

第9期 資産運用報告

自 2020年9月1日 至 2021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一丁目6番5号

証券コード：3481

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

第9期概要

1口当たり分配金

6,619円

LTV(有利子負債比率)
(第11期末予想)

32.4%

営業収益

4,203百万円

平均負債コスト
(2021年4月15日現在)

0.40%

当期純利益

2,073百万円

長期発行体格付(JCR)

AA-(安定的)

取得価格合計
(2021年3月19日現在)

1,704億円

平均稼働率

99.8%

2021年3月に取得した物件を含みます。

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。

成長戦略

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

ハイブリッド・モデル

 **三菱地所物流リート投資法人**

投資主価値の最大化

両社の強みをハイブリッド活用

 **三菱地所**

日本最大級の総合デベロッパーによる
物流施設の“開発・運営”

スポンサー

 **三菱地所投資顧問**

豊富な実績を有する不動産アセットマネージャーによる
物流施設の“投資・運用”

資産運用会社

CONTENTS

ご挨拶	2	ESGへの取り組み	14	Ⅲ 損益計算書
アンケート結果のご報告	2	ポートフォリオマップ	16	Ⅳ 投資主資本等変動計算書
Q & A	5	個別物件紹介	18	Ⅴ 注記表
決算ハイライト	8	ポートフォリオ	20	Ⅵ 金銭の分配に係る計算書
ハイブリッド型外部成長戦略	10	Financial Section	21	Ⅶ 監査報告書
ハイブリッド型内部成長戦略	12	I 資産運用報告		Ⅷ キャッシュ・フロー計算書
財務戦略	13	II 貸借対照表		(参考情報)投資主インフォメーション
				60



投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、この度2021年2月期(第9期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様をはじめ数多くのステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

当期においては、期初に公募増資を通して取得した5物件を加えた19物件(取得価格合計1,421億円)の安定的な運用を着実に行った結果、1口当たり分配金は5期連続での増配となる6,619円にて着地いたしました。また、本年2月から3月にかけては、当期に引き続き2期連続となる公募増資及び物件取得を柔軟且つ機動的に実施し、これにより資産規模は22物件(取得価格合計1,704億円)に拡大し、力強い1口当たり分配金の成長を実現しています。

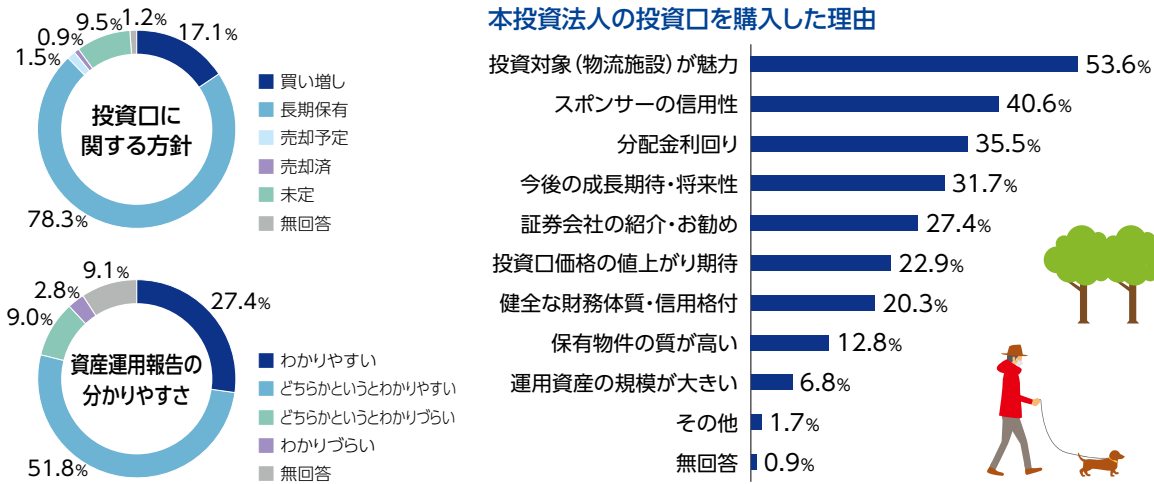
本投資法人は、2019年4月に「投資主との利益の一致」、「規律を持った成長」、「独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化」からなる運用方針「三本の柱」を打ち出し、以来、同運用方針に基づく各種施策を有言実行してまいりました。今後も「三本の柱」に基づく施策を通して、投資主価値向上を目指してまいります。引き続き、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

アンケート結果のご報告

第8期資産運用報告をご送付した際に投資主アンケートを実施しましたので、その結果を以下のとおりご報告いたします。回答にご協力いただき、ありがとうございます。お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想は、今後の本投資法人の運営やIR活動に活かしてまいります。

個人投資主数：8,956名 回答者数：1,130名 回答率：12.6%

主な集計結果



皆様からのご要望・ご質問

アンケートにおいてご質問をいただきましたので、ご回答させていただきます。

- Q1** 以前、証券会社主催のリートセミナーで貴法人を知った。今後もセミナーを開いてアピールして下さい。
- A1** 本投資法人は積極的に個人投資主様向けのセミナーに参加してまいりました。引き続きこの姿勢は続けてまいりたいと考えています。IR活動実績は、本投資法人のウェブサイトにて掲載していますのでご参照ください。
- 昨今の新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、当面の間は実開催の説明会やセミナーへの参加を自粛していますが、このような環境下だからこそ適時適切な情報開示の維持・向上に努めてまいります。
- Q2** 横文字や専門用語が多く、分かりにくい。
- A2** 各所に専門用語への解説や用語解説(P.4をご参照ください)を設けさせていただきました。今後もより一層読みやすい開示資料の作成を心掛けてまいります。
- Q3** 文量が多い。
- A3** 情報量を前期の資産運用報告からの絞りを、よりわかりやすいように工夫いたしました。また、今回の資産運用報告から文字サイズを1ポイント大きく記載させていただきました。
- Q4** 資産運用報告の封筒が二重になっているが一重でよい。もっと簡易なものにならないか。フィルムはリサイクル可のものにしてほしい。
- A4** 封入作業を委託している一般事務受託者と協議いたしました。簡易な封入はないという回答を得ています。ご理解いただければ幸いです。なお、本資産運用報告には森林保全に配慮した紙材と環境に優しい植物油を使用しています。今後も更なる環境負荷軽減に向けて出来ることを検討してまいります。
- Q5** 公募増資についてこのアンケートで知りました。増資する場合投資主に連絡してほしい。
- A5** 前回のアンケート時も同様のコメントを頂戴しており、各引受証券会社にはお願いをしていました。しかしながら、今回のアンケート結果においても、多くの投資主様より証券会社より公募増資の案内がなかったとの声をいただいています。今後も、各引受証券会社へより一層のご協力を改めてお願いしてまいります。

投資主の皆様よりいただいたご意見

長期保有を希望しますので、どうか健全で信用性の高い運用を心より希望いたします。

運用担当者への期待大

ますます物流の重要性は高まると予想されますが、量より質を求めてください。

物流のリートを買っていてよかった。(コロナでも影響少ない為)

これからも、積極的な情報開示を続けて下さい。

分配金の更なる向上を！NO.1物流リートを目指して下さい。

これからも安定した配当、保守的なLTVをお願いします。

用語解説

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

LTV (エルティービー)
(有利子負債比率)
→ P.13をご参照ください。

今年2月・3月に実施した公募増資後の予想LTV(2022年2月期(第11期)末)の数値は、32.4%です。
Loan To Valueの略称で、総資産額に占める有利子負債総額の割合をさします。

NAV (ナブ)

当期(第9期)末の1口当たりNAVは、323,737円です。
Net Asset Valueの略称で、保有不動産の含み損益(鑑定評価額との差異)を考慮した、時価ベースでの純資産額のことを指します。NAV = 純資産額－剰余金＋保有不動産鑑定額－保有不動産簿価で算出されています。

NOI (エヌオーアイ)

当期(第9期)のNOIは3,479百万円です。
Net Operating Incomeの略称で、不動産の賃料収入などから得られる営業収益から、不動産の運営・管理の費用(減価償却費を除く)を控除した不動産賃貸事業損益のことをいいます。

セイムポート
出資

三菱地所は上場来、本投資法人の投資口を4.1%保有しています。
スポンサーである三菱地所が本投資法人の投資主様と利益を一致させることを目的として、投資口を保有することをいいます。

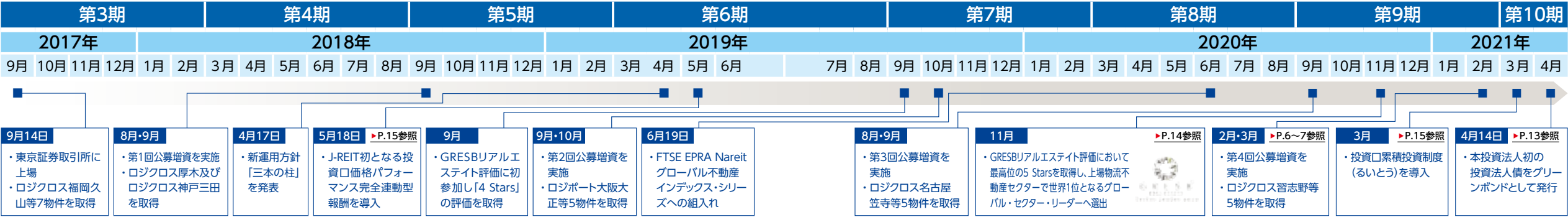
利益超過分配
→ P.8、9をご参照ください。

当期(第9期)の1口当たり利益超過分配金は666円です。
通常の会計上の利益を原資とする分配金に加え、物流施設という用途の特性上、資産総額に占める建物の割合が高く(土地が他の用途に比べ安い)、減価償却費の割合が大きいことに加え、修繕費用は比較的少ないため、手元資金が比較的多く留保される傾向にあります。そのため、手元資金の一部を投資主の皆様へ還元するため、減価償却費等の一部を、利益以外を原資として支払う分配金として主に物流施設に投資するリートが採用しています。

ブリッジファンド・
第三者ブリッジ

「ブリッジファンド」とは将来的に本投資法人が取得することを前提にした不動産等を保有する私募ファンドのことをさし、「第三者ブリッジ」とは本投資法人及び本資産運用会社を含む三菱地所グループ以外の第三者が、ブリッジファンドと同様に本投資法人が取得することを前提に不動産等を保有することをさしています。それぞれ、本投資法人が取得時期を柔軟に調整しやすくしたり、取得価格を減減させたりする効果等があります。

成長の軌跡



Question & Answer

今期のハイライトについて、Q&A形式で解説いたします。

Q1 新任の高梨さんのご経歴・抱負をお聞かせください。

A1 三菱地所に入社以来、これまで不動産投資運用業務に長らく携わってまいりました。その中で培ってきたノウハウ・知見を活かしながら、本投資法人がこれまで徹底してきた投資主の皆様の声に丁寧に耳を傾ける姿勢はそのままに、投資主価値の更なる向上を目指してまいります。

