

平成28年8月期 決算短信 (REIT)

平成28年10月18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 平成28年11月25日 分配金支払開始予定日 平成28年11月21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. 平成28年8月期の運用、資産の状況 (平成27年10月9日～平成28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	%
28年8月期	5,130	-	3,171	-	2,498	-	2,496	-

	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8月期	3,779	2.4	1.4	48.7

- (注1) 本投資法人における平成28年8月期の計算期間は平成27年10月9日から平成28年8月31日までの328日間ですが、実質的な資産運用期間は平成28年2月17日からの197日間です。
- (注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数(660,547口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年2月17日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(1,093,462口)により算出した1口当たり当期純利益は2,283円です。
- (注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成28年2月17日と決算日時点の自己資本額、総資産額のそれぞれの平均値を用いています。
- (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成28年8月期は第1期であるため該当事項はありません。

(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	%	%
28年8月期	2,269	2,495	184	202	2,453	2,698	100.0	2.3

- (注1) 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) 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4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
28年8月期	172,468	108,860	63.1	98,694

(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8月期	4,842	△162,644	165,324	7,522

2. 平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29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
29年2月期	4,800	△6.4	2,853	△10.0	2,626	5.1	2,625	5.1	2,386	159	2,545
29年8月期	4,783	△0.3	2,469	△13.4	2,248	△14.3	2,247	△14.4	2,043	159	2,202

(参考) 1口当たり予想当期純利益(29年2月期) 2,386円、1口当たり予想当期純利益(29年8月期) 2,043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8月期	1,100,000口
28年8月期	0口

② 期末自己投資口数

(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、21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

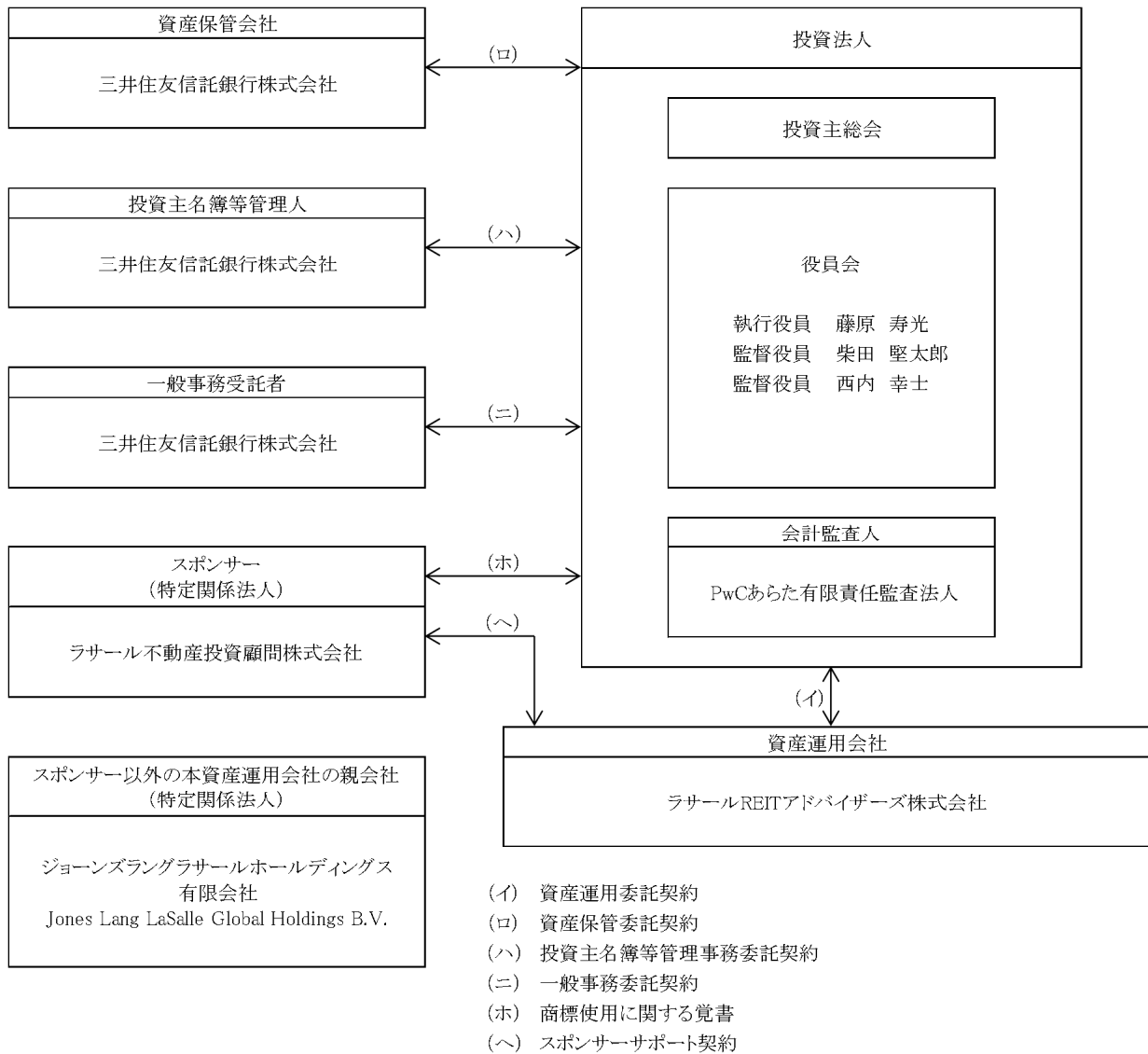
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、5ページ記載の「平成29年2月期及び平成29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

