを、「DC」とは、常温商品の在庫型配送センターであるディストリビューションセンターを、「TC」とは、生鮮・日配食品等のチルド商品及び常温商品の通過型配送センターであるトランスファーセンターを、それぞれ意味します。

Q4 今後の資産規模目標についてお聞かせください。

A4 中期目標として、3～4年後に資産規模2,000億円に到達することを掲げています。

本投資法人は、2018年10月15日現在、資産規模は約832億円です。昨年9月上場時は約708億円でしたので、1年で約123億円、率にして約17.4%の成長を遂げています。

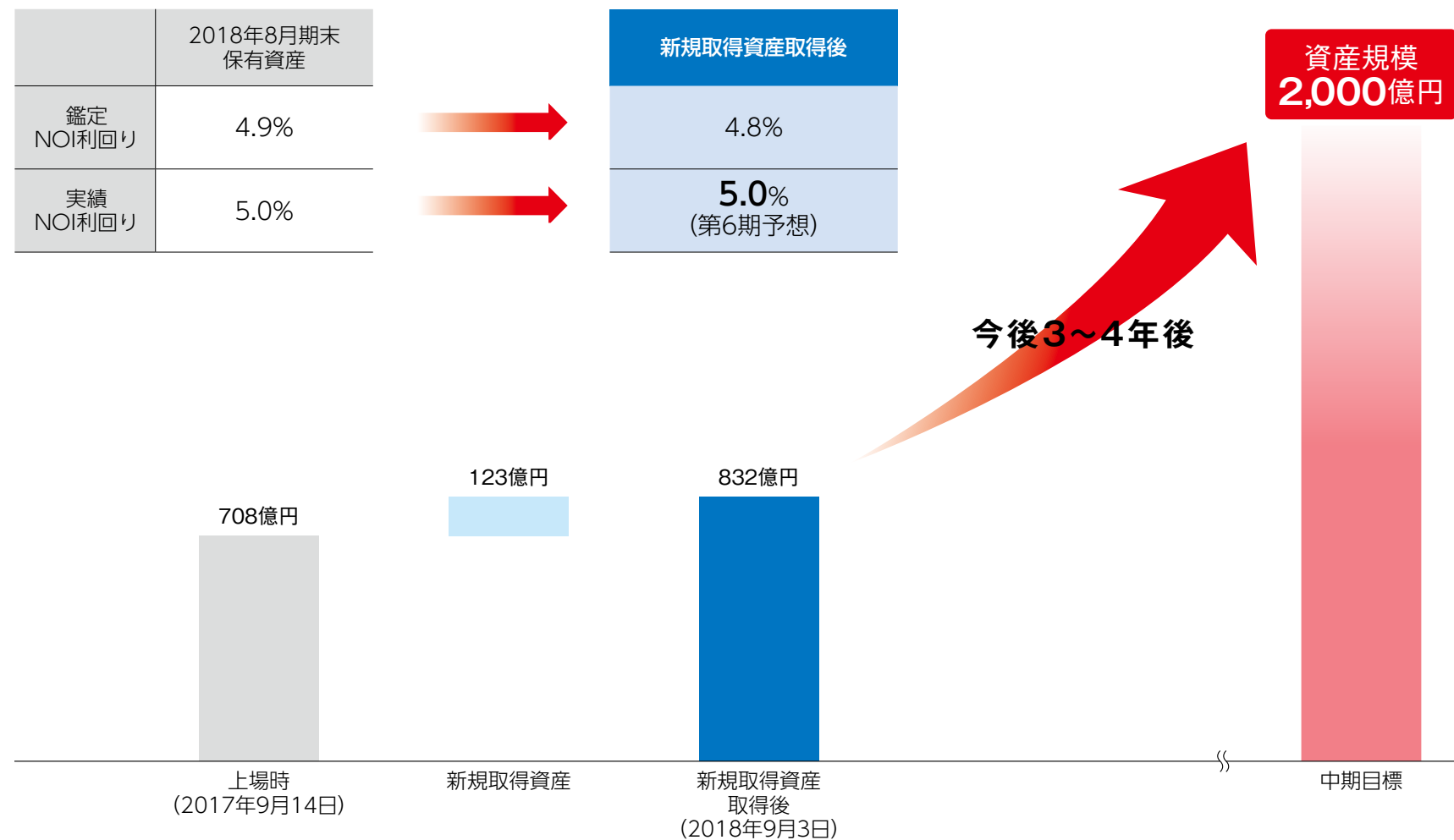
これからも、本投資法人としては、三菱地所が開発する「ロジクロス」シリーズを中心に、収益性の高い物件を組み入れていくことによって、分配金を継続的に成長させながら、3～4年後に資産規模2,000億円に到達する目標を掲げています。

Q5 物流施設に特化するREITが増えてきましたが、三菱地所物流リート投資法人の強みについてお聞かせください。

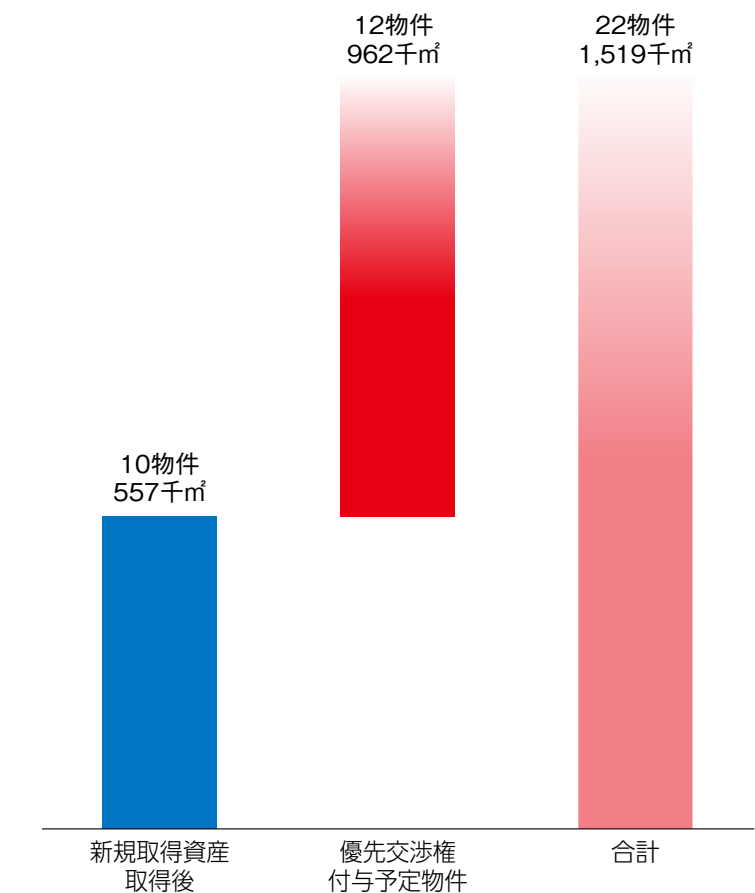
A5 日本を代表する総合デベロッパーである三菱地所と、豊富な不動産ファンド運用実績を誇る三菱地所投資顧問の両社の強みをハイブリッド活用しています。