この4月より三菱地所から現職に着任いたしました。三菱地所投資顧問に来たのは初めてではなく2007年から2012年まで出向していました。在任中はリーマン・ショックによる市場の下落局面も経験し、市場に向き合うことの難しさ・大切さを心得ているつもりです。また、その後も三菱地所の米国子会社等への出向を通じて不動産運用業務に携わっていましたので、これまで培ってきた経験を活かしながら、投資主の皆様の期待にお応えできるよう邁進してまいりたいと考えています。

経歴



高梨 憲

- 1997年 4月 三菱地所株式会社入社
- 2007年 4月 三菱地所投資顧問株式会社 出向
- 2012年 4月 三菱地所ニューヨーク社 出向
- 2013年 4月 ロックフェラーグループインターナショナル社 出向
- 2015年 4月 TA Realty LLC 出向
- 2017年 5月 三菱地所株式会社 海外業務企画部 ユニットリーダー
- 2018年11月 同社 経営企画部(兼務)
- 2019年 4月 同社 DX推進部(兼務)
- 2020年 4月 同社 新事業創造部(兼務)
三菱地所レジデンス株式会社 海外業務企画部 グループ長(兼務)
- 2021年 4月 三菱地所投資顧問株式会社 取締役物流リート部長

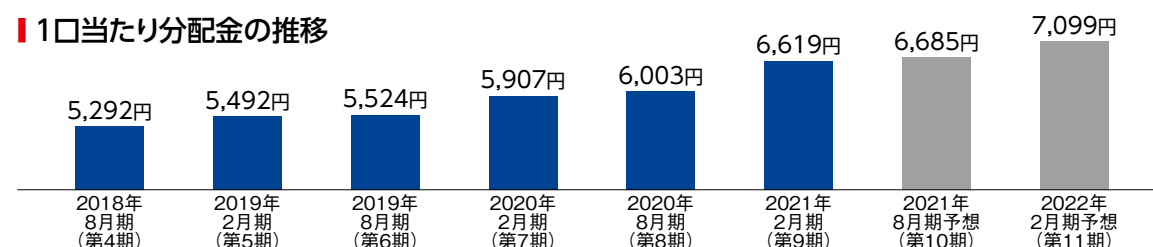
Q2 1口当たり分配金の実績と見通しについて教えてください。

A2 当期(第9期)の1口当たり分配金は、前期比プラス616円(+10.3%)の6,619円となりました。

当期は、上場後3回目となる公募増資及び新規借入れを実施し、新規5物件(ロジクロス大阪(当初取得分60%)、ロジクロス名古屋笠寺(当初取得分60%)、ロジポート大阪大正(追加取得分17.5%)、MJロジパーク加須2及びMJロジパーク仙台1)を取得しました。また、新型コロナ禍の状況においても99.7%という高い平均稼働率を維持しながら賃料増額等による内部成長を実現しました。これらの結果、1口当たり分配金は前期比プラス616円の6,619円で着地しました。

さらに、2021年2月18日には後記「Q3」に記載の上場後4回目となる公募増資及び物件取得を発表し、同年3月に5物件を取得しました。その結果、2021年8月期(第10期)及び2022年2月期(第11期)の1口当たり分配金はそれぞれ6,685円、7,099円を予想しています。

1口当たり分配金の推移



▶ 「当初取得分60%」、「追加取得分40%」、「追加取得分17.5%」とは？

公募増資時の物件取得価格合計を適正な規模に調整するため、持ち分を時期を分けて取得しています。

公募増資を実施する際には、市場の状況をよく見ながら、その規模を検討しています。昨年8月の公募増資(上場後3回目)及び今年2月の公募増資(上場後4回目)においては、投資口価格も堅調であり、投資家の皆様の投資意欲も高いと考え公募増資に踏み切りました。一方、昨年8月の公募増資では昨年3月のコロナショックが尾を引き、今年2月の公募増資では緊急事態宣言下でありましたので、依然として不透明感が残る市場であり、投資口価格のボラティリティ(不安定さ)が残っていると考えましたので、物件取得価格の合計を300億円弱に調整するため、時期を分けて持ち分にて取得しています。そのため、「当初取得分」は最初にその物件を取得した際の持ち分を意味し、「追加取得分」は2回目に追加で取得した持ち分となります。

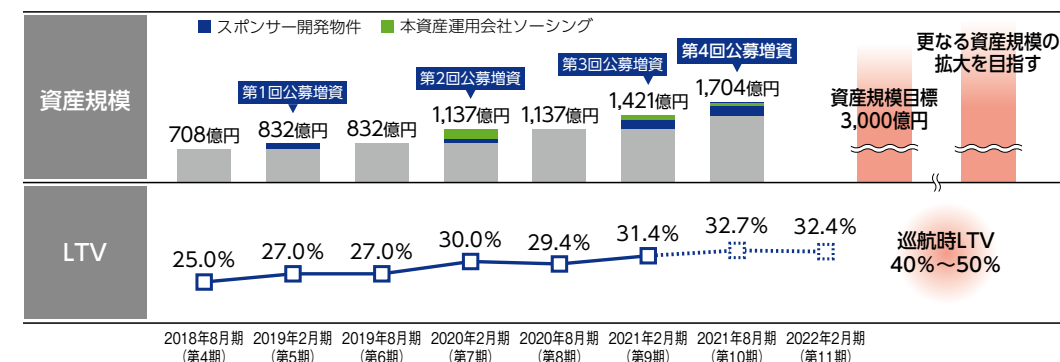
Q3 2021年2月に発表した公募増資について教えてください。

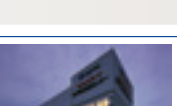
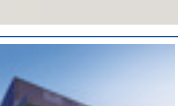
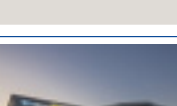
A3 昨年8月に発表した公募増資に続き、上場後4回目となる2期連続の公募増資を実施しました。今回は、公募増資及び新規借入れにより5物件282億円を取得し、資産規模を22物件、1,704億円まで拡大しており、一口当たり分配金はプラス7.3%成長させることを実現しています。

前回(上場後3回)の公募増資から半年であり、緊急事態宣言下という先行きの読みづらい環境ではありましたが、お陰様で私共の投資口価格は堅調に推移していたこと等を踏まえ、投資主価値の向上に繋がる継続的な成長をお示しできるものと考え、機動的に公募増資を実施しました。今回5物件(ロジクロス習志野、ロジクロス大阪(追加取得分40%)、ロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)及びMJインダストリアルパーク千葉北(底地))を取得し、上場来中期目標としていた資産規模2,000億円の達成も目前となりましたので、次なる目標として資産規模3,000億円を目指してまいります。

また、今回のオフリングにおいてもスポンサーである三菱地所より追加出資を受け、出資比率4.1%を維持することで、スポンサーの強固かつ継続的なサポートもお示ししています。公募増資後のLTV(有利子負債比率)は32.4%となり、引き続きJ-REIT最低水準を維持します。今後も低いLTVと豊富なパイプライン物件(P.10～11をご参照ください)を活用し、規律を持った物件取得を継続し、投資主価値の向上を目指します。

資産規模目標及びLTVの推移



第3期				第4期				第5期				第6期				第7期				第8期				第9期				第10期			
2017年				2018年								2019年								2020年								2021年			
9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
 				 								 								 								 			
ロジクロス福岡久山 ロジポート相模原 物件数：8物件 資産規模：708億円				ロジクロス厚木 ロジクロス神戸三田 物件数：10物件 資産規模：832億円								ロジポート大阪大正 MJロジパーク春日井1 物件数：15物件 資産規模：1,137億円								ロジクロス名古屋笠寺 ロジクロス大阪 物件数：19物件 資産規模：1,421億円								ロジクロス習志野 MJインダストリアル パーク神戸(底地) 物件数：22物件 資産規模：1,704億円			

POINT
1 有形固定資産

当期(第9期)に5物件を取得したこと等により有形固定資産は前期比282億円増加しました。

POINT
2 借入金

当期取得資産の取得資金の一部に充当するため、借入れを実行したこと等により、当期末の有利子負債残高は475億74百万円となり、LTVは31.4%となりました。

POINT
3 出資総額

当期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資したことにより、当期末の出資総額(純額)は前期比175億18百万円増加しました。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円	
科目	当期(第9期)
資産の部	
流動資産	10,731
うち現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	9,472
固定資産	140,731
うち有形固定資産	140,675
無形固定資産	3
投資その他の資産	52
繰延資産	4
資産合計	151,467
負債・純資産の部	
流動負債	5,702
うち短期借入金	2,000
うち1年内返済予定の長期借入金	2,211
固定負債	46,179
うち長期借入金	43,363
負債合計	51,881
出資総額(純額)	97,512
剰余金	2,073
純資産合計	99,586
負債・純資産合計	151,467

損益計算書(要旨)

単位:百万円	
科目	当期(第9期)
営業収益	4,203
営業費用	1,998
営業利益	2,204
営業外収益	0
営業外費用	131
経常利益	2,074
当期純利益	2,073
当期末処分利益	2,073

分配金の状況

単位:円	
1口当たり分配金(合計)	6,619
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	5,953
1口当たり利益超過分配金	666

当期(第9期)の1口当たり分配金

6,619円
(前期比+616円)

POINT
4 営業収益

当期に取得した5物件の賃料収入の増加及び既存物件の賃料増額改定等により、前期比8億60百万円の増収となりました。

POINT
5 営業利益

当期に取得した5物件の減価償却費・施設管理費等の増加及び既存物件の費用の増加により、営業費用が前期比3億85百万円の増加となりました。

POINT
6 当期純利益

当期に実施した公募増資の投資口交付費が発生したことなどにより営業外費用が増加しましたが、トータルではPOINT4記載の増収が大きく影響し、当期純利益は前期比4億18百万円の増益となりました。

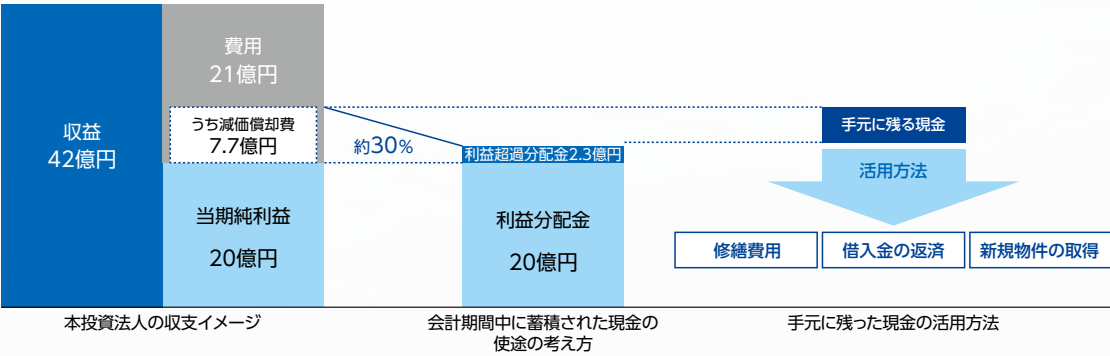
利益超過分配について

物流施設とオフィスビルの比較

	立地	減価償却費の割合	修繕費用
物流施設	高速道路 インターチェンジ 付近等 ・土地の価格が比較的安い ・建物価格の割合が比較的 高い	比較的 多い	比較的 少ない
オフィスビル	都市部 ビジネス立地 等 ・土地の価格が比較的高い ・建物価格の割合が比較的 低い	比較的 少ない	比較的 多い

