平成28年7月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成28年9月12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	ＵＲＬ	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　平成28年10月28日　　分配金支払開始予定日 平成28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．平成28年7月期の運用、資産の状況（平成28年2月1日～平成28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	%
28年７月期	7,584	0.4	3,936	△1.4	3,563	0.4	3,562	0.4
28年１月期	7,554	6.8	3,991	10.8	3,549	10.6	3,548	10.6

	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	%	%	%
28年７月期	4,048	2.8	1.7	47.0
28年１月期	4,092	2.9	1.7	47.0

(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	%	%
28年７月期	4,048	3,562	0	0	99.9	2.8
28年１月期	4,033	3,549	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
28年７月期	209,384	128,605	61.4	146,142
28年１月期	209,459	128,592	61.4	146,127

（参考）自己資本　平成28年7月期　128,605百万円　平成28年1月期　128,592百万円

(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
28年７月期	5,274	△1,057	△3,555	10,435
28年１月期	5,714	△8,935	6,019	9,773

２．平成29年1月期の運用状況の予想（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び
平成29年7月期の運用状況の予想（平成29年2月1日～平成29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
29年１月期	7,678	1.2	3,943	0.2	3,556	△0.2	3,555	△0.2	4,040	0
29年７月期	7,722	0.6	4,004	1.6	3,608	1.5	3,607	1.5	4,100	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（平成29年1月期）4,040円、（平成29年7月期）4,100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）	28年７月期	880,000口	28年１月期	880,000口
② 期末自己投資口数	28年７月期	0口	28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、25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。

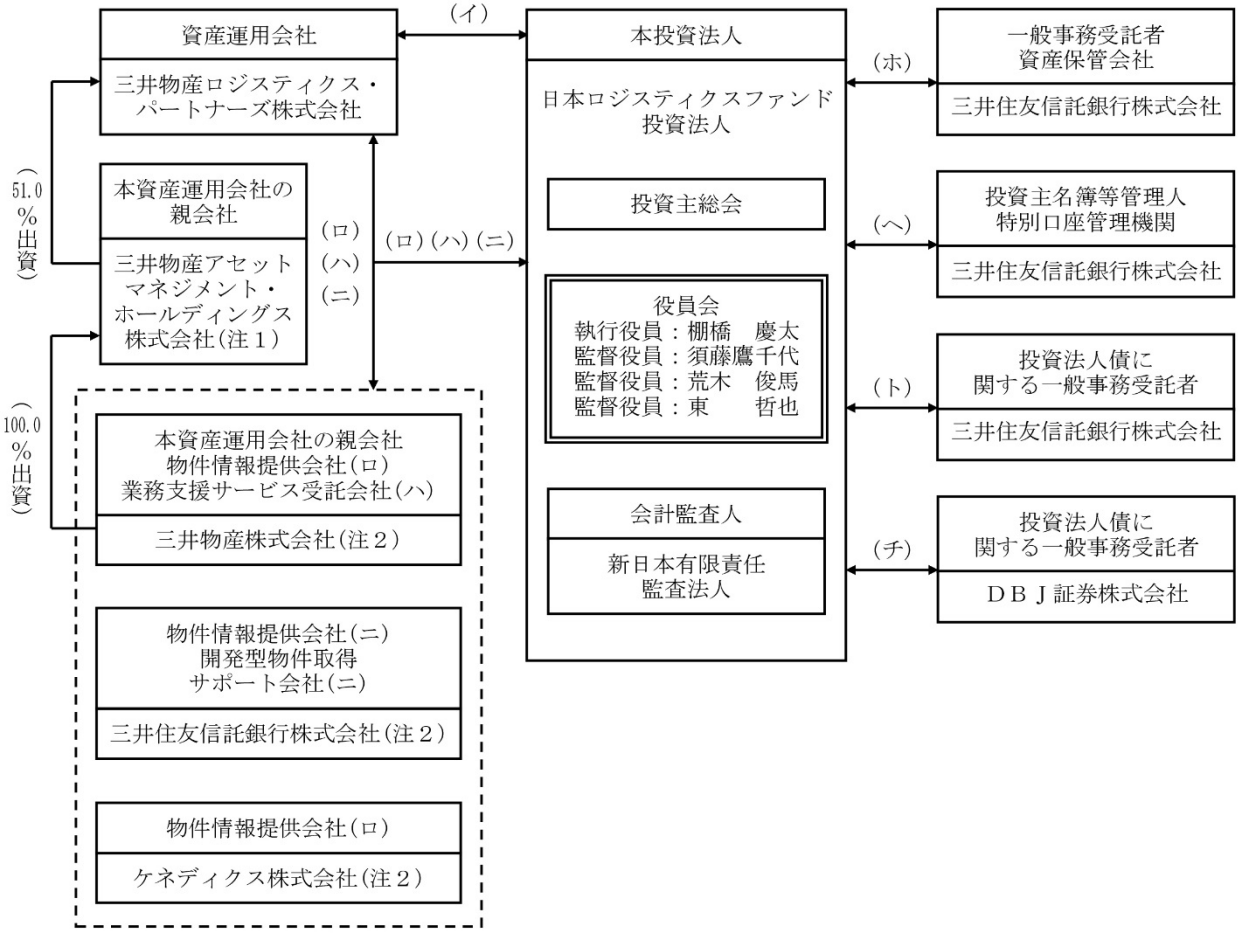
※　運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（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5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す。）は最近の有価証券報告書（平成28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（平成28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、平成17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（平成28年7月31日）時点で合計42物件・取得価格の総額212,603百万円の不動産等を運用しており、総資産額は209,384百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、新興国経済の減速の影響が輸出や生産面に一部見られたものの、企業収益が総じて良好な水準で推移する中で設備投資が緩やかに増加基調にあることや、雇用・所得環境の着実な改善を背景に個人消費が底堅く推移したこと等を受け、全体としては緩やかな回復を続けています。