本投資法人は、日本を代表する総合デベロッパーである三菱地所の物流施設開発力や、長年に渡るオフィス・商業施設事業等で培った法人顧客リレーションを活用します。またあわせて、資産運用会社である三菱地所投資顧問が誇る、長年に渡る不動産ファンド運用力を活用します。このように両社の強みを活用することで、本投資法人は、市場環境が今後変化を迎えていく中でも、着実な資産規模の拡大と安定的な運用を実現していくことが可能であると考えています。

■ 資産規模(取得価格ベース)及びポートフォリオNOI利回りの推移



■ 優先交渉権付与予定物件(延床面積ベース)



ハイブリッド型外部成長戦略

優先交渉権の付与が予定される12物件^(注1)・962千㎡を活用し、安定的かつ着実な外部成長を目指します。



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



三菱地所とのスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権付与予定物件^(注2)

三菱地所グループ				
竣工(予定)年度	物件名	所在地	延床面積	開発 ^(注3)
2017年度	ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	121千㎡	共同
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	39千㎡	単独
2018年度	大阪西淀川物流センター	大阪府大阪市	38千㎡	共同
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	80千㎡	単独
2019年度	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	16千㎡	単独
	ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市	296千㎡	共同
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	34千㎡	単独
2020年度/2021年度	(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画 ^(注1)	大阪府茨木市	32千㎡/125千㎡	共同
合計			781千㎡	

「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



非常用発電機
BCP^(注4)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



三菱地所物流リート投資法人



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



ブリッジファンドスキームを活用した優先交渉権付与予定物件

ブリッジファンド			
ブリッジファンドでの取得年度	物件名	アセットタイプ	延床面積
2016年度	IHIグループ ^(注5) 堺工場(底地)	工場底地	87千㎡ ^(注6)
	MJロジパーク春日井1	物流施設	58千㎡
2017年度	MJロジパーク仙台1	物流施設	36千㎡
合計			181千㎡



ロジポート大阪大正



ロジクロス習志野



大阪西淀川物流センター



ロジクロス名古屋笠寺^(注7)



ロジクロス横浜港北^(注7)



ロジポート川崎ベイ^(注7)



ロジクロス厚木Ⅱ^(注7)



(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画^{(注1)(注7)}



IHIグループ^(注5)堺工場(底地)



MJロジパーク春日井1



MJロジパーク仙台1

(注1)「(仮称) 彩都もえぎ物流施設計画」は、「マルチテナント型物流施設」と「BTS型物流施設」の2施設を開発する予定であり、優先交渉権付与予定物件としては、2物件として計算しています。

(注2) 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。

(注3) 上記「開発」欄における「単独」又は「共同」とは、それぞれ、三菱地所グループが「単独」で開発をした又はする予定の場合と、グループ外の第三者と「共同」して開発をした又はする予定の場合とを示したものです。

(注4)「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。

(注5)「IHIグループ」とは、株式会社IHI及びそのグループ会社をいいます。

(注6)「IHIグループ堺工場(底地)」は、敷地面積を記載しています。

(注7) 竣工予定の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。

(注8) 本書の日付現在、本投資法人が上記の優先交渉権付与予定物件の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。

ポートフォリオハイライト

ポートフォリオ概要 (2018年9月3日現在)

物件数

10 物件

取得価格合計

832 億円

不動産鑑定評価額合計^(注1)

877 億円

稼働率(2018年9月末日)

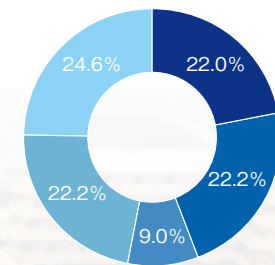
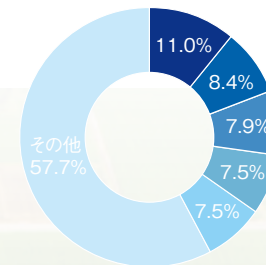
99.9%

平均鑑定NOI利回り^(注1)

4.8%

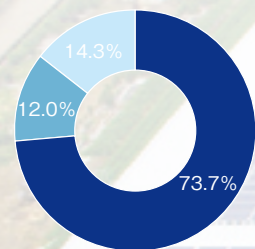
予想NOI利回り(第6期)

5.0%

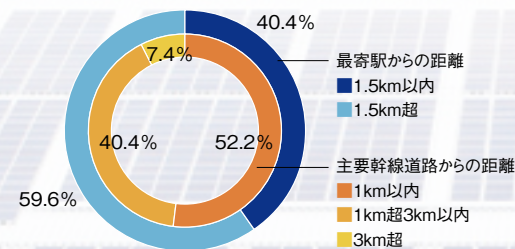
テナント分散の進展によるリスクの低減(賃貸面積ベース) ^{(注4)(注5)}残存賃貸借契約期間の長期化(年間賃料ベース) ^{(注4)(注5)}

ポートフォリオの分散状況(取得価格ベース)

