

2017年7月期 決算短信(REIT)

2017年9月11日

不動産投資信託証券発行者名 日本ロジスティクスファンド投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8967 U R L <http://8967.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 棚橋 慶太
 資産運用会社名 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 棚橋 慶太
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部次長 (氏名) 関口 亮太
 TEL (03)3238-7171

有価証券報告書提出予定日 2017年10月27日 分配金支払開始予定日 2017年10月6日

決算補足説明資料作成の有無: 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満を切捨て)

1. 2017年7月期の運用、資産の状況(2017年2月1日～2017年7月31日)

(1)運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2017年7月期	7,995	3.2	4,069	2.2	3,678	2.4	3,678	2.4
2017年1月期	7,748	2.2	3,981	1.1	3,591	0.8	3,591	0.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2017年7月期	4,179	2.9	1.7	46.0
2017年1月期	4,080	2.8	1.7	46.4

(2)分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2017年7月期	4,180	3,678	0	0	100.0	2.9
2017年1月期	4,081	3,591	0	0	100.0	2.8

(注)配当性向=分配金総額÷当期純利益×100(小数第1位未満を切り捨てて記載しています。)

(3)財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2017年7月期	232,405	128,706	55.4	146,257
2017年1月期	209,500	128,634	61.4	146,175

(4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2017年7月期	4,659	△24,966	19,394	10,372
2017年1月期	5,412	△1,002	△3,561	11,284

2. 2018年1月期の運用状況の予想(2017年8月1日～2018年1月31日)及び
2018年7月期の運用状況の予想(2018年2月1日～2018年7月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年1月期	8,801	10.1	4,538	11.5	4,024	9.4	4,023	9.4	4,350	0
2018年7月期	8,758	△0.5	4,417	△2.7	3,951	△1.8	3,950	△1.8	4,270	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(2018年1月期)4,350円、(2018年7月期)4,270円

※ その他

(1)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2)発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2017年7月期 880,000口 2017年1月期 880,000口
- ② 期末自己投資口数 2017年7月期 0口 2017年1月期 0口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

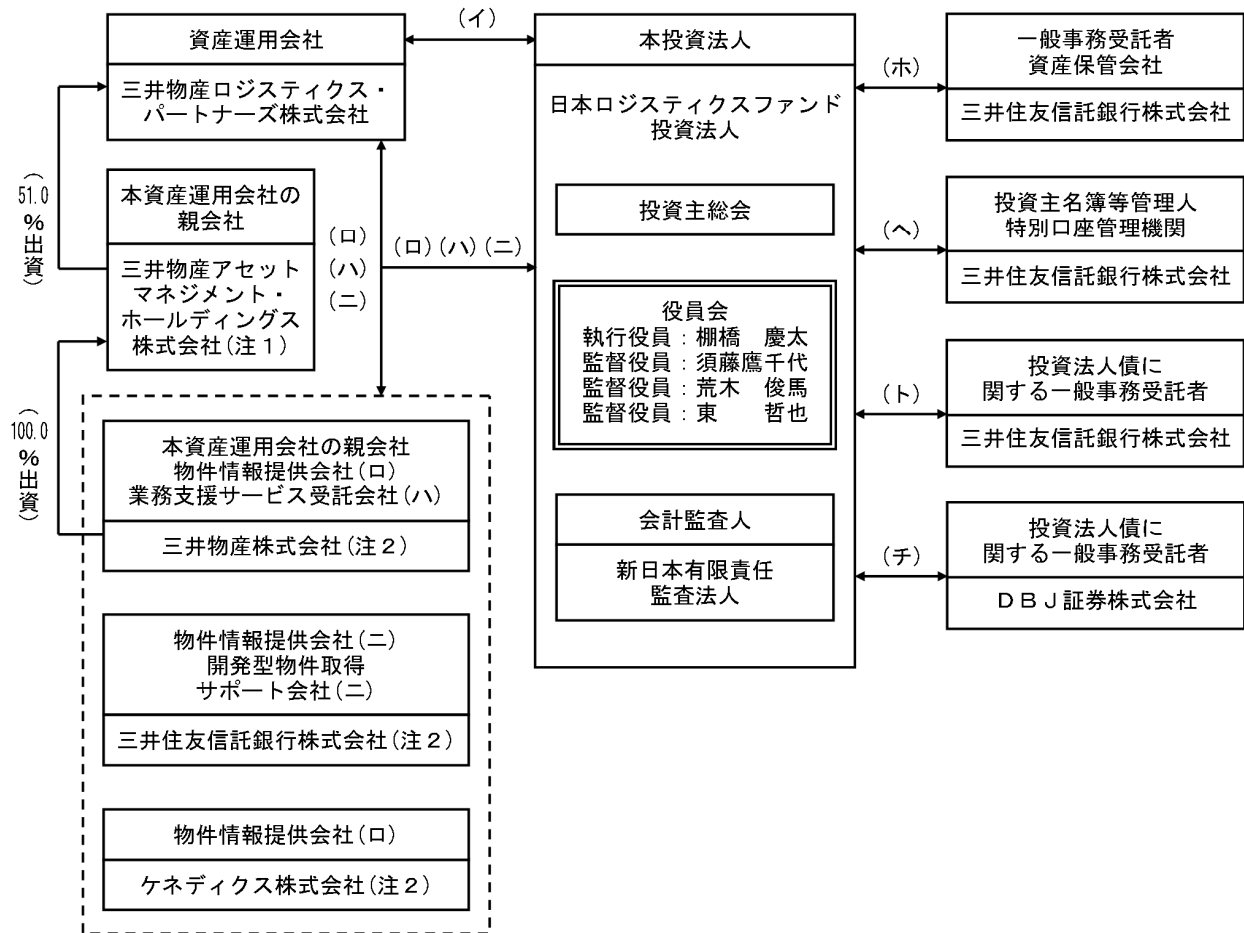
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件及びご利用に当たっての注意事項については、後記13ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 ②次期の見通し D.運用状況の見通し」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人の概況



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 物流不動産取得のサポートに関する協定書
- (ハ) 物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書
- (ニ) 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書／開発型物件取得のサポートに関する協定書
- (ホ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- (ヘ) 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- (ト) 財務代理契約
- (チ) 私募取扱及び投資法人債原簿に関する事務委託契約

(注1) 三井物産株式会社の完全子会社です。

(注2) 物件情報提供会社である三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社を個別に又は総称して以下「スポンサー」ということがあります。

(注3) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要(その他の本投資法人の主な関係者を含みません。)は最近の有価証券報告書(2017年4月27日提出)から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1)運用方針

最近の有価証券報告書(2017年4月27日提出)における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2)運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域及び九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流施設特化型REIT」です。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、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社を設立企画人として、2005年2月22日に設立され、同年5月9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(銘柄コード8967)しました。

当期末(2017年7月31日)時点で合計43物件・取得価格の総額238,279百万円の不動産等を運用しており、総資産額は232,405百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、雇用・所得環境の着実な改善を背景に個人消費が底堅さを増していること、企業収益や業況感が業種の広がりやを伴いつつ改善する中で、設備投資は緩やかな増加基調にあります。加えて、海外経済が総じて穏やかな成長が続く中で輸出も増加基調にあることから、全体としては緩やかに拡大しました。

物流不動産の賃貸市場では、アパレルを中心とする小売業の通信販売対応用の物流センターに対するニーズや、大手インターネット通信販売事業者が再び拠点の拡充を進めていること等により、大規模物流施設に対する需要は総じて堅調で、首都圏全体の空室率は低下傾向にあります。また、労働力不足の問題から、立地面での雇用確保の容易さは物流施設においてますます重要となっています。これによって賃料水準も一部のエリアでは上昇傾向が見られるものの、庫内作業の労働力確保が困難と思われるエリアでの需要の弱さが賃料の押し下げ圧力の要因となり、全体としては横ばいとなりました。

物流不動産の売買市場では、取引総額及び取引件数は昨年対比では下回るものの、買い手としての不動産投資法人の存在感が増しているとともに、海外の新規プレイヤーによる物流不動産投資の推進により、投資家の期待利回りは引き続き低下傾向にあります。