物流不動産の賃貸市場では、アパレル、ドラッグストア等の拠点集約を受託したサードパーティーロジスティクス（3PL）事業者や、通信販売事業者の新規拠点拡張等が大規模物流施設に対する需要を牽引しました。一方で、首都圏を中心に大規模物流施設の供給は引き続き高水準で推移しており、これまで物流施設が集積していなかった新興エリアに位置する物件の一部では、竣工後も想定通りにリーシングが進捗していない事例も見受けられたことから、足元の空室率は上昇しました。

物流不動産の売買市場では、世界的な金融緩和によって投資機会が減少する中、他の投資対象と比較して相対的に高い利回りが確保できる物流不動産に対する国内外投資家の投資意欲がより一層高まっており、物流施設を主な投資対象とする複数のリートが上場を果たしました。その結果、物流不動産の平成28年1～4月における取引件数、総額は昨年の同期間を上回るペースで推移しています。

このような環境下、本投資法人は平成28年3月に発表した中期経営計画「stable + Growth 2.0」の達成に向けて、持続可能な外部成長を達成するために本投資法人が考える「適正な価格」での物件取得を推進し、スポンサーパイプラインを活用して新木場物流センターⅡの取得を決定しています（取得予定価格15,270百万円）（注）。また、継続的な内部成長に向けた取り組みとして、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。）の第三弾となる清須物流センターの再開発に着手するとともに、OBRの第四弾として建設会社との事業協定に基づき春日井物流センター（底地）の土地上に新たに建設される建物（春日井物流センター（建物））の取得を決定しました。（注）

（注）新木場物流センター及び春日井物流センター（建物）の取得は、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（以下、「フォワード・コミットメント等」といいます。）に該当します。

C.　資金調達の概要

当期は、返済期限を迎えた長期借入金の返済資金に充当するため、本投資法人初となる私募による投資法人債（適格機関投資家限定）1,700百万円を発行し、調達手段の更なる多様化を図ると同時に負債調達期間の長期化及び負債調達コストの低減を実現しました。また、新木場物流センターⅡの取得がフォワード・コミットメント等に該当することから、当該資産の取得を資金使途とする借入極度額11,000百万円の短期コミットメントラインを設定し、将来のマーケット環境の一時的な変化等、不測の事態への対応手段を確保しています。

この結果、当期末時点での有利子負債総額は71,700百万円、LTV（Loan to Value）（注）は26.7%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）LTV＝有利子負債残高÷期末算定価額 × 100

（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
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7,584百万円、営業利益3,936百万円、経常利益3,563百万円、当期純利益3,562百万円となりました。

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未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4,048円となりました。

②　次期の見通し

A.　環境認識

国内の非製造業を中心に企業収益が改善している中で設備投資が緩やかに伸びていることや、雇用・所得環境の着実な改善に伴い個人消費が増えていること等から国内需要が堅調に推移するものと見込まれ、海外経済が減速した状態から脱していくにつれ輸出が回復することと相まって、今後の日本経済は基調として緩やかに拡大していくと考えられます。ただし、中国をはじめとする新興国及び資源国の景気減速や英国のEU離脱問題、米国経済の動向、地政学リスク等、日本経済に影響の大きい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。

物流不動産市場では、国内外の投資家の旺盛な投資意欲を背景に首都圏を中心に高水準の新規供給が続いており、開発が従来物流施設の集積がなかった新興エリアにまで拡大しています。全体としては大規模物流施設に対する需要は堅調なものの、一部新興エリアの大規模物流施設ではテナント決定までに時間がかかるものや、賃貸条件の緩和を余儀なくされる物件が見られ、首都圏全体の空室率の上昇につながると共に実質賃料水準の上昇を抑える原因となっています。本投資法人は、立地、仕様、賃貸借契約等の物流施設のキャッシュフローの安定性に影響を与える要因に対する見積もりの重要性がますます高くなっていくと考えています。

このような環境下において、本投資法人は「stable + Growth 2.0」の達成に向け、将来の金融・不動産市場の変化にも的確に対応できる体制を構築しつつも、本投資法人が考える「適正な価格」での物件取得を通じて持続可能な外部成長を目指します。

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6.7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的確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

該当事項はありません。

【参考情報】

該当事項はありません。

D. 運用状況の見通し

平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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
29年1月期	7,678	(1.2)	3,943	(0.2)	3,556	(△0.2)	3,555	(△0.2)	4,040	0
29年7月期	7,722	(0.6)	4,004	(1.6)	3,608	(1.5)	3,607	(1.5)	4,100	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。

