LaSalle
INVESTMENT MANAGEMENT®
Logiport REIT

LOGI Report

LaSalle
INVESTMENT MANAGEMENT®
Logiport REIT

特集❶
トップインタビュー
決算ハイライトと今後の展望

特集❷
物流不動産マーケット
2大市場の展望

トピックス
中期目標3,000億円を目指して
運用実績と今後の成長戦略

第4期 資産運用報告 2017年9月1日～2018年2月28日

ラサールロジポート投資法人
東京都千代田区大手町二丁目1番1号　大手町野村ビル8階
http://lasalle-logiport.com/

PRIME LOGISTICS × LaSalle

本投資法人の特徴

1 東京エリア·大阪エリアに所在する“プライム·ロジスティクス”への重点投資

- ポートフォリオは、東京エリア·大阪エリアに所在するメガ物流施設で構成
- 物件競争力の源泉である立地·スペックに着目した投資によって中長期にわたるポートフォリオの優位性を確保

2 ラサールグループの不動産の運用力を活用

- 不動産コア投資のリーディングカンパニーとしてのグローバルな知見の活用
- 日本の物流施設への豊富な開発·投資実績に支えられた運用力の活用

3 強固な財務体質の構築

- 金融環境の変化に適応しうる、中長期的視野に立った強固な財務体質の構築
- 2018年3月末日時点の総資産有利子負債比率（LTV）は43.3%
  長期発行体格付はAA-（安定的）

決算サマリー

資産規模（取得価格合計）※	1口当たり分配金		稼働率※
	第4期確定	第5期予想	
1,884億円	2,483円	2,556円	98.5%

※2018年3月末日時点

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素はラサールロジポート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、この度、第4期（2018年2月期）の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

ここに第4期の資産運用と決算の概況につきまして、ご報告申し上げます。

本投資法人は、東京エリア·大阪エリアに所在する大規模·高機能な物流施設への重点投資を基本方針として掲げています。第4期においても、9物件1,734億円のポートフォリオを着実に運用し、賃貸面積にして158,000㎡に相当する賃貸借契約の新規締結や更新·再契約を達成しました。これにより、稼働率は98.4%（期中平均ベース）となり、前期に引き続き98%を超える高水準を維持しました。財務面においては、投資法人債の発行等を通じて、調達手法の多様化と借入年数の長期化を図り、金融環境の変動を受けにくい財務健全性を確保しています。それらの結果、営業収益5,251百万円、営業利益2,806百万円、経常利益2,544百万円、当期純利益2,543百万円を計上し、1口当たり分配金は2,483円という実績となりました。

今後も、ラサールグループのグローバルな不動産投資の知見と日本の物流施設への豊富な開発·投資経験に支えられた運用力を活用することで、キャッシュフローと資産価値の長期安定的な成長を通じ、投資主価値の向上に努めていく所存です。

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

ラサールロジポート投資法人 執行役員
ラサールREITアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長
藤原 寿光

CONTENTS

特集1 …… 2
特集2 …… 6
トピックス …… 8
本投資法人の特徴 …… 10
ポートフォリオの概要 …… 18
Ⅰ. 資産運用報告 …… 25
Ⅱ. 貸借対照表 …… 44
Ⅲ. 損益計算書 …… 46
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 …… 47
Ⅴ. 注記表 …… 48
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 …… 58
Ⅶ. 監査報告書 …… 59
Ⅷ. キャッシュ·フロー計算書（参考情報） …… 60
組織図 …… 62
投資主インフォメーション …… 63

決算ハイライトと今後の展望

ラサールロジポート投資法人　執行役員
ラサールREITアドバイザーズ株式会社　代表取締役社長
藤原　寿光

第4期の決算の概要と今後　の展望について代表取締役社長の藤原がお話します。

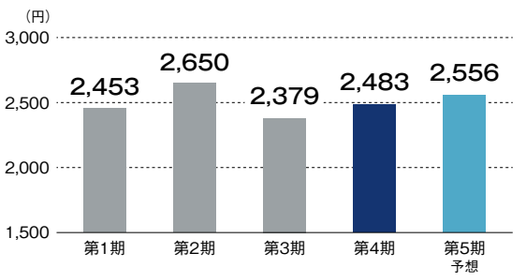
Check!!