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

利益超過分配の仕組み(当期(第9期)の実績)



スポンサーである三菱地所の開発力及び本資産運用会社独自
計13物件・1,091千㎡を活用し、安定的かつ

の多様な取得戦略により構築されたパイプライン物件、
着実な外部成長を継続的に実現します

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

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

三菱地所グループ



稼働率
100%

ロジクロス横浜港北
(16千㎡)/2019年竣工



ロジクロス蓮田
(79千㎡)/2021年竣工



内定率
100%

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(B棟)
(31千㎡)/2021年竣工予定



内定率
100%

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(A棟)
(115千㎡)/2021年竣工予定



ロジクロス春日部
(39千㎡)/2021年竣工予定



内定率
100%

ロジクロス船橋
(23千㎡)/2021年竣工予定



ロジクロス座間小松原
(44千㎡)/2022年竣工予定



(仮称)ロジクロス座間
(183千㎡)/2023年竣工予定



New

(仮称)相模原市中央区淵野辺プロジェクト
(173千㎡)/2023年竣工予定

三菱地所物流

ロジクロスとは

三菱地所の全国各地で展開する
物流施設ブランドを指します



リート投資法人

MJロジパークとは

本投資法人が第三者の事業者から取得した、
又は取得予定の物件を指します



三菱地所投資顧問

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

本資産運用会社ソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件

ブリッジファンド・第三者ブリッジ



稼働率
100%

ロジポート川崎ベイ
(296千㎡)/2019年竣工



稼働率
100%

ロジクロス厚木Ⅱ
(35千㎡)/2019年竣工



PDP
稼働率
100%

(仮称)MJロジパーク高槻1
(19千㎡)/2021年竣工



New

PDP
内定率
100%

(仮称)MJロジパーク加古川1
(33千㎡)/2022年竣工予定

Newとは?

当期の決算発表時(2021年4月15日)に初めてパイプライン物件として公表をした物件のことをいいます

内定率とは?

物件の竣工前にテナントと既に賃貸借契約や予約賃貸借契約等を締結している場合の比率をいいます

PDP(Partnership Development Program)とは?

パートナーによる開発案件のことをいい、開発後の物件を本投資法人のパイプラインに組み入れることを視野に入れて行われる本資産運用会社独自の開発アレンジメントの一つです

パートナーとは?

三菱地所グループ以外のデベロッパー及びゼネコン等のことを総称しています。本資産運用会社に対し、ゼネコンや不動産仲介会社から話が持ち込まれる場合がありますが、それぞれのニーズ(例えばゼネコンであれば竣工後に売却する先やテナント付けのノウハウ、仲介会社であれば施設開発ノウハウ等)を、本資産運用会社の差配で組み合わせることで案件を成立させています

13物件 1,091千㎡

(注)2021年4月15日現在

その他 複数案件

スポンサーの持つ幅広い顧客ネットワークと本資産運用会社の長年の運用経験に基づく独自施策により、高い稼働率を維持しながら賃料増額をはじめとした様々な収益向上策を実践しています

▶ ポートフォリオの概況

上場来平均稼働率	定期賃貸借契約比率	平均残存賃貸借契約期間
99%以上	100.0%	7.4年

▶ 賃料改定状況の推移／賃料増額改定事例

期	平均賃料改定変動率	増額部分の平均賃料改定変動率
2018年8月期(第4期)	+1.8%	+3.0%
2019年2月期(第5期)	+0.2%	+3.4%
2019年8月期(第6期)	+3.1%	+6.8%
2020年2月期(第7期)	+2.2%	+2.5%
2020年8月期(第8期)	+9.5%	+10.4%
2021年2月期(第9期) (注)	+8.5%	+9.7%

(注) 2021年4月5日現在。ただし、2021年2月期の平均賃料改定変動率は、当該期に契約満了を迎える区画のうち、再契約又は新規契約が未締結の区画について賃料据置と仮定した場合の想定値を記載しています。

■ 三菱地所にテナントリレーションサポート業務を委託するロジクロス福岡久山において、福岡エリアにおける需要の高まりを捉え、賃料増額改定を実現

【ロジクロス福岡久山】

対象面積：約26,000㎡
賃料改定変動率：+17.2%



■ テナントとの再契約にあたり、本投資法人の費用負担により照明機器をLEDに交換。テナント負担の電気料金及びメンテナンスコストが大幅に削減でき、従前賃料からの増額改定を実現

【ロジポート相模原】

対象面積：約9,000㎡
賃料改定変動率：+6.1%



▶ 本資産運用会社独自の内部成長施策

■ LED化改修による収益向上施策

- ・グリーンリース契約に基づく照明機器利用料の収受
- ・テナント負担の電気料金の削減の結果として、賃料増額改定を実現

■ 敷地内に駐車場を増設し、テナント満足度の向上を実現

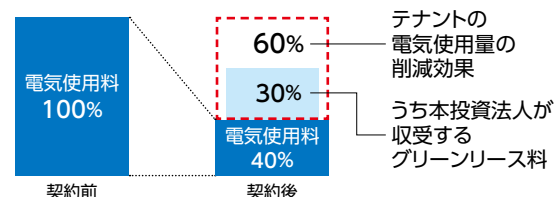
■ 屋根への太陽光パネルの設置にかかる賃貸借契約を新たに締結し、収入増を実現



■ 建物固定資産評価の見直しを実施し、建物固定資産税等の削減を実現

グリーンリース契約とは

本投資法人が保有する一部の物件で、テナントとの間でグリーンリース契約を締結し、従来の蛍光灯や白熱電球をLED照明に変更する工事を本投資法人の費用負担で実施します。LED照明に変更することによって大幅に電気料金が削減されます。その削減されたテナント負担の電気使用料及び管理費用(管球交換費用)の一定割合をグリーンリース料として本投資法人が収受します。

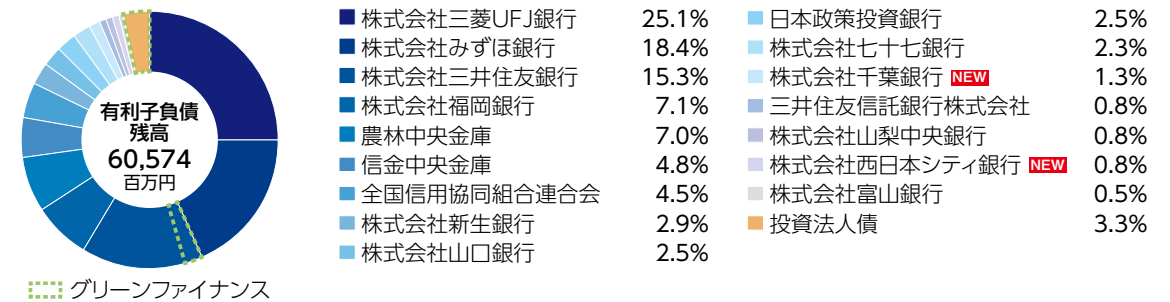


LTVはJ-REIT最低水準であり、健全性を維持しつつ今後の成長余力を十分に残しています。また三菱地所の高い信用力を背景とした低廉な負債コストを実現しています

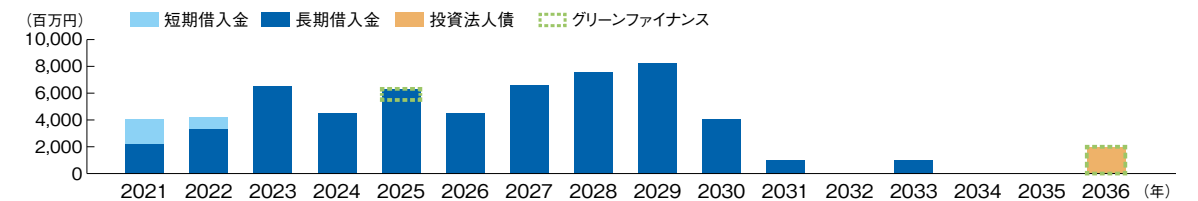
▶ 財務ハイライト

長期負債比率	固定金利比率	平均残存負債年数
95.5%	95.5%	5.6年
平均負債コスト	長期発行体格付(JCR)	2022年2月期(第11期)末 予想LTV
0.40%	AA- (安定的)	32.4%

▶ 調達先の分散状況



▶ 有利子負債の返済期限の分散状況



▶ グリーンファイナンス

本投資法人は、環境に配慮した取組みの一貫としてグリーンファイナンスを推進しており、グリーンローンに加え、初となる投資法人債をグリーンボンドとして4月14日に発行しました。銀行借入れでは調達が難しい15年という超長期の年限であり、長期金利の上昇局面において良好な利率での発行を実現しています。

名称	第1回無担保投資法人債(グリーンボンド)
発行総額/年限	20億円/15年
利率	年0.700%
債券格付(JCR)	AA-
第三者評価	JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得
投資対象となるグリーン適格資産	ロジポート大阪大正(当初取得分20%)、ロジクロス大阪(追加取得分40%)及びロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%)

グリーンローン

- 2021年3月9日付で、株式会社三井住友銀行より、第三者評価機関に基づくSDGsグリーンローン1,350百万円を調達しています
- 株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価ローン及び株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達は、いずれもJ-REIT第1号案件として取り組んでいます



本投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。考え方を共有し、共に取組みを推進しています

(サステナビリティ)向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている。こういった考えを実践するため、本資産運用会社とともにサステナビリティに対する

GRESB評価の取得

GRESBは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際に活用されています。本投資法人は2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、初めて最高位の「5 Stars」を、2年連続「Green Star」を取得するとともに、さらに上場物流不動産セクターにおける「Global Listed Industrial Sector Leader」及び「Asia Listed Industrial Sector Leader」に選出されました。また、ESG情報開示の充実度を測る「GRESB開示評価」(5段階評価)においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、初めて最高位となる「Aレベル」の評価を取得しました。



Environment

ポートフォリオのグリーン化 ポートフォリオグリーン比率(延床面積ベース) **75.3%**



**CASBEE
不動産評価認証**
環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価



**建築物省エネルギー
性能表示制度(BELS)**
新築・既存の別を問わず、全ての建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度



DBJ Green Building

**DBJ Green
Building認証**
様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき社会・経済に求められる不動産を評価

取組み事例



省エネルギーへの取組み



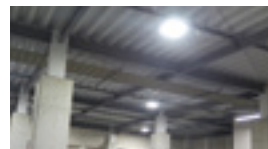
断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