平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び
平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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	・平成29年1月期：平成28年8月1日～平成29年1月31日 ・平成29年7月期：平成29年2月1日～平成29年7月31日
保有資産	・平成28年9月12日現在本投資法人が保有している42物件に、平成29年3月取得予定の新木場物流センターⅡを加えた43物件を保有し、その他に物件の追加取得及び物件売却がないことを前提としています。 ・新木場物流センターⅡの取得は、「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。 ・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	・平成28年9月12日現在の発行済投資口の総口数880,000口を前提としています。
有利子負債	・平成28年9月12日現在の有利子負債残高71,700百万円のうち、平成29年1月期に長期借入金1,000百万円、平成29年7月期に長期借入金5,000百万円の返済期限が到来しますが、借入金等により返済を行うことを前提としています。 ・上記「保有資産」に記載した新木場物流センターⅡ取得資金に充当するため、平成29年7月期に15,000百万円の新規借入を行うことを前提としており、各期末時点における有利子負債残高は、平成29年1月期71,700百万円、平成29年7月期86,700百万円となる見込みです。
営業収益	・賃貸事業収益は、平成28年9月12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	・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。平成29年3月取得予定の新木場物流センターⅡの取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約69百万円です。 ・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とおりです。 平成29年1月期　平成29年7月期 公租公課：　681百万円　681百万円 外注委託費：　185百万円　194百万円 修繕費：　174百万円　81百万円 減価償却費：　1,697百万円　1,785百万円 その他賃貸事業費用：　257百万円　217百万円 ・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。
営業外費用	・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成29年1月期に387百万円、平成29年7月期に397百万円を想定しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	・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	・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。
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

最近の有価証券報告書（平成28年4月27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 平成28年１月31日	当期 平成28年７月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,297,144	6,896,711
信託現金及び信託預金	3,745,434	3,810,097
営業未収入金	325,233	309,601
前払費用	13,664	34,399
繰延税金資産	6	18
未収還付法人税等	1,909	－
その他	70	88
流動資産合計	10,383,464	11,050,916
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,017,457	7,029,587
減価償却累計額	△1,392,814	△1,492,415
建物（純額）	5,624,642	5,537,171
構築物	176,122	176,122
減価償却累計額	△48,518	△53,589
構築物（純額）	127,604	122,532
工具、器具及び備品	770	770
減価償却累計額	△529	△586
工具、器具及び備品（純額）	241	183
土地	8,044,883	8,047,890
建設仮勘定	－	800,042
信託建物	109,340,312	109,487,677
減価償却累計額	△18,338,465	△19,869,092
信託建物（純額）	91,001,847	89,618,584
信託構築物	3,259,992	3,267,465
減価償却累計額	△918,188	△973,241
信託構築物（純額）	2,341,804	2,294,223
信託工具、器具及び備品	23,735	26,465
減価償却累計額	△14,737	△15,991
信託工具、器具及び備品（純額）	8,998	10,473
信託土地	91,593,017	91,593,017
有形固定資産合計	198,743,039	198,024,120
無形固定資産		
その他	3,059	2,622
無形固定資産合計	3,059	2,622
投資その他の資産		
投資有価証券	2,634	－
長期前払費用	277,668	251,260
差入保証金	10,010	10,010
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	292,313	263,270
固定資産合計	199,038,412	198,290,013
繰延資産		
投資法人債発行費	37,749	43,451
繰延資産合計	37,749	43,451
資産合計	209,459,625	209,384,381

（単位：千円）

	前期 平成28年１月31日	当期 平成28年７月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	435,656	340,978
1年内返済予定の長期借入金	2,700,000	6,000,000
未払分配金	5,920	6,604
未払費用	705,131	710,397
未払法人税等	631	844
未払消費税等	164,809	321,185
前受金	1,342,066	1,339,742
預り金	353	－
流動負債合計	5,354,569	8,719,752
固定負債		
投資法人債	6,000,000	7,700,000
長期借入金	63,000,000	58,000,000
預り敷金及び保証金	820,906	820,906
信託預り敷金及び保証金	5,362,847	5,206,801
長期預り金	328,875	331,130
固定負債合計	75,512,629	72,058,838
負債合計	80,867,199	80,778,591
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,549,321	3,562,685
剰余金合計	5,768,685	5,782,049
投資主資本合計	128,592,426	128,605,790
純資産合計	※3 128,592,426	※3 128,605,790
負債純資産合計	209,459,625	209,384,381