1. 投資法人の関係法人

① 投資法人の仕組図



② 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内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ラサールロジポート投資法人	本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、中でも、物流施設に重点を置いて投資を行うこととします。
資産運用会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。かかる契約に基づき、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。）上の資産運用会社として、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。かかる契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	<p>(ア) 本投資法人との間で投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています（本投資法人の設立企画人たる資産運用会社が上記投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は資産運用会社から契約上の地位を承継しています。）。かかる契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、③投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p> <p>(イ) また、上記の事務に関連して、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）に基づき付与される個人番号及び法人番号を、取得、使用及び管理する等の業務の委託を、本投資法人から受けます。</p>
一般事務受託者 （機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で一般事務（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務）委託契約を締結しています。かかる契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）として、本投資法人の①機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務等を行います。
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
スポンサー 資産運用会社の親会社（特定関係法人）	<p>(i) ラサール不動産投資顧問株式会社</p> <p>(ii) ジョーンズラングラサールホールディングス有限公司</p> <p>(iii) Jones Lang LaSalle Global Holdings B.V.</p>	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。）の親会社であるため、特定関係法人に該当します。また、ラサール不動産投資顧問株式会社は本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結し、本投資法人との間で、商標使用に関する覚書を締結しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券届出書（平成28年1月7日提出。その後の訂正を含みます。）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ています。

(2) 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、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成27年10月9日に出資金150百万円（1,500口）で設立されました。その後、本投資法人は、平成28年2月16日を払込期日として公募による新投資口（1,050,800口）の発行を実施し、平成28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）。また、平成28年3月15日に、上記公募に伴う第三者割当による新投資口（47,700口）の発行を実施しました。これらにより、当期末時点での発行済投資口の総口数は1,100,000口となっています。