このような環境下、本投資法人は、本投資法人が考える「適正な価格」での物件取得を推進しました。当期においては、既に準共有持分を50%保有している草加物流センターについて、残りの準共有持分を追加取得し(取得価格8,080百万円)、完全所有化しました。また独自の取組として、スポンサーパイプラインを通じて新木場物流センターⅡ(取得価格15,270百万円)を取得しました。更に、自律的な成長手段であるOBR(Own Book Redevelopment、本投資法人の保有する物件を自ら再開発することをいいます。)の第3弾として、2017年2月に清須物流センターの再開発事業を完了させています。5月にはOBR第4弾として建設会社と協同投資案件として進めてきた春日井物流センターの新たな建物が竣工しています(注)。これらにより、当期における物件取得総額は25,675百万円に達しています。

(注)再開発事業の完了に伴い、2017年8月1日付での新たな建物の取得により、同日付で「春日井物流センター(底地)」から「春日井物流センター」に名称を変更しています。

C. 資金調達概要

当期は、草加物流センター(追加取得)及び新木場物流センターⅡの取得資金(合計23,000百万円)並びに2017年2月及び3月に返済期限を迎えた借入金の返済資金(合計5,000百万円)の合計28,000百万円のうち、26,000百万円を複数の金融機関からの借入で調達することで、返済期限の分散化、平均負債調達コストの低減及び負債調達期間の長期化を実現しました。また、調達手段の多様化を図るため、上記28,000百万円のうちの2,000百万円を第5回投資法人債の発行により調達しています。更に、既存のコミットメントライン契約の一部期限到来に伴い、機動的な物件取得への対応や手元資金の安定的維持を目的とし、極度額を2,500百万円増額することとしました。これにより、コミットメントライン契約の極度額合計は15,500百万円になりました(注1)。

当期末時点での有利子負債総額は94,700百万円、LTV(Loan to Value)(注2)は30.9%となっており、引続き安定的な財務運営を行っています。また、本投資法人はJ-REITの中で最高水準の発行体格付を維持しており、今後もバランスシートの健全性と手元流動性に配慮した財務運営を継続する方針です。

(注1) 当期中に決議しましたが、次期に新たなコミットメントライン契約を設定しています。

(注2) LTV=有利子負債残高÷期末算定価額(小数第2位以下を四捨五入しています。)

当期末時点の格付の状況

信用格付業者	内容	
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	AA (格付の方向性:安定的)
	長期個別債務格付	第2回無担保投資法人債 AA
		第3回無担保投資法人債 AA
		第5回無担保投資法人債 AA
株式会社日本格付研究所 (JCR)	発行体格付	AA+ (格付の方向性:安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付	A1 (アウトルック:安定的)

D. 業績及び分配

上記のとおり運用の結果、当期の実績は営業収益7,995百万円、営業利益4,069百万円、経常利益3,678百万円、当期純利益3,678百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は4,180円となりました。

② 次期の見通し

A. 環境認識

雇用・所得環境の継続的な改善に伴う個人消費の増加基調、企業収益の着実な増加傾向、海外経済の改善に伴う輸出の増加等により、今後の日本経済は緩やかな拡大を続けていくと考えられます。ただし、米国の経済政策運営や東アジア地域における地政学リスクの動向等の海外情勢が、金融市場の変動に影響を及ぼすリスクには引き続き注視する必要があると考えています。

首都圏の物流不動産市場では、2018年に過去最大となる物流施設の新規供給が見込まれている中で、サードパーティロジスティクス(3PL)事業者やインターネット通信販売事業者の事業拡大を背景に、需給バランスは比較的堅調に推移していくと考えています。しかし、一時的に需給バランスが崩れるエリアや、人材確保に劣位するエリアにおける賃料水準の動向には注意が必要であると考えています。

このような環境の下、本投資法人は、本投資法人が考える「適正な価格」での物件取得を継続していくためには、個別の物件が有するキャッシュフローの安定性についての詳細な検証が最も重要な要因になっていると考えています。この考え方に基づき、1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」の継続的な追求のため、本投資法人は横浜町田物流センター(取得価格25,452百万円)及び高槻物流センター(取得価格1,559百万円)の取得を2017年8月に決議しました。また、資産運用会社は、八千代物流センターⅢの本投資法人による取得に関する不動産売買契約(以下「売買契約」といいます。)を締結することについて(注)同年9月に決定しました。また、これらの物件の取得資金調達を目的とし、2年ぶりとなる公募増資も決議し

ています。本投資法人は、これまでの12年を超える運用実績をもとに、キャッシュフローの安定性に拘った「適正な価格」での物件の取得を通じて持続的に1口当たり分配金の「成長性」と「安定性」の追及を行っていきます。

(注)本物件に関する建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。)に基づく建築確認(以下「本物件の建築確認」といいます。)が取得できない場合には、上記決定に関わらず、売買契約の締結は行われません。したがって、かかる場合には、本物件の取得は行われません。なお、売買契約が締結された場合、当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような投資環境の中、本投資法人は以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行う方針です。

(イ) 保有不動産の運営管理

・賃貸運営管理

賃貸借契約の更改に際しては、長期賃貸借契約への切り替えを選択肢の一つとし、収益の安定化を意識した運営に努めています。既存テナントが退去する場合には、収益性の維持を念頭に置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるよう、スポンサー、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社及び資産運用会社独自のネットワークを活用し、上記方針に沿ったリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると6.4年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

・テナントリレーションの強化

既存テナントとのコミュニケーションを密に行うことにより、テナントの総合的な満足度の向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床・改良ニーズに対応することや、テナントニーズ・業界トレンドに対応した機能向上及びリニューアルを適宜行うことが挙げられます。

・適切な維持管理・追加投資

保有物件の修繕・更新工事の実施に際しては、工事費用の平準化に留意してこれを行います。適切なプロパティ・マネジメント会社を選定し、各物件の特性に合った効率的な運用管理を行うことや、資産運用会社における維持管理の質を高め、各種手続きの標準化を進めることで保有不動産の維持管理最適化を目指します。

さらに、本投資法人では、テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を踏まえ、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や、経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わないと判断される場合、必要に応じて追加投資を行うことも検討します。

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

物流施設は、他の収益不動産と比較して流通量が相対的に少ないため、広範な情報収集とそれに基づく確かな投資判断が競争優位性を生み出すものと本投資法人は考えています。可能な限り競合他社との価格競争を避けるため、スポンサー等の幅広いネットワーク及び資産運用会社独自の情報ルートを活用した物件情報の早期入手や相対取引の促進に努める方針です。

・取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地及び施設の汎用性を重視して投資判断を行います。とりわけ、特定業種テナントの使用にのみ対応可能な特殊な施設構造・設備を有する物件の取得は原則として避け、広範な物流需要に対応できる汎用的な施設仕様を有することを重要な判断基準とします。

・ポートフォリオの分散

テナントからの賃料減額要請や施設からの退去等による収益変動を最小化するため、1テナントへの依存度合いやテナントの属する業種、各テナントの賃貸借期限の分散等を意識し、保有ポートフォリオにおけるテナント集中化リスクの低減につながる物件取得を図ります。

(ハ) 財務戦略

1口当たり分配金の持続的な成長を最優先に、保守的な有利子負債比率の維持に留意しつつ、金融機関の借入・公募増資等の財務活動を行っていきます。有利子負債による調達にあたっては資金調達先や返済期限の分散に配慮した対応を行う方針です。また、敷金及び保証金についても、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行う方針です。

C. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末(2017年7月31日)以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

新投資口の発行

本投資法人は2017年9月11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ています。

なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数	:42,750口
分配金起算日	:2017年8月1日

<第三者割当による新投資口の発行(注)>

発行新投資口数	:2,250口
分配金起算日	:2017年8月1日
割当先	:SMBC日興証券株式会社

(注)第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

<資金使途>

一般募集における手取金は、2017年8月24日に公表した「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ(2物件)」に記載した不動産信託受益権及び不動産である「横浜町田物流センター」及び「高槻物流センター」の取得に伴う借入金の返済の一部に充当する他、本投資法人が2017年8月1日付で取得した不動産である「春日井物流センター(建物部分)」の取得資金として充当したことによる手元資金の減少分を補うものとして手元資金に充当し、残余が生じた場合には手元資金として将来の特定資産(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。)第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得又は借入金の返済の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済の一部に充当することとし、支出するまでの間は金融機関に預け入れます。