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成27年８月１日 至　平成28年１月31日	当期 自　平成28年２月１日 至　平成28年７月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,351,937	※1 7,403,658
その他賃貸事業収入	※1 192,855	※1 181,311
匿名組合分配金	9,886	－
営業収益合計	7,554,679	7,584,970
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,850,266	※1 2,906,989
資産運用報酬	603,086	609,921
資産保管手数料	20,039	20,240
一般事務委託手数料	31,871	33,553
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	52,347	72,312
営業費用合計	3,563,012	3,648,416
営業利益	3,991,667	3,936,553
営業外収益		
受取利息	337	490
還付加算金	－	1
受取保険金	1,794	333
受取補償金	600	－
未払分配金除斥益	557	605
その他	0	206
営業外収益合計	3,289	1,636
営業外費用		
支払利息	291,985	289,684
融資関連費用	36,801	34,665
投資口交付費	37,391	－
投資法人債利息	68,246	47,501
投資法人債発行費償却	4,478	1,960
その他	6,500	1,000
営業外費用合計	445,404	374,813
経常利益	3,549,552	3,563,376
税引前当期純利益	3,549,552	3,563,376
法人税、住民税及び事業税	748	983
法人税等調整額	21	△11
法人税等合計	770	972
当期純利益	3,548,782	3,562,404
前期繰越利益	538	281
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,549,321	3,562,685

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　平成27年８月１日　至　平成28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	114,023,665	△464,424	113,559,241	2,219,363	2,219,363	3,209,318	5,428,682	118,987,923	118,987,923
当期変動額									
新投資口の発行	9,264,500		9,264,500					9,264,500	9,264,500
剰余金の配当						△3,208,780	△3,208,780	△3,208,780	△3,208,780
当期純利益						3,548,782	3,548,782	3,548,782	3,548,782
当期変動額合計	9,264,500	－	9,264,500	－	－	340,002	340,002	9,604,502	9,604,502
当期末残高	123,288,165	△464,424	122,823,741	2,219,363	2,219,363	3,549,321	5,768,685	128,592,426	128,592,426

当期（自　平成28年２月１日　至　平成28年７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	3,549,321	5,768,685	128,592,426	128,592,426
当期変動額									
剰余金の配当						△3,549,040	△3,549,040	△3,549,040	△3,549,040
当期純利益						3,562,404	3,562,404	3,562,404	3,562,404
当期変動額合計	－	－	－	－	－	13,364	13,364	13,364	13,364
当期末残高	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

（４）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成27年８月１日 至 平成28年１月31日	当期 自 平成28年２月１日 至 平成28年７月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	3,549,321,469	3,562,685,695
Ⅱ 分配金額	3,549,040,000	3,562,240,000
（投資口１口当たりの分配金額）	（4,033）	（4,048）
Ⅲ 次期繰越利益	281,469	445,695

分配金額の算出方法	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す。かかる方針により、当期未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3,549,040,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第39条(2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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す。かかる方針により、当期未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3,562,240,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第39条(2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成27年８月１日 至　平成28年１月31日	当期 自　平成28年２月１日 至　平成28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	3,549,552	3,563,376
減価償却費	1,718,125	1,707,493
投資口交付費	37,391	－
投資法人債発行費償却	4,478	1,960
受取利息	△337	△490
支払利息	360,231	337,186
固定資産除却損	7,824	19,958
営業未収入金の増減額（△は増加）	△192,405	15,632
未払消費税等の増減額（△は減少）	155,799	156,375
営業未払金の増減額（△は減少）	251,172	△199,981
未払費用の増減額（△は減少）	13,571	9,432
前受金の増減額（△は減少）	104,096	△2,324
その他	89,333	5,648
小計	6,098,836	5,614,268
利息の受取額	337	490
利息の支払額	△382,839	△341,354
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,934	1,140
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,714,399	5,274,545
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	△1,517,285	△816,761
信託有形固定資産の取得による支出	△7,638,372	△86,030
預り敷金及び保証金の受入による収入	30,834	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	192,209	338
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△78,100	△156,384
投資有価証券の償還による収入	75,229	1,682
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,935,484	△1,057,155
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	13,000,000	－
短期借入金の返済による支出	△13,000,000	－
長期借入れによる収入	8,000,000	－
長期借入金の返済による支出	－	△1,700,000
投資法人債の発行による収入	－	1,700,000
投資法人債の償還による支出	△8,000,000	－
投資口の発行による収入	9,264,500	－
投資口交付費の支出	△37,391	－
投資法人債発行費の支出	－	△7,663
分配金の支払額	△3,208,064	△3,547,750
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,019,043	△3,555,413
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,797,958	661,975
現金及び現金同等物の期首残高	6,975,847	9,773,806
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,773,806	※1 10,435,782

（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資産の評価基準及び評価方法	有価証券 該当事項はありません。
②固定資産の減価償却の方法	(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。 建物　2～50 年 構築物　2～48 年 工具、器具及び備品　2～15 年 (ii) 無形固定資産 定額法を採用しています。
③繰延資産の処理方法	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。
④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16,898千円であり、当期は該当ありません。
⑤ヘッジ会計の方法	(i) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 (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 (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おります。 (ⅳ) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。
⑥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	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。

⑦その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目	(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 (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。