丸の内エリアオフィスビルのOAフロアパネルの再利用



グリーンリース契約に基づくLED化改修



再生可能エネルギーの活用・事業継続性の配慮への取組み



太陽光パネルの設置



非常用発電機の設置



免震機能



感染症対策
(飛沫対策用アクリル板・手指消毒液の設置)

Social

CSR活動への積極的な参加



自治会の花壇整備活動への参加



ロジクロス厚木の近隣



防災時に避難所として施設を提供することを目的として、防災協力事業所に登録



ロジポート橋本・ロジポート相模原



芝刈りの実施



MJロジパーク厚木1内の緑地

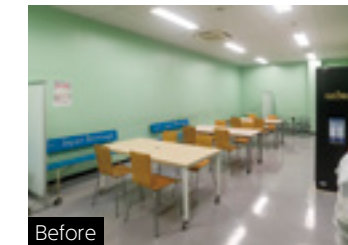
従業員が働きやすい職場作り



本資産運用会社オフィス内コミュニティスペースの設置



休憩室改修にあたり、従業員へアンケートを実施し、その結果を改修に反映。また、地元の大学・専門学校と連携した壁面デザインコンペを実施し、デザイン案を決定



MJロジパーク福岡1内



その他



災害時に備えた備蓄を確保
(食料・飲料・簡易型トイレ)



本資産運用会社で保管されていたサージカルマスク1,900枚を千代田区保健所へ寄付



熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布
(2020年8月末保有の全物件)

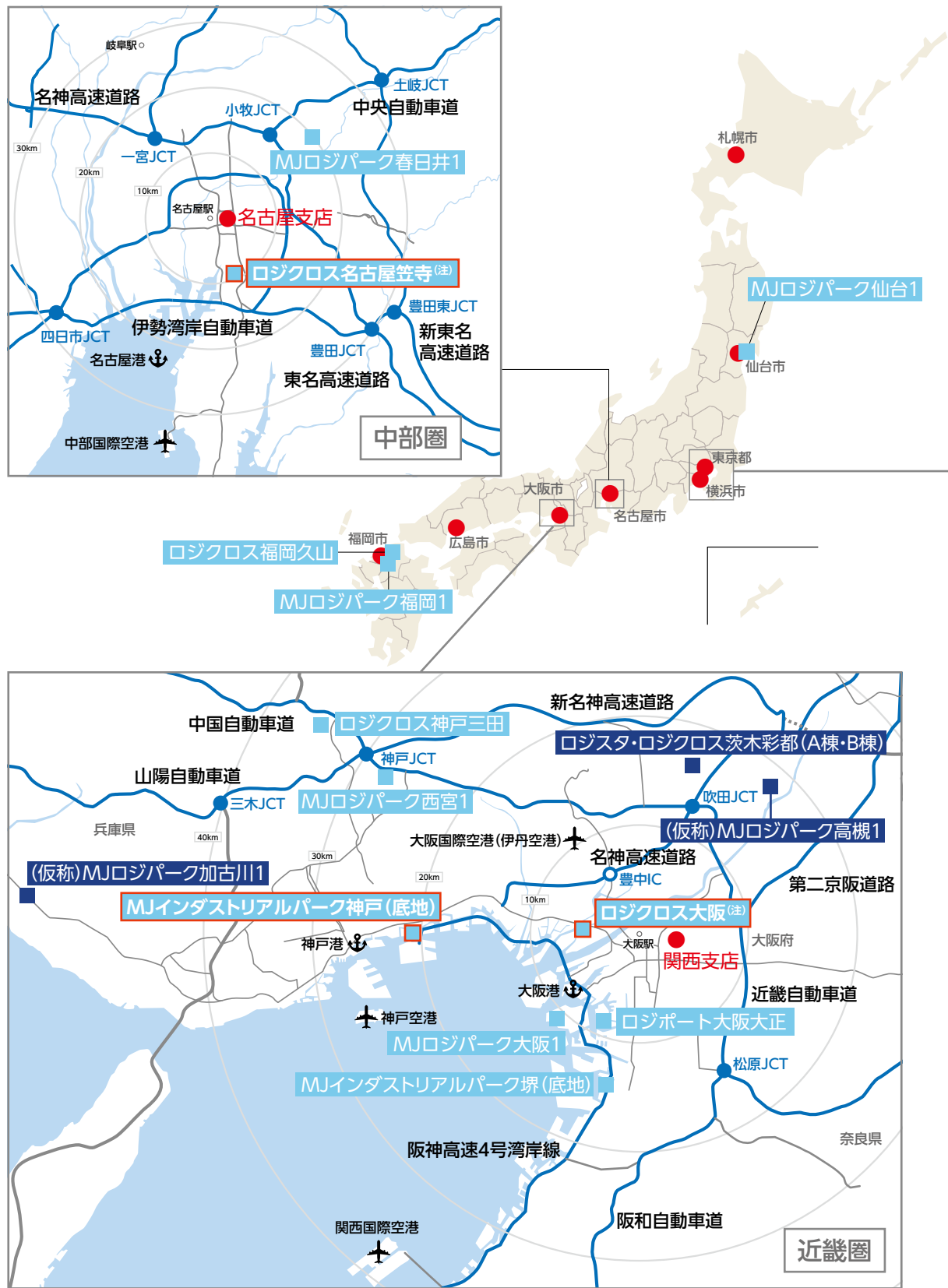


未使用のカレンダーをノートの代わりとして、支援団体を通じて途上国の小学校へ寄付

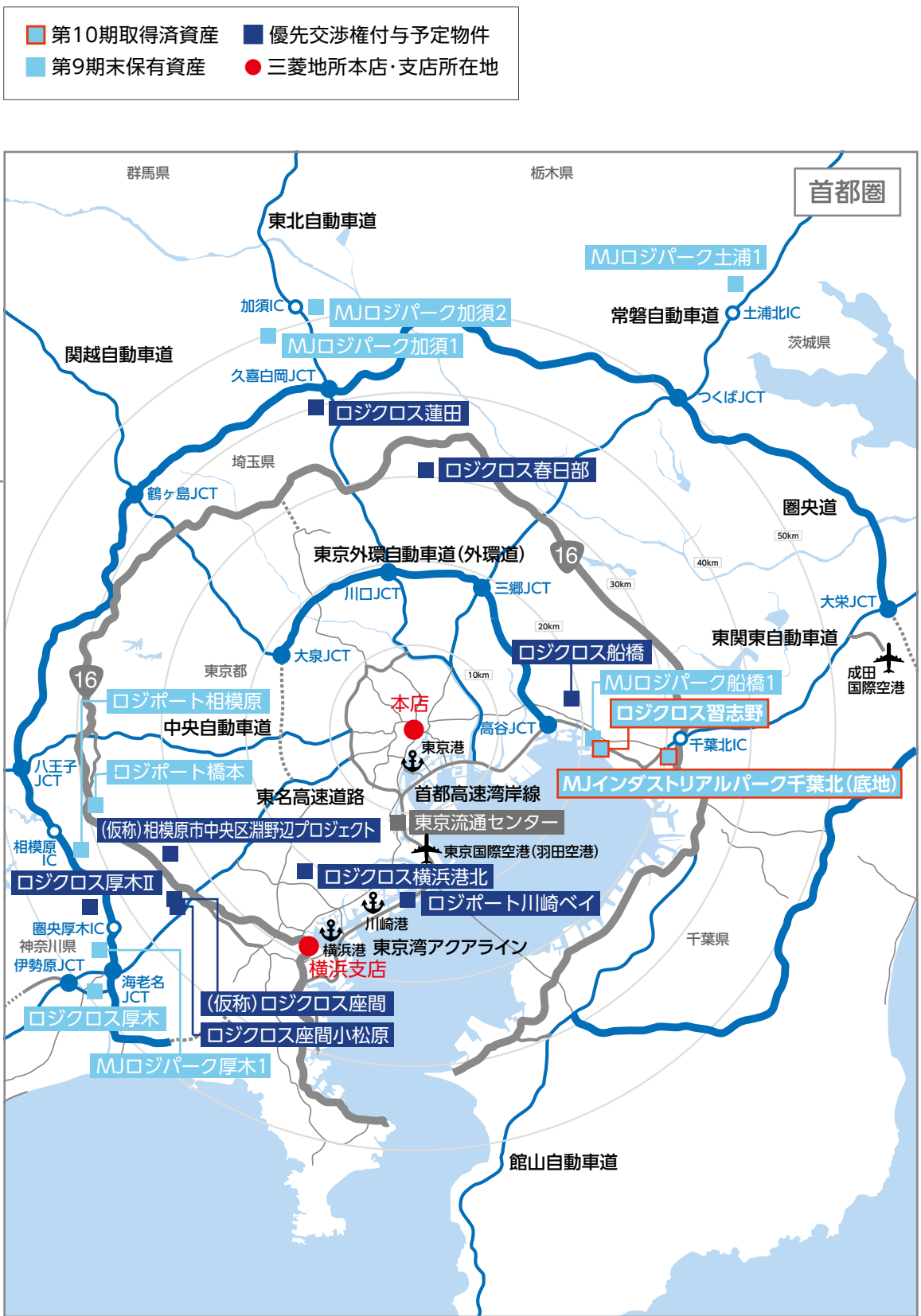
Governance

- 三菱地所及び本資産運用会社における投資口累積投資制度(るいとう)の導入
- J-REIT初となる投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入
- スポンサーである三菱地所による継続的なセიმボート出資

15,950口(4.1%) 2021年4月6日現在



(注) ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺の各物件については、準共有持分60%を当期(第9期)に、準共有持分40%を第10期にそれぞれ取得済です。



スポンサー開発物件

ロジクロス福岡久山



取得価格 5,770百万円
稼働率 100.0%
DBJ Green Building認証 ★★★★★

ロジクロス厚木



取得価格 8,440百万円
稼働率 100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク

ロジクロス神戸三田



取得価格 3,900百万円
稼働率 100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Aランク

ロジクロス大阪



取得価格 9,743百万円
稼働率 100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク

ロジクロス名古屋笠寺



取得価格 14,424百万円
稼働率 100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク

ロジクロス習志野



取得価格 11,851百万円
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%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク

ロジポート橋本
(準共有持分45%)



取得価格 18,200百万円
稼働率 99.9%
BELS評価 ★★
CASBEE 不動産評価 Sランク

ロジポート大阪大正
(準共有持分37.5%)



取得価格 10,484百万円
稼働率 96.0%
BELS評価 ★★★★★ (ZEB Ready)
CASBEE 不動産評価 Sランク

本資産運用会社ソーシング物件

MJロジパーク
船橋1



取得価格 5,400百万円
稼働率 100.0%

MJロジパーク
厚木1



取得価格 6,653百万円
稼働率 100.0%

MJロジパーク
加須1



取得価格 1,272百万円
稼働率 100.0%
BELS評価 ★★★★★

MJロジパーク
大阪1



取得価格 6,090百万円
稼働率 100.0%

MJロジパーク福岡1



取得価格 6,130百万円
稼働率 100.0%

MJロジパーク土浦1



取得価格 3,133百万円
稼働率 100.0%

MJロジパーク西宮1



取得価格 2,483百万円
稼働率 100.0%

MJロジパーク春日井1



取得価格 13,670百万円
稼働率 100.0%
CASBEE建築(新築)あいち Aランク

MJロジパーク加須2



取得価格 1,637百万円
稼働率 100.0%

MJロジパーク仙台1



取得価格 7,388百万円
稼働率 100.0%

MJインダストリアル
パーク堺(底地)



