

2020年8月期 決算短信 (REIT)

2020年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 ラサールロジポート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3466 U R L <http://lasalle-logiport.com>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 藤原 寿光

資産運用会社名 ラサールREITアドバイザーズ株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤原 寿光  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務管理本部長 (氏名) 石田 大輔  
 TEL 03-6367-5600

有価証券報告書提出予定日 2020年11月27日 分配金支払開始予定日 2020年11月18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)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年8月期の運用、資産の状況 (2020年3月1日~2020年8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	%
2020年8月期	7,430	△15.2	4,066	△22.3	3,664	△23.0	3,663	△23.0
2020年2月期	8,758	26.2	5,233	28.8	4,760	29.1	4,759	29.1

  

	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	%	%	%
2020年8月期	2,687	2.5	1.4	49.3
2020年2月期	3,531	3.6	2.0	54.4

(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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年8月期	2,688	3,663	204	278	2,892	3,941	100.0	2.5
2020年2月期	3,492	4,759	178	242	3,670	5,002	100.0	3.4

(注1) 2020年2月期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(注2) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。

$$1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)} / \{ (\text{期首1口当たり純資産} + \text{期末1口当たり純資産}) \div 2 \} \times 100$$

(注3) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注4) 2020年2月期及び2020年8月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合はいずれも0.002です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第5号に基づいて行っています。

(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
2020年8月期	262,435	143,202	54.6	105,064
2020年2月期	263,283	144,540	54.9	106,046

(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
2020年8月期	5,883	△343	△5,003	13,991
2020年2月期	8,961	△37,802	32,552	13,456

2. 2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想

（％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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2021年2月期	9,556	28.6	5,237	28.8	4,537	23.8	4,536	23.8	2,769	231	3,000
2021年8月期	9,491	△0.7	4,979	△4.9	4,446	△2.0	4,445	△2.0	2,713	232	2,945

（参考）1口当たり予想当期純利益（2021年2月期）2,772円、1口当たり予想当期純利益（2021年8月期）2,713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）	2020年8月期	1,363,000口	2020年2月期	1,363,000口
② 期末自己投資口数	2020年8月期	0口	2020年2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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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、本投資法人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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2021年2月期及び2021年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	44

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

(当期の概況)

#### ① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、ラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2015年10月9日に設立され、2016年2月17日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3466）。

この度、2020年8月期（第9期）の決算を終了し、当期末時点での発行済投資口の総口数は1,363,000口となっています。

#### ② 運用環境と運用実績

新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大の影響により、国内外の経済が減速し資本市場のボラティリティが高まりました。個人消費についても、飲食・宿泊等のサービスを中心に大幅に減少し、ホテルや商業施設を中心に不動産賃貸市場にも大きく影響を及ぼしています。しかしながら、物流不動産についてはEコマース市場の更なる拡大等を背景に堅調な賃貸需要が継続しており、首都圏、近畿圏において空室率は低水準で推移しています。

このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有16物件（取得価格合計245,686百万円、賃貸可能面積1,063,488㎡）の運用を着実にを行い、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は99.1%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は141テナントとテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

#### ③ 資金調達概要

当期においては特に資金調達を実施しておらず、当期末における本投資法人の有利子負債の残高は112,244百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は42.8%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

(注) 第1回、第2回、第3回、第4回、第5回及び第6回無担保投資法人債に対する格付です。

#### ④ 業績及び分配概要

当期の運用期間は、2020年3月1日から2020年8月31日までの184日間であり、当期における営業収益は7,430百万円、営業利益は4,066百万円、経常利益は3,664百万円、当期純利益は3,663百万円となりました。

また、分配金については、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。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が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口当たりの分配金は2,688円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配金（以下「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注1）。さらに、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超える金銭の分配として、分配することができるものとしています（注2）。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配金として、当期の減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である930百万円の100分の30にほぼ相当する278百万円を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は204円となりました（注3）。

(注1) 本投資法人は、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、期間損益、金銭分配額の水準及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、每期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。

(注2) 一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

（注3）各保有資産に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6ヶ月平均額は254百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超える金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

（次期の見通し）

① 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は以下のような運用を行い、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長による投資主価値の向上を図ります。

外部成長戦略としては、ラサールグループ（注1）から提供される物件情報及び本資産運用会社独自の物件情報獲得能力を最大限活用し、優良な投資機会に厳選投資することで外部成長を図ります。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンド（注2）の保有物件につき売却情報の提供を受けることができるため、ラサールファンドからのソーシングと第三者からのソーシングの両方を活用した多様なソーシングルートを有しています。

内部成長戦略では、スポンサーサポート契約に基づき提供を受ける人材や利用可能な情報を通じて、ラサールグループのノウハウであるアクティブアセットマネジメント（注3）を活用して、内部成長の実現を目指します。本投資法人のポートフォリオは、テナントが分散しキャッシュ・フローの安定性が高いことに加え、賃貸借契約期間の満了に伴う契約更改期日が分散しているという特徴があります。契約更改の期日においては、市場賃料や空室率等を精査した上で、賃料の増額改定に取り組みます。加えて、足元の先行き不透明な情勢を踏まえ、将来に期日が到来する契約についても、積極的に前倒しで契約更改することで、賃料収入の安定化を図ります。また、物件の競争力に鑑み、適切に修繕、資本的支出を実施することで、物件競争力の維持・向上を図ります。

財務戦略については、強固な財務体質を活かし、財務の安定性と資金調達コストのバランスを実現するべく、調達先、調達手法の多様化や期日の分散、変動金利の活用を検討し、適切な財務基盤の構築に取り組みます。また、銀行の貸出姿勢に注視しつつ手元流動性に厚みを設け、円滑なりファイナンスの実行に取り組みます。

（注1）「ラサールグループ」とは、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）を中心として、米国、欧州及びアジア太平洋地域の15ヶ国22拠点（2020年6月末日時点）において不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。

（注2）「ラサールファンド」とは、ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。

（注3）「アクティブアセットマネジメント」とは、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のミクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法の総称です。