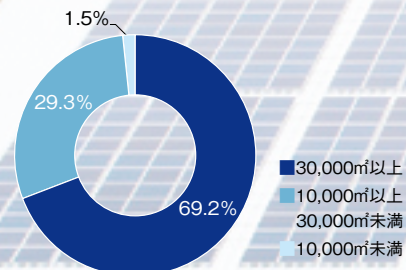
地域別



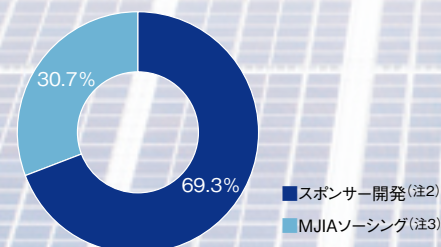
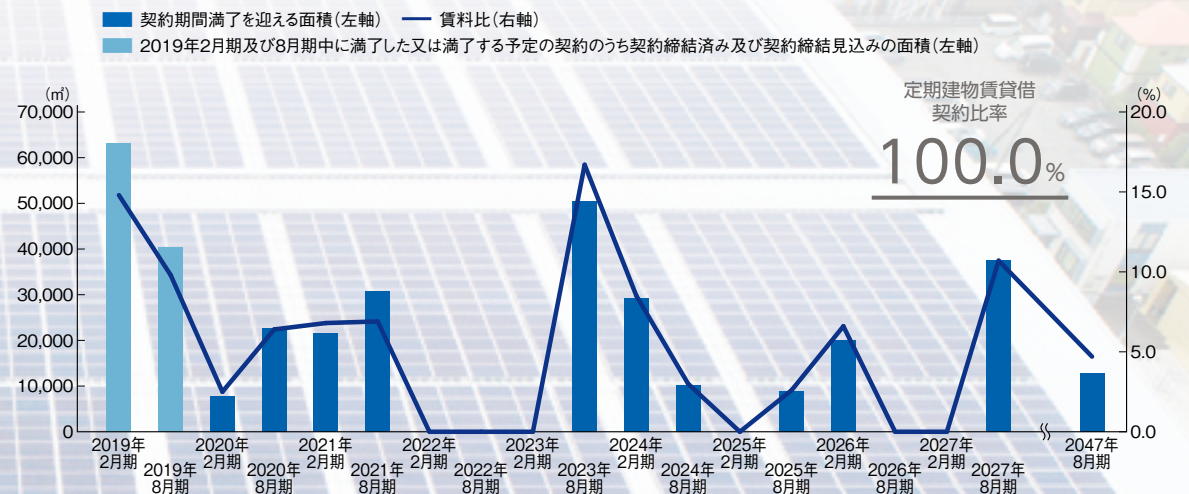
交通利便性別



規模(延床面積)別



取得ルート別

賃貸借契約期間満了時期の分散^(注4)

(注1) 2018年8月末時点で取得済の資産(8物件)については2018年8月31日を、2018年9月3日に取得した資産(2物件)については、2018年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を基に記載しています。

(注2)「スポンサー開発」とは、三菱地所が単独又は共同で開発中又は開発した物流施設等を意味します。

(注3)「MJIAソーシング」とは、三菱地所投資顧問が独自に物件情報を取得して本投資法人による物件取得に繋がった物流施設等を意味します。

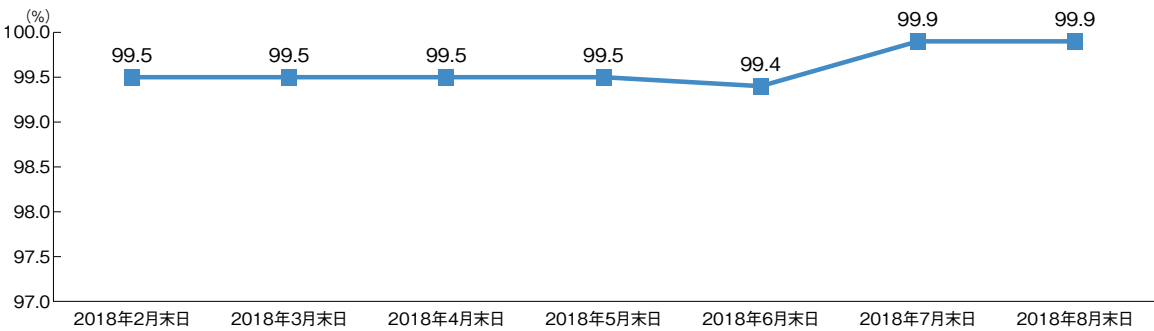
(注4) 2018年9月3日に取得した「ロジクロス厚木」及び「ロジクロス神戸三田」を含みます。