（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 （平成28年1月31日）	当　期 （平成28年7月31日）
コミットメントライン契約の総額	13,000,000	13,000,000
当期末借入残高	－	－
当期末未実行枠残高	13,000,000	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	平成26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 平成28年1月31日	当期 平成28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 （平成28年1月31日）	当　期 （平成28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 自　平成27年8月　1日 至　平成28年1月31日		当　期 自　平成28年2月　1日 至　平成28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	7,100,833		7,179,766	
地代	114,210		86,998	
共益費	136,893	7,351,937	136,893	7,403,658
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	10,081		10,731	
水道光熱費収入	168,131		156,005	
その他営業収入	14,642	192,855	14,574	181,311
不動産賃貸事業収益合計		7,544,793		7,584,970
B.　不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	620,552		681,808	
外注委託費	180,518		176,132	
水道光熱費	175,468		158,862	
修繕費	88,869		92,385	
保険料	22,833		23,094	
その他賃貸事業費用	36,544		47,691	
減価償却費	1,717,654		1,707,056	
固定資産除却損	7,824		19,958	
不動産賃貸事業費用合計		2,850,266		2,906,989
C.　不動産賃貸事業損益 （A－B）		4,694,526		4,677,980

［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　平成27年8月　1日 至　平成28年1月31日	当　期 自　平成28年2月　1日 至　平成28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　平成27年8月　1日 至　平成28年1月31日	当　期 自　平成28年2月　1日 至　平成28年7月31日
現金及び預金	6,297,144	6,896,711
信託現金及び信託預金	3,745,434	3,810,097
長期預り金（注）	△268,772	△271,027
現金及び現金同等物	9,773,806	10,435,782

（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　平成27年8月　1日 至　平成28年1月31日	当　期 自　平成28年2月　1日 至　平成28年7月31日
未経過リース料		
1年内	13,810,916	13,431,517
1年超	66,982,541	61,644,032
合計	80,793,457	75,075,549

［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が、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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及びその有する不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握することにより、信用リスク及び価値変動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「⑤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

平成28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	6,297,144	6,297,144	－
(ⅱ)　信託現金及び信託預金	3,745,434	3,745,434	－
資産計	10,042,578	10,042,578	－
(ⅰ)　1年内返済予定の長期借入金	2,700,000	2,716,816	16,816
(ⅱ)　投資法人債	6,000,000	6,405,000	405,000
(ⅲ)　長期借入金	63,000,000	64,770,025	1,770,025
負債計	71,700,000	73,891,842	2,191,842
デリバティブ取引	－	－	－

平成28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	6,896,711	6,896,711	－
(ⅱ)　信託現金及び信託預金	3,810,097	3,810,097	－
資産計	10,706,809	10,706,809	－
(ⅰ)　1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,034,220	34,220
(ⅱ)　投資法人債	7,700,000	8,423,876	723,876
(ⅲ)　長期借入金	58,000,000	60,171,601	2,171,601
負債計	71,700,000	74,629,698	2,929,698
デリバティブ取引	－	－	－

（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

これらの時価については、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おります。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（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（平成28年1月31日）

該当事項はありません。

当期（平成28年7月31日）

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（平成28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	6,297,144	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,745,434	－	－	－	－	－
合計	10,042,578	－	－	－	－	－

当期（平成28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	6,896,711	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,810,097	－	－	－	－	－
合計	10,706,809	－	－	－	－	－

（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（平成28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	2,700,000	8,000,000	2,500,000	10,500,000	7,000,000	35,000,000
投資法人債	－	－	－	－	－	6,000,000
合計	2,700,000	8,000,000	2,500,000	10,500,000	7,000,000	41,000,000

当期（平成28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	6,000,000	5,500,000	6,500,000	4,000,000	7,000,000	35,000,000
投資法人債	－	－	－	－	－	7,700,000
合計	6,000,000	5,500,000	6,500,000	4,000,000	7,000,000	42,700,000

［有価証券に関する注記］

前期（平成28年1月期）及び当期（平成28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（平成28年1月期）及び当期（平成28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（平成28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に含めて記載しています。

当期（平成28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		
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に含めて記載しています。

［退職給付に関する注記］

前期（平成28年1月期）及び当期（平成28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

（単位：千円）

	前　期 （平成28年1月31日）	当　期 （平成28年7月31日）
（繰延税金資産）		
法人事業税損金不算入額	6	18
繰延税金資産計	6	18
繰延税金資産の純額	6	18

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 （平成28年1月31日）	当　期 （平成28年7月31日）
法定実効税率	32.31%	32.31%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△32.31%	△32.30%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.03%

［持分法損益等に関する注記］

前期（平成28年1月期）及び当期（平成28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（平成28年1月期）及び当期（平成28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（平成28年1月期）及び当期（平成28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（平成28年1月期）及び当期（平成28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　平成27年8月1日　至　平成28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	川島高之	－	－	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）	665,022（注2）（注3）	未払費用	434,488（注3）

（注1） 川島高之が第三者（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に係る運用報酬61,936千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。

当期（自　平成28年2月1日　至　平成28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）	609,921（注2）（注3）	未払費用	435,597（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。

（注3） 川島高之は平成28年6月22日付で執行役員を辞任し、同日付で棚橋慶太が執行役員に就任しました。取引金額には、川島高之の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。

［資産除去債務に関する注記］

前期（平成28年1月期）及び当期（平成28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　平成27年8月　1日 至　平成28年1月31日	当　期 自　平成28年2月　1日 至　平成28年7月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	191,313,433	198,743,039
	期中増減額	7,429,605	△1,518,960
	期末残高	198,743,039	197,224,078
期末時価		264,762,000	268,150,000