- 1口当たり分配金は、2,483円（前期比+104円）という好結果
- 第5期初に2物件合計150.5億円を適正な利回りで取得
- 資産規模3,000億円の中期目標に向けて物件パイプラインが充実

当期の決算ハイライトを分配金の実績と成長を含め、お聞かせください。

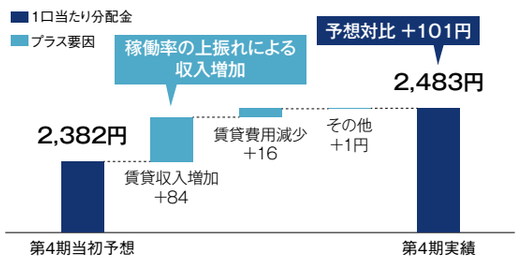
当期の1口当たり分配金は、2,483円となりました。前期比で+104円（4.4%増）、業績予想比で+101円（4.2%増）という好結果です。投資主価値の持続的向上にむけて、外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略の3本柱を着実に実行に移してきた成果だと考えています。

1口当たり分配金



物流施設を巡っては、国内外の機関投資家の投資意欲も旺盛で、取得競争が過熱気味になっています。そういった中、本投資法人では、単に規模の拡大という量を追うのではなく、その質にも拘っています。言い換えると、我々が「プライム・ロジスティクス」と呼んでいる物流適地の優良物件にターゲットを絞り、いかに適正な利回りで取得するかに力を注いでいます。そのような外部成長戦略を推し進める中で、当期の第4期中に新規物件取得に向けた準備を整え、第5期の期初に本投資法人で2物件を取得しました。第5期以降の1口当たり分配金に押上げ効果があるものと期待しています。

第4期予想と実績の比較



内部成長面では、大規模物流施設に対するテナント様からの底堅い需要にも支えられて、第4期には賃貸面積にして158,000㎡に相当する賃貸借契約の新規締結や更新・再契約を達成しました。これにより、稼働率は期中平均ベースで98.4%となり、前期に引き続き98%を超える高水準を維持しました。その中でも、ロジポート流山B棟とロジポート北柏においては、賃貸借契約の再契約のタイミングを捉えて、割安感のある賃料の増額改定に努めました。いわば攻めと守りの両面において、成果を挙げることができました。

財務戦略においては、投資法人債の発行等を通じて、調達手法の多様化、借入年数の長期化と金利の固定化を図りました。欧米を中心に金利上昇懸念が燻る中、金融環境の変動を受けにくい健全な財務体質を構築しています。

決算ハイライト

	第4期	第5期（予想）
営業収益	5,251百万円	5,608百万円
営業利益	2,806百万円	2,953百万円
経常利益	2,544百万円	2,609百万円
当期純利益	2,543百万円	2,607百万円
1口当たり分配金	2,483円	2,556円
1口当たり分配金（利益超過分配金を除く）	2,312円	2,370円
1口当たり利益超過分配金	171円	186円
期末物件数	9件	11件

TOP INTERVIEW

決算ハイライトと今後の展望

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

中期目標の資産規模3,000億円に向けて外部成長の拡大についてはいかがでしょうか。（2物件取得）

第5期の期初には、「ロジポート平塚新町」と「ロジポート堺南島町」の2物件を合計150.5億円で取得しました。いずれの物件も立地条件に恵まれた築浅優良物件です。「ロジポート堺南島町」は、本投資法人にとって、大阪エリアで初めての物件ですので、ポートフォリオの地理的分散にも寄与します。これによって、資産規模は1,884億円に成長しました。資産規模3,000億円の中期目標に向けては、将来の取得候補物件、いわゆる「物件パイプライン」の充実が進んできました。