② 運用環境と運用実績

マクロ経済を取り巻く環境は、英国の欧州連合離脱問題を契機に円高基調が鮮明になったことに加えて、外需も力強さを欠く展開が続きました。平成28年第2四半期には、輸出が依然として弱含んだほか、企業の設備投資も2四半期連続で減少しました。ただし、雇用の増加や賃金の引上げが緩やかながらも持続する中で、個人消費は安定的に推移し、日本経済はプラス成長を維持しています。政策面では、日本銀行が金融緩和の新たな枠組みを導入したことによって、低金利環境の持続に対する期待が高まったほか、政府が平成28年8月に大型経済対策を発表するなど、経済政策の積極化が一段と明確になっています。J-REIT市場は、資本市場全体の変動性が高まる中で、安定的な分配金を求める国内機関投資家の買い姿勢が継続して投資口価格が概ね堅調に推移しました。不動産投資市場では、優良不動産の利回りが平成20年金融危機以降の最低水準にあります。低金利が継続する中で債券よりも高い利回りを生む不動産への投資需要が継続しました。物流施設市場では、首都圏の一部で新規供給は高水準にありますが、引き続きサードパーティロジスティクスやEコマース事業者からの需要が旺盛であり、需給バランスは概ね均衡しています。近畿圏では新規供給が比較的に少なかったため、空室率の減少基調が継続しました。

このような状況下、本投資法人においては、平成28年2月17日に8物件（取得価格合計161,440百万円）を取得し、運用を開始しました。当計算期間（平成27年10月9日から平成28年8月31日まで）における実質運用期間は、平成28年2月17日から平成28年8月31日までの197日間となります。

本投資法人が当期末において保有する資産は当該8物件（賃貸可能面積699,030㎡）であり、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は97.5%と良好な稼働状況で運営されており、テナント数は96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

本投資法人は、平成28年2月16日を払込期日とする公募増資及び平成28年3月15日を払込期日とする公募に伴う第三者割当増資により、それぞれ101,601百万円、4,612百万円を調達し、当期末時点の出資総額は106,363百万円となりました。

また、当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れを実施する一方、第三者割当による投資口の発行の手取金及び消費税還付金を返済資金として期限前弁済を行い、当期末の借入金残高は58,970百万円となりました。資金の借入れに際しては、複数の借入れを組み合わせ、借入期日の分散化と調達先の多様化を図りました。また、固定金利借入れ、金利スワップの活用による金利の固定化により長期の借入金（返済期日が平成33年以降のもの）の支払金利を固定化する一方、短期の借入金（返済期日が平成31年以前のもの）を組み合わせることで、財務基盤の安定化と柔軟性の確保を目指しました。

上記の結果、当期末における総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は34.2%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

④ 業績及び分配概要

当期の実質運用期間は、資産取得日の平成28年2月17日から平成28年8月31日までの197日間であり、当期における営業収益は5,130百万円、営業利益は3,171百万円、経常利益は2,498百万円、当期純利益は2,496百万円となりました。

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2,269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又は大規模修繕等により、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において、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た金銭の分配として、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、当期の減価償却費677百万円の100分の30にほぼ相当する202百万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184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水準は、対象となる計算期間の減価償却費の100分の40に相当する金額を別途とします。
- (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194百万円です。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、かかる利益を超えた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 次期の運用環境

世界の主要先進諸国では低金利下で緩やかな成長を継続する見通しです。ただし、短期的には米国の金利引き上げや大統領選挙のような不確定要因を控えており、経済の不透明性は継続すると考えられます。ただし、積極的な金融・財政政策が継続することによって、日本経済は個人消費を中心に底堅く推移すると予想されます。不動産投資市場では、低金利の長期化を背景として旺盛な投資意欲が持続するほか、資本市場のボラティリティ上昇も安定インカムを生む不動産への投資需要を支えるものと想定されます。ただし、経済および資本市場に関する不確実性が長期化する場合には、優良な不動産への投資意欲が一段と高まり、一方で地方の低グレード不動産への投資意欲が弱含む可能性がある点には留意が必要です。不動産施設市場では、先進的物流施設に対するテナントの旺盛な賃借意欲が引き続き見込まれますが、平成29年に向けて新規供給が増加する中でエリア別の需給バランスの格差がより鮮明になることが予想されます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境のもと、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取得能力を最大限活用し、資産規模の拡大を図ります。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持っています。ラサールグループでは、本投資法人及びラサールファンドの投資対象を明確に分けた投資戦略により、本投資法人の外部成長の実現を図ります。具体的には、本投資法人は安定稼働化したコアアセット（注3）に投資し、ラサールファンドは開発物件及び低稼働物件を中心に投資します。