② 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2020年8月17日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2020年9月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2020年9月29日に払込が完了しています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	261,904口
発行価格	1口当たり176,677円
発行価格の総額	46,272,413,008円
発行価額	1口当たり170,715円
発行価額の総額	44,710,941,360円
払込期日	2020年9月1日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	13,096口
発行価額	1口当たり170,715円
発行価額の総額	2,235,683,640円
払込期日	2020年9月29日
割当先	野村証券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2020年9月1日付で後記「c. 資産の取得」の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした以下の資金の借入れを決定し、2020年9月4日付で当該資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注5) (注6)	借入 実行日	借入方法	返済期限 (注9)	返済方法 (注10)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	2,800	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.1625%を加えた利率	2020年 9月4日	左記借入先を貸付人とする2020年9月1日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2021年 8月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	5,000	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3000%を加えた利率			2025年 8月29日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注3)	6,300	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3300%を加えた利率(注7)			2027年 12月21日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注4)	20,000	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3800%を加えた利率(注8)			2028年 12月20日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行より組成されています。

(注2) 協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社より組成されています。

(注3) 協調融資団は、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社中国銀行より組成されています。

(注4) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行より組成されています。

(注5) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注6) 利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(但し、初回は借入実行日とします。)の2営業日前の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、3ヶ月物の日本円TIBORになります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関の日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ

(<http://www.jbatibor.or.jp>)でご確認ください。

(注7) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2020年9月2日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	三井住友信託銀行株式会社
想定元本	6,300百万円
金利	固定支払金利 0.44400% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3300%
開始日	2020年9月4日
終了日	2027年12月21日
利払日	利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.44400%で固定化されます。

(注8) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2020年9月2日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	20,000百万円
金利	固定支払金利 0.50950% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3800%
開始日	2020年9月4日
終了日	2028年12月20日
利払日	利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.50950%で固定化されます。

(注9) 返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注10) 当該借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前返済することができます。

#### c. 資産の取得

本投資法人は、2020年9月4日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権又は信託受益権の準共有持分の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。以下同じです。)に記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
東京 エリア	東京-14	ロジポート川崎ベイ(注)	神奈川県川崎市	32,200	川崎ベイ不動産販売合同会社
東京 エリア	東京-15	ロジポート新守谷	茨城県 つくばみらい市	8,580	新守谷ロジスティクス合同会社
大阪 エリア	大阪-5	ロジポート尼崎(注)	兵庫県尼崎市	23,618	尼崎ロジスティクス合同会社
大阪 エリア	大阪-6	ロジポート堺(注)	大阪府堺市	12,075	PLC11L合同会社
合計				76,473	

(注) 「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート尼崎」及び「ロジポート堺」の取得価格は、それぞれ保有する信託受益権の準共有持分割合(40%、49%及び50%)に相当する金額を記載しています。

#### d. 資産の譲渡

本投資法人は、2020年9月3日付で以下の資産に係る信託受益権を譲渡しています。なお、譲渡価格は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
大阪 エリア	大阪-4	住之江(底地)	大阪府大阪市	4,620	住之江ランド合同会社

## ③ 運用状況の見通し

2021年2月期及び2021年8月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	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 を含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2021年2月期	9,556	5,237	4,537	4,536	2,769	231	3,000
2021年8月期	9,491	4,979	4,446	4,445	2,713	232	2,945

なお、この見通しの前提条件については、下記「2021年2月期及び2021年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他状況等により、実際の営業収益、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)及び1口当たり利益超過分配金は、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。



2021年2月期及び2021年8月期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"> <li>2021年2月期：2020年9月1日～2021年2月28日（181日）</li> <li>2021年8月期：2021年3月1日～2021年8月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年8月31日において保有している不動産信託受益権（合計16物件）及び優先出資証券（裏付資産1物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、下記の不動産信託受益権の取得及び譲渡を除き、2021年8月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>&lt;取得資産&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>ロジポート川崎ベイ 準共有持分40% 2020年9月4日取得</li> <li>ロジポート新守谷 同上</li> <li>ロジポート尼崎 準共有持分49% 同上</li> <li>ロジポート堺 準共有持分50% 同上</li> </ul> </li> <li>&lt;譲渡資産&gt; <ul style="list-style-type: none"> <li>住之江（底地） 2020年9月3日譲渡</li> </ul> </li> <li>実際には新規物件の取得、又は譲渡資産以外の保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、前所有者より提供を受けた取得資産に関する情報及び現保有資産の本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。</li> <li>物件全体の平均稼働率は、2021年2月期及び2021年8月期にそれぞれ99.0%及び98.3%を見込んでいます。</li> <li>上記「運用資産」欄に記載のとおり、「住之江（底地）」の不動産信託受益権を譲渡することによる不動産等売却益（譲渡価格から譲渡日の想定帳簿価格及び譲渡に係る諸費用の見込額を控除した額）について、2021年2月期に39百万円を見込んでいます。なお、実際の不動産等売却益の計上金額は変動する可能性があります。</li> <li>営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、前所有者より提供を受けた取得資産に関する情報、現保有資産の過去実績及び本書の日付現在効力を有する委託契約に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年2月期に1,265百万円、2021年8月期に1,271百万円を想定しています。</li> <li>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並びに償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しており、本投資法人においては当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入しています。したがって、2021年2月期新規取得資産においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため2021年2月期については費用計上されず、2021年度の固定資産税等が2021年8月期から費用計上されることとなります。</li> <li>営業期間通期で固定資産税等が費用化された場合の影響額は、2021年2月期に242百万円を見込んでいます。</li> <li>修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が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、各計算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ります。</li> <li>なお、優先出資証券に関して営業費用は発生しないことを想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>新投資口の発行及び投資口の公募に係る費用の償却額として、2021年2月期に21百万円、2021年8月期に21百万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息等（投資法人債利息、投資法人債発行費償却、融資関連費用を含みます。）として、2021年2月期に547百万円、2021年8月期に511百万円を見込んでいます。なお、支払利息等に含まれる非現金支出費用は、2021年2月期に95百万円、2021年8月期に100百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年8月末日において、本投資法人の有利子負債の残高は112,244百万円です。これに加えて2020年9月4日に総額34,100百万円の新規借入れを行っています。</li> <li>2021年8月期中に消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、2021年8月期に2,800百万円を返済することを前提としています。</li> <li>2021年2月期のLTVは42.4%、2021年8月期末のLTVは42.0%程度となる見込みです。（小数第2位四捨五入）</li> <li>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</li> <li>LTV（%）＝有利子負債総額÷資産総額×100（%）</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済みである1,638,000口を前提とし、2021年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、今後の運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後のさらなる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。2021年2月期及び2021年8月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の約30%を分配することを前提として算出しており、それぞれ378百万円、380百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却累計額を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> <li>本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の30%に相当する金額を目途として、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況（特に、下記の鑑定LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額につき、利益を超える金銭として、毎期継続的に分配する方針です。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。また、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行わないほか、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。</li> <li>以下の算式で計算される数値（鑑定LTV）が60%を超えることとなる場合には、利益を超える金銭の分配を行わないものとします。  <math display="block">\text{鑑定LTV（\%）} = A / B \times 100 \text{（\%）}</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>A＝有利子負債残高（投資法人債残高・短期投資法人債残高を含みますが、劣後債務の残高を除きます。）＋敷金等（ただし、運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び本投資法人の敷金等リザーブ口座（本投資法人が賃貸人として返還義務を負う敷金等を保管する口座をいいます。）にリザーブされている金額相当額を除きます。）の額</li> <li>B＝期末時点における運用資産の鑑定評価額＋本投資法人の口座（敷金等リザーブ口座を除きます。）の現預金残高＋信託現金及び信託預金（運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額を除きます。）－利益分配金総額－利益超過分配金総額</li> </ul> </li> <li>なお、利益分配金総額及び利益超過分配金（出資の払戻し）総額については、直近の決算期における数値によります。</li> </ul>