取得価格 5,600百万円
稼働率 100.0%

MJインダストリアル
パーク神戸(底地)



取得価格 4,970百万円
稼働率 100.0%

MJインダストリアル
パーク千葉北(底地)



取得価格 1,800百万円
稼働率 100.0%

▶ 物件一覽

1. 投資法人の運用状況等の推移

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

(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注3) $\text{経常利益} \div (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \times 100$

(注4) $\text{当期純利益} \div (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \times 100$

(注5) $\text{期末純資産額} / \text{期末総資産額} \times 100$

(注6) $\text{期末有利子負債} / \text{期末総資産額} \times 100$

(注7) $1 \text{口当たり分配金} (\text{利益超過分配は含まない}) \div 1 \text{口当たり当期純利益} \times 100$

なお、第5期、第7期及び第9期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

$\text{分配金総額} (\text{利益超過分配は含まない}) / \text{当期純利益} \times 100$

► 分散状況



I 資産運用報告

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

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

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

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

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両社の強みをハイブリッド活用（注1）し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

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

当期（2021年2月期）においては、2020年9月1日付でロジクロス大阪（当初取得分60%）（注2）、ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）（注3）、ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）（注4）、MJロジパーク加須2及びMJロジパーク仙台1の5物件（取得価格合計28,407百万円。以下、総称して「第9期取得資産」といいます。）を取得し、当期末（2021年2月28日）現在、本投資法人の保有資産は19物件（取得価格合計142,194百万円）となっています。

(注1)「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び本資産運用会社の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

(注2) ロジクロス大阪につき、2020年9月1日付にて取得済みであるロジクロス大阪（準共有持分割合60%）を以下「ロジクロス大阪（当初取得分60%）」といい、2021年3月9日付で取得済みであるロジクロス大阪（準共有持分割合40%）を以下「ロジクロス大阪（追加取得分40%）」といいます。

(注3) ロジクロス名古屋笠寺につき、2020年9月1日付にて取得済みであるロジクロス名古屋笠寺（準共有持分割合60%）を以下「ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）」といい、2021年3月9日付で取得済みであるロジクロス名古屋笠寺（準共有持分割合40%）を以下「ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）」といいます。

(注4) ロジポート大阪大正につき、2019年10月9日付にて取得済みであるロジポート大阪大正（準共有持分割合20%）を以下「ロジポート大阪大正（当初取得分20%）」といい、2020年9月1日付にて取得済みであるロジポート大阪大正（準共有持分割合17.5%）を以下「ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）」といいます。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2021年2月期）の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行及び経済活動制限が実体経済に深刻な影響を与えており、夏から秋にかけて個人消費や企業収益の改善傾向も一部に見られたものの、年末以降の国内外における感染再拡大等を背景に、依然として厳しい状況にあります。先行きについては、当面は感染拡大防止策を講じつつ、経済活動が再開されていく中で、持ち直しの動きが期待されるものの、引き続き不安定な状況は続くと考えられ、金融資本市場の変動等の影響にも注視する必要があります。2020年10-12月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、自動車、外食及び携帯電話等の個人消費の回復や輸出が増加したことがプラスに寄与し、年換算+11.6%と、2四半期連続のプラス成長となりました。

不動産売買取引市場においては、物件タイプごとの選別色は鮮明になっており、コロナ禍の状況下においても安定した収益が期待できる物流施設や賃貸住宅への投資家の関心は高く、今後も活発な取引が予想されます。米国の長期金利は上昇傾向にあり、引き続き金利動向等への注視が必要ですが、投資家が投資対象を物色する動きは根強く、安定したキャッシュ・フローの見込める物流施設については足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

当期（2021年2月期）のJ-REIT市場においては緩やかな回復が続き、東証REIT指数は2021年2月17日に一時2,000ポイントを超え、その後米国の金利上昇懸念等を背景に若干低下する局面もありましたが、1,900ポイントから2,000ポイントにかけて推移しています。経済が正常化に向かう中で、金利環境の変化等に伴うボラティリティの上昇に注視する必要があると考えています。

物流施設市場では、このような状況下においても、外出自粛要請を背景としてECの利用拡大が加速している点に注目が集まっており、今後もオンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設需要の増加が期待されます。上記を背景に、新規供給量が高い水準にある中でも高水準の新規需要が続いており、空室率は引き続き低位で推移しています。今後も高水準の供給が続くものの、未竣工物件のリーシング進捗も順調であり、本投資法人のポートフォリオを含めた稼働中の物件に与える影響は限定的であると考えています。

このような環境下、当期末（2021年2月28日）現在、本投資法人は19物件（取得価格合計142,194百万円）を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%と高稼働を維持しています。

(3) 資金調達の概要

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

a.新投資口の発行

本投資法人は、第9期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により40,500口の新投資口の発行を行い、2020年9月1日に16,898百万円を、またオーバーアロットメントによる売り出しに係る第三者割当増資により1,922口の新投資口の発行を行い、2020年9月30日に801百万円の資金を調達しました。これにより、当期末（2021年2月28日）現在の出資総額（純額）は97,512百万円、発行済投資口の総口数は348,237口となりました。

b.資金の借入れの状況

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

当期（2021年2月期）においては、第9期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、2020年9月1日付で短期借入金2,600百万円及び長期借入金10,400百万円の借入れ（株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価ローン及び株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達を含みます。）を行いました。なお、短期借入金のうち800百万円については、上記「a.新投資口の発行」記載の第三者割当増資による手取金を原資とし、2020年10月1日付で期限前返済しました。また、2020年10月9日に期限の到来した短期借入金950百万円について、同額（短期借入金200百万円及び長期借入金750百万円）でのリファイナンスを行いました。

これらの結果、当期末（2021年2月28日）現在の有利子負債残高は47,574百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は31.4%となりました。

c.投資法人債の発行登録

本投資法人は、2021年1月18日付で三菱地所物流リート投資法人第（未定）回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）の発行に向け、訂正発行登録書（発行登録書は2020年4月17日提出）を関東財務局長に提出しました。本投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。

d.格付の状況

本投資法人の当期末（2021年2月28日）現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

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（2021年2月期）の業績は営業収益4,203百万円、営業利益2,204百万円、経常利益2,074百万円、当期純利益2,073百万円及び投資口1口当たり分配金6,619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348,237口の整数倍である2,073,054,861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5,953円としました。

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

当期においては、減価償却費の30%にほぼ相当する額である231,925,842円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は666円となりました。

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

(注2) 鑑定LTV(%) = a/b(%)

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

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

3. 増資等の状況

設立以来当期末までの増資等の概要は、以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)（注1）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2016年7月14日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注2)
2016年9月28日	私募増資	18,000	20,000	1,800	2,000	(注3)
2017年6月15日	投資口併合	△12,000	8,000	—	2,000	(注4)
2017年9月13日	公募増資	198,000	206,000	49,678	51,678	(注5)
2017年10月10日	第三者割当増資	8,000	214,000	2,007	53,685	(注6)
2018年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	214,000	△120	53,564	(注7)
2018年9月10日	公募増資	30,300	244,300	7,216	60,780	(注8)
2018年10月11日	第三者割当増資	1,515	245,815	360	61,141	(注9)
2018年11月19日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△129	61,011	(注10)
2019年5月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	245,815	△179	60,832	(注11)
2019年10月7日	公募増資	57,150	302,965	18,556	79,388	(注12)
2019年11月7日	第三者割当増資	2,850	305,815	925	80,314	(注13)
2019年11月18日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	305,815	△146	80,168	(注14)
2020年5月20日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	305,815	△174	79,994	(注15)
2020年9月1日	公募増資	40,500	346,315	16,898	96,892	(注16)
2020年9月30日	第三者割当増資	1,922	348,237	801	97,694	(注17)
2020年11月20日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	348,237	△181	97,512	(注18)

(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、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額250,900円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

(注8) 1口当たり発行価格246,772円(発行価額238,166円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額238,166円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

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

(注12) 1口当たり発行価格335,887円(発行価額324,690円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価額324,690円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注14) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、2019年8月期（第6期）に係る金銭の分配として、1口当たり594円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払いを開始しました。

(注15) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、2020年2月期（第7期）に係る金銭の分配として、1口当たり569円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。

(注16) 1口当たり発行価格431,701円（発行価額417,236円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注17) 1口当たり発行価額417,236円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注18) 2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、2020年8月期（第8期）に係る金銭の分配として、1口当たり592円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月20日よりその支払いを開始しました。

I 資産運用報告

【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5期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第6期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第7期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第8期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	第9期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
最高(円)	253,500	331,500	417,000	490,500	442,000
最低(円)	235,100	245,800	310,500	264,200	389,500

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業期間		自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日	自2019年9月1日 至2020年2月29日	自2020年3月1日 至2020年8月31日	自2020年9月1日 至2021年2月28日
当期末処分利益総額	(千円)	1,170,864	1,211,916	1,632,627	1,654,877	2,073,248
利益留保額	(千円)	47	48	187	112	193
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	1,350,015 (5,492)	1,357,882 (5,524)	1,806,449 (5,907)	1,835,807 (6,003)	2,304,980 (6,619)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	1,170,816 (4,763)	1,211,867 (4,930)	1,632,440 (5,338)	1,654,764 (5,411)	2,073,054 (5,953)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	179,199 (729)	146,014 (594)	174,008 (569)	181,042 (592)	231,925 (666)
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)	179,199 (729)	146,014 (594)	174,008 (569)	181,042 (592)	231,925 (666)

(注1) 本投資法人の配分方針及び当期の配分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) 業績及び配分の概要」をご参照ください。

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

(注3) 第5期については、運用状況の見直しにおいて、賃貸事業収益の一時的な減少を想定していたため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、当該期間に発生する減価償却費の30%に相当する継続的利益超過分配金に加え、当該期間に発生する減価償却費の7%に相当する一時的利益超過分配金を分配する方針といたしました。

かかる方針を踏まえ、第5期については、減価償却費の30%にほぼ相当する額である145,276,665円に加え、減価償却費の7%にほぼ相当する額である33,922,470円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

5. 今後の運用方針

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

a. 外部成長戦略

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

b. 内部成長戦略

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

c. 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年2月18日及び2021年3月1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、2021年3月5日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2021年4月6日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

＜公募による新投資口の発行＞	
発行新投資口数	： 41,000口
発行価格（募集価格）	： 1口当たり403,650円
発行価格（募集価格）の総額	： 16,549,650,000円
発行価額（払込金額）	： 1口当たり390,402円
発行価額（払込金額）の総額	： 16,006,482,000円
払込期日	： 2021年3月5日