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4）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、テナントが分散しているためキャッシュ・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んでまいります。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。

(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17か国24拠点（平成28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) 「コアアセット」とは、キャッシュ・フローの変動が相対的に小さく、今後中長期にわたって安定した収入の確保が見込める不動産をいいます。

(注4) 「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。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

④ 運用状況の見通し

平成29年2月期及び平成29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
29年2月期	4,800	2,853	2,626	2,625	2,386	159	2,545
29年8月期	4,783	2,469	2,248	2,247	2,043	159	2,202

なお、この見通しの前提条件については、下記「平成29年2月期及び平成29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。

平成29年2月期及び平成29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"> 平成29年2月期：平成28年9月1日～平成29年2月28日（181日） 平成29年8月期：平成29年3月1日～平成29年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年8月31日現在保有している不動産信託受益権（合計8物件）（以下「現保有資産」といいます。）について、平成29年8月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には現保有資産以外の新規物件の取得、又は現保有資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、現保有資産の本書の日付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。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、各物件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。 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、平成29年2月期に584百万円、平成29年8月期に585百万円を想定しています。 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等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ますが、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ます。したがって、平成28年2月に取得した現保有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平成28年8月期及び平成29年2月期については費用計上されず、平成29年度の固定資産税及び都市計画税等が平成29年8月期から費用計上されることとなります。現保有資産について取得原価に算入された固定資産税及び都市計画税等の総額は702百万円（319日分に相当）です。 修繕費に関しては、物件ごとに、資産運用会社（ラサールREITアドバイザーズ株式会社）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。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・創立費の見込償却額として、平成29年2月期に3百万円、平成29年8月期に3百万円を見込んでいます。 ・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、平成29年2月期に208百万円、平成29年8月期に214百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用である融資関連償却は、平成29年2月期に26百万円、平成29年8月期に27百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在58,970百万円の借入残高があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである1,100,000口を前提とし、平成29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。
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"> ・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。 ・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、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。平成29年2月期及び平成29年8月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の約30%を分配することを前提として算出しており、それぞれ175百万円、175百万円を想定しています。 ・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、減価償却費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。 ・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、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に計上する減価償却費の30%に相当する金額を目途として、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及び本投資法人の財務状態（特に、下記の鑑定LTV水準）等に十分配慮して、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、每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、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等を踏まえ、利益を超える金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行いません。 ・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。 $\text{鑑定LTV (\%)} = A / B \times 100 (\%)$ <p>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（本投資法人が貸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</p> <p>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</p> <p>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。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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

有価証券届出書(平成28年1月7日提出。その後の訂正を含みます。)及び半期報告書(平成28年6月22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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	当期 (平成28年8月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	4,244,719
信託現金及び信託預金	4,266,658
営業未収入金	80,400
前払費用	67,645
繰延税金資産	41
その他	63
流動資産合計	8,659,527
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	53,309,846
減価償却累計額	△677,203
信託建物(純額)	52,632,643
信託構築物	3,459
減価償却累計額	△56
信託構築物(純額)	3,403
信託工具、器具及び備品	80
減価償却累計額	△3
信託工具、器具及び備品(純額)	77
信託土地	110,806,002
有形固定資産合計	163,442,126
投資その他の資産	
長期前払費用	326,943
敷金及び保証金	10,117
投資その他の資産合計	337,061
固定資産合計	163,779,187
繰延資産	
創立費	29,860
繰延資産合計	29,860
資産合計	172,468,575

(単位:千円)

当期
(平成28年8月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	103,029
短期借入金	3,690,000
未払金	1,085,571
未払法人税等	1,842
未払消費税等	158,850
前受金	815,597
その他	327,569
流動負債合計	6,182,459
固定負債	
長期借入金	55,280,000
信託預り敷金及び保証金	2,145,534
固定負債合計	57,425,534
負債合計	63,607,993
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	106,363,965
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,496,616
剰余金合計	2,496,616
投資主資本合計	108,860,581
純資産合計	※1 108,860,581
負債純資産合計	172,468,575