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・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。</li> <li>・新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提としています。上記予想では、新型コロナウイルス感染症の長期化や更なる拡大をした場合における運用状況への悪影響を考慮に入れておりません。</li> </ul>

(2) 投資リスク

有価証券届出書(2020年8月17日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,977,243	10,141,366
信託現金及び信託預金	4,963,911	5,337,272
営業未収入金	288,181	364,676
前払費用	169,167	155,422
未収還付法人税等	162,897	-
未収消費税等	674,662	-
その他	2,172	1,818
流動資産合計	16,238,236	16,000,555
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	84,033,408	84,185,095
減価償却累計額	△5,305,680	△6,231,236
信託建物(純額)	78,727,727	77,953,858
信託構築物	81,767	118,636
減価償却累計額	△4,388	△8,493
信託構築物(純額)	77,379	110,143
信託機械及び装置	183	214,383
減価償却累計額	△5	△760
信託機械及び装置(純額)	177	213,622
信託工具、器具及び備品	10,081	10,219
減価償却累計額	△676	△1,025
信託工具、器具及び備品(純額)	9,404	9,193
信託土地	166,427,880	166,427,880
有形固定資産合計	245,242,569	244,714,698
投資その他の資産		
投資有価証券	1,149,747	1,149,747
長期前払費用	533,844	468,576
繰延税金資産	12	12
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	5,170	5,170
投資その他の資産合計	1,698,773	1,633,505
固定資産合計	246,941,343	246,348,204
繰延資産		
創立費	4,265	609
投資口交付費	34,348	27,068
投資法人債発行費	65,324	58,712
繰延資産合計	103,938	86,389
資産合計	263,283,518	262,435,148

(単位:千円)

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	278,523	230,297
1年内返済予定の長期借入金	10,740,000	13,390,000
未払金	1,258,838	1,219,330
未払費用	7,182	6,108
未払法人税等	680	848
未払消費税等	-	478,631
前受金	1,228,031	1,327,702
その他	725,022	414,931
流動負債合計	14,238,278	17,067,850
固定負債		
投資法人債	14,500,000	14,500,000
長期借入金	87,004,000	84,354,000
信託預り敷金及び保証金	3,000,275	3,310,849
固定負債合計	104,504,275	102,164,849
負債合計	118,742,554	119,232,699
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	141,127,710	141,127,710
出資総額控除額	△1,346,620	△1,589,234
出資総額(純額)	139,781,090	139,538,476
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,759,873	3,663,973
剰余金合計	4,759,873	3,663,973
投資主資本合計	144,540,963	143,202,449
純資産合計	※2 144,540,963	※2 143,202,449
負債純資産合計	263,283,518	262,435,148

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,638,340	※1 6,865,424
その他賃貸事業収入	※1 591,822	※1 565,543
受取配当金	798,547	-
不動産等売却益	※2 729,667	-
営業収益合計	8,758,378	7,430,967
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,332,043	※1 2,404,952
資産運用報酬	1,047,556	877,040
資産保管・一般事務手数料	34,640	32,996
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	12,000	12,000
その他営業費用	94,709	33,682
営業費用合計	3,524,550	3,364,271
営業利益	5,233,827	4,066,696
営業外収益		
受取利息	68	72
未払分配金戻入	2,655	3,608
保険解約返戻金	1,968	-
還付加算金	1,516	375
営業外収益合計	6,209	4,055
営業外費用		
支払利息	274,922	277,674
投資法人債利息	26,544	35,589
創立費償却	3,656	3,656
投資口交付費償却	7,280	7,280
投資法人債発行費償却	5,815	6,612
投資口公開関連費用	27,325	-
融資関連費用	117,128	75,384
投資有価証券償還損	16,993	-
営業外費用合計	479,666	406,197
経常利益	4,760,370	3,664,554
税引前当期純利益	4,760,370	3,664,554
法人税、住民税及び事業税	856	859
法人税等調整額	△8	0
法人税等合計	848	859
当期純利益	4,759,522	3,663,695
前期繰越利益	351	277
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,759,873	3,663,973

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2019年9月1日至2020年2月29日)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計
当期首残高	119,249,475	△1,162,700	118,086,775	3,688,431	3,688,431
当期変動額					
新投資口の発行	21,878,235		21,878,235		
利益超過分配		△183,920	△183,920		
剰余金の配当				△3,688,080	△3,688,080
当期純利益				4,759,522	4,759,522
当期変動額合計	21,878,235	△183,920	21,694,315	1,071,442	1,071,442
当期末残高	※1 141,127,710	△1,346,620	139,781,090	4,759,873	4,759,873

(単位:千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	121,775,206	121,775,206
当期変動額		
新投資口の発行	21,878,235	21,878,235
利益超過分配	△183,920	△183,920
剰余金の配当	△3,688,080	△3,688,080
当期純利益	4,759,522	4,759,522
当期変動額合計	22,765,757	22,765,757
当期末残高	144,540,963	144,540,963



当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計
当期首残高	141,127,710	△1,346,620	139,781,090	4,759,873	4,759,873
当期変動額					
利益超過分配		△242,614	△242,614		
剰余金の配当				△4,759,596	△4,759,596
当期純利益				3,663,695	3,663,695
当期変動額合計	-	△242,614	△242,614	△1,095,900	△1,095,900
当期末残高	※1 141,127,710	△1,589,234	139,538,476	3,663,973	3,663,973