【参考情報】

＜取得物件＞

本投資法人は、決算日後、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。

【T-10 春日井物流センター(建物)(注1)】

取得資産	不動産(建物のみ)
取得価格	2,670百万円
取得時期	2017年8月1日
所在地	愛知県春日井市高森台五丁目1番3号
用途	倉庫・事務所(注2)
敷地面積	15,767.90㎡(注2)
延床面積	22,281.24㎡(注2)
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建(注2)
建築時期	2017年4月17日(注2)
所有形態	建物:所有権

(注1)本投資法人は2015年4月23日付で取得した底地について、矢野建設株式会社との間で締結した再開発事業に関する事業協定書に基づき協同で再開発事業を行い、当該再開発事業の完了に伴い、2017年8月1日付で矢野建設株式会社が新たに建設した建物の取得により、同日付で「春日井物流センター(底地)」から「春日井物流センター」に名称を変更しています。

(注2)不動産登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。

【M-32 横浜町田物流センター】

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	25,452百万円
取得時期	2017年9月1日
所在地	東京都町田市鶴間七丁目30番1号
用途	倉庫(注)
敷地面積	34,644.19㎡(注)
延床面積	66,292.24㎡(注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建(注)
建築時期	2011年5月19日(注)
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

(注)不動産登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。

＜取得予定物件＞

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下に記載の資産の取得を決議しています。

【T-11 高槻物流センター】

取得資産	不動産
取得価格	1,559百万円
取得時期	2017年10月2日
所在地	大阪府高槻市辻子三丁目21番1号
用途	①倉庫・事務所(注1) ②店舗(注1)
敷地面積	5,192.75㎡(注2)
延床面積	①7,006.80㎡(注1) ②163.32㎡(注1)
構造	①鉄筋コンクリート造・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建(注1) ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建(注1)
建築時期	①2010年2月16日(注1) ②2007年7月30日(注1)
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

(注1)不動産登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。

(注2)実測面積に基づき記載しています。

【M-33 八千代物流センターⅢ】(注1)

取得資産	不動産	
取得予定価格	3,286百万円(注2)	
取得予定時期	未定(注3)	
所在地	千葉県八千代市上高野字大塚2040番1	
用途	倉庫(予定)(注4)	
敷地面積	9,432㎡(注5)	
延床面積	18,947.81㎡(予定)(注4)	
構造	鉄骨造4階建(予定)(注4)	
建築時期	2018年8月(予定)(注6)	
所有形態	土地:所有権	建物:所有権(予定)

(注1)本物件に関する建築確認が取得できない場合には、上記決定に関わらず、売買契約の締結は行われません。したがって、かかる場合には、本物件の取得は行われません。以下同じです。なお、売買契約が締結された場合、当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

(注2)売買契約に定めることとされている売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、本物件の引渡日までの間に、本物件の全部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の質貸借契約(以下、本(注2)において「適格質貸借契約」といいます。)が締結されていない場合その他引渡日において有効な適格質貸借契約が締結され維持されていない場合には、売買代金から124百万円が減額されるものと定められるため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。

(注3)本物件は未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日(ただし、本投資法人及び松尾商事株式会社が別途合意した場合には当該合意した日)となります。

(注4)本物件の建築確認に係る確認申請書に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。

(注5)不動産登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。

(注6)本書の日付現在の計画に基づく竣工予定時期を記載しています。当該竣工予定時期は、今後変更される可能性があります。

＜資金の借入れ＞

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資金の借入れを行っています。

借入先	三井住友信託銀行 株式会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	株式会社 三井住友銀行
借入金額	2,500百万円	1,700百万円	800百万円
調達金利	全銀協1か月日本円TIBOR(注1)+0.20%		全銀協1か月日本円TIBOR (注1)+0.175%
借入日	2017年8月31日		
返済期日	2018年2月28日		
借入方法・担保の有無	2017年8月1日付コミットメントライン契約に基づく借入 無担保・無保証		2016年7月1日付コミットメント ライン契約に基づく借入 無担保・無保証
返済方法	期日一括返済		
資金使途	不動産及び不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する 取得費用の一部への充当		

借入先	株式会社 三井住友銀行	日本生命保険 相互会社	東京海上日動火災 保険株式会社
借入金額	6,000百万円	2,000百万円	2,000百万円
調達金利	0.22375%	0.25000%	0.24380%
借入日	2017年8月31日		
返済期日	2021年2月26日	2021年8月31日	2022年8月31日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証		
返済方法	期日一括返済		
資金使途	不動産及び不動産信託受 益権の取得資金及びこれ に関連する取得費用の一 部並びに借入金の返済資 金への充当	不動産及び不動産信託受益権の取得資金及びこれに関 連する取得費用の一部への充当	

借入先	三菱UFJ信託銀行 株式会社	株式会社 りそな銀行	三井住友信託銀行 株式会社
借入金額	2,000百万円	2,000百万円	3,000百万円
調達金利	0.30000%	全銀協1か月日本円TIBOR(注1)+0.29%(注2)	
借入日	2017年8月31日		
返済期日	2023年2月28日	2027年8月31日	
借入方法・担保の有無	無担保・無保証		
返済方法	期日一括返済		
資金使途	不動産及び不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連 する取得費用の一部並びに借入金の返済資金への充当	不動産及び不動産信託受 益権の取得資金及びこれ に関連する取得費用の一 部への充当	

借入先	株式会社 日本政策投資銀行	株式会社 日本政策投資銀行
借入金額	4,500百万円	4,500百万円
調達金利	0.49313%	0.54375%
借入日	2017年8月31日	
返済期日	2028年8月31日	2029年8月31日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証	
返済方法	期日一括返済	
資金使途	不動産及び不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部への充当	

(注1)全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認ください。

(注2)金利スワップ契約の締結により、本借入金の調達金利は実質的に0.52205%で固定化されることとなります。

<投資主総会の開催>

本投資法人は、2017年9月11日開催の役員会において、2017年10月26日開催予定の第9回投資主総会に、執行役員1名の選任(候補者:現執行役員である棚橋慶太)、補欠執行役員2名の選任(候補者:資産運用会社の取締役財務企画部長兼総務部長である庄司晃基及び資産運用会社の投資運用部長兼施設管理部長である大角保志)並びに監督役員3名の選任(候補者:現監督役員である須藤鷹千代、荒木俊馬及び東哲也)を議案として付議することを決定しました。

D. 運用状況の見通し

2018年1月期(2017年8月1日～2018年1月31日)及び2018年7月期(2018年2月1日～2018年7月31日)の運用状況の見通しは下記のとおりです。なお、この見通しの前提条件については、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年1月期	8,801	(10.1)	4,538	(11.5)	4,024	(9.4)	4,023	(9.4)	4,350	0
2018年7月期	8,758	(△0.5)	4,417	(△2.7)	3,951	(△1.8)	3,950	(△1.8)	4,270	0

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2018年1月期(2017年8月1日～2018年1月31日)及び

2018年7月期(2018年2月1日～2018年7月31日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年1月期:2017年8月1日～2018年1月31日 ・2018年7月期:2018年2月1日～2018年7月31日 																		
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年9月11日現在本投資法人が保有している44物件に、2017年10月2日に取得予定の高槻物流センターを加えた45物件を保有し、2018年7月31日までの間にその他に物件の追加取得及び物件の売却がないことを前提としています。 ・八千代物流センターⅢの取得に関する売買契約が締結された場合、当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件は未竣工の開発物件であり、本物件の取得予定日は未定ですが、原則として、建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日となる予定です。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。 																		
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年9月11日現在の発行済投資口の総口数880,000口に、2017年9月11日に開催された役員会で決議した公募による新投資口の発行口数42,750口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,250口を加えた925,000口を前提としています。 ・第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,250口全てが発行されることを前提としています。 																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年9月11日現在の有利子負債残高は122,700百万円のうち、2018年7月期に返済期限が到来する短期借入金5,000百万円については新投資口発行の手取金(一般募集)により返済を行い、長期借入金2,500百万円については借入金及び自己資金により返済を行うことを前提としています。 ・2018年1月期及び2018年7月期の各期末時点における有利子負債残高は117,700百万円となることを見込んでいます。 																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、2017年9月11日現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。 																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。2017年9月1日取得の横浜町田物流センター及び2017年10月2日取得予定の高槻物流センターの取得原価に算入し又は算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は合計約38百万円です。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下の通りです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018年1月期</th> <th>2018年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課:</td> <td>679百万円</td> <td>821百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>232百万円</td> <td>237百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>149百万円</td> <td>75百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,999百万円</td> <td>2,018百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用:</td> <td>343百万円</td> <td>309百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。 		2018年1月期	2018年7月期	公租公課:	679百万円	821百万円	外注委託費:	232百万円	237百万円	修繕費:	149百万円	75百万円	減価償却費:	1,999百万円	2,018百万円	その他賃貸事業費用:	343百万円	309百万円
	2018年1月期	2018年7月期																	
公租公課:	679百万円	821百万円																	
外注委託費:	232百万円	237百万円																	
修繕費:	149百万円	75百万円																	
減価償却費:	1,999百万円	2,018百万円																	
その他賃貸事業費用:	343百万円	309百万円																	
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・投資口交付費を除く営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)は、2018年1月期に475百万円、2018年7月期に467百万円を想定しています。 ・2017年9月11日に開催された役員会で決議した新投資口の発行にかかる費用として、2018年1月期に40百万円を見込んでいます。 																		
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たり利益分配金の額が変動する可能性があります。 																		
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。 																		