＜第三者割当による新投資口の発行＞	
発行新投資口数	： 1,898口
発行価額（払込金額）	： 1口当たり390,402円
発行価額（払込金額）の総額	： 740,982,996円
払込期日	： 2021年4月6日
割当先	： S M B C日興証券株式会社

b. 投資法人債の発行

本投資法人は、2021年1月18日付で公表の「グリーンbond発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ」にてお知らせした訂正発行登録書及び2021年4月7日開催の本投資法人役員会における投資法人債（以下「本グリーンbond」といいます。）発行に係る包括決議に基づき、以下の条件にて2021年4月8日付で発行を決定し、2021年4月14日付で発行しました。

I 資産運用報告

投資法人債の名称	三菱地所物流リート投資法人第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
発行総額	金20億円
利率	年0.700%
担保及び保証	本グリーンボンドには担保及び保証は付されておらず、また本グリーンボンドのために特に留保されている資産はありません。
償還期限	2036年4月14日
取得格付	AA- (株式会社日本格付研究所)
資金使途	短期借入金2,000百万円の期限前弁済の資金の一部に充当する予定です。 なお、上記の短期借入金は、グリーン適格資産(ロジポート大阪大正(当初取得分20%)、ロジクロス大阪(追加取得分40%)及びロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%))の取得資金の一部に充当するための借入れにあたります。

(参考情報)

資産の取得

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

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日	売主
物流 施設	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	2021年 3月9日	新習志野プロパティ合同会社
	ロジクロス大阪 (追加取得分40%)	大阪府 大阪市	3,868		国内一般事業会社 (注)
	ロジクロス名古屋笠寺 (追加取得分40%)	愛知県 名古屋市	5,719		国内一般事業会社 (注)
その他	MJインダストリアルパーク 神戸 (底地)	兵庫県 神戸市	4,970	2021年 3月19日	国内一般事業会社 (注)
	MJインダストリアルパーク 千葉北 (底地)	千葉県 千葉市	1,800		鬼怒川ゴム工業株式会社
合計		—	28,209	—	—

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

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第5期 2019年2月28日	第6期 2019年8月31日	第7期 2020年2月29日	第8期 2020年8月31日	第9期 2021年2月28日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	245,815	245,815	305,815	305,815	348,237
出資総額 (純額) (注) (百万円)	61,011	60,832	80,168	79,994	97,512
投資主数 (人)	12,351	9,860	9,404	8,806	9,585

(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

2021年2月28日現在における主要な投資主(注1)は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	53,105	15.24
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	46,559	13.36
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	14,200	4.07
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	13,755	3.94
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	10,859	3.11
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	9,270	2.66
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	6,194	1.77
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋1丁目9番5号	5,748	1.65
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号	5,413	1.55
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	4,632	1.33
合 計		169,735	48.74

(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

当期における本投資法人の役員等は、以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	坂川 正樹	三菱地所投資顧問株式会社専務取締役	—
監督役員	齋藤 創	創・佐藤法律事務所パートナー、株式会社セディナ債権回収弁護士取締役、トパーズ・キャピタル株式会社監査役	1,200
監督役員	深野 章	税理士法人T&Aコンサルティング代表社員、株式会社T&Aコンサルティング代表取締役、公認会計士深野章事務所所長	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	14,900

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

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

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

(注4) 会計監査人の報酬には公募増資に係るコンフォート・レター作成業務の報酬及び英文監査に係る報酬が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021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(納税事務等)	税理士法人令和会計社
一般事務受託者(会計事務等)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

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8期 2020年8月31日		第9期 2021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	63,443	52.7	64,899	42.8
		近畿圏	18,148	15.1	28,839	19.0
		中部圏	13,712	11.4	22,449	14.8
		その他	11,495	9.5	18,820	12.4
	その他		5,666	4.7	5,666	3.7
	小 計		112,466	93.4	140,675	92.9
預金等のその他の資産			8,010	6.6	10,792	7.1
資産総額計			120,476	100.0	151,467	100.0

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

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

I 資産運用報告

2. 主要な保有資産

2021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	5,552	34,878.55	34,878.55	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス厚木	8,382	29,895.80	29,895.80	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス神戸三田	3,875	12,844.35	12,844.35	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス大阪	5,930	21,369.94	21,369.94	100.0	非開示 (注5)	物流施設
ロジクロス名古屋笠寺	8,803	37,373.44	37,373.44	100.0	7.1	物流施設
ロジポート相模原	20,855	88,609.64	88,316.94	99.7	16.4	物流施設
ロジポート橋本	17,813	58,487.96	58,436.88	99.9	12.1	物流施設
ロジポート大阪大正	10,520	40,081.57	38,492.07	96.0	6.8	物流施設
MJロジパーク船橋1	5,259	18,232.07	18,232.07	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク厚木1	6,507	28,002.44	28,002.44	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク加須1	1,242	7,678.10	7,678.10	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク大阪1	5,953	39,082.95	39,082.95	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク福岡1	5,846	38,143.21	38,143.21	100.0	5.0	物流施設
MJロジパーク土浦1	3,134	15,485.00	15,485.00	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク西宮1	2,559	13,777.07	13,777.07	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク春日井1	13,645	57,866.98	57,866.98	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク加須2	1,706	7,349.18	7,349.18	100.0	非開示 (注5)	物流施設
MJロジパーク仙台1	7,421	39,098.87	39,098.87	100.0	5.5	物流施設
MJインダストリアル パーク堺（底地）	5,666	87,476.71	87,476.71	100.0	非開示 (注5)	その他
合 計	140,675	675,733.83	673,800.55	99.7	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、2021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」は各保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。「賃貸面積」は各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各保有資産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
(注3)「稼働率」は、小数第2位を四捨五入し、小数第1位まで表示しています。
(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は当期の不動産運用収益合計に対する比率です。算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注5)テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

3. 不動産等組入資産明細

2021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	6,870	5,552
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	9,190	8,382
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,220	3,875
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	信託受益権	6,000	5,930
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	信託受益権	9,780	8,803
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	24,000	20,855
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	20,430	17,813
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	信託受益権	11,550	10,520
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	6,580	5,259
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	7,010	6,507
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,460	1,242
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	6,960	5,953
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	6,460	5,846
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	信託受益権	3,420	3,134
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	信託受益権	2,660	2,559
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	信託受益権	14,300	13,645
MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	信託受益権	1,720	1,706
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	信託受益権	7,510	7,421
MJインダストリアル パーク堺（底地）	大阪府堺市	信託受益権	5,780	5,666
合 計			155,900	140,675

(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。

I 資産運用報告

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 8 期 自 2020年 3月 1 日 至 2020年 8月 31日				第 9 期 自 2020年 9月 1 日 至 2021年 2月 28日			
	テナント 総数 〈期末時点〉 (注 1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注 2)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注 1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注 2)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
ロジクロス福岡久山	2	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	2	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
ロジクロス厚木	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
ロジクロス神戸三田	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
ロジクロス大阪	－	－	－	－	2	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
ロジクロス名古屋笠寺	－	－	－	－	10	100.0	300	7.1
ロジポート相模原	18	99.7	695	20.8	18	99.7	689	16.4
ロジポート橋本	13	99.9	501	15.0	15	99.9	507	12.1
ロジポート大阪大正	11	99.9	156	4.7	10	96.0	286	6.8
MJロジパーク船橋1	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
MJロジパーク厚木1	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
MJロジパーク加須1	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
MJロジパーク大阪1	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
MJロジパーク福岡1	5	100.0	211	6.3	5	100.0	212	5.0
MJロジパーク土浦1	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
MJロジパーク西宮1	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
MJロジパーク春日井1	2	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	2	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
MJロジパーク加須2	－	－	－	－	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
MJロジパーク仙台1	－	－	－	－	3	100.0	232	5.5
MJイングストリアル パーク堺（底地）	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	1	100.0	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
合 計	60	99.9	3,342	100.0	77	99.7	4,203	100.0

(注 1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を 1 テナントとして算出しています。
(注 2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。小数第 2 位を四捨五入し、小数第 1 位まで表示しています。
(注 3) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

5. その他資産の状況

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

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
MJロジパーク船橋1 (千葉県船橋市)	事務所棟改修工事	自 2021年 3月 至 2021年 8月	62	－	－
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	荷物用エレベーター 改修工事	自 2021年 11月 至 2022年 2月	13	－	－
MJロジパーク西宮1 (兵庫県西宮市)	LED化工事	自 2021年 8月 至 2021年 8月	27	－	－

(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2021年 2 月 28日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事はありません。当期中の資本的支出は117百万円であり、費用に区分された修繕費75百万円と合わせ、合計192百万円の工事を実施しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期
営業期間	自2018年 9月 1 日 至2019年 2月 28日	自2019年 3月 1 日 至2019年 8月 31日	自2019年 9月 1 日 至2020年 2月 29日	自2020年 3月 1 日 至2020年 8月 31日	自2020年 9月 1 日 至2021年 2月 28日
当期首積立金残高	177,543	238,887	297,841	376,229	448,139
当期積立額	61,344	58,954	78,388	71,910	106,629
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	238,887	297,841	376,229	448,139	554,768

(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 8 期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月 31 日	第 9 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月 28 日
資産運用報酬(注)	307,446	352,247
資産保管報酬	1,150	1,390
一般事務委託報酬	16,784	19,156
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	66,880	94,815
その他費用	30,886	31,182
合 計	425,547	501,192