(単位:千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	144,540,963	144,540,963
当期変動額		
利益超過分配	△242,614	△242,614
剰余金の配当	△4,759,596	△4,759,596
当期純利益	3,663,695	3,663,695
当期変動額合計	△1,338,514	△1,338,514
当期末残高	143,202,449	143,202,449

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期		当期	
	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日		自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
I 当期末処分利益		4,759,873,883		3,663,973,016
II 利益超過分配金加算額				
出資総額控除額		242,614,000		278,052,000
III 分配金の額		5,002,210,000		3,941,796,000
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,670)		(2,892)
うち利益分配金		4,759,596,000		3,663,744,000
(うち1口当たり利益分配金)		(3,492)		(2,688)
うち利益超過分配金		242,614,000		278,052,000
(うち1口当たり利益超過分配金)		(178)		(204)
IV 次期繰越利益		277,883		229,016

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしません。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,759,596,000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、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である808,813,444円の100分の30にほぼ相当する額として算定される242,614,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしません。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる3,663,744,000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、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である930,765,421円の100分の30にほぼ相当する額として算定される278,052,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

(注) 本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。また、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,760,370	3,664,554
減価償却費	921,703	930,765
創立費償却	3,656	3,656
投資口交付費償却	7,280	7,280
投資法人債発行費償却	5,815	6,612
受取利息	△68	△72
支払利息	301,466	313,264
投資有価証券償還損益(△は益)	16,993	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	△111,088	△76,495
未収還付法人税等の増減額(△は増加)	△162,897	162,897
未収消費税等の増減額(△は増加)	△215,028	674,662
前払費用の増減額(△は増加)	△38,828	13,745
長期前払費用の増減額(△は増加)	△109,623	65,267
営業未払金の増減額(△は減少)	88,318	△48,225
未払金の増減額(△は減少)	284,777	△95,524
未払消費税等の増減額(△は減少)	△102,006	478,631
前受金の増減額(△は減少)	176,456	99,671
信託有形固定資産の売却による減少額	3,462,182	-
その他	△25,025	△2,693
小計	9,264,455	6,197,997
利息の受取額	68	72
利息の支払額	△302,072	△314,338
法人税等の支払額	△854	△691
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,961,596	5,883,039
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△38,242,956	△347,101
投資有価証券の償還による収入	1,221,000	-
投資有価証券の取得による支出	△1,149,747	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	447,228	28,549
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△73,315	△25,348
信託敷金及び保証金の差入による支出	△5,170	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,802,961	△343,900
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,100,000	-
短期借入金の返済による支出	△3,030,000	-
長期借入れによる収入	16,834,000	-
長期借入金の返済による支出	△3,321,000	-
投資法人債の発行による収入	2,980,883	-
投資口の発行による収入	21,859,190	-
利益分配金の支払額	△3,686,866	△4,761,076
利益超過分配金の支払額	△183,865	△242,713
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,552,342	△5,003,790
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,710,977	535,349
現金及び現金同等物の期首残高	9,745,444	13,456,422
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,456,422	※1 13,991,771

（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. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="496 479 930 613"> <tr> <td>建物</td> <td>2～79年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～24年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table>	建物	2～79年	構築物	10～45年	機械及び装置	8～24年	工具、器具及び備品	6～15年
建物	2～79年								
構築物	10～45年								
機械及び装置	8～24年								
工具、器具及び備品	6～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(2) 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> <p>(3) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>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、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は72,803千円であり、当期は該当ありません。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) 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>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場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>(4) 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います。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引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>								
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</p>								

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得原価に算入しています。
----------------------------	--

(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2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	4,000,000千円	4,000,000千円
借入実行残高	- 千円	- 千円
借入未実行残高	4,000,000千円	4,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
	50,000千円	50,000千円

[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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
<b>賃貸事業収入</b>		
賃料収入	6,065,759	6,277,619
共益費収入	572,580	587,804
<b>その他賃貸事業収入</b>		
水道光熱費収入	330,554	347,292
駐車場収入	153,290	158,529
その他賃貸収入	107,978	59,721
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	7,230,162	7,430,967
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
<b>賃貸事業費用</b>		
外注委託費	336,202	326,320
水道光熱費	320,667	328,034
公租公課	449,675	670,146
損害保険料	13,947	12,432
修繕費	177,479	81,020
減価償却費	921,703	930,765
その他賃貸事業費用	112,367	56,231
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	2,332,043	2,404,952
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	4,898,119	5,026,014

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自2019年9月1日 至2020年2月29日)

(単位:千円)

	ロジポート流山A棟 (準共有持分60%)	ロジポート平塚新町 (準共有持分20%)	合計
不動産等売却収入	2,700,000	1,540,000	4,240,000
不動産等売却原価	2,077,347	1,384,834	3,462,182
その他売却費用	29,875	18,275	48,150
不動産等売却益	592,777	136,890	729,667

当期(自2020年3月1日 至2020年8月31日)

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 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2019年9月1日 至2020年2月29日	当期 自2020年3月1日 至2020年8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	1,363,000口	1,363,000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

	前期 自2019年9月1日 至2020年2月29日	当期 自2020年3月1日 至2020年8月31日
現金及び預金	9,977,243千円	10,141,366千円
信託現金及び信託預金	4,963,911千円	5,337,272千円
使途制限付信託預金(注)	△1,484,732千円	△1,486,866千円
現金及び現金同等物	13,456,422千円	13,991,771千円

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[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)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
1年内	9,972,151千円	9,999,382千円
1年超	25,568,972千円	25,701,214千円
合計	35,541,123千円	35,700,596千円

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画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、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2020年2月29日)

2020年2月29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、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません(注2)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,977,243	9,977,243	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,963,911	4,963,911	-
資産計	14,941,155	14,941,155	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,740,000	10,743,876	3,876
(4) 投資法人債	14,500,000	14,540,850	40,850
(5) 長期借入金	87,004,000	87,515,752	511,752
負債計	112,244,000	112,800,479	556,479
デリバティブ取引	-	-	-

当期(2020年8月31日)

2020年8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、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません(注2)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,141,366	10,141,366	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,337,272	5,337,272	-
資産計	15,478,638	15,478,638	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,390,000	13,391,094	1,094
(4) 投資法人債	14,500,000	14,317,800	△182,200
(5) 長期借入金	84,354,000	84,781,459	427,459
負債計	112,244,000	112,490,354	246,354
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

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

元利金の合計額(特例処理の対象とされている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、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(4) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

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

(単位:千円)