項 目	前提条件
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券届出書(2017年9月11日提出)における「投資リスク」をご参照ください。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 2017年1月31日	当期 2017年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,691,692	6,485,871
信託現金及び信託預金	3,865,827	4,077,853
営業未収入金	313,034	361,403
前払費用	13,692	35,448
繰延税金資産	8	8
未収消費税等	-	846,627
その他	26	19,479
流動資産合計	11,884,282	11,826,692
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,031,881	9,329,922
減価償却累計額	△1,591,524	△1,713,308
建物(純額)	5,440,357	7,616,613
構築物	178,463	258,219
減価償却累計額	△58,372	△65,226
構築物(純額)	120,090	192,993
工具、器具及び備品	770	770
減価償却累計額	△614	△634
工具、器具及び備品(純額)	155	135
土地	8,047,890	8,047,890
建設仮勘定	1,624,838	-
信託建物	109,654,495	119,896,310
減価償却累計額	△21,392,094	△23,052,310
信託建物(純額)	88,262,401	96,843,999
信託構築物	3,270,494	3,454,431
減価償却累計額	△1,033,892	△1,096,343
信託構築物(純額)	2,236,601	2,358,088
信託工具、器具及び備品	27,033	27,983
減価償却累計額	△16,829	△17,531
信託工具、器具及び備品(純額)	10,204	10,451
信託土地	91,593,017	105,222,288
有形固定資産合計	197,335,557	220,292,460
無形固定資産		
その他	2,184	1,753
無形固定資産合計	2,184	1,753
投資その他の資産		
長期前払費用	224,607	218,261
差入保証金	10,010	10,020
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	236,617	230,281
固定資産合計	197,574,359	220,524,495
繰延資産		
投資法人債発行費	41,455	54,669
繰延資産合計	41,455	54,669
資産合計	209,500,096	232,405,858

(単位:千円)

	前期 2017年1月31日	当期 2017年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	608,252	308,163
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	5,500,000
未払分配金	6,692	7,425
未払費用	707,379	762,525
未払法人税等	770	781
未払消費税等	146,161	-
前受金	1,282,048	1,435,836
預り金	-	64,379
流動負債合計	10,751,303	8,079,111
固定負債		
投資法人債	7,700,000	9,700,000
長期借入金	56,000,000	79,500,000
預り敷金及び保証金	968,170	1,028,710
信託預り敷金及び保証金	5,112,637	5,124,729
長期預り金	333,363	251,783
デリバティブ債務	-	14,865
固定負債合計	70,114,171	95,620,089
負債合計	80,865,475	103,699,200
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	123,288,165	123,288,165
出資総額控除額	△464,424	△464,424
出資総額(純額)	122,823,741	122,823,741
剰余金		
任意積立金		
買換特例圧縮積立金	※2 2,219,363	※2 2,219,363
任意積立金合計	2,219,363	2,219,363
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,591,516	3,678,418
剰余金合計	5,810,880	5,897,782
投資主資本合計	128,634,621	128,721,523
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	△14,865
評価・換算差額等合計	-	△14,865
純資産合計	※3 128,634,621	※3 128,706,658
負債純資産合計	209,500,096	232,405,858

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2016年8月1日 至 2017年1月31日	自 2017年2月1日 至 2017年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,367,663	※1 7,782,207
その他賃貸事業収入	※1 380,930	※1 212,920
営業収益合計	7,748,593	7,995,128
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,037,875	※1 3,162,253
資産運用報酬	614,819	642,174
資産保管手数料	20,258	21,883
一般事務委託手数料	32,427	33,816
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	56,016	59,694
営業費用合計	3,766,796	3,925,221
営業利益	3,981,797	4,069,906
営業外収益		
受取利息	57	22
受取保険金	769	3,668
未払分配金除斥益	369	627
その他	0	327
営業外収益合計	1,196	4,645
営業外費用		
支払利息	289,553	305,562
融資関連費用	45,509	36,425
投資法人債利息	48,575	50,197
投資法人債発行費償却	1,996	2,400
その他	5,500	1,000
営業外費用合計	391,134	395,585
経常利益	3,591,858	3,678,966
税引前当期純利益	3,591,858	3,678,966
法人税、住民税及び事業税	778	784
法人税等調整額	9	△0
法人税等合計	788	784
当期純利益	3,591,070	3,678,182
前期繰越利益	445	236
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,591,516	3,678,418

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2016年8月1日 至 2017年1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 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期未処 分利益又 は当期未 処理損失 (△)	剰余金合計		
				買換特例 圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	123,288,165	△464,424	122,823,741	2,219,363	2,219,363	3,562,685	5,782,049	128,605,790	128,605,790
当期変動額									
剰余金の配当						△3,562,240	△3,562,240	△3,562,240	△3,562,240
当期純利益						3,591,070	3,591,070	3,591,070	3,591,070
当期変動額合計	—	—	—	—	—	28,830	28,830	28,830	28,830
当期末残高	123,288,165	△464,424	122,823,741	2,219,363	2,219,363	3,591,516	5,810,880	128,634,621	128,634,621

当期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額			剰余金				投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
				買換特例 圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	123,288,165	△464,424	122,823,741	2,219,363	2,219,363	3,591,516	5,810,880	
当期変動額								
剰余金の配当						△3,591,280	△3,591,280	△3,591,280
当期純利益						3,678,182	3,678,182	3,678,182
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	86,902	86,902	86,902
当期末残高	123,288,165	△464,424	122,823,741	2,219,363	2,219,363	3,678,418	5,897,782	128,721,523

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損 益	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	—	—	128,634,621
当期変動額			
剰余金の配当			△3,591,280
当期純利益			3,678,182
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)	△14,865	△14,865	△14,865
当期変動額合計	△14,865	△14,865	72,036
当期末残高	△14,865	△14,865	128,706,658

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 2016年8月1日 至 2017年1月31日	当期 自 2017年2月1日 至 2017年7月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,591,516,306	3,678,418,373
II 分配金額	3,591,280,000	3,678,400,000
(投資口1口当たりの分配金額)	(4,081)	(4,180)
III 次期繰越利益	236,306	18,373

分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の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せん。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数880,000口の整数倍の最大値となる3,591,280,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の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せん。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数880,000口の整数倍の最大値となる3,678,400,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-----------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2016年8月1日 至 2017年1月31日	自 2017年2月1日 至 2017年7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	3,591,858	3,678,966
減価償却費	1,697,728	1,856,103
投資法人債発行費償却	1,996	2,400
受取利息	△57	△22
支払利息	338,128	355,759
固定資産除却損	12,277	2,500
営業未収入金の増減額(△は増加)	△3,433	△48,368
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△846,627
未払消費税等の増減額(△は減少)	△175,023	△146,161
営業未払金の増減額(△は減少)	301,463	△261,788
未払費用の増減額(△は減少)	△1,865	39,485
前受金の増減額(△は減少)	△57,694	153,788
その他	47,053	214,169
小計	5,752,433	5,000,206
利息の受取額	57	22
利息の支払額	△339,280	△340,099
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△852	△773
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,412,357	4,659,355
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△830,187	△934,763
信託有形固定資産の取得による支出	△225,008	△24,103,894
預り敷金及び保証金の受入による収入	230,848	121,079
預り敷金及び保証金の返還による支出	△83,583	△60,539
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	39,583	280,884
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△133,747	△268,791
差入保証金の差入による支出	—	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,002,095	△24,966,035
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	—	2,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△2,000,000
長期借入れによる収入	1,000,000	26,000,000
長期借入金の返済による支出	△1,000,000	△5,000,000
投資法人債の発行による収入	—	2,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△15,614
分配金の支払額	△3,561,783	△3,589,919
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,561,783	19,394,465
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	848,477	△912,215
現金及び現金同等物の期首残高	10,435,782	11,284,260
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,284,260	※1 10,372,044