(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)　賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は千葉北物流センター（1,509,001千円）、千葉北物流センターⅡ（4,653,030千円）、浦安千鳥物流センターⅢ（1,068,474千円）及び座間物流センター（1,751,894千円）の取得によるものです。

(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、清須物流センター（底地）に関しては、開発中の物件であることに伴い更地としての鑑定評価額を期末時価として記載しているため、貸借対照表計上額には建設仮勘定（当期800,042千円）を含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する前期（平成28年1月期）及び当期（平成28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　平成27年8月1日　至　平成28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　平成28年2月1日　至　平成28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　平成27年8月　1日 至　平成28年1月31日	当　期 自　平成28年2月　1日 至　平成28年7月31日
1口当たり純資産額	146,127円	146,142円
1口当たり当期純利益	4,092円	4,048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　平成27年8月　1日 至　平成28年1月31日	当　期 自　平成28年2月　1日 至　平成28年7月31日
当期純利益（千円）	3,548,782	3,562,404
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）	3,548,782	3,562,404
期中平均投資口数（口）	867,105	880,000

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（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	
平成17年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	（注1）
平成17年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	（注2）
平成17年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	（注3）
平成18年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	（注4）
平成18年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	（注5）
平成19年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	（注6）
平成22年2月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	（注7）
平成22年3月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	（注8）
平成22年8月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	（注9）
平成22年9月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	（注10）
平成25年9月13日	利益超過分配	－	148,000	△464	97,095	（注11）
平成25年10月2日	公募増資	16,000	164,000	14,634	111,729	（注12）
平成25年10月28日	第三者割当増資	2,000	166,000	1,829	113,559	（注13）
平成26年2月1日	投資口分割	664,000	830,000	－	113,559	（注14）
平成27年9月16日	公募増資	47,500	877,500	8,801	122,360	（注15）
平成27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) 平成26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．役員の異動

（1）本投資法人の役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、平成28年7月31日現在における本投資法人の役員の状況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異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、平成28年7月31日現在における本資産運用会社の役員の状況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	菱田　幸男		
	長濱　俊文	福田　英之	岩原　岳彦	神長　太郎
監査役	森下　次郎			

(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）本投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域（注2）	前期（平成28年1月31日現在）		当期（平成28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	7,350	3.5	7,303	3.5
		近畿・中部・九州地域	6,447	3.1	6,404	3.1
		その他	－	0.0	－	0.0
	小計		13,797	6.6	13,707	6.5
信託不動産	物流施設	首都圏	148,342	70.8	147,237	70.3
		近畿・中部・九州地域	27,318	13.0	27,063	12.9
		その他	9,285	4.4	9,215	4.4
	小計		184,945	88.3	183,516	87.6
預金・その他の資産（注5）			10,716	5.1	12,160	5.8
資産総額			209,459	100.0	209,384	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、原則として平成28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平成28年1月期は3,745百万円、平成28年7月期は3,810百万円、投資有価証券が平成28年1月期は2百万円、建設仮勘定が平成28年7月期は800百万円含まれています。

＜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（平成28年1月31日現在）		当期（平成28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	80,867	38.6	80,778	38.6
純資産総額	128,592	61.4	128,605	61.4
資産総額	209,459	100.0	209,384	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	7,241	6,990	4.1
M-2	浦安物流センター	不動産 信託受益権	2,902	2,800	4,900	1.4
M-3	平塚物流センター	不動産 信託受益権	1,466	1,335	1,860	0.7
M-4	新木場物流センター	不動産 信託受益権	2,454	2,252	3,600	1.2
M-5	浦安千鳥物流センター	不動産 信託受益権	6,000	5,241	8,560	2.8
M-6	船橋西浦物流センター	不動産 信託受益権	5,700	4,481	7,960	2.7
M-8	川崎物流センター	不動産 信託受益権	10,905	9,841	11,700	5.1
M-9	習志野物流センター	不動産 信託受益権	1,690	1,507	2,290	0.8
M-11	八千代物流センター	不動産 信託受益権	7,892 （注5）	7,915	11,300	3.7
M-12	横浜福浦物流センター	不動産 信託受益権	9,800	8,406	11,100	4.6
M-13	八千代物流センターⅡ	不動産 信託受益権	5,300	4,325	7,220	2.5
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	不動産	1,640	1,504	1,800	0.8
M-15	市川物流センター	不動産	4,550	4,306	5,390	2.1
M-16	東雲物流センター（注6）	不動産 信託受益権	11,800	11,419	14,700	5.6
M-17	習志野物流センターⅡ（注6）	不動産 信託受益権	7,875	6,876	9,580	3.7
M-18	市川物流センターⅡ（注6）	不動産 信託受益権	17,415	16,165	22,400	8.2
M-19	草加物流センター（注6）	不動産 信託受益権	6,360	5,876	7,950	3.0
M-20	辰巳物流センター	不動産 信託受益権	9,000	8,691	11,600	4.2