区分	前期 (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
投資有価証券(*1)	1,149,747	1,149,747
信託預り敷金及び保証金(*2)	3,000,275	3,310,849

(\*1) 投資有価証券は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(\*2) 信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2020年2月29日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	9,977,243
信託現金及び信託預金	4,963,911

当期(2020年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	10,141,366
信託現金及び信託預金	5,337,272



(注4) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2020年2月29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
投資法人債	-	5,000,000	-	-	-	9,500,000
長期借入金	10,740,000	2,650,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	39,490,000
合計	10,740,000	7,650,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	48,990,000

当期(2020年8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
投資法人債	-	5,000,000	-	-	-	9,500,000
長期借入金	13,390,000	2,990,000	15,110,000	17,694,000	15,820,000	32,740,000
合計	13,390,000	7,990,000	15,110,000	17,694,000	15,820,000	42,240,000

[有価証券に関する注記]

前期(2020年2月29日)

優先出資証券(貸借対照表計上額1,149,747千円)は、市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期(2020年8月31日)

優先出資証券(貸借対照表計上額1,149,747千円)は、市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

[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(2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2020年8月31日)

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(2020年2月29日)

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。

(単位:千円)

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		時価	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	64,420,000	58,300,000	*	*

当期(2020年8月31日)

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。

(単位:千円)

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		時価	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	64,420,000	58,300,000	*	*

\*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、当該長期借入金の時価を含めて記載しています。(前記「金融商品に関する注記」金融商品の時価等に関する事項(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(3)1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金をご参照ください。)

[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(自2019年9月1日至2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2019年9月1日至2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2019年9月1日至2020年2月29日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容(注2)	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
						役員兼任等	事業上の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い(注3)	1,477,226	未払金	1,041,394

(注1) 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2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 資産運用報酬は、取得原価に算入した物件及び投資有価証券取得に係る運用報酬並びに売却原価に算入した物件売却に係る運用報酬それぞれ、387,270千円及び42,400千円を含んでいます。

当期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容(注2)	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
						役員兼任等	事業上の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い	877,040	未払金	964,744

(注1) 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2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自2019年9月1日至2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

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内訳

(単位:千円)

	前期 2020年2月29日	当期 2020年8月31日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	12	12
繰延税金資産合計	12	12
繰延税金資産の純額	12	12

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

(単位:%)

	前期 2020年2月29日	当期 2020年8月31日
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.45
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

[退職給付に関する注記]

前期(2020年2月29日)

該当事項はありません。

当期(2020年8月31日)

該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期(2020年2月29日)  
該当事項はありません。

当期(2020年8月31日)  
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2020年2月29日)  
該当事項はありません。

当期(2020年8月31日)  
該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(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。

(関連情報)

前期(自2019年9月1日至2020年2月29日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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。

② 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金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期(自2020年3月1日至2020年8月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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。

② 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金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、主として東京エリア及び大阪エリアにおいて、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を所有しています。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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	211,292,178	245,242,569
期中増減額	33,950,391	△527,871
期末残高	245,242,569	244,714,698
期末時価	271,190,000	271,640,000

(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) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(38,060,934千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却(3,462,182千円)及び減価償却費(921,703千円)です。また、当期の主な増加額は太陽光発電設備の設置(214,200千円)、主な減少額は減価償却費(930,765千円)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、賃貸等不動産に関する損益は、[損益計算書に関する注記]に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
1口当たり純資産額	106,046円	105,064円
1口当たり当期純利益	3,531円	2,687円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期純利益(千円)	4,759,522	3,663,695
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)	4,759,522	3,663,695
期中平均投資口数(口)	1,347,828	1,363,000

[重要な後発事象に関する注記]

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2020年8月17日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2020年9月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2020年9月29日に払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	261,904口
発行価格	1口当たり176,677円
発行価格の総額	46,272,413,008円
発行価額	1口当たり170,715円
発行価額の総額	44,710,941,360円
払込期日	2020年9月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 13,096口  
 発行価額 1口当たり170,715円  
 発行価額の総額 2,235,683,640円  
 払込期日 2020年9月29日  
 割当先 野村証券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、2020年9月1日付で後記「c. 資産の取得」の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした以下の資金の借入れを決定し、2020年9月4日付で当該資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注5) (注6)	借入 実行日	借入方法	返済期限 (注9)	返済方法 (注10)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	2,800	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.1625%を加えた利率	2020年 9月4日	左記借入先を貸付人とする2020年9月1日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2021年 8月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	5,000	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3000%を加えた利率			2025年 8月29日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注3)	6,300	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3300%を加えた利率(注7)			2027年 12月21日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注4)	20,000	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3800%を加えた利率(注8)			2028年 12月20日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行より組成されています。

(注2) 協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社より組成されています。

(注3) 協調融資団は、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社中国銀行より組成されています。

(注4) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行より組成されています。

(注5) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注6) 利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(但し、初回は借入実行日とします。)の2営業日前の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、3ヶ月物の日本円TIBORになります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関の日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp>)でご確認ください。

(注7) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2020年9月2日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	三井住友信託銀行株式会社
想定元本	6,300百万円
金利	固定支払金利 0.44400% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3300%
開始日	2020年9月4日
終了日	2027年12月21日
利払日	利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.44400%で固定化されます。

(注8) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2020年9月2日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	20,000百万円
金利	固定支払金利 0.50950% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3800%
開始日	2020年9月4日
終了日	2028年12月20日
利払日	利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.50950%で固定化されます。

(注9) 返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注10) 当該借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前返済することができます。

#### c. 資産の取得

本投資法人は、2020年9月4日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権又は信託受益権の準共有持分の売買代金を記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
東京 エリア	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注)	神奈川県川崎市	32,200	川崎ベイ不動産販売合同会社
東京 エリア	東京-15	ロジポート新守谷	茨城県 つくばみらい市	8,580	新守谷ロジスティクス合同会社
大阪 エリア	大阪-5	ロジポート尼崎 (注)	兵庫県尼崎市	23,618	尼崎ロジスティクス合同会社
大阪 エリア	大阪-6	ロジポート堺 (注)	大阪府堺市	12,075	PLC11L合同会社
合計				76,473	

(注) 「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート尼崎」及び「ロジポート堺」の取得価格は、それぞれ保有する信託受益権の準共有持分割合(40%、49%及び50%)に相当する金額を記載しています。

#### d. 資産の譲渡

本投資法人は、2020年9月3日付で以下の資産に係る信託受益権を譲渡しています。なお、譲渡価格は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
大阪 エリア	大阪-4	住之江(底地)	大阪府大阪市	4,620	住之江ランド合同会社