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

①固定資産の減価償却の方法	<p>(i) 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～48年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(ii) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～48年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年						
構築物	2～48年						
工具、器具及び備品	2～15年						
②繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>						
③収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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該決算期間に対応する額を不動産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、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては該当なく、当期においては96,945千円です。</p>						
④ヘッジ会計の方法	<p>(i) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(ii) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(iii) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(iv) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>						
⑤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)の範囲	<p>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。</p>						
⑥その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目	<p>(i) 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きましては、信託財産内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項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 A. 信託現金及び信託預金 B. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 C. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(ii) 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。</p>						

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前 期 (2017年1月31日)	当 期 (2017年7月31日)
コミットメントライン契約の総額	24,000,000	13,000,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	24,000,000	13,000,000

※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内 訳	
対象資産	市川物流センターⅡ 土地	
発生原因と金額	2014年9月の船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターの売却に伴う売却益2,618,320千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額(単位:千円)	前 期 2017年1月31日	当 期 2017年7月31日
当期積立て・取崩し前残高	2,219,363	2,219,363
損益計算書における取崩し	—	—
貸借対照表残高	2,219,363	2,219,363
金銭の分配に係る計算書における積立て	—	—
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	2,219,363	2,219,363

※3. 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)

	前 期 (2017年1月31日)	当 期 (2017年7月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日		自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	7,148,681		7,541,486	
地代	78,938		78,938	
共益費	140,043	7,367,663	161,783	7,782,207
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	10,295		15,018	
水道光熱費収入	159,232		184,275	
その他営業収入	211,401	380,930	13,626	212,920
不動産賃貸事業収益合計		7,748,593		7,995,128
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	681,720		679,913	
外注委託費	195,414		203,474	
水道光熱費	157,857		193,250	
修繕費	230,890		145,090	
保険料	23,105		23,721	
その他賃貸事業費用	39,317		58,628	
減価償却費	1,697,290		1,855,672	
固定資産除却損	12,277		2,500	
不動産賃貸事業費用合計		3,037,875		3,162,253
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		4,710,718		4,832,875

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日	当 期 自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	880,000口	880,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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)

	前 期 自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日	当 期 自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日
現金及び預金	7,691,692	6,485,871
信託現金及び信託預金	3,865,827	4,077,853
長期預り金(注)	△273,260	△ 191,680
現金及び現金同等物	11,284,260	10,372,044

(注)不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

(単位:千円)

	前 期 自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日	当 期 自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日
未経過リース料		
1年内	12,888,516	13,607,688
1年超	58,936,404	59,509,172
合計	71,824,920	73,116,860

[金融商品に関する注記]

①金融商品の状況に関する事項

(i)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

(ii)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「④ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(iii)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を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

②金融商品の時価等に関する事項

2017年1月31日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、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	7,691,692	7,691,692	—
(ii) 信託現金及び信託預金	3,865,827	3,865,827	—
資産計	11,557,520	11,557,520	—
(i) 1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,033,057	33,057
(ii) 投資法人債	7,700,000	8,207,787	507,787
(iii) 長期借入金	56,000,000	58,298,345	2,298,345
負債計	71,700,000	74,539,190	2,839,190
デリバティブ取引	—	—	—

2017年7月31日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、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	6,485,871	6,485,871	—
(ii) 信託現金及び信託預金	4,077,853	4,077,853	—
資産計	10,563,725	10,563,725	—
(i) 1年内返済予定の長期借入金	5,500,000	5,524,530	24,530
(ii) 投資法人債	9,700,000	10,188,228	488,228
(iii) 長期借入金	79,500,000	81,639,434	2,139,434
負債計	94,700,000	97,352,193	2,652,193
デリバティブ取引※	(14,865)	(14,865)	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(i) 現金及び預金、(ii) 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。

負債

(i) 1年内返済予定の長期借入金、(iii) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、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。

また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を同様の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。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もることのできる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

(ii) 投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは、日本証券業協会による公表参考値によっており、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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

前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)において該当事項はありません。

(注3)金融債権の決算日後の償還予定額

前期(2017年1月31日)

(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	7,691,692	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,865,827	—	—	—	—	—
合計	11,557,520	—	—	—	—	—

当期(2017年7月31日)

(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	6,485,871	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,077,853	—	—	—	—	—
合計	10,563,725	—	—	—	—	—

(注4)借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2017年1月31日)

(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	8,000,000	2,500,000	10,500,000	7,000,000	—	36,000,000
投資法人債	—	—	—	—	—	7,700,000
合計	8,000,000	2,500,000	10,500,000	7,000,000	—	43,700,000

当期(2017年7月31日)

(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	5,500,000	6,500,000	7,000,000	10,000,000	14,000,000	42,000,000
投資法人債	—	—	—	—	—	9,700,000
合計	5,500,000	6,500,000	7,000,000	10,000,000	14,000,000	51,700,000

[有価証券に関する注記]

前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)において該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)において該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2017年1月期)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,500,000	7,500,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金を含めて記載しています。

当期(2017年7月期)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	4,000,000	4,000,000	△14,865	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,500,000	7,500,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金を含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)において該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

① 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2017年1月31日)	当期 (2017年7月31日)
繰延税金資産(流動)		
法人事業税損金不算入額	8千円	8千円
繰延税金資産(流動)計	8千円	8千円
繰延税金資産(流動)の純額	8千円	8千円
繰延税金資産(固定)		
繰延ヘッジ損益	—千円	4,696千円
評価性引当額	—千円	△4,696千円
繰延税金資産(固定)計	—千円	—千円
繰延税金資産(固定)の純額	—千円	—千円

- ② 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等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

	前 期 (2017年1月31日)	当 期 (2017年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.74%	31.74%
支払分配金の損金算入額	△31.73%	△31.74%
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

[持分法損益等に関する注記]

前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

- ① 親会社及び法人主要投資主等
前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)において該当事項はありません。
- ② 関連会社等
前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)において該当事項はありません。
- ③ 兄弟会社等
前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)において該当事項はありません。
- ④ 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	棚橋慶太	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	614,819 (注2)	未払費用	436,011 (注2)

(注1) 棚橋慶太が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	棚橋慶太	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	821,904 (注2) (注3)	未払費用	472,867 (注3)

(注1) 棚橋慶太が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得等に係る運用報酬163,450千円及び建替に係る運用報酬16,279千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)において該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日	当期 自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	197,224,078	195,710,719
期中増減額	△1,513,359	24,581,741
期末残高	195,710,719	220,292,460
期末時価	272,880,000	306,590,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期の期中増減額のうち、主な増加額は草加物流センター(8,169,498千円)、新木場物流センターⅡ(15,453,058千円)の取得及び再開発を行っていた清須物流センター(2,374,100千円)の竣工によるものです。

(注3) 期末時価は社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期において開発中の物件であった清須物流センターについては更地としての鑑定評価額を期末時価として記載していたため、貸借対照表計上額には建設仮勘定(前期1,624,838千円)を含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する前期(2017年1月期)及び当期(2017年7月期)における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

① セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

② 関連情報

前期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2017年2月1日 至 2017年7月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日	当 期 自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日
1口当たり純資産額	146,175円	146,257円
1口当たり当期純利益	4,080円	4,179円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 2016年8月 1日 至 2017年1月31日	当 期 自 2017年2月 1日 至 2017年7月31日
当期純利益(千円)	3,591,070	3,678,182
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)	3,591,070	3,678,182
期中平均投資口数(口)	880,000	880,000

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

本投資法人は2017年9月11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ています。
 なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数	:42,750口
分配金起算日	:2017年8月1日