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	3,512	4,620	1.8
M-22	武蔵村山物流センター	不動産 信託受益権	8,650	8,300	10,100	4.1
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	1.2
M-24	新子安物流センター（注6）	不動産 信託受益権	9,696	9,439	11,400	4.6
M-25	三郷物流センター	不動産 信託受益権	3,873	3,774	4,610	1.8
M-26	相模原物流センター	不動産 信託受益権	8,032	7,936	9,560	3.8
M-27	千葉北物流センター	不動産	1,459	1,491	1,860	0.7
M-28	千葉北物流センターⅡ	不動産 信託受益権	4,608	4,580	5,170	2.2
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	不動産 信託受益権	1,053	1,058	1,410	0.5
M-30	座間物流センター	不動産 信託受益権	1,728	1,730	1,940	0.8
首都圏　小計			166,749	154,540	204,110	78.4
T-1	大東物流センター	不動産 信託受益権	9,762 （注7）	9,070	18,600	4.6
T-2	大阪福崎物流センター	不動産 信託受益権	4,096	3,449	6,210	1.9
T-3	清須物流センター（底地）	不動産	685	731	2,000	0.3
T-4	門真物流センター	不動産	989	1,075	1,650	0.5
T-5	小牧物流センター	不動産	2,100	1,941	1,990	1.0
T-6	小牧物流センターⅡ	不動産	1,800	1,778	1,510	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	2,756	3,460	1.3
T-8	多治見物流センター	不動産 信託受益権	9,310 （注8）	9,105	11,600	4.4
T-9	福岡香椎浜物流センター	不動産 信託受益権	2,750	2,680	3,300	1.3
T-10	春日井物流センター（底地）	不動産	830	877	1,110	0.4
近畿・中部・九州地域　小計			35,119	33,467	51,430	16.5
O-1	前橋物流センター	不動産 信託受益権	1,230	1,014	1,390	0.6
O-2	羽生物流センター	不動産 信託受益権	1,705	1,446	1,940	0.8

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）
O-3	埼玉騎西物流センター	不動産信託受益権	4,010	3,446	4,670	1.9
O-4	加須物流センター	不動産信託受益権	3,790	3,308	4,610	1.8
その他　小計			10,735	9,215	12,610	5.0
ポートフォリオ　合計			212,603	197,224	268,150	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）
M-31	新木場物流センターⅡ（注9）	不動産信託受益権	15,270	－	17,000（注10）	－
T-10	春日井物流センター（建物）（注11）	不動産	2,749（注12）	－	3,250（注13）	－

（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、平成25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、再開発後の建物に係る工事請負契約書（追加工事に係る工事注文請書を含みます。）に記載された金額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%
　草加物流センター：50%
　新子安物流センター：51%
（注7）　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、平成21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に係る工事請負契約書に記載された金額2,437百万円を加算した金額を記載しています。
（注8）　平成25年10月8日及び平成26年11月4日の取得価格の合計額を記載しています。
（注9）　平成28年7月29日に売買契約を締結しており、取得予定日は平成29年3月16日です。
（注10）　平成28年7月25日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額を記載しています。
（注11）　平成28年5月31日に売買契約を締結していますが、本物件は未竣工の開発型物件であり、本物件の取得予定日は原則として、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。
（注12）　当初の売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、本投資法人は、一定の場合にかかる売買代金額を減額できるものとされており、かかる売買代金額は今後変更となる可能性があります。
（注13）　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、平成28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借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	5,523.67	2	57.9	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	35,134.44	2	100.0	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5）	21,320.42	21,320.42	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
首都圏　小計		762,095.25	758,075.20	39	99.5	－
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（底地）（注	－	－	－	0.0	－

	6）					
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		281,105.95	265,338.05	10	94.4	－
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		1,099,880.33	1,080,092.38	53	98.2	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%
草加物流センター：50%
新子安物流センター：51%

（注6）　平成27年11月30日付で底地の賃借人との賃貸借契約が終了しており、新たな建物を建設する再開発事業に着手しています。

（注7）　平成28年5月31日付で本土地上に新たに建設される建物に関する売買契約を締結しており、当該建物を建設する矢野建設株式会社との間で本土地に関する使用貸借契約を締結しています。

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（㎡）	比率（%）(注)	取得価格（百万円）	比率（%）(注)
首都圏	762,095.25	69.3	166,749	78.4
近畿・中部・九州地域	281,105.95	25.6	35,119	16.5
その他	56,679.13	5.2	10,735	5.0
合計	1,099,880.33	100.0	212,603	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（㎡）	物件数	比率（%）(注2)	取得価格（百万円）	比率（%）(注2)
3万㎡超	16	38.1	136,998	64.4
1万㎡超3万㎡以下	16	38.1	59,883	28.2
1万㎡以下	10	23.8	15,722	7.4
合計	42	100.0	212,603	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（㎡）	比率（%）(注1)	年間賃料（百万円）(注2)	比率（%）(注1)
10年超	201,164.79	18.6	2,157	14.9
5年超10年以内	456,500.82	42.3	6,735	46.4
3年超5年以内	126,813.02	11.7	1,753	12.1
3年以内	295,613.75	27.4	3,873	26.7
合計	1,080,092.38	100.0	14,520	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	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
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					
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	94	6	10	14	46
固定資産除却損	4	－	－	0	－
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	117	19	42	63	141
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	215	25	52	78	188
⑤資本的支出	9	0	－	3	52
⑥NCF（＝④－⑤）	205	25	52	74	135