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までにおける出資総額及び発行済投資口の総口数の増減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(注1)(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月9日	私募設立	1,500	1,500	150,000	150,000	(注2)
2016年2月16日	公募増資	1,050,800	1,052,300	101,601,852	101,751,852	(注3)
2016年3月15日	第三者割当	47,700	1,100,000	4,612,113	106,363,965	(注4)
2016年11月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△202,400	106,161,565	(注5)
2017年5月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△174,900	105,986,665	(注6)
2017年11月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△187,000	105,799,665	(注7)
2018年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△188,100	105,611,565	(注8)
2018年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△204,600	105,406,965	(注9)
2019年5月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△205,700	105,201,265	(注10)
2019年6月5日	公募増資	104,761	1,204,761	12,271,808	117,473,073	(注11)
2019年6月28日	第三者割当	5,239	1,210,000	613,701	118,086,775	(注12)
2019年9月18日	公募増資	145,714	1,355,714	20,836,373	138,923,148	(注13)
2019年10月10日	第三者割当	7,286	1,363,000	1,041,861	139,965,010	(注14)
2019年11月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,363,000	△183,920	139,781,090	(注15)
2020年5月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,363,000	△242,614	139,538,476	(注16)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円(発行価額96,690円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額96,690円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。なお、この第三者割当増資による手取金は、新規物件の取得資金として借り入れた借入金の一部の返済に充当しました。

(注5) 2016年10月18日開催の本投資法人役員会において、第1期(2016年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり184円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払を開始しました。

(注6) 2017年4月14日開催の本投資法人役員会において、第2期(2017年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり159円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払を開始しました。

(注7) 2017年10月13日開催の本投資法人役員会において、第3期(2017年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり170円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月20日よりその支払を開始しました。

(注8) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、第4期(2018年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり171円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払を開始しました。



- (注9) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり186円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払を開始しました。
- (注10) 2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり187円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払を開始しました。
- (注11) 1口当たり発行価格121,387円（発行価額117,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注12) 1口当たり発行価額117,141円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注13) 1口当たり発行価格148,005円（発行価額142,995円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注14) 1口当たり発行価額142,995円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、第7期（2019年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり152円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払を開始しました。
- (注16) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり178円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払を開始しました。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## 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1)	前期 (2020年2月29日現在)		当期 (2020年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
信託不動産	物流施設	東京エリア	185,720	70.5	185,202	70.6
		大阪エリア	59,522	22.6	59,512	22.7
		その他	-	-	-	-
	小計	245,242	93.1	244,714	93.2	
投資有価証券(注4)			1,149	0.4	1,149	0.4
預金・その他の資産			16,891	6.4	16,570	6.3
資産総額			263,283	100.0	262,435	100.0

	前期 (2020年2月29日現在)		当期 (2020年8月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
負債総額	118,742	45.1	119,232	45.4
純資産総額	144,540	54.9	143,202	54.6
資産総額	263,283	100.0	262,435	100.0

(注1) 「地域」は、東京エリア、大阪エリア、その他をいい、うち「東京エリア」とは、東京60km圏内(JR東京駅から60km圏内)の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内(JR大阪駅から45km圏内)の地域をいいます。

(注2) 「保有総額」は、各決算日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「投資有価証券」は、南港プロパティ特定目的会社の優先出資証券です。

## 2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

2020年8月31日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄	数量 (口)	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注2)	対総資産 比率 (%)
優先出資証券	南港プロパティ特定目的会社 優先出資証券(注1)	1,134,000	1,149,747	1,149,747	0.4

(注1) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
南港プロパティ特定目的会社 優先出資証券	信託受益権	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市住之江区南港中 1丁目4-130

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

② 不動産等の概要

(ア) ポートフォリオの概要

2020年8月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

地域	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	所有形態	築年数 (年) (注2)	当期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定 評価額 (百万円) (注5)	延床面積 (㎡) (注6)	
東京 エリア	東京-1	ロジポート 橋本(注7)	神奈川県 相模原市	信託 受益権	6	20,887	21,200	8.6	23,300	145,801.69	
	東京-2	ロジポート 相模原(注8)	神奈川県 相模原市	信託 受益権	7	22,806	23,020	9.4	25,500	200,045.57	
	東京-3	ロジポート 北柏	千葉県 柏市	信託 受益権	8	25,022	25,300	10.3	29,500	104,302.62	
	東京-5	ロジポート 流山B棟	千葉県 流山市	信託 受益権	12	26,015	26,600	10.8	30,200	133,414.76	
	東京-6	ロジポート 東扇島A棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	33	19,013	19,000	7.7	19,900	100,235.67	
	東京-7	ロジポート 東扇島B棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	29	19,033	19,120	7.8	21,600	117,546.26	
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	19	23,454	23,700	9.6	25,700	116,997.14	
	東京-9	ロジポート 川越	埼玉県 川越市	信託 受益権	10	11,900	11,950	4.9	12,200	50,742.47	
	東京-11	ロジポート 柏沼南	千葉県 柏市	信託 受益権	2	9,338	9,300	3.8	10,400	40,878.58	
	東京-12	ロジポート 狭山日高	埼玉県 日高市	信託 受益権	5	6,464	6,430	2.6	6,580	23,570.37	
	東京-13	東扇島(底地)	神奈川県 川崎市	信託 受益権	-	1,264	1,189	0.5	1,600	-	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート 堺南島町	大阪府 堺市	信託 受益権	4	8,125	8,150	3.3	8,520	30,696.61
		大阪-2	ロジポート 堺築港新町(注9)	大阪府 堺市	信託 受益権	2	4,389	4,160	1.7	5,020	20,428.39
大阪-3		ロジポート 大阪大正(注10)	大阪府 大阪市	信託 受益権	3	17,744	17,655	7.2	18,700	117,037.14	
大阪-4		住之江(底地)	大阪府 大阪市	信託 受益権	-	4,574	4,330	1.8	4,620	-	
大阪-5		ロジポート 尼崎(注11)	兵庫県 尼崎市	信託 受益権	3	24,677	24,582	10.0	28,300	259,004.56	
ポートフォリオ合計/平均					12	244,714	245,686	100.0	271,640	1,460,701.83	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産を3つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。

(注2) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日(「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日)から2020年8月31日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ平均の欄は、取得価格で加重平均し、小数点以下を四捨五入して算出した数値です。