<第三者割当による新投資口の発行(注)>

発行新投資口数	:2,250口
分配金起算日	:2017年8月1日
割当先	:SMBC日興証券株式会社

(注)第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

<資金使途>

一般募集における手取金は、2017年8月24日に公表した「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ(2物件)」に記載した不動産信託受益権及び不動産である「横浜町田物流センター」及び「高槻物流センター」の取得に伴う借入金の返済の一部に充当する他、本投資法人が2017年8月1日付で取得した不動産である「春日井物流センター(建物部分)」の取得資金として充当したことによる手元資金の減少分を補うものとして手元資金に充当し、残余が生じた場合には手元資金として将来の特定資産(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。)第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得又は借入金の返済の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済の一部に充当することとし、支出するまでの間は金融機関に預け入れます。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
2005年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
2005年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
2006年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
2006年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
2007年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)
2010年2月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	(注7)
2010年3月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	(注8)
2010年8月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	(注9)
2010年9月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	(注10)
2013年9月13日	利益超過分配	—	148,000	△464	97,095	(注11)
2013年10月2日	公募増資	16,000	164,000	14,634	111,729	(注12)
2013年10月28日	第三者割当増資	2,000	166,000	1,829	113,559	(注13)
2014年2月1日	投資口分割	664,000	830,000	—	113,559	(注14)
2015年9月16日	公募増資	47,500	877,500	8,801	122,360	(注15)
2015年10月15日	第三者割当増資	2,500	880,000	463	122,823	(注16)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額530,750円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達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4) 1口当たり発行価格793,800円(引受価額767,070円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格767,070円にて、新規物件の取得資金の調達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6) 1口当たり発行価格971,180円(引受価額937,486円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格624,680円(引受価額602,784円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格602,784円にて、借入金の返済の一部への充当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9) 1口当たり発行価格627,590円(引受価額605,592円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格605,592円にて、借入金の返済の一部への充当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11) 再開発事業の実施に伴い固定資産除却損が発生したため、分配金の総額を平準化することを目的として1口当たり3,138円にて利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を決議しました。

(注12) 1口当たり発行価格947,700円(引受価額914,652円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済の一部への充当を目的として新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価格914,652円にて、借入金の返済の一部への充当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) 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注15) 1口当たり発行価格191,782円(引受価額185,290円)にて、新規物件の取得資金の一部及び新規物件の取得に伴う借入金の返済への充当を目的として新投資口を発行しました。

(注16) 1口当たり発行価格185,290円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済若しくは投資法人債の償還の一部への充当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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、2017年7月31日現在における本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名		
執行役員	棚橋 慶太		
監督役員	須藤 鷹千代	荒木 俊馬	東 哲也

(注) 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または他人の名義で所有していません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、2017年7月31日現在における本資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名			
代表取締役社長	棚橋 慶太			
取締役	庄司 晃基			
	長濱 俊文	大久保 潔	岩原 岳彦	神長 太郎
監査役	堤 一朗			

(注) 取締役及び監査役は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注2)	前期 (2017年1月31日現在)		当期 (2017年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)
不動産	物流施設	首都圏	7,243	3.5	7,185	3.1
		近畿・中部・九州地域	6,364	3.0	8,672	3.7
		その他	—	0.0	—	0.0
	小計	13,608	6.5	15,857	6.8	
信託 不動産	物流施設	首都圏	146,095	69.7	168,772	72.6
		近畿・中部・九州地域	26,842	12.8	26,594	11.4
		その他	9,164	4.4	9,067	3.9
	小計	182,102	86.9	204,434	88.0	
預金・その他の資産(注5)			13,789	6.6	12,113	5.2
資産総額			209,500	100.0	232,405	100.0

(注1) 本「5.参考情報」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として2017年7月31日現在を基準としています。

(注2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注3) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が2017年1月期は3,865百万円、2017年7月期は4,077百万円、建設仮勘定が2017年1月期は1,624百万円含まれています。

<地域区分>

地域区分		主たる対象地域
首都圏	湾岸部	品川区(大井等)、江東区(新木場、潮見、辰巳等)、大田区(羽田周辺等)、横浜市、川崎市、浦安市、船橋市
	内陸部	国道16号線近辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部
近畿地域		大阪湾岸部及び消費地に近接している内陸部で大阪市・阪神間・京阪間、近畿道周辺
中部地域		名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市
九州地域		福岡市
その他		消費地に近い等、立地的優位性が確保できる地域

	前期 (2017年1月31日現在)		当期 (2017年7月31日現在)	
	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)
負債総額	80,865	38.6	103,699	44.6
純資産総額	128,634	61.4	128,706	55.4
資産総額	209,500	100.0	232,405	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2)投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

A.株式

該当事項はありません。

B.株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②不動産等の概要

本投資法人は以下の不動産等を保有しています。

A. 不動産等の概要 (取得価格等)

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-1	船橋物流センター	不動産 信託受益権	8,675	7,066	7,280	3.6
M-2	浦安物流センター	不動産 信託受益権	2,902	2,788	5,220	1.2
M-3	平塚物流センター	不動産 信託受益権	1,466	1,315	1,930	0.6
M-4	新木場物流センター	不動産 信託受益権	2,454	2,231	3,780	1.0
M-5	浦安千鳥物流センター	不動産 信託受益権	6,000	5,169	8,930	2.5
M-6	船橋西浦物流センター	不動産 信託受益権	5,700	4,418	8,000	2.4
M-8	川崎物流センター	不動産 信託受益権	10,905	9,698	12,200	4.6
M-9	習志野物流センター	不動産 信託受益権	1,690	1,486	2,360	0.7
M-11	八千代物流センター	不動産 信託受益権	7,892 (注5)	7,763	11,800	3.3
M-12	横浜福浦物流センター	不動産 信託受益権	9,800	8,253	11,600	4.1
M-13	八千代物流センターⅡ	不動産 信託受益権	5,300	4,213	7,520	2.2
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	不動産	1,640	1,475	1,860	0.7
M-15	市川物流センター	不動産	4,550	4,252	5,640	1.9
M-16	東雲物流センター(注6)	不動産 信託受益権	11,800	11,325	14,600	5.0
M-17	習志野物流センターⅡ (注6)	不動産 信託受益権	7,875	6,724	9,850	3.3
M-18	市川物流センターⅡ(注6)	不動産 信託受益権	17,415	15,926	23,500	7.3
M-19	草加物流センター(注7)	不動産 信託受益権	14,440 (注8)	13,887	16,900	6.1
M-20	辰巳物流センター	不動産 信託受益権	9,000	8,588	11,900	3.8

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-21	柏物流センター	不動産 信託受益権	3,725	3,442	4,530	1.6
M-22	武蔵村山物流センター	不動産 信託受益権	8,650	8,191	10,500	3.6
M-23	柏物流センターⅡ(底地)	不動産 信託受益権	2,500	2,526	2,540	1.0
M-24	新子安物流センター(注6)	不動産 信託受益権	9,696	9,310	11,800	4.1
M-25	三郷物流センター	不動産 信託受益権	3,873	3,711	4,720	1.6
M-26	相模原物流センター	不動産 信託受益権	8,032	7,789	9,980	3.4
M-27	千葉北物流センター	不動産	1,459	1,457	1,950	0.6
M-28	千葉北物流センターⅡ	不動産 信託受益権	4,608	4,500	5,210	1.9
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	不動産 信託受益権	1,053	1,052	1,440	0.4
M-30	座間物流センター	不動産 信託受益権	1,728	1,705	2,020	0.7
M-31	新木場物流センターⅡ	不動産 信託受益権	15,270	15,684	17,700	6.4
首都圏 小計			190,099	175,957	237,260	79.8
T-1	大東物流センター	不動産 信託受益権	9,762 (注9)	8,943	19,200	4.1
T-2	大阪福崎物流センター	不動産 信託受益権	4,096	3,429	6,460	1.7
T-3	清須物流センター (注10)	不動産	3,010 (注11)	3,077	5,310	1.3
T-4	門真物流センター	不動産	989	1,055	1,500	0.4
T-5	小牧物流センター	不動産	2,100	1,916	2,070	0.9
T-6	小牧物流センターⅡ	不動産	1,800	1,743	1,570	0.8
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	不動産 信託受益権	2,797	2,707	3,620	1.2
T-8	多治見物流センター	不動産 信託受益権	9,310 (注12)	8,885	12,000	3.9
T-9	福岡香椎浜物流センター	不動産 信託受益権	2,750	2,629	3,400	1.2
T-10	春日井物流センター(底地) (注13)	不動産	830	877	1,200	0.3
近畿・中部・九州地域 小計			37,445	35,266	56,330	15.7