（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	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	241	非開示（注）	60	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入	228		60		
その他賃貸事業収入	13		－		
②不動産賃貸事業費用合計	106		17		
公租公課	25		3		
外注委託費	4		0		
水道光熱費	10		－		
修繕費	2		0		
保険料	0		0		
その他賃貸事業費用	1		1		
減価償却費	61	74	10	79	78
固定資産除却損	0	－	－	－	－
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	134	218	43	192	206
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	196	292	53	272	285
⑤資本的支出	15	0	－	－	－
⑥NCF（＝④－⑤）	181	292	53	272	285

（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	182	182	182	182	182
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	81			75	
公租公課	14			26	
外注委託費	0			0	
水道光熱費	0			－	
修繕費	0			0	
保険料	0			0	
その他賃貸事業費用	1			0	
減価償却費	64	16	27	46	82
固定資産除却損	－	－	－	0	14
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	112	26	96	279	141
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	177	43	123	326	237
⑤資本的支出	3	－	－	0	30
⑥NCF（＝④－⑤）	173	43	123	325	207

（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1）	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	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	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）
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					
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	51	51	37	60
固定資産除却損	0	－	－	－	－
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	373	126	202	81	190
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	494	178	253	119	250
⑤資本的支出	4	1	－	－	13
⑥NCF（＝④－⑤）	490	177	253	119	237

（注1）　各準共有持分相当の数値を記載しています。
市川物流センターⅡ：90%、草加物流センター：50%

（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-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	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	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）
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					
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	17
固定資産除却損	－	－	－	－	0
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	74	196	80	147	32
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	74	260	112	221	50
⑤資本的支出	－	0	－	－	1
⑥NCF（＝④－⑤）	74	260	112	221	49

（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	T-1	T-2
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	大東物流センター	大阪福崎物流センター
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
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					
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	88	29
固定資産除却損	－	－	－	0	－
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	91	31	39	411	116
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	131	36	52	499	146
⑤資本的支出	－	－	－	26	－
⑥NCF（＝④－⑤）	131	36	52	472	146

（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-3	T-4	T-5	T-6	T-7
不動産等の名称	清須物流センター（底地）	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	福岡箱崎ふ頭物流センター
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	－	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
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	3				
公租公課	3				
外注委託費	0				
水道光熱費	－				
修繕費	－				
保険料	－				
その他賃貸事業費用	0				
減価償却費	－	10	15	17	25
固定資産除却損	－	－	－	－	－
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	△3	33	38	31	56
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	△3	44	53	49	81
⑤資本的支出	－	－	－	－	－
⑥NCF（＝④－⑤）	△3	44	53	49	81

（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-8	T-9	T-10	O-1	O-2
不動産等の名称	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	羽生物流センター
運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	43	59
賃貸事業収入				43	59
その他賃貸事業収入				－	－
②不動産賃貸事業費用合計				14	17
公租公課				3	3
外注委託費				0	0
水道光熱費				－	－
修繕費				－	－
保険料				0	0
その他賃貸事業費用				0	0
減価償却費	110	28	－	10	12
固定資産除却損	－	－	－	－	－
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	205	58	5	29	42
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	315	86	5	39	54
⑤資本的支出	－	－	－	－	－
⑥NCF（＝④－⑤）	315	86	5	39	54

（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-3	O-4
不動産等の名称	埼玉騎西物流センター	加須物流センター
運用日数	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）
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		
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	34	43
固定資産除却損	0	－
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	76	70
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	111	113
⑤資本的支出	6	24
⑥NCF（＝④－⑤）	104	89

（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
加須物流センター (埼玉県加須市)	外壁改修工事	平成29年1月	46	―	―
大阪福崎物流センター (大阪府大阪市)	外壁改修工事	平成29年1月	32	―	―
浦安千鳥物流センター (千葉県浦安市)	外壁改修工事	平成28年12月	21	―	―
その他の不動産等	―	―	99		
合　　計			200		

(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193百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費92百万円があります。

不動産等の名称 (所在)	目　　的	期　　間	支出金額 (百万円)(注)
浦安千鳥物流センター (千葉県浦安市)	外壁改修工事	平成28年7月	52
加須物流センター (埼玉県加須市)	外壁改修工事	平成28年7月	24
習志野物流センターⅡ (千葉県習志野市)	外構アスファルト更新工事	平成28年7月	18
その他の不動産等	―	―	98
合　　計			193

(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、平成28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	118,118.53	10.9
	横浜福浦物流センター		
	柏物流センター		
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	92,730.14	8.6
株式会社日立物流	八千代物流センター	82,991.60	7.7
	加須物流センター		
	千葉北物流センター		
株式会社ナカノ商会	辰巳物流センター	81,206.43	7.5
	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		
トライネット・ロジスティクス株式会社	浦安千鳥物流センター	65,021.32	6.0
	船橋西浦物流センター		
	福岡香椎浜物流センター		
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	5.0
株式会社タカラトミー	市川物流センターⅡ（注2）	51,401.57	4.8
リコーロジスティクス株式会社	大阪福崎物流センター	47,062.37	4.4
	新子安物流センター（注2）		
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	4.1
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	3.9
テナント全体の合計		1,080,092.38	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%