(注3) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。したがって、各物件の取得価格の合計がポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

(注4) 「投資比率」は、各物件の取得価格が取得価格の合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注5) 「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、シービーアールイー株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に保有資産の鑑定評価を委託し、2020年8月31日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注6) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいて記載しています。

(注7) 「ロジポート橋本」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

- (注8) 「ロジポート相模原」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注9) 「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。
- (注10) 「ロジポート大阪大正」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注11) 「ロジポート尼崎」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

(イ) テナントとの契約状況

保有資産のテナントとの契約状況(賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額)は、次のとおりです。

地域	物件番号	物件名称	テナントの総数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
東京 エリア	東京-1	ロジポート 橋本(注7)	14	1,140	279	130,052	129,938	99.9	
	東京-2	ロジポート 相模原(注8)	19	1,326	313	180,971	180,373	99.7	
	東京-3	ロジポート 北柏	7	1,411	393	100,228	100,228	100.0	
	東京-5	ロジポート 流山B棟	8	1,396	310	112,684	112,534	99.9	
	東京-6	ロジポート 東扇島A棟	23	1,096	330	85,281	82,722	97.0	
	東京-7	ロジポート 東扇島B棟	17	1,158	361	103,731	98,792	95.2	
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	18	1,387	273	114,925	113,521	98.8	
	東京-9	ロジポート 川越	4	656	160	53,088	53,088	100.0	
	東京-11	ロジポート 柏沼南	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	40,773	40,773	100.0	
	東京-12	ロジポート 狭山日高	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	23,565	23,565	100.0	
	東京-13	東扇島(底地)	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11,472	11,472	100.0	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート 堺南島町	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	30,690	30,690	100.0
		大阪-2	ロジポート 堺築港新町	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20,427	20,427	100.0
大阪-3		ロジポート 大阪大正(注9)	12	969	233	106,929	106,830	99.9	
大阪-4		住之江(底地)	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	25,571	25,571	100.0	
大阪-5		ロジポート 尼崎(注10)	13	1,582	456	216,458	215,796	99.7	
ポートフォリオ合計/平均			141	13,870	3,493	1,356,850 1,063,488	1,346,327 1,053,669	99.2 99.1	

(注1) 「テナントの総数」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物(但し、「東扇島(底地)」及び「住之江(底地)」については、土地)に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。ただし、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。

(注2) 「年間賃料」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料(共益費を含みます。)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契約されている信託不動産については、その合計額)(消費税及び地方消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

- (注3) 「敷金・保証金」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注4) 「賃貸可能面積」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る建物（但し、「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」については、土地）の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」については、土地）に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物（但し、「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」については、土地）の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「ロジポート橋本」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
- (注8) 「ロジポート相模原」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
- (注9) 「ロジポート大阪大正」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。
- (注10) 「ロジポート尼崎」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
- (注11) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(ウ) 鑑定評価書の概要

地域	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)					
							直接還元法		DCF法			
							収益価格	還元利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本(注1)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	23,300	20,400	23,500	4.1	23,200	4.2	4.3	
	東京-2	ロジポート相模原(注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	25,500	23,200	25,900	4.2	25,300	4.3	4.4	
	東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	2020年8月31日	29,500	22,800	29,700	3.9	29,500	3.7	4.0	
	東京-5	ロジポート流山B棟	シービーアールイー株式会社	2020年8月31日	30,200	22,000	29,800	4.2	30,200	3.9	4.2	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	19,900	19,700	20,000	4.4	19,800	4.5	4.6	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	21,600	20,700	22,100	4.4	21,400	4.5	4.6	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	25,700	24,900	26,000	4.3	25,500	4.4	4.5	
	東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	12,200	11,400	12,500	4.4	12,100	4.5	4.6	
	東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	10,400	10,200	10,600	4.4	10,300	4.3 (注6)	4.6	
	東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	6,580	6,510	6,690	4.4	6,520	4.3 (注7)	4.6	
	東京-13	東扇島(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	1,600	-	-	-	1,600	3.7 (注8)	3.8	
	大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	2020年8月31日	8,520	5,860	8,610	4.5	8,410	4.0	4.6
		大阪-2	ロジポート堺築港新町(注3)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	5,020	4,660	5,120	4.5	4,970	4.4 (注9)	4.7
大阪-3		ロジポート大阪大正(注4)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	18,700	17,600	19,300	4.2	18,500	4.3	4.4	
大阪-4		住之江(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	4,620	-	-	-	4,620	4.0	4.0	
大阪-5		ロジポート尼崎(注5)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	28,300	27,100	28,500	4.5	28,200	4.6	4.7	
ポートフォリオ合計					271,640	237,030	268,320		270,120			

(注1) 「ロジポート橋本」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。

(注2) 「ロジポート相模原」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

(注3) 「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。

(注4) 「ロジポート大阪大正」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載しています。

(注5) 「ロジポート尼崎」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

(注6) 「ロジポート柏沼南」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。

(注7) 「ロジポート狭山日高」の割引率は、初年度から3年度までの数値を記載しています。

(注8) 「東扇島(底地)」の割引率は、初年度から3年度までの数値を記載しています。

(注9) 「ロジポート堺築港新町」の割引率は、初年度から7年度までの数値を記載しています。

(エ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2020年8月31日時点において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料合計 (百万円) (注1)	賃料比率 (%) (注2)
ロジポート北柏	1,411	10.2
ロジポート流山B棟	1,396	10.1
ロジポート東扇島C棟	1,387	10.0
ロジポート尼崎(注3)	1,582	11.4
合計	5,779	41.7

(注1) 「年間賃料合計」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額の合計(消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料合計」を足しても、合計と一致しない場合があります。

(注2) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料合計のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「ロジポート尼崎」の年間賃料合計は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

(オ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2020年8月31日時点において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント(パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結しているマスターリース会社を含みません。)はありません。

(カ) ポートフォリオの分散

本投資法人が保有する資産の各区分の分散状況は、2020年8月31日時点において、以下のとおりです。

a. エリア別比率

地域	物件数 (注1)	延床面積 (㎡) (注1) (注2)	比率 (%) (注1) (注3)	取得価格 (百万円) (注1) (注4)	比率 (%) (注1) (注3)
東京エリア	11	1,033,535.13	70.8	186,809	76.0
大阪エリア	5	427,166.70	29.2	58,877	24.0
その他	-	-	-	-	-
合計	16	1,460,701.83	100.0	245,686	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」及び「住之江(底地)」は、底地であるため、上表中の「物件数」、「取得価格」及びその「比率」には含まれますが、「延床面積」及びその「比率」には含まれません。