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	当期 自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日
営業収益	
賃貸事業収入	※1 4,687,275
その他賃貸事業収入	※1 442,863
営業収益合計	5,130,139
営業費用	
賃貸事業費用	※1 1,282,837
資産運用報酬	600,537
資産保管・一般事務手数料	25,882
役員報酬	6,000
その他営業費用	43,733
営業費用合計	1,958,991
営業利益	3,171,147
営業外収益	
受取利息	205
還付加算金	7,844
営業外収益合計	8,049
営業外費用	
支払利息	204,153
創立費償却	6,718
投資口交付費	9,902
投資口公開関連費用	322,146
融資関連費用	132,826
その他	5,000
営業外費用合計	680,748
経常利益	2,498,448
税引前当期純利益	2,498,448
法人税、住民税及び事業税	1,873
法人税等調整額	△41
法人税等合計	1,832
当期純利益	2,496,616
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,496,616

(3) 投資主資本等変動計算書

当期(自平成27年10月9日 至平成28年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	106,363,965			106,363,965	106,363,965
当期純利益		2,496,616	2,496,616	2,496,616	2,496,616
当期変動額合計	106,363,965	2,496,616	2,496,616	108,860,581	108,860,581
当期末残高	※1 106,363,965	2,496,616	2,496,616	108,860,581	108,860,581

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	当期 自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日
I 当期末処分利益	2,496,616,937
II 利益超過分配金加算額	
出資総額控除額	202,400,000
III 分配金の額	2,698,300,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,453)
うち利益分配金	2,495,900,000
(うち1口当たり利益分配金)	(2,269)
うち利益超過分配金	202,400,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(184)
IV 次期繰越利益	716,937

分配金の額の算出方法	<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>かかる方針をふまえ、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2,495,900,000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>かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である677,263,181円の100分の30にほぼ相当する額として算定される202,400,000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)

	当期 自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	2,498,448
減価償却費	677,263
創立費償却	6,718
投資口交付費	9,902
受取利息	△205
支払利息	204,153
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△80,400
前払費用の増減額 (△は増加)	△67,645
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△326,943
営業未払金の増減額 (△は減少)	103,029
未払金の増減額 (△は減少)	1,083,105
未払消費税等の増減額 (△は減少)	158,850
前受金の増減額 (△は減少)	815,597
創立費の支払額	△36,579
その他	1,414
小計	5,046,710
利息の受取額	205
利息の支払額	△204,153
法人税等の支払額	△31
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,842,730
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△164,116,923
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,577,342
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,367
敷金及び保証金の差入による支出	△10,117
投資活動によるキャッシュ・フロー	△162,644,065
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	12,758,000
短期借入金の返済による支出	△9,068,000
長期借入れによる収入	55,280,000
投資口の発行による収入	106,354,062
財務活動によるキャッシュ・フロー	165,324,062
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,522,727
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,522,727

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～79年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">20年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">6年</td> </tr> </table>	建物	2～79年	構築物	20年	工具、器具及び備品	6年
建物	2～79年						
構築物	20年						
工具、器具及び備品	6年						
2. 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) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は702,673千円です。</p>						
4. 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>						
5. 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>						
6. 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、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p>						

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 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

当期 (平成28年8月31日)
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)

	当期 自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,206,273	
共益費収入	481,001	4,687,275
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	276,434	
駐車場収入	119,427	
その他賃貸収入	47,001	442,863
不動産賃貸事業収益合計		5,130,139
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	283,988	
水道光熱費	261,841	
損害保険料	10,877	
修繕費	24,473	
減価償却費	677,263	
その他賃貸事業費用	24,393	
不動産賃貸事業費用合計		1,282,837
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,847,301

[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

	当期 自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,100,000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

	当期 自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日
現金及び預金	4,244,719千円
信託現金及び信託預金	4,266,658千円
使途制限付信託預金（注）	△988,650千円
現金及び現金同等物	7,522,727千円