(注5) 本書の日付現在取得済みの資産(10物件)について、2018年8月末日現在における賃貸面積を基準として算出しています。

ハイブリッド型内部成長戦略

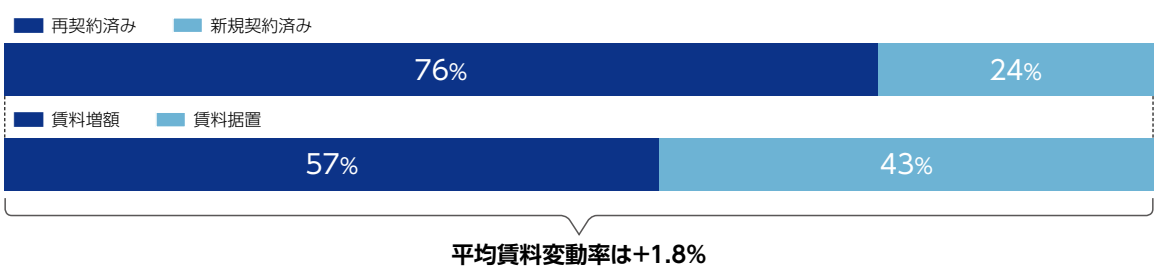
財務戦略

高稼働率の維持



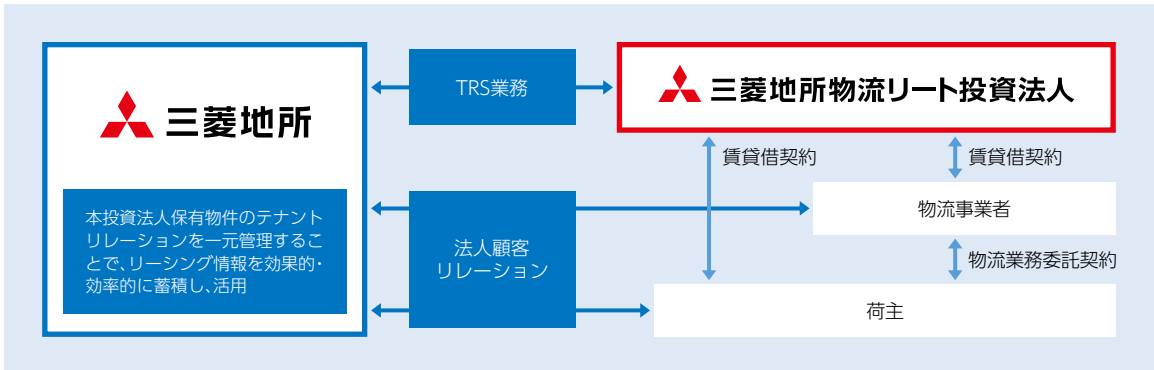
第4期のリース更新状況(倉庫部分の賃貸面積ベース)

第4期中に契約期間が満了した約11,000㎡(総賃貸面積の約3.8%)について全区画契約済み



三菱地所の法人顧客リレーションを活用したリーシングサポート

本投資法人は、三菱地所へのテナントリレーションサポート(TRS)業務委託を通じ、三菱地所が東京・丸の内エリア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、市場のニーズを酌み取った着実な内部成長を目指します。



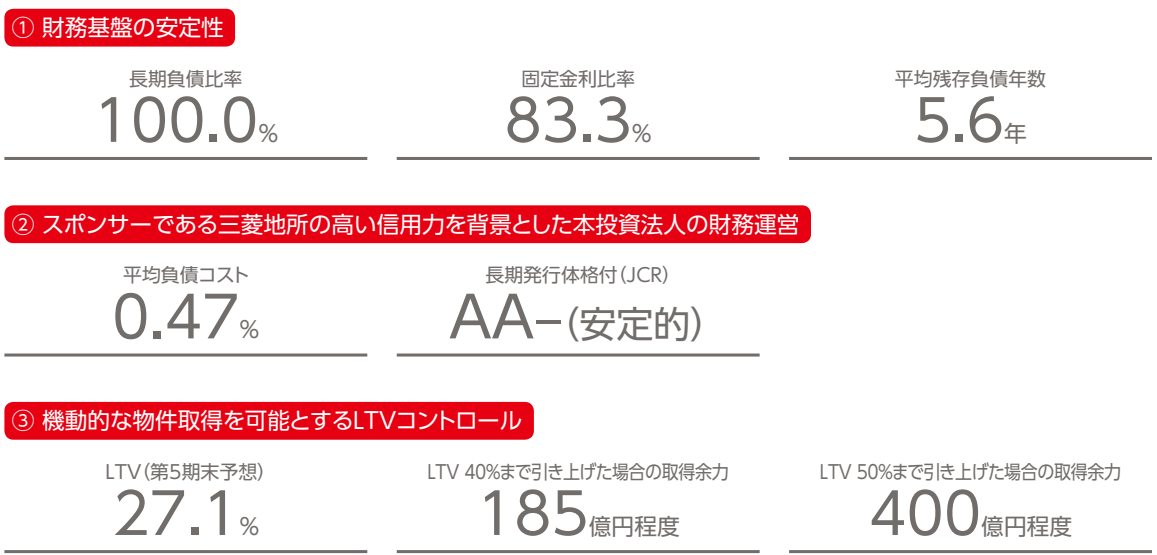
物流施設運営のパイオニアである株式会社東京流通センター(TRC)を通じた施設運営ノウハウ

TRCは、首都圏内の配送のみならず、全国配送、国際物流にも優れた東京都大田区平和島に位置する物流施設を約50年間にわたり運営しています。三菱地所は、1967年に行ったTRCへの出資を皮切りに、物流施設事業に参入し、人材交流を通じ、長期にわたり物流施設の運営実績を積み重ねており、こうした物流施設に係る運営ノウハウも本投資法人のポートフォリオの安定的な運用に活用していきます。

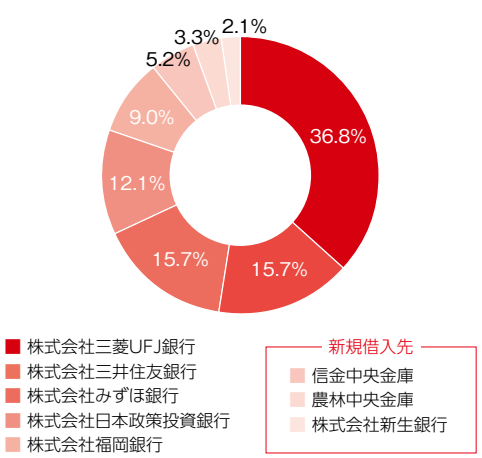


健全性を重視した財務運営を基本とし、成長性にも配慮したLTVコントロールを行います。

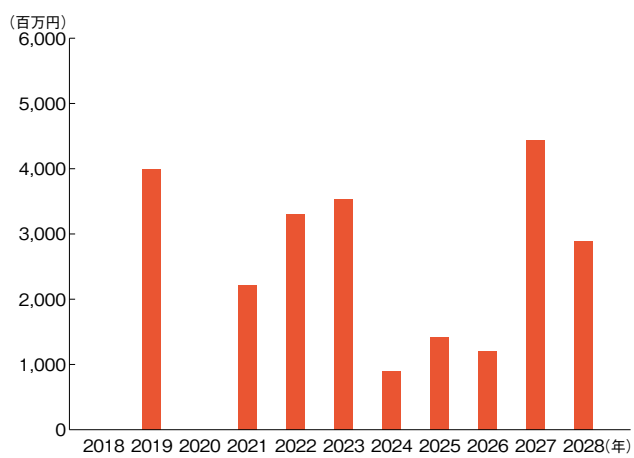
財務ハイライト (2018年10月15日現在)