(注2) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

(注3) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

b. 築年数別比率(注1)

築年数 (注2)	物件数	延床面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注4)	取得価格 (百万円) (注5)	比率 (%) (注4)
20年以上	2	217,781.93	14.9	38,120	15.9
15年以上20年未満	1	116,997.14	8.0	23,700	9.9
10年以上15年未満	2	184,157.23	12.6	38,550	16.1
5年以上10年未満	4	473,720.25	32.4	75,950	31.6
5年未満	5	468,045.28	32.0	63,847	26.6
合計	14	1,460,701.83	100.0	240,167	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」及び「住之江(底地)」は、底地であるため、上表には含まれません。

(注2) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日(「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日)から2020年8月31日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

(注4) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。

c. 規模(延床面積)別比率(注1)

規模(延床面積) (㎡)	物件数	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	比率 (%) (注3)
100,000㎡以上	9	1,294,385.41	88.6	200,177	83.3
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	3.5	11,950	5.0
30,000㎡以上 50,000㎡未満	2	71,575.19	4.9	17,450	7.3
10,000㎡以上 30,000㎡未満	2	43,998.76	3.0	10,590	4.4
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	14	1,460,701.83	100.0	240,167	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」及び「住之江(底地)」は、底地であるため、上表には含まれません。

(注2) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

(注3) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。



## d. 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間) (注1) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3) (注5) (注6)	比率 (%) (注4)	年間賃料 (百万円) (注3) (注5) (注6)	比率 (%) (注4)
7年以上	50,345	4.8	607	4.4
5年以上7年未満	97,376	9.2	1,295	9.3
3年以上5年未満	298,567	28.3	4,205	30.3
1年以上3年未満	285,217	27.1	3,771	27.2
1年未満	322,162	30.6	3,988	28.8
合計	1,053,669	100.0	13,870	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」及び「住之江(底地)」は、底地に係る賃貸借契約期間を基に上表に含めて記載しています。

(注2) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2020年8月31日時点において締結されている保有資産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

(注3) 「賃貸面積」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を、「年間賃料」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)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契約されている信託不動産については、その合計額)(消費税は含みません。)をそれぞれ各残存賃貸借期間の区分毎に合算しています。

(注4) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

(注5) 「賃貸面積」は小数点以下を切り捨てて記載しています。「年間賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」の賃貸面積及び年間賃料は、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する数値を基に、上表を作成しています。

(キ) 不動産等の損益の状況

(単位：千円)

物件番号	東京-1	東京-2	東京-3	東京-5	東京-6
不動産等の名称	ロジポート 橋本	ロジポート 相模原	ロジポート 北柏	ロジポート 流山B棟	ロジポート 東扇島A棟
第9期中の運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	610,160	722,511	771,874	753,508	607,772
賃貸事業収入	565,762	662,568	694,400	692,206	548,595
その他賃貸事業収入	44,397	59,943	77,474	61,302	59,176
②不動産賃貸事業費用合計	192,682	220,919	287,865	260,652	166,278
外注委託費	20,278	32,539	32,063	29,046	39,432
水道光熱費	27,581	39,809	61,954	40,060	20,235
公租公課	53,117	59,382	72,286	51,994	41,755
損害保険料	827	975	1,221	1,432	1,125
修繕費	12,228	7,687	23,030	4,024	3,553
減価償却費	75,185	68,210	94,336	129,293	57,550
その他賃貸事業費用	3,462	12,315	2,973	4,800	2,626
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	417,477	501,591	484,008	492,856	441,494
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	492,663	569,801	578,345	622,150	499,044

(単位:千円)

物件番号	東京-7	東京-8	東京-9	東京-11	東京-12
不動産等の名称	ロジポート 東扇島B棟	ロジポート 東扇島C棟	ロジポート 川越	ロジポート 柏沼南	ロジポート 狭山日高
第9期中の運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	662,882	769,330	346,426	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	577,246	691,581	320,917		
その他賃貸事業収入	85,635	77,748	25,508		
②不動産賃貸事業費用合計	229,941	249,626	125,001		
外注委託費	52,768	50,559	18,334		
水道光熱費	29,870	36,413	20,119		
公租公課	63,012	61,374	26,176		
損害保険料	1,411	1,489	532		
修繕費	6,107	5,468	10,417		
減価償却費	74,597	92,522	41,441		
その他賃貸事業費用	2,173	1,797	7,980		
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	432,940	519,704	221,424	190,869	119,502
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	507,538	612,227	262,865	226,908	140,421

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(単位:千円)

物件番号	東京-13	大阪-1	大阪-2	大阪-3	大阪-4
不動産等の名称	東扇島(底地)	ロジポート 堺南島町	ロジポート 堺築港新町	ロジポート 大阪大正	住之江(底地)
第9期中の運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計				492,182	
賃貸事業収入				466,417	
その他賃貸事業収入				25,765	
②不動産賃貸事業費用合計				168,209	
外注委託費				18,940	
水道光熱費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	18,594	非開示 (注)
公租公課				55,622	
損害保険料				596	
修繕費				730	
減価償却費				71,552	
その他賃貸事業費用				2,172	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	22,254	148,450	81,510	323,973	86,984
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	22,254	179,432	102,095	395,526	86,984

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(単位:千円)

物件番号	大阪-5
不動産等の名称	ロジポート 尼崎
第9期中の運用日数	184
①不動産賃貸事業収益合計	824,302
賃貸事業収入	778,779
その他賃貸事業収入	45,523
②不動産賃貸事業費用合計	283,332
外注委託費	27,498
水道光熱費	33,394
公租公課	92,937
損害保険料	1,496
修繕費	7,773
減価償却費	117,550
その他賃貸事業費用	2,680
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	540,970
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	658,521

(2) 資本的支出の状況

1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、本書の日付現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	予定時期	工事予定金額 (百万円) (注)		
					総額	当期支払額	既支払総額
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	専有部LED化工事	2021年1月	30	-	-
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	機械警備設備更新工事	自 2020年12月 至 2021年2月	25	-	-
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県 尼崎市	防犯カメラ等追加設置工事	自 2020年12月 至 2021年2月	20	-	-

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

2) 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は402百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費81百万円があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額 (百万円) (注)
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府 堺市	太陽光発電設備設置工事	自 2020年4月 至 2020年8月	214
その他の資本的支出					188
合 計					402

(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。