（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

	当期 (平成28年8月31日)
1年内	5,720,623千円
1年超	16,436,146千円
合計	22,156,769千円

[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、不動産等の取得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

当期(平成28年8月31日)

平成28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)。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,244,719	4,244,719	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,266,658	4,266,658	-
資産計	8,511,377	8,511,377	-
(3) 短期借入金	3,690,000	3,690,000	-
(4) 長期借入金	55,280,000	55,917,008	637,008
負債計	58,970,000	59,607,008	637,008
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) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 長期借入金

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な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。

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	当期 (平成28年8月31日)
信託預り敷金及び保証金	2,145,534

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

当期（平成28年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	4,244,719
信託現金及び信託預金	4,266,658

（注4）借入金の決算日後の返済予定額

当期（平成28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
短期借入金	3,690,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	7,540,000	-	10,740,000	37,000,000
合計	3,690,000	-	7,540,000	-	10,740,000	37,000,000

[有価証券に関する注記]

当期（平成28年8月31日）

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

当期（平成28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

当期（平成28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 支払固定・受取変動	長期借入金	28,690,000	28,690,000	*	-

*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（4）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

当期（自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

当期（自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期（自 平成27年10月9日 至 平成28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 の兼任等	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 の兼任	資産運 用会社	資産運用 報酬の支 払い (注3)	2,214,937	未払金	648,580

(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、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（1,614,400千円）を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

当期（自 平成27年10月9日 至 平成28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)

当期 平成28年8月31日	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	41
繰延税金資産合計	41
繰延税金資産の純額	41

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：%)

当期 平成28年8月31日	
法定実効税率	32.31
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.28
その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07

[退職給付に関する注記]

当期(平成28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]

当期(平成28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]

当期(平成28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)

当期(自平成27年10月9日 至 平成28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)

	当期 自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日
貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	163,442,126
期末残高	163,442,126
期末時価	167,610,000

(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、主な増加額は不動産信託受益権8物件の取得(164,034,318千円)、主な減少額は減価償却費(677,263千円)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]に記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	当期 自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日
1口当たり純資産額	98,964円
1口当たり当期純利益	3,779円 (2,283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(日数加重平均投資口数)(660,547口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年2月17日時点(期首とみなして、日数による加重平均投資口数(1,093,462口))により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。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。

	当期 自 平成27年10月9日 至 平成28年8月31日
当期純利益(千円)	2,496,616
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)	2,496,616
期中平均投資口数(口)	660,547

[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

当期における増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成27年10月9日	私募設立	150,000	150,000	1,500	1,500	(注1)
平成28年2月16日	公募増資	101,601,852	101,751,852	1,050,800	1,052,300	(注2)
平成28年3月15日	第三者割当	4,612,113	106,363,965	47,700	1,100,000	(注3)

(注1) 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2) 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3) 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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当期における役員の変動はありません。

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1)	当期 (平成28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)
信託不動産	物流施設	東京エリア	163,442	94.8
		大阪エリア	-	-
		その他	-	-
	小計	163,442	94.8	
預金・その他の資産			9,026	5.2
資産総額			172,468	100.0

	当期 (平成28年8月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
負債総額	63,607	36.9
純資産総額	108,860	63.1
資産総額	172,468	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、平成28年8月31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位以下を四捨五入して記載しています。

(2) 不動産等の概要

① ポートフォリオの概要

平成28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 帳簿価格 (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	2	21,460	21,200	13.1	22,100	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	3	23,314	23,020	14.3	24,300	200,045.57
	東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	信託 受益権	4	25,614	25,300	15.7	26,500	104,302.62
	東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県 流山市	信託 受益権	8	3,561	3,500	2.2	3,710	17,673.87
	東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県 流山市	信託 受益権	8	26,853	26,600	16.5	27,000	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	29	19,252	19,000	11.8	19,000	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	25	19,387	19,120	11.8	20,600	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	15	23,996	23,700	14.7	24,400	116,997.14
ポートフォリオ合計／平均					11	163,442	161,440	100.0	167,610	936,017.58