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

ESGへの取り組み

ポートフォリオ一覧

環境への取り組み

三菱地所グループでは、環境管理体制を整備するとともに、環境法令・規制を順守し、環境への配慮と環境負荷の低減を実践することにより、環境保全に努め、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献するための先進的な取り組みを推進しています。本投資法人においても、環境負荷に配慮したエネルギー効率のよい施設への投資に努めるとともに、引き続き保有する物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化について取り組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けた対応を進めてまいります。

「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

環境に配慮した取り組み



太陽光パネルの設置
(ロジクロス福岡久山)



LED照明の導入
(ロジポート相模原)



施設の緑化
(ロジクロス厚木)

地域社会への取り組み

「住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献する」という三菱地所グループの基本使命を推進するため、本投資法人の資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社が実施するCSR活動に積極的に参加しています。

	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 (%)
第4期末 取得済資産	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	4.7	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
新規 取得資産	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
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取得済資産及び新規取得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。

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%)

本投資法人及び三菱地所グループの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



ロジクロス福岡久山

取得価格	5,770百万円
稼働率	100.0%



ロジクロス厚木

取得価格	8,440百万円
稼働率	100.0%



ロジクロス神戸三田

取得価格	3,900百万円
稼働率	100.0%



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%



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%



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%



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
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
営業収益	(百万円)	162	191	2,042	2,186
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	162	191	2,042	2,186
営業費用	(百万円)	72	100	798	1,132
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	41	55	622	860
営業利益	(百万円)	89	91	1,243	1,053
経常利益	(百万円)	69	70	1,074	1,003
当期純利益	(百万円)	44	43	1,073	1,002
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)
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)
出資総額（純額）（注2）	(百万円)	2,000	2,000	53,685	53,564
発行済投資口の総口数	(口)	20,000	8,000	214,000	214,000
1口当たり純資産額（注3）	(円)	102,232	255,441	255,882	254,986
分配金総額	(百万円)	44	43	1,194	1,132
1口当たり分配金額	(円)	2,232	5,441	5,580	5,292
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	2,232	5,441	5,015	4,685
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	—	—	565	607
総資産経常利益率（注4） （年換算値）（注5）	(%)	1.1 (2.7)	1.1 (2.2)	2.5 (5.1)	1.3 (2.6)
自己資本当期純利益率（注6） （年換算値）（注5）	(%)	2.2 (5.3)	2.1 (4.2)	3.8 (7.6)	1.8 (3.6)
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)
有利子負債額	(百万円)	4,000	4,000	21,519	18,901
有利子負債比率（注8）	(%)	64.2	64.1	27.5	25.0
配当性向（注9）	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	1	1	8	8
期末総賃貸可能面積（注10）	(㎡)	18,232.07	18,232.07	313,164.66	313,164.65
期末テナント数（注11）	(件)	1	1	40	42
期末稼働率（注12）	(%)	100.0	100.0	99.5	99.9
当期減価償却費	(百万円)	36	43	403	433
当期資本的支出額	(百万円)	—	7	26	69
賃貸NOI（Net Operating Income）（注13）	(百万円)	156	179	1,822	1,759

(注1) 特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(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）。期末現在の運用物件数は8物件、取得価格合計は70,879百万円となっています。

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。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、8四半期連続でプラス成長を続けていた実質GDP成長率が、2018年1～3月期には9四半期ぶりにマイナス成長となったものの、4～6月期では再びプラス成長に転じるなど、緩やかな拡大が続いています。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、ポートフォリオ全体の当期末現在の稼働率は99.9%と良好な稼働状況を維持しています。

(3) 資金調達の概要

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、返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うことを基本方針としています。

当期においては、2018年9月14日に期限の到来する短期借入金2,618百万円について、2018年2月期に取得した資産についての消費税等の還付金を含む自己資金にて2018年6月14日付で期限前弁済しました。この結果、2018年8月31日現在の有利子負債残高は18,901百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は25.0%となりました。

また、本投資法人の当期末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

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2,186百万円、営業利益1,053百万円、経常利益1,003百万円、当期純利益1,002百万円及び投資口1口当たり分配金5,292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1,002,590,000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4,685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129,898,000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607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)

(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。

【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
最高(円)	—	—	283,500	272,100
最低(円)	—	—	267,700	254,100

(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。

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
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
当期末処分利益総額	(千円)	44,643	43,533	1,073,416	1,002,724
利益留保額	(千円)	3	5	206	134
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)	1,132,488 (5,292)
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)	1,002,590 (4,685)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	120,910 (565)	129,898 (607)
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)	129,898 (607)

(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。

I 資産運用報告

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、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

(参考情報)

a.資金の借入れ

本投資法人は、2018年8月23日開催の役員会において、後記「b.資産の取得」記載の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本ブリッジローン」といいます。）を決定し、2018年9月3日付で以下の資金の借入れを実行しました。また、2018年9月11日開催の役員会において、本ブリッジローンの期限前弁済への充当を目的とした資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を決定し、2018年9月14日付で以下の資金の借入れを実行しました。

なお、本借入れのうち、短期借入金（361百万円）について、前記6.記載の第三者割当による新投資口の発行に係る払込金額にて2018年10月15日付で期限前弁済しました。

<本ブリッジローン>

区分	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	元本弁済 方法	担保
短期	株式会社 三菱UFJ 銀行	12,600	基準金利 +0.07% (変動金利)	2018年 9月3日	左記借入先との間 で2018年8月23 日に金銭消費貸借 契約証書を締結	2018年 9月末日	期限 一括 弁済	無担保 無保証

<本借入れ>

区分	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	元本弁済 方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行	361	基準金利＋ 0.07% (変動金利)	2018年 9月14日	左記借入先との間 で締結した2018 年8月13日付当座 貸越約定書に基づ く借入れ	2019年 9月14日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
長期	株式会社三井住友銀行	830	0.24% (固定金利)		左記借入先との間 で2018年9月12 日に金銭消費貸借 契約証書を締結	2022年 9月14日		
	農林中央金庫	800	0.3950% (固定金利)			2025年 9月14日		
	株式会社新生銀行	500	0.4538% (固定金利)			2026年 9月14日		
	株式会社みずほ銀行	830	0.5750% (固定金利)			2028年 9月14日		
	株式会社福岡銀行	807						
	信金中央金庫	1,256						
合計		5,384	－	－	－	－	－	

b.資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2018年8月23日開催の役員会において、前記「a.資金の借入れ」の本ブリッジローンによる資金を原資とした以下の資産の取得を決定し、2018年9月3日付で当該資産を取得しました。