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第9期に284,077千円あります。

2. 借入状況

2021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UF J 銀行 (注 2)	2019年10月 9 日	200	—	0.1424%	2020年10月 9 日	期限 一括 返済	(注 5)	無担保 無保証			
	信金中央金庫(注 3)		750	—	0.1424%							
	株式会社みずほ銀行	2020年 9 月 1 日	—	1,300	0.1440%	2021年 9 月 1 日						
	三井住友信託銀行株式会社		—	500	0.1640%							
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月 9 日	—	200	0.1619%	2021年10月 9 日						
	計		950	2,000								
一の 年 内 長 期 返 済 予 定	株式会社みずほ銀行	2017年 9 月14日	720	720	0.3263%	2021年 9 月14日	期限 一括 返済	(注 5)	無担保 無保証			
	株式会社日本政策投資銀行		1,491	1,491								
	計		2,211	2,211								
長期借入金	株式会社三菱UF J 銀行	2017年 9 月14日	430	430	0.3575%	2022年 9 月14日	期限 一括 返済	(注 5)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		2,050	2,050								
	株式会社三菱UF J 銀行		1,760	1,760	0.3913%	2023年 9 月14日						
	株式会社みずほ銀行		1,330	1,330								
	株式会社福岡銀行		450	450	0.4288%	2024年 9 月14日						
	株式会社福岡銀行		900	900								
	株式会社三菱UF J 銀行		620	620	0.4675%	2025年 9 月14日						
	株式会社三菱UF J 銀行		710	710	0.5075%	2026年 9 月14日						
	株式会社三菱UF J 銀行		1,340	1,340	0.5500%	2027年 9 月14日						
	株式会社三菱UF J 銀行		1,340	1,340								
	株式会社三井住友銀行		880	880								
	株式会社みずほ銀行		880	880								
	株式会社三井住友銀行	2018年 9 月14日	830	830	0.2400%	2022年 9 月14日						
	農林中央金庫		800	800	0.3950%	2025年 9 月14日						
	株式会社新生銀行		500	500	0.4538%	2026年 9 月14日						
	株式会社みずほ銀行		830	830	0.5750%	2028年 9 月14日						
	株式会社福岡銀行		807	807								
	信金中央金庫		1,256	1,256								
	株式会社三井住友銀行	2019年 9 月 2 日	3,000	3,000	0.2500%	2023年 9 月 2 日						
	株式会社三菱UF J 銀行	2019年 9 月30日	4,000	4,000	0.4900%	2029年 9 月30日						
	農林中央金庫	2019年10月 9 日	1,250	1,250	0.1800%	2024年10月 9 日						
	全国信用協同組合連合会		1,250	1,250								
	株式会社三菱UF J 銀行		200	200	0.2160%	2025年10月 9 日						
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400	0.2600%	2026年10月 9 日						
	株式会社七十七銀行		400	400								
	株式会社新生銀行		1,250	1,250	0.2400%	2027年10月 9 日						
	株式会社福岡銀行		750	750	0.4200%	2028年10月10日						

I 資産運用報告

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	株式会社三井住友銀行	2020年9月1日	—	1,150	0.2000%	2024年9月1日	期限 一括 返済	(注5)	無担保 無保証	
	全国信用協同組合連合会		—	1,500	0.2000%	2025年9月1日				
	農林中央金庫		—	800	0.2663%					
	株式会社富山銀行		—	300	0.2000%					
	農林中央金庫		—	500	0.3125%	2026年9月1日				
	株式会社福岡銀行		—	900	0.4238%	2028年9月1日				
	株式会社七十七銀行		—	500		2030年8月30日				
	株式会社みずほ銀行		—	1,750	0.4182%					2029年9月1日
	株式会社三菱UFJ銀行		—	2,000	0.4683%					
	株式会社山梨中央銀行		—	500	0.5000%					
	株式会社山口銀行		—	500						
	信金中央金庫	2020年10月9日	—	750	0.2413%	2025年10月9日				
	計		32,213	43,363						
合 計		35,374	47,574							

(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) 株式会社三菱UFJ銀行からの短期借入金200,000千円は2020年10月9日に期限一括返済しています。

(注3) 信金中央金庫からの短期借入金750,000千円は2020年10月9日に期限一括返済しています。

(注4) 株式会社みずほ銀行から短期借入金800,000千円を2020年9月1日に借り入れ、2020年10月1日に期限一括返済しています。

(注5) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用、借入金の返済資金等です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

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)
ロジクロス大阪 (注2)	2020年9月1日	5,874	—	—	—	—
ロジクロス名古屋笠寺 (注2)		8,705	—	—	—	—
ロジポート大阪大正 (注2)		4,802	—	—	—	—
MJロジパーク加須2		1,637	—	—	—	—
MJロジパーク仙台1		7,388	—	—	—	—
合計	—	28,407	—	—	—	—

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

(注2) ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺及びロジポート大阪大正に係る取得価格は、本投資法人が取得した本物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ60％、60％及び17.5％）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

該当事項はありません。

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	ロジクロス習志野	2021年 3月9日	不動産 信託受益権	11,851	12,400	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 12月1日
取得	ロジクロス大阪 (注3)			3,868	4,000	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得	ロジクロス名古屋笠寺 (注3)			5,719	6,400	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得	MJインダストリアル パーク神戸（底地）			4,970	5,670	株式会社 谷澤総合鑑定所	
取得	MJインダストリアル パーク千葉北（底地）	2021年 3月19日		1,800	1,950	株式会社 谷澤総合鑑定所	
合計	—	—	—	28,209	30,420	—	—

(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) ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る取得価格及び不動産鑑定評価額は、本投資法人が取得した本物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ40％）に相当する数値を記載しています。

I 資産運用報告

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

区 分	支払手数料の 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払額 (B) (千円)	
管理業務費	185,972	三菱地所株式会社	33,008	17.7
		株式会社東京流通センター	4,084	2.2
その他賃貸事業費用	24,312	三菱地所株式会社	3,300	13.6
支払手数料	94,815	三菱地所株式会社	70,320	74.2

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(三菱地所投資顧問株式会社)は、2021年2月28日現在において金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、同社(三菱地所投資顧問株式会社)は、第一種金融商品取引業の業務は兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

I 資産運用報告

II 貸借対照表

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います。

(単位：千円)

前期(ご参考) 2020年8月31日		当 期 2021年2月28日	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	3,504,701	3,787,095	
信託現金及び信託預金	4,389,936	5,685,115	
営業未収入金	27,459	28,579	
前払費用	14,807	21,350	
未収消費税等	—	1,209,689	
その他	15,845	-	
流動資産合計	7,952,750	10,731,829	
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	※1 48,174,980	※1 60,814,082	
減価償却累計額	△2,987,424	△3,727,731	
信託建物(純額)	45,187,555	57,086,350	
信託構築物	※1 1,760,155	※1 2,132,358	
減価償却累計額	△81,973	△103,076	
信託構築物(純額)	1,678,181	2,029,281	
信託機械及び装置	41,356	197,114	
減価償却累計額	△1,989	△12,939	
信託機械及び装置(純額)	39,367	184,175	
信託工具、器具及び備品	11,091	16,694	
減価償却累計額	△1,515	△2,652	
信託工具、器具及び備品(純額)	9,576	14,042	
信託土地	65,551,550	81,361,574	
有形固定資産合計	112,466,230	140,675,424	
無形固定資産			
ソフトウェア	3,935	2,985	
その他	691	641	
無形固定資産合計	4,626	3,626	
投資その他の資産			
繰延税金資産	11	15	
長期前払費用	33,078	42,714	
敷金及び保証金	10,000	10,000	
投資その他の資産合計	43,090	52,730	
固定資産合計	112,513,946	140,731,780	
繰延資産			
創立費	10,079	4,032	
繰延資産合計	10,079	4,032	
資産合計	120,476,777	151,467,642	

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)			
		前 期 (ご参考) 2020年 8月31日	当 期 2021年 2月28日
負債の部			
流動負債			
営業未払金	90,602	257,699	
短期借入金	950,000	2,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	—	2,211,000	
未払金	8,322	21,350	
未払分配金	6,017	6,862	
未払費用	419,864	488,817	
未払法人税等	837	916	
未払消費税等	204,777	-	
前受金	528,045	715,556	
預り金	—	96	
流動負債合計	2,208,467	5,702,299	
固定負債			
長期借入金	34,424,000	43,363,000	
信託預り敷金及び保証金	2,195,412	2,816,129	
固定負債合計	36,619,412	46,179,129	
負債合計	38,827,879	51,881,429	
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	80,744,051	98,444,036	
出資総額控除額	△750,029	△931,072	
出資総額（純額）	79,994,021	97,512,964	
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,654,877	2,073,248	
剰余金合計	1,654,877	2,073,248	
投資主資本合計	81,648,898	99,586,213	
純資産合計	※2 81,648,898	※2 99,586,213	
負債純資産合計	120,476,777	151,467,642	

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)			
		前 期 (ご参考) 自 2020年 3月 1 日 至 2020年 8月31日	当 期 自 2020年 9月 1 日 至 2021年 2月28日
営業収益			
賃貸事業収入	※1	3,179,904	※1 4,002,266
その他賃貸事業収入	※1	162,864	※1 201,145
営業収益合計		3,342,769	4,203,412
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,187,243	※1 1,497,479
資産運用報酬		307,446	352,247
資産保管手数料		1,150	1,390
一般事務委託手数料		16,784	19,156
役員報酬		2,400	2,400
支払手数料		66,880	94,815
その他営業費用		30,886	31,182
営業費用合計		1,612,790	1,998,671
営業利益		1,729,978	2,204,740
営業外収益			
受取利息		36	44
還付加算金		2,174	—
固定資産税還付金		—	726
営業外収益合計		2,211	770
営業外費用			
支払利息		68,880	87,433
融資関連費用		1,723	3,290
創立費償却		6,047	6,047
投資口交付費償却		—	34,682
営業外費用合計		76,651	131,455
経常利益		1,655,538	2,074,055
税引前当期純利益		1,655,538	2,074,055
法人税、住民税及び事業税		842	923
法人税等調整額		5	△3
法人税等合計		848	919
当期純利益		1,654,690	2,073,136
前期繰越利益		187	112
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,654,877	2,073,248

Ⅳ投資主資本等変動計算書

前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日(ご参考)

(単位：千円)

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

当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰 余 金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	80,744,051	△750,029	79,994,021	1,654,877	1,654,877	81,648,898	81,648,898
当期変動額							
新投資口の発行	17,699,985	—	17,699,985	—	—	17,699,985	17,699,985
利益超過分配	—	△181,042	△181,042	—	—	△181,042	△181,042
剰余金の配当	—	—	—	△1,654,764	△1,654,764	△1,654,764	△1,654,764
当期純利益	—	—	—	2,073,136	2,073,136	2,073,136	2,073,136
当期変動額合計	17,699,985	△181,042	17,518,943	418,371	418,371	17,937,314	17,937,314
当期末残高	※1 98,444,036	△931,072	97,512,964	2,073,248	2,073,248	99,586,213	99,586,213

V注 記 表

(継続企業の前提に関する注記)

前期(ご参考) 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当 期 自 2020年9月1日 至 2021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 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当 期 自 2020年9月1日 至 2021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～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 4年～10年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 8年～12年 工具、器具及び備品 4年～15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。	創立費 5年均等償却を行っています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

V注 記 表

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 2020年 8 月 31 日	当 期 2021年 2 月 28 日
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物31,220 信託構築物7,008	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物31,220 信託構築物7,008
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月 31 日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月 28 日
※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入3,035,383 共益費収入144,521 計3,179,904 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入111,023 その他賃貸収入51,841 計162,864 不動産賃貸事業収益合計3,342,769 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費104,652 公租公課313,996 保険料4,957 修繕費41,406 水道光熱費99,083 減価償却費604,448 信託報酬2,427 その他賃貸事業費用16,272 不動産賃貸事業費用合計1,187,243 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)2,155,525	※1. 不動産事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入3,825,893 共益費収入176,373 計4,002,266 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入124,108 その他賃貸収入77,037 計201,145 不動産賃貸事業収益合計4,203,412 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費185,972 公租公課313,276 保険料6,412 修繕費75,570 水道光熱費115,299 減価償却費773,496 信託報酬3,140 その他賃貸事業費用24,312 不動産賃貸事業費用合計1,497,479 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)2,705,932