(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から平成28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。

(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社及びシービーアールイー株式会社に保有資産の鑑定評価を委託し、平成28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、保有するすべ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。

② 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	1,015	250	130,165	119,903	92.1
	東京-2	ロジポート相模原 (注8)	16	1,278	312	180,971	177,133	97.9
	東京-3	ロジポート北柏	10	1,352	365	100,349	100,349	100.0
	東京-4	ロジポート流山A棟	1	1,558 (注9)	355 (注9)	18,172	18,172	100.0
	東京-5	ロジポート流山B棟	8			112,684	112,388	99.7
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	22	1,064	322	85,281	82,735	97.0
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	18	1,138	392	103,731	97,901	94.4
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	17	1,358	288	114,925	113,774	99.0
	ポートフォリオ合計/平均			106	8,766	2,287	846,281 699,030	822,358 681,606

(注1) 「テナントの総数」は、平成28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、平成28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（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、平成28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、平成28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が可能とさ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、平成28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、平成28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) 「ロジポート流山A棟」の年間賃料及び敷金・保証金は、エンドテナント（1社）から開示の承諾が得られていないため、年間賃料及び敷金・保証金については、「ロジポート流山B棟」の年間賃料及び敷金・保証金と各々合算して記載しています。

③ 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	平成28年8月31日	22,100	20,000	22,700	4.3	21,800	4.4	4.5
	東京-2	ロジポート相模原(注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年8月31日	24,300	22,700	25,000	4.4	24,000	4.5	4.6
	東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	平成28年8月31日	26,500	23,000	26,800	4.4	26,500	4.2	4.5
	東京-4	ロジポート流山A棟	シービーアールイー株式会社	平成28年8月31日	3,710	3,010	3,760	4.8	3,710	4.4	4.7
	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	平成28年8月31日	27,000	22,300	26,800	4.7	27,000	4.4	4.7
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年8月31日	19,000	18,600	19,300	4.9	18,800	4.9	5.0
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年8月31日	20,600	19,900	21,700	4.9	20,100	4.9	5.0
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年8月31日	24,400	21,500	25,000	4.8	24,100	4.8	4.9
ポートフォリオ合計					167,610	151,010	171,060		166,010		

(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。

④ 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、平成28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)
ロジポート橋本(注3)	1,015	11.6
ロジポート相模原(注4)	1,278	14.6
ロジポート北柏	1,352	15.4
ロジポート流山A棟 ロジポート流山B棟(注5)	1,558	17.8
ロジポート東扇島A棟	1,064	12.1
ロジポート東扇島B棟	1,138	13.0
ロジポート東扇島C棟	1,358	15.5
合計	8,766	100.0

(注1) 「年間賃料合計」は、平成28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。

(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) 「ロジポート橋本」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(55%)に相当する金額を記載しています。

(注4) 「ロジポート相模原」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。

(注5) 「ロジポート流山A棟」の年間賃料は、エンドテナント(1社)から開示の承諾が得られていないため、「ロジポート流山B棟」の年間賃料と合算して記載しています。

⑤ 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、平成28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。

⑥ 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、以下のとおりです。

a. エリア別比率

地域	物件数	延床面積 (㎡) (注1) (注2)	比率 (%)	取得価格 (百万円) (注3)	比率 (%)
東京エリア	8	936,017.58	100.0	161,440	100.0
大阪エリア	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-
合計	8	936,017.58	100.0	161,440	100.0

(注1) 「延床面積」は、保有するすべ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。

(注2) 「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」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) 「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

築年数 (注1)	物件数	延床面積 (㎡) (注2) (注4)	比率 (%) (注3)	取得価格 (百万円) (注5)	比率 (%) (注3)
20年以上	2	217,781.93	23.3	38,120	23.6
15年以上20年未満	1	116,997.14	12.5	23,700	14.7
10年以上15年未満	-	-	-	-	-
5年以上10年未満	2	151,088.63	16.1	30,100	18.6
5年未満	3	450,149.88	48.1	69,520	43.1
合計	8	936,017.58	100.0	161,440	100.0