物 件 名 称	ロジクロス厚木	
所 在 地	神奈川県厚木市上落合字柳添231番地 1	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
取 得 価 格	8,440百万円	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	14,782.03㎡
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	29,895.80㎡
	竣 工 日	2017年 3 月 1 日
	種 類	倉庫
	構 造 ／ 階 数	鉄骨造鋼板ぶき 4 階建

I 資産運用報告

物 件 名 称	ロジクロス神戸三田		
所 在 地	兵庫県神戸市北区赤松台一丁目 2 番地27		
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権		
取 得 価 格	3,900百万円		
土 地	所 有 形 態	所有権	
	敷 地 面 積	20,000.93㎡	
建 物	所 有 形 態	所有権	
	延 床 面 積	12,879.33㎡	
	竣 工 日	2017年 6 月 6 日	
	種 類	工場・倉庫	
	構 造 ／ 階 数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建	

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
発行可能投資口総口数 (口)	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
出資総額 (純額) (注) (百万円)	2,000	2,000	53,685	53,564
投資主数 (人)	1	1	11,507	11,015

(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

2018年 8月31日現在における主要な投資主（注 1）は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注 2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	27,236	12.72
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	21,035	9.82
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番1号	8,000	3.73
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目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	6,508	3.04
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK	5,008	2.34
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
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目 2 番 2 号	4,243	1.98
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目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
佐賀県信用農業協同組合連合会	佐賀県佐賀市栄町 3 番 3 2 号	3,424	1.60
合 計		87,256	40.77

(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。

I 資産運用報告

3. 役員等に関する事項

第4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	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	—	9,000

(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。なお、新日本有限責任監査法人は、名称変更により、2018年7月1日をもってEY新日本有限責任監査法人となりました。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018年8月31日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏名又は名称
資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	税理士法人平成会計社

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3期 2018年2月28日		第4期 2018年8月31日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏	53,195	68.1	52,965	70.2
		近畿圏	6,135	7.9	6,102	8.1
		その他	11,964	15.3	11,863	15.7
	小 計		71,295	91.3	70,931	94.0
預金等のその他の資産			6,817	8.7	4,521	6.0
資産総額計(注3)			78,112	100.0	75,453	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」とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

(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。

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
ロジクロス福岡久山	5,769	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	21,403	88,609.64	88,376.62	99.7	30.7	物流施設
ロジポート橋本	18,244	58,537.69	58,537.69	100.0	22.9	物流施設
MJロジパーク厚木1	6,673	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	5,365	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	1,279	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	6,102	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	6,094	38,143.21	38,143.21	100.0	9.8	物流施設
合 計	70,931	313,164.65	312,931.63	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、2018年8月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各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。

I 資産運用報告

3. 不動産等組入資産明細

2018年8月31日現在における本投資法人の保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	信託受益権	6,070	5,769
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	22,800	21,403
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	18,720	18,244
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	6,860	6,673
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	6,280	5,365
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,370	1,279
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	6,500	6,102
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	6,380	6,094
合 計			74,980	70,931

(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			
	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)
ロジポート相模原	17	98.1	629	30.8	17	99.7	672	30.7
ロジポート橋本	12	100.0	460	22.6	14	100.0	500	22.9
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)	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	198	9.7	5	100.0	214	9.8
合 計	40	99.5	2,042	100.0	42	99.9	2,186	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。

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

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	L E D照明更新工事	自 2018年11月 至 2018年12月	16	—	—

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2018年8月31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69百万円であり、費用に区分された修繕費30百万円と合わせ、合計99百万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。

期	第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 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
当期首積立金残高	一千円	31,581千円	52,635千円	123,369千円
当期積立額	31,581千円	21,054千円	70,734千円	54,174千円
当期積立金取崩額	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

(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
資産運用報酬(注)	107,897	178,404
資産保管報酬	699	730
一般事務委託報酬	12,246	16,756
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	42,054	46,768
その他費用	10,380	27,580
合 計	175,679	272,640

(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8月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注 1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行 (注 2)	2017年9月14日	873	—	0.1244%	2018年9月14日 (注 5)	期限 一括 返済	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		872	—					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注 3)		873	—					
	計		2,618	—					
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行 (注 2)	2016年9月29日	1,400	1,400	0.2441%	2019年9月29日	期限 一括 返済	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行 (注 3)		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	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 (注 2)	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 (注 3)	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 (注 2)	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 (注 2)	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 (注 2)	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 (注 3)		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					
計		18,901	18,901						
合 計		21,519	18,901						

(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銀行へ商号変更しています。

(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。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 4) 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。

(注 5) 2018年 6 月14日付で期限前弁済を行っています。

I 資産運用報告

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区 分	支払手数料の 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払額(B) (千円)	
その他賃貸事業費用	14,404	三菱地所株式会社	3,300	22.9
支払手数料	46,768	三菱地所株式会社	35,730	76.4

(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、2018年8月31日現在において金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、宅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・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2018年4月13日	投資口事務代行手数料に関する覚書の締結	本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社の間で締結した2016年7月6日付投資口事務代行委託契約に規定する、投資口事務代行手数料の変更等について合意しました。
2018年8月23日	新投資口引受契約の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受に関する一般事務を引受会社(注)に委託しました。