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
O-1	前橋物流センター	不動産 信託受益権	1,230	994	1,410	0.5
O-2	羽生物流センター	不動産 信託受益権	1,705	1,422	1,960	0.7
O-3	埼玉騎西物流センター	不動産 信託受益権	4,010	3,383	4,800	1.7
O-4	加須物流センター	不動産 信託受益権	3,790	3,267	4,830	1.6
その他 小計			10,735	9,067	13,000	4.5
ポートフォリオ 合計			238,279	220,292	306,590	100.0

物件番号	不動産等の名称 (先日付での売買契約を締結し ている資産)	所有形態	取得予定価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)
T-10	春日井物流センター(建物) (注14)	不動産	2,749 (注15)	—	3,260 (注16)	—

(注1) 主たる用途は物流施設です。

(注2) 取得価格、取得予定価格及び帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 期末算定価額は、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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所による決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注4) 投資比率は、本投資法人が保有する不動産等の取得価格合計に対する各不動産等の取得価格の比率であり、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、2013年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,230百万円を加算した金額を記載しています。

(注6) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

新子安物流センター:51%

(注7) 2017年2月6日付で準共有持分50%を追加取得しています。

(注8) 2012年3月27日及び2017年2月6日の取得価格の合計額を記載しています。

(注9) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、2009年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫Ⅲの工事価格2,437百万円を加算した金額を記載しています。

(注10) 本投資法人は2006年12月25日付で取得した底地について、新たな建物を建設する再開発事業を行い、2017年2月24日付での当該再開発事業の完了に伴う建物の取得により、同日付で「清須物流センター(底地)」から「清須物流センター」に名称を変更しています。以下同じです。

(注11) 当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。

(注12) 2013年10月8日及び2014年11月4日の取得価格の合計額を記載しています。

(注13) 本投資法人は2015年4月23日付で取得した底地について、矢野建設株式会社との間で締結した再開発事業に関する事業協定書に基づき協同で再開発事業を行い、当該再開発事業の完了に伴い、2017年8月1日付での矢野建設株式会社が新たに建設した建物の取得により、同日付で「春日井物流センター(底地)」から「春日井物流センター」に名称を変更しています。以下同じです。

(注14) 2016年5月31日に売買契約を締結しており、再開発事業の完了に伴い2017年8月1日付で取得しています。

(注15) 当初の売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、本投資法人は、一定の場合にかかる売買代金を減額できるものとされており、取得価格2,670百万円にて2017年8月1日付で取得しています。

(注16) 上記「春日井物流センター(底地)」の鑑定評価額の算出のため、2017年7月31日を価格時点とする、大和不動産鑑定株式会社作成の使用権付土地の鑑定評価書を取得しており、同鑑定評価の手順の中で算出される、使用収益が可能な状態であるものと想定した土地建物一体としての査定額から、上記「春日井物流センター(底地)」に係る鑑定評価額を控除した金額を記載しています。

B. 不動産等の概要(賃貸状況等)

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
M-1	船橋物流センター	29,556.79	29,556.79	1	100.0	13.0
M-2	浦安物流センター	9,543.72	6,350.16	3	66.5	18.3
M-3	平塚物流センター	11,225.72	11,225.72	1	100.0	(注4)21.1
M-4	新木場物流センター	10,616.80	10,616.80	1	100.0	17.6
M-5	浦安千鳥物流センター	31,790.42	31,790.42	1	100.0	13.8
M-6	船橋西浦物流センター	35,134.44	7,058.28	1	20.1	7.1
M-8	川崎物流センター	41,630.54	41,630.54	1	100.0	14.6
M-9	習志野物流センター	2,442.87	2,442.87	1	100.0	11.3
M-11	八千代物流センター	56,882.98	56,882.98	2	100.0	1.7
M-12	横浜福浦物流センター	35,882.64	35,882.64	3	100.0	16.3
M-13	八千代物流センターⅡ	32,389.70	32,389.70	1	100.0	7.6
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	6,192.80	6,192.80	1	100.0	13.1
M-15	市川物流センター	18,686.12	18,686.12	1	100.0	11.8
M-16	東雲物流センター(注5)	16,175.31	16,175.31	1	100.0	14.4
M-17	習志野物流センターⅡ(注5)	43,208.86	43,208.86	3	100.0	11.1
M-18	市川物流センターⅡ(注5)	66,497.99	66,497.99	2	100.0	4.2
M-19	草加物流センター(注6)	42,640.84	42,640.84	3	100.0	12.7
M-20	辰巳物流センター	29,394.56	29,394.56	1	100.0	14.6
M-21	柏物流センター	20,546.46	20,546.46	1	100.0	9.7
M-22	武蔵村山物流センター	40,884.25	40,884.25	1	100.0	11.9
M-23	柏物流センターⅡ(底地)	54,418.30	54,418.30	1	100.0	—
M-24	新子安物流センター(注5)	29,674.47	29,674.47	2	100.0	11.4
M-25	三郷物流センター	19,407.18	19,407.18	1	100.0	10.9
M-26	相模原物流センター	44,010.20	44,010.20	1	100.0	12.3
M-27	千葉北物流センター	14,828.38	14,828.38	1	100.0	8.4
M-28	千葉北物流センターⅡ	25,080.00	25,080.00	1	100.0	6.8
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	5,314.80	5,314.80	1	100.0	10.9
M-30	座間物流センター	9,358.53	9,358.53	1	100.0	11.8
M-31	新木場物流センターⅡ	38,512.20	28,066.59	2	72.9	11.3
首都圏 小計		821,927.87	780,212.54	41	94.9	—
T-1	大東物流センター	92,730.14	92,730.14	1	100.0	13.8
T-2	大阪福崎物流センター	23,726.80	23,726.80	1	100.0	14.1
T-3	清須物流センター	19,761.25	19,761.25	1	100.0	10.0
T-4	門真物流センター	7,416.18	7,416.18	1	100.0	13.3

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
T-5	小牧物流センター	9,486.45	9,486.45	1	100.0	8.7
T-6	小牧物流センターⅡ	10,708.41	10,708.41	1	100.0	8.3
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	24,463.69	24,463.69	1	100.0	1.0
T-8	多治見物流センター	75,605.23	75,605.23	1	100.0	10.8
T-9	福岡香椎浜物流センター	21,201.15	21,201.15	3	100.0	1.0
T-10	春日井物流センター(底地)(注7)	15,767.90	—	0	0.0	—
近畿・中部・九州地域 小計		300,867.20	285,099.30	11	94.8	—
O-1	前橋物流センター	3,455.53	3,455.53	1	100.0	9.0
O-2	羽生物流センター	3,518.58	3,518.58	1	100.0	11.6
O-3	埼玉騎西物流センター	24,574.40	24,574.40	1	100.0	10.5
O-4	加須物流センター	25,130.62	25,130.62	1	100.0	9.5
その他 小計		56,679.13	56,679.13	4	100.0	—
ポートフォリオ 合計		1,179,474.20	1,121,990.97	56	95.1	8.6

(注1) 総賃貸可能面積は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、底地保有物件については、賃貸借契約及び使用貸借契約に記載された土地賃貸面積を記載しています。以下、本「5.参考情報」における各記載において同じです。

(注2) 賃貸面積は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物(底地については土地)に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。以下、本「5.参考情報」における各記載において同じです。

(注3) PML値は、本投資法人が保有している不動産等について、清水建設株式会社により作成された地震リスク調査報告書に基づく数値を記載しています。ただし、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。なお、PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

(注4) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

(注5) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

新子安物流センター:51%

(注6) 2017年2月6日付で準共有持分50%を追加取得しています。

(注7) 2015年4月23日付で取得した底地ついて、矢野建設株式会社との間で締結した再開発事業に関する事業協定書に基づき、本土地上に新たに建物を建設する矢野建設株式会社との間で、2016年5月31日付で当該建物に関する売買契約を締結し、本土地に関する使用貸借契約を締結しています。なお、本投資法人は、当該再開発事業の完了に伴い2017年8月1日付で当該建物を取得しており、同日付で当該使用貸借契約を合意解約しています。また、摂津倉庫株式会社との間で新たな賃貸借契約を締結し、賃貸を開始しています。

③ポートフォリオの分散状況

本投資法人が保有している不動産等のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

A. 地域別比率

地域	総賃貸可能面積(m ²)	比率(%)(注)	取得価格(百万円)	比率(%)(注)
首都圏	821,927.87	69.7	190,099	79.8
近畿・中部・九州地域	300,867.20	25.5	37,445	15.7
その他	56,679.13	4.8	10,735	4.5
合計	1,179,474.20	100.0	238,279	100.0