(注1) 「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から平成28年8月31日までの期間を算出し単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「延床面積」は、保有するすべ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。

(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) 「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」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

規模(延床面積) (㎡) (注1)(注3)	物件数	延床面積 (㎡) (注1)(注3)	比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円) (注4)	比率 (%) (注2)
100,000㎡以上	7	918,343.71	98.1	157,940	97.8
50,000㎡以上 100,000㎡未満	-	-	-	-	-
30,000㎡以上 50,000㎡未満	-	-	-	-	-
10,000㎡以上 30,000㎡未満	1	17,673.87	1.9	3,500	2.2
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	8	936,017.58	100.0	161,440	100.0

(注1)「延床面積」は、保有するすべ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。

(注2)「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」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)「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)	賃貸面積 (㎡) (注2)(注4)(注5)	比率 (%) (注3)	年間賃料 (百万円) (注2)(注4)(注5)	比率 (%) (注3)
7年以上	91,629	13.4	1,253	14.3
5年以上7年未満	35,061	5.1	426	4.9
3年以上5年未満	142,795	20.9	1,924	21.9
1年以上3年未満	173,141	25.4	2,274	25.9
1年未満	238,978	35.1	2,887	32.9
合計	681,606	100.0	8,766	100.0

(注1)「賃貸借期間(残存期間)」は、平成28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2)「賃貸面積」は、平成28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、平成28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3)「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4)「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5)「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」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(それぞれ55%及び51%)に相当する数値を基に、上表を作成しています。

(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
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	機械警備システム更新	自平成28年10月 至平成29年2月	25	-	-

(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85百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費24百万円があります。

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)
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	A棟消防点検是正工事	平成28年3月	22
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	消火栓ホース更新	平成28年7月	7
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	消火栓ホース更新	平成28年7月	7
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	受水槽更新	平成28年7月	7
その他の資本的支出					38
合 計					85

(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) 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	東京-4	東京-5
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A棟	ロジポート 流山B棟
第1期中の運用日数	197	197	197	197	
①不動産賃貸事業収益合計	584,079	739,840	815,428	900,503	
賃貸事業収入	542,486	686,922	727,698	828,364	
その他賃貸事業収入	41,593	52,918	87,729	72,139	
②不動産賃貸事業費用合計	142,560	164,842	204,626	270,131	
外注委託費	20,800	36,310	32,716	32,299	
水道光熱費	28,405	37,086	61,073	51,870	
損害保険料	1,119	1,328	1,494	2,017	
修繕費	1,988	920	1,679	10,690	
減価償却費	87,031	78,679	105,035	170,213	
その他賃貸事業費用	3,215	10,518	2,626	3,040	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	441,518	574,997	610,801	71,632	558,739
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	528,550	653,677	715,837	96,939	703,645

(注) 「ロジポート流山A棟」のエンドテナント(1社)から開示の承諾が得られていないため、不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、「ロジポート流山B棟」の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用と各々合算して記載しています。

(単位:千円)

物件番号	東京-6	東京-7	東京-8
不動産等の名称	ロジポート 東扇島A棟	ロジポート 東扇島B棟	ロジポート 東扇島C棟
第1期中の運用日数	197	197	197
①不動産賃貸事業収益合計	637,302	675,716	777,268
賃貸事業収入	581,818	603,959	716,025
その他賃貸事業収入	55,483	71,756	61,242
②不動産賃貸事業費用合計	129,421	159,350	211,904
外注委託費	47,053	48,754	66,052
水道光熱費	17,148	27,520	38,737
損害保険料	1,371	1,723	1,821
修繕費	2,958	2,783	3,454
減価償却費	58,709	77,281	100,313
その他賃貸事業費用	2,178	1,287	1,526
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	507,881	516,366	565,363
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	566,590	593,647	665,676