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月 31 日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月 28 日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数10,000,000口 発行済投資口の総口数305,815口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数10,000,000口 発行済投資口の総口数348,237口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 2020年 8 月 31 日	当 期 2021年 2 月 28 日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額11 繰延税金資産小計11 繰延税金資産合計11 (繰延税金資産の純額)11	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) 未払事業税損金不算入額15 繰延税金資産小計15 繰延税金資産合計15 (繰延税金資産の純額)15
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31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額△31.45 その他0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.05	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31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額△31.44 その他0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.04

(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) 2020年 8 月 31 日	当 期 2021年 2 月 28 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月 31 日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、主に資産の取得及び債務の返済等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。

V注 記 表

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,195,412

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

(注3) 金銭債権の決算日(2020年8月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 借入金の決算日(2020年8月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、主に資産の取得及び債務の返済等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他、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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	3,787,095	3,787,095	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,685,115	5,685,115	—
資産合計	9,472,211	9,472,211	—
(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(4) 一年以内返済予定の長期借入金	2,211,000	2,212,967	1,967
(5) 長期借入金	43,363,000	43,473,011	110,011
負債合計	47,574,000	47,685,978	111,978

(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) 一年以内返済予定の長期借入金、(5) 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	2,816,129

＊ 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(2021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	3,787,095	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,685,115	—	—	—	—	—
合 計	9,472,211	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(2021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	2,000,000	—	—	—	—	—
一年以内返済予定の 長期借入金	2,211,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,310,000	6,540,000	4,550,000	4,970,000	23,993,000
合 計	4,211,000	3,310,000	6,540,000	4,550,000	4,970,000	23,993,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2020年3月1日 至 2020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。

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

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出(47,053千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(604,448千円)等によるものです。
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期(自 2020年9月1日 至 2021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。

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	
112,466,230	28,209,193	140,675,424	155,900,000

(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(28,865,490千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(773,496千円)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 2020年3月1日 至 2020年8月31日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当 期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
1口当たり純資産額 266,987円	1口当たり純資産額 285,972円
1口当たり当期純利益 5,410円	1口当たり当期純利益 5,958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 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当 期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期純利益 (千円)	1,654,690	2,073,136
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)	1,654,690	2,073,136
期中平均投資口数 (口)	305,815	347,929

(重要な後発事象に関する注記)

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日) (ご参考)

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

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

＜第三者割当による新投資口の発行＞
発行新投資口数 : 1,922口
発行価額(払込金額) : 1口当たり417,236円
発行価額(払込金額)の総額 : 801,927,592円
払込期日 : 2020年9月30日
割当先 : S M B C日興証券株式会社

V注 記 表

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

a.新投資口の発行

本投資法人は、2021年2月18日及び2021年3月1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、2021年3月5日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2021年4月6日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

<公募による新投資口の発行>

発行新投資口数	： 41,000口
発行価格（募集価格）	： 1口当たり403,650円
発行価格（募集価格）の総額	： 16,549,650,000円
発行価額（払込金額）	： 1口当たり390,402円
発行価額（払込金額）の総額	： 16,006,482,000円
払込期日	： 2021年3月5日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数	： 1,898口
発行価額（払込金額）	： 1口当たり390,402円
発行価額（払込金額）の総額	： 740,982,996円
払込期日	： 2021年4月6日
割当先	： S M B C日興証券株式会社

b.投資法人債の発行

本投資法人は、2021年1月18日付で公表の「グリーンbond発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ」にてお知らせした訂正発行登録書及び2021年4月7日開催の本投資法人役員会における投資法人債（以下「本グリーンbond」といいます。）発行に係る包括決議に基づき、以下の条件にて2021年4月8日付で発行を決定し、2021年4月14日付で発行しました。

投資法人債の名称	三菱地所物流リート投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンbond）
発行総額	金20億円
利率	年0.700%
担保及び保証	本グリーンbondには担保及び保証は付されておらず、また本グリーンbondのために特に留保されている資産はありません。
償還期限	2036年4月14日
取得格付	AA-（株式会社日本格付研究所）
資金使途	短期借入金2,000百万円の期限前弁済の資金の一部に充当する予定です。 なお、上記の短期借入金は、グリーン適格資産（ロジポート大阪大正（当初取得分20%）、ロジクロス大阪（追加取得分40%）及びロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%））の取得資金の一部に充当するための借入れにあたります。

VI金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当 期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
I. 当期末処分利益	1,654,877,226円	2,073,248,856円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	181,042,480円	231,925,842円
III. 分配金の額	1,835,807,445円	2,304,980,703円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,003円)	(6,619円)
うち利益分配金	1,654,764,965円	2,073,054,861円
(うち1口当たり利益分配金)	(5,411円)	(5,953円)
うち利益超過分配金	181,042,480円	231,925,842円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(592円)	(666円)
IV. 次期繰越利益	112,261円	193,995円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数305,815口の整数倍の最大値となる1,654,764,965円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である181,042,480円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	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348,237口の整数倍の最大値となる2,073,054,861円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である231,925,842円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

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

VII 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年4月15日

三菱地所物流リート投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

鈴木 理

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大久保 照代

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、三菱地所物流リート投資法人の2020年9月1日から2021年2月28日までの第9期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以上

Ⅷキャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当 期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,655,538	2,074,055
減価償却費	605,448	774,496
投資口交付費償却	—	34,682
受取利息	△36	△44
支払利息	68,880	87,433
営業未収入金の増減額(△は増加)	△6,010	△1,120
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,005,408	△1,209,689
前払費用の増減額(△は増加)	1,159	△6,542
長期前払費用の増減額(△は増加)	5,617	△9,636
営業未払金の増減額(△は減少)	11,159	85,211
未払金の増減額(△は減少)	△1,432	13,028
未払費用の増減額(△は減少)	64,162	65,951
未払消費税等の増減額(△は減少)	204,777	△204,777
前受金の増減額(△は減少)	△30,446	187,511
その他	△8,803	21,990
小計	3,575,421	1,912,552
利息の受取額	36	44
利息の支払額	△68,232	△84,432
災害損失の支払額	△9,635	—
法人税等の支払額	△949	△843
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,496,640	1,827,319
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	△47,866	△28,900,804
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	78,145	676,278
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,650	△55,560
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,628	△28,280,087
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	2,800,000
短期借入金の返済による支出	△1,100,000	△1,750,000
長期借入れによる収入	—	11,150,000
投資口の発行による収入	—	17,665,302
利益分配金の支払額	△1,632,883	△1,654,114
利益超過分配金の支払額	△173,942	△180,847
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,906,826	28,030,340
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	607,443	1,577,572
現金及び現金同等物の期首残高	7,287,195	7,894,638
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,894,638	※1 9,472,211

(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 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当 期 自 2020年9月1日 至 2021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のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

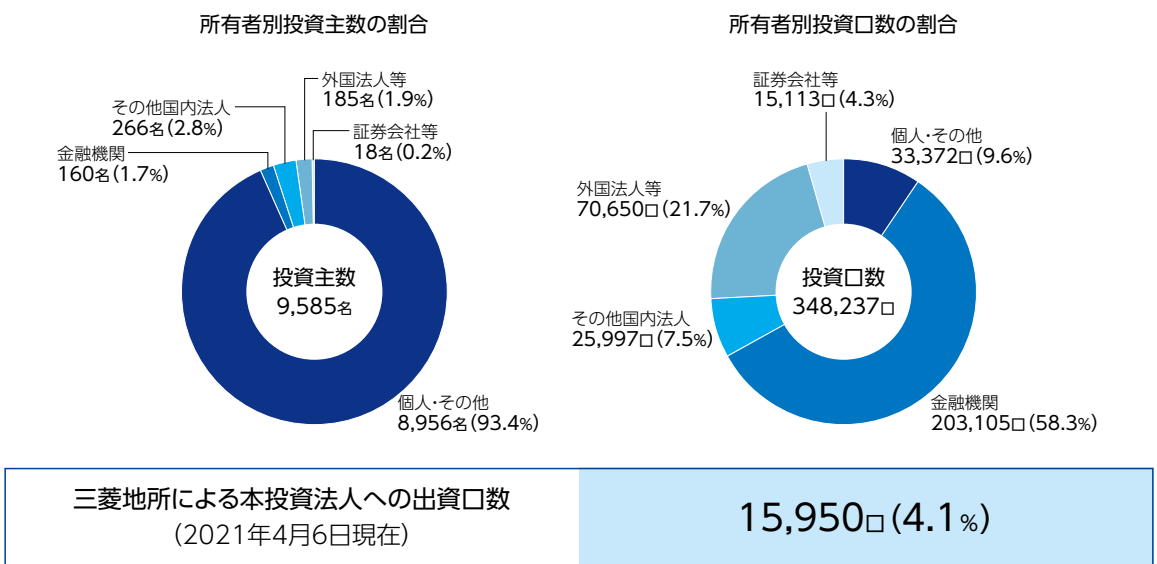
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前期(ご参考) 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当 期 自 2020年9月1日 至 2021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)
(2020年8月31日現在)	(2021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
3,504,701	3,787,095
4,389,936	5,685,115
7,894,638	9,472,211

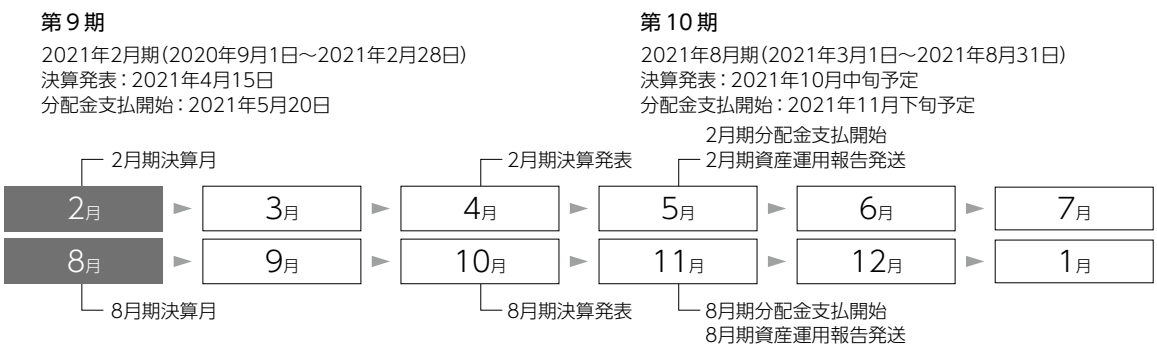
▶ 投資口価格の推移



▶ 投資主の状況 (2021年2月28日現在)



▶ 年間スケジュール



▶ 投資主メモ

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

▶ 投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

▶ 分配金について

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

▶ 分配金計算書について

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

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

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

証券会社とのお取引がない投資主様

お取引の証券会社までお問い合わせください。

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

▶ 資産運用会社の連絡先

三菱地所投資顧問株式会社 物流リート部
TEL 03-3218-0030 (受付時間：9時30分～17時30分(但し、土・日・祝祭日を除きます。))