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

B. 総賃貸可能面積別比率(注1)

総賃貸可能面積(m ²)	物件数	比率(%)(注2)	取得価格(百万円)	比率(%)(注2)
3万m ² 超	17	39.5	160,348	67.3
1万m ² 超3万m ² 以下	17	39.5	62,894	26.4
1万m ² 以下	9	20.9	15,037	6.3
合計	43	100.0	238,279	100.0

(注1) 持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

C. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間)	賃貸面積(m ²)	比率(%)(注1)	年間賃料(百万円)(注2)	比率(%)(注1)
10年超	215,580.18	19.2	2,396	15.5
5年超10年以内	411,113.12	36.6	6,103	39.4
3年超5年以内	110,055.61	9.8	1,747	11.3
3年以内	385,242.06	34.3	5,248	33.9
合計	1,121,990.97	100.0	15,495	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約に記載された年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産等については、その合計額)を記載しています。

④不動産等の損益等の状況(一覧表)

本投資法人が保有している不動産等の当期の損益等の状況は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各不動産等に関する「損益等の状況」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を記載又は保証するものではありません。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。原則として発生主義に基づいて計上しています。
- ・「不動産賃貸事業収益」には、賃料、共益費の他、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、本投資法人が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算金を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・「保険料」は、損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5
不動産等の名称	船橋物流センター	浦安物流センター	平塚物流センター	新木場物流センター	浦安千鳥物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	93	6	10	14	47
固定資産除却損	0	—	—	0	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	122	41	42	64	153
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	215	47	52	79	201
⑤資本的支出	4	—	0	7	—
⑥NCF(=④-⑤)	211	47	51	71	201

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-6	M-8	M-9	M-11	M-12
不動産等の名称	船橋西浦物流センター	川崎物流センター	習志野物流センター	八千代物流センター	横浜福浦物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計			60		
賃貸事業収入			60		
その他賃貸事業収入			—		
②不動産賃貸事業費用合計			16		
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	3	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費			0		
水道光熱費			—		
修繕費			0		
保険料			0		
その他賃貸事業費用			0		
減価償却費	62	74	10	80	77
固定資産除却損	—	0	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	△80	217	44	193	195
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	△18	292	54	273	273
⑤資本的支出	59	2	—	1	2
⑥NCF(=④-⑤)	△78	290	54	271	270

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-13	M-14	M-15	M-16	M-17
不動産等の名称	八千代物流センターⅡ	浦安千鳥物流センターⅡ	市川物流センター	東雲物流センター (注1)	習志野物流センターⅡ (注1)
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	193	非開示 (注2)	非開示 (注2)	354	非開示 (注2)
賃貸事業収入	193			354	
その他賃貸事業収入	—			0	
②不動産賃貸事業費用合計	78			76	
公租公課	14			26	
外注委託費	0			0	
水道光熱費	0			—	
修繕費	—			0	
保険料	0			0	
その他賃貸事業費用	0			0	
減価償却費	62	12	27	46	79
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	115	30	94	278	138
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	177	43	122	325	218
⑤資本的支出	5	—	—	—	0
⑥NCF(=④-⑤)	171	43	122	325	217

(注1) 各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター:47%、習志野物流センターⅡ:90%

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-18	M-19	M-20	M-21	M-22
不動産等の名称	市川物流センターⅡ (注1)	草加物流センター (注2)	辰巳物流センター	柏物流センター	武蔵村山物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	120	114	51	37	60
固定資産除却損	—	0	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	387	265	202	30	190
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	507	379	253	67	251
⑤資本的支出	—	3	—	—	12
⑥NCF(=④-⑤)	507	376	253	67	238

(注1) 準共有持分(90%)相当の数値を記載しています。

(注2) 2017年2月6日付で準共有持分50%を追加取得しています。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-23	M-24	M-25	M-26	M-27
不動産等の名称	柏物流 センターⅡ (底地)	新子安物流 センター (注1)	三郷物流 センター	相模原物流 センター	千葉北物流 センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	—	64	31	73	18
固定資産除却損	—	0	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	74	196	80	148	35
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	74	261	112	222	53
⑤資本的支出	—	0	—	—	0
⑥NCF(=④-⑤)	74	261	112	222	53

(注1) 準共有持分(51%)相当の数値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-28	M-29	M-30	M-31	T-1
不動産等の名称	千葉北物流センターⅡ	浦安千鳥物流センターⅢ	座間物流センター	新木場物流センターⅡ	大東物流センター
運用日数	181	181	181	138	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	39	5	12	69	88
固定資産除却損	—	0	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	91	29	38	171	409
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	131	35	51	241	498
⑤資本的支出	—	1	—	300	20
⑥NCF(=④-⑤)	131	34	51	△59	477

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6
不動産等の名称	大阪福崎物流センター	清須物流センター	門真物流センター	小牧物流センター	小牧物流センターⅡ
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	0	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	116	65	32	32	32
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	146	93	43	47	49
⑤資本的支出	8	—	—	3	—
⑥NCF(=④-⑤)	137	93	43	44	49

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-7	T-8	T-9	T-10	O-1
不動産等の名称	福岡箱崎ふ頭 物流センター	多治見物流 センター	福岡香椎浜 物流センター	春日井物流 センター (底地)	前橋物流 センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計					43
賃貸事業収入					43
その他賃貸事業収入					—
②不動産賃貸事業費用合計					15
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	3
外注委託費					0
水道光熱費					—
修繕費					0
保険料					0
その他賃貸事業費用					0
減価償却費	25	110	28	—	10
固定資産除却損	—	—	1	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	63	205	49	△2	28
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	88	315	79	△2	38
⑤資本的支出	—	—	6	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	88	315	72	△2	38

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	O-2	O-3	O-4
不動産等の名称	羽生物流センター	埼玉騎西物流センター	加須物流センター
運用日数	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	59	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	59		
その他賃貸事業収入	—		
②不動産賃貸事業費用合計	17		
公租公課	3		
外注委託費	0		
水道光熱費	—		
修繕費	—		
保険料	0		
その他賃貸事業費用	0		
減価償却費	12	32	42
固定資産除却損	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	42	88	71
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	54	120	114
⑤資本的支出	0	0	—
⑥NCF(=④-⑤)	53	119	114

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(3)運用資産の資本的支出

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予定額のうち主要なものは下記のとおりです。なお、下記工事予定金額には、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
柏物流センター (千葉県柏市)	外壁改修工事	2017年11月	83	—	—
船橋物流センター (千葉県船橋市)	外壁改修工事	2018年1月	64	—	—
船橋西浦物流センター (千葉県船橋市)	外壁改修工事	2018年1月	42	—	—
その他の不動産等	—	—	168		
合計			358		

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

②期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。当期の資本的支出は443百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費145百万円があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)(注)
新木場物流センターⅡ (東京都江東区)	区画形成工事	2017年4月	300
船橋西浦物流センター (千葉県船橋市)	外壁改修工事	2017年7月	44
船橋西浦物流センター (千葉県船橋市)	エレベーター改修工事	2017年4月	14
その他の不動産等	—	—	83
合計			443

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4)テナント及び主要な不動産等の概要

上位10テナント

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、2017年7月31日現在における全賃貸面積の上位10テナントは、以下のとおりです。

テナントの名称	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%)(注1)
日本通運株式会社	多治見物流センター	97,572.07	8.7
	横浜福浦物流センター		
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	92,730.14	8.3
株式会社ナカノ商会	辰巳物流センター	91,051.05	8.1
	福岡箱崎ふ頭物流センター		
	習志野物流センターⅡ(注2)		
	新木場物流センター		
	新木場物流センターⅡ		
株式会社日立物流	八千代物流センター	82,991.60	7.4
	加須物流センター		
	千葉北物流センター		
リコーロジスティクス株式会社	大阪福崎物流センター	57,756.92	5.1
	新子安物流センター(注2)		
	草加物流センター		
三井住友ファイナンス&リース株式会社	柏物流センターⅡ(底地)	54,418.30	4.9
株式会社タカラトミー	市川物流センターⅡ(注2)	51,401.57	4.6
DHLサプライチェーン株式会社	相模原物流センター	44,010.20	3.9
佐川グローバルロジスティクス株式会社	川崎物流センター	41,630.54	3.7
株式会社バンテック	武蔵村山物流センター	40,884.25	3.6
テナント全体の合計		1,121,990.97	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

新子安物流センター:51%