(注) 引受会社は、SMBＣ日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社です。

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2月28日	当 期 2018年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,500,868	1,869,456
信託現金及び信託預金	2,665,332	2,527,566
営業未収入金	19,701	26,751
前払費用	27,509	26,142
繰延税金資産	—	12
未収消費税等	2,517,417	—
その他	2	3,834
流動資産合計	6,730,832	4,453,762
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,007,595	33,073,864
減価償却累計額	△471,462	△893,213
信託建物(純額)	32,536,132	32,180,650
信託構築物	1,115,119	1,118,406
減価償却累計額	△11,272	△22,533
信託構築物(純額)	1,103,847	1,095,873
信託工具、器具及び備品	144	144
減価償却累計額	△4	△12
信託工具、器具及び備品(純額)	139	132
信託土地	37,655,333	37,655,333
有形固定資産合計	71,295,451	70,931,988
無形固定資産		
ソフトウェア	8,685	7,735
その他	941	891
無形固定資産合計	9,626	8,626
投資その他の資産		
長期前払費用	26,417	14,928
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	36,417	24,928
固定資産合計	71,341,495	70,965,543
繰延資産		
創立費	40,319	34,271
繰延資産合計	40,319	34,271
資産合計	78,112,648	75,453,578

(単位：千円)		
	前期(ご参考) 2018年2月28日	当 期 2018年8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	77,945	71,563
短期借入金	2,618,000	—
未払金	8,926	12,873
未払分配金	—	4,439
未払費用	169,092	243,452
未払法人税等	605	861
未払消費税等	—	108,215
前受金	342,967	313,578
預り金	83	83
その他	63	—
流動負債合計	3,217,683	755,068
固定負債		
長期借入金	18,901,000	18,901,000
信託預り敷金及び保証金	1,235,148	1,230,295
固定負債合計	20,136,148	20,131,295
負債合計	23,353,832	20,886,363
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,685,400	53,685,400
出資総額控除額	—	△120,910
出資総額（純額）	53,685,400	53,564,490
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,073,416	1,002,724
剰余金合計	1,073,416	1,002,724
投資主資本合計	54,758,816	54,567,214
純資産合計	※1 54,758,816	※1 54,567,214
負債純資産合計	78,112,648	75,453,578

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)				
前期(ご参考) 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日		当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日		
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,923,172	※1	2,043,691
その他賃貸事業収入	※1	119,267	※1	143,164
営業収益合計		2,042,440		2,186,855
営業費用				
賃貸事業費用	※1	622,889	※1	860,255
資産運用報酬		107,897		178,404
資産保管手数料		699		730
一般事務委託手数料		12,246		16,756
役員報酬		2,400		2,400
支払手数料		42,054		46,768
その他営業費用		10,380		27,580
営業費用合計		798,568		1,132,896
営業利益		1,243,871		1,053,959
営業外収益				
受取利息		16		21
還付加算金		—		3,320
営業外収益合計		16		3,342
営業外費用				
支払利息		36,083		38,490
融資関連費用		10,026		9,391
創立費償却		6,047		6,047
投資口交付費償却		117,715		—
営業外費用合計		169,872		53,930
経常利益		1,074,015		1,003,371
税引前当期純利益		1,074,015		1,003,371
法人税、住民税及び事業税		605		865
法人税等調整額		—		△12
法人税等合計		605		852
当期純利益		1,073,410		1,002,518
前期繰越利益		5		206
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,073,416		1,002,724

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2017年9月1日 至 2018年2月28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	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

当期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰 余 金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	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

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9月1日 至 2018年2月28日	当 期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前 期 (ご参考) 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日	当 期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～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～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	(1)創立費 5年均等償却を行っています。 (2)投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。	創立費 5年均等償却を行っています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、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。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 2018年 2月28日	当 期 2018年 8月31日
※1. 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	※1. 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 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日	当 期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日
※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 1,827,408 共益費収入 95,764 計 1,923,172 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 82,062 その他賃貸収入 37,205 計 119,267 不動産賃貸事業収益合計 2,042,440 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 76,157 公租公課 6,356 保険料 3,262 修繕費 31,382 水道光熱費 87,651 減価償却費 403,281 信託報酬 1,298 その他賃貸事業費用 13,500 不動産賃貸事業費用合計 622,889 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,419,550	※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

(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 9月 1日 至 2018年 2月28日	当 期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 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 214,000口

V注 記 表

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 2018年2月28日	当 期 2018年8月31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	12
繰延税金資産小計	12
繰延税金資産合計	12
(繰延税金資産の純額)	12
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	△31.55
評価性引当額の増減	△0.19
その他	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	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) 2018年2月28日	当 期 2018年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28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の一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、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。

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	1,235,148

* 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

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(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

(賃貸等不動産に関する注記)		(単位：千円)
前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28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。		

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。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)		(単位：千円)
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。		

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。

V注 記 表

（関連当事者との取引に関する注記）

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28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。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

該当事項はありません。

なお、資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社は、2018年4月16日付にて、会社分割方式により法人貸出等業務を株式会社三菱UFJ銀行に移管しているため、当期における取引に該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期(ご参考) 自 2017年9月1日 至 2018年2月28日		当 期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	
1口当たり純資産額	255,882円	1口当たり純資産額	254,986円
1口当たり当期純利益	5,389円	1口当たり当期純利益	4,684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 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日
当期純利益	(千円)	1,073,410	1,002,518
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)	1,073,410	1,002,518
期中平均投資口数	(口)	199,149	214,000

（重要な後発事象に関する注記）

前期(自 2017年9月1日 至 2018年2月28日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2018年3月1日 至 2018年8月31日)

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

Ⅵ金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日
I. 当期末処分利益	1,073,416,180円	1,002,724,829円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	120,910,000円	129,898,000円
III. 分配金の額	1,194,120,000円	1,132,488,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,580円)	(5,292円)
うち利益分配金	1,073,210,000円	1,002,590,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(5,015円)	(4,685円)
うち利益超過分配金	120,910,000円	129,898,000円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(565円)	(607円)
IV. 次期繰越利益	206,180円	134,829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1,073,210,000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。	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、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。

(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10月15日

三菱地所物流リート投資法人
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

町田 和彦



指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

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3月1日から2018年8月31日までの第4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 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,074,015	1,003,371
減価償却費	404,146	434,019
投資口交付費償却	117,715	—
受取利息	△16	△21
支払利息	36,083	38,490
営業未収入金の増減額(△は増加)	△19,701	△7,049
未収消費税等の増減額(△は増加)	△2,517,417	2,517,417
前払費用の増減額(△は増加)	△10,791	1,367
長期前払費用の増減額(△は増加)	△7,327	11,489
営業未払金の増減額(△は減少)	57,835	△546
未払金の増減額(△は減少)	△1,517	3,947
未払費用の増減額(△は減少)	140,098	73,873
未払消費税等の増減額(△は減少)	△5,093	108,215
前受金の増減額(△は減少)	309,379	△29,388
その他	10,391	2,153
小計	△412,200	4,157,339
利息の受取額	16	21
利息の支払額	△31,032	△38,004
法人税等の支払額	△24,830	△608
営業活動によるキャッシュ・フロー	△468,046	4,118,748
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	△66,292,554	△75,392
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	13,282
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,174	△18,135
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,163,870	△80,246
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	△2,618,000
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	—
利益分配金の支払額	△43,528	△1,069,453
利益超過分配金の支払額	—	△120,226
財務活動によるキャッシュ・フロー	69,043,156	△3,807,680
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,411,239	230,821
現金及び現金同等物の期首残高	754,961	4,166,201
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,166,201	※1 4,397,022

(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)

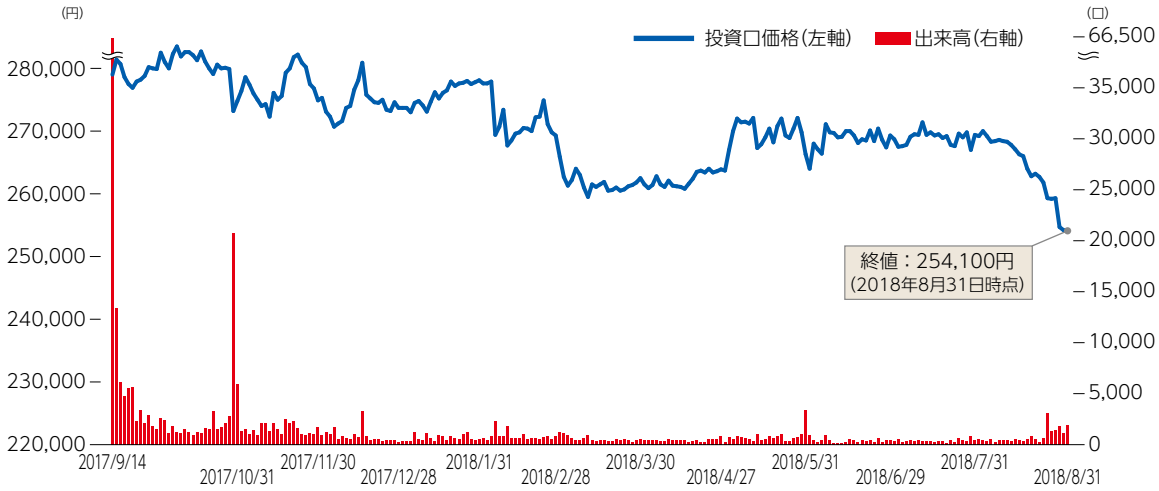
	前期(ご参考) 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	当 期 自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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9月1日 至 2018年2月28日	当 期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
(2018年2月28日現在)	(2018年8月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
1,500,868	1,869,456
2,665,332	2,527,566
4,166,201	4,397,022

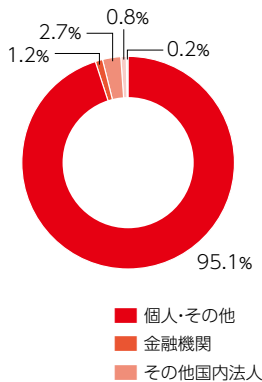
投資主インフォメーション

投資口価格の推移

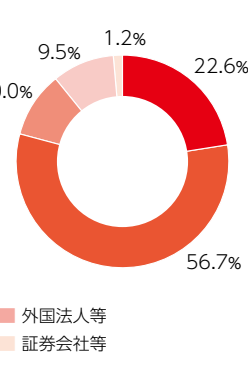


投資主の状況

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(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,236	12.72
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,035	9.82
三菱地所株式会社	8,000	3.73
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,508	3.04
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	5,008	2.34
株式会社百十四銀行	4,324	2.02
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,243	1.98
株式会社中国銀行	3,826	1.78
株式会社伊予銀行	3,652	1.70
佐賀県信用農業協同組合連合会	3,424	1.60
合計	87,256	40.77

年間スケジュール

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15日

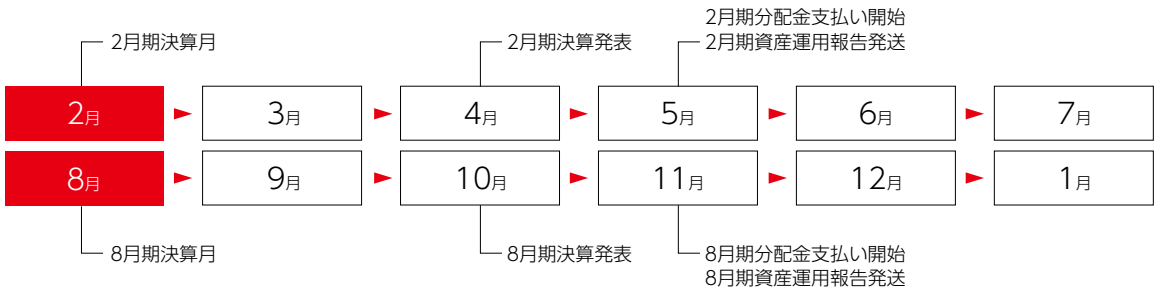
分配金支払い開始:2018年11月19日

決算期(第5期)

2019年2月期(2018年9月1日～2019年2月28日)

決算発表:2019年4月中旬(予定)

分配金支払い開始:2019年5月下旬(予定)



投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード: 3481)
公告方法	電子公告により、電子公告サービスのサイト (http://kmasterplus.pronexus.co.jp/main/corp/m/3/m307/index.html) に掲載いたします。当投資法人ホームページ (https://mel-reit.co.jp/ja/notice/index.html) からご覧いただけます。
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))