新規取得物件（2018年3月取得）

東京-10 ロジポート平塚新町

大阪-1 ロジポート堺南島町

本投資法人が優先交渉権を確保している物件は4物件350億円超の規模となりましたので、資産規模2,000億円はすぐそこに見えてきました。また、スポンサーのラサール不動産投資顧問が今後3年間で1,200億円超の物流施設を開発すると発表しており、本投資法人ではそれらの開発物件が竣工し、安定稼働した後に順次取得していきたいと考えています。不動産価格に過熱感のある難しい相場環境ではありますが、適正価格での厳選投資という姿勢を維持しながら、着実に歩みを進めていきます。

投資主へメッセージをお願いいたします。

物流不動産特化型のJリートも、最近、銘柄数が増えてきました。物流不動産の開発・投資のパイオニアであるラサール・グループのノウハウをフル活用し、本投資法人ならではの投資戦略を着実に実行していくことで、投資主の皆様のご期待にこれからも応えていきたいと考えています。引き続き本投資法人にご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

優先交渉権物件	■ 新たに優先交渉権を獲得し、4物件350億円超に積み増し ■ 全て東京エリア・大阪エリアのプライム・ロジスティクス ■ 1物件が竣工安定稼働中、3物件が開発中（テナント内定済）
ラサールファンド（情報提供対象物件）	■ 3物件1,100億円超を開発・リーシング中
本投資法人向けフィーダーファンド	■ 2017年10月運用開始 ■ 今後3年間で開発案件を中心に1,200億円を投資予定 ■ 本投資法人に包括的な優先交渉権を付与

2017年4月竣工済

2018年3月竣工済

2019年5月竣工予定

藤原 寿光 PROFILE

1994年、日本生命保険相互会社 入社。MGPA Japan LLC（現ブラックロック・ジャパン株式会社に事業譲渡）を経て、2009年にラサールインベストメントマネージメント株式会社（現 ラサール不動産投資顧問株式会社）入社。2013年、同社 執行役員。2015年より本資産運用会社であるラサールREITアドバイザーズ株式会社に出向、代表取締役社長就任。

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

投資本部長が切る 物流不動産　マーケット2大市場の展望

物流マーケットを語る上で重要となる、首都圏･大阪圏の2大マーケットと投資運用の状況について取締役投資本部長の深井が解説します。

ラサールREITアドバイザーズ株式会社
取締役　投資本部長
深井　聡明

物流の2大マーケットである首都圏と大阪圏の直近の状況についてどのように見られていますか。

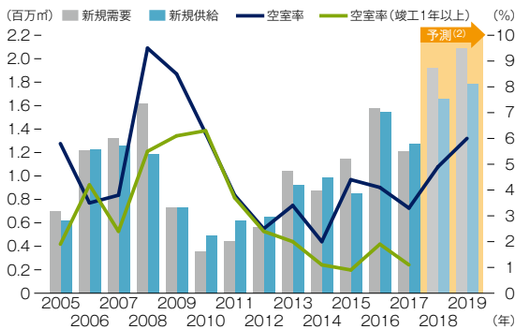
物流施設の需要は、Eコマース市場の拡大、拠点集約統合ニーズ等によって、依然として堅調ですが、昨今人材確保も重要な要素になっています。駅や居住地から遠く、利便性の低い物件は、人材確保が困難であるばかりでなく、テナント誘致や賃料設定も困難となる傾向があります。

CBREによると、2017年通年の首都圏における物流施設の供給は、新規需要が新規供給を上回りましたが、今後の予想は、2018年から2019年にかけて合計100万坪以上の新規供給が予定されています。このような新規供給の増加が見込まれる中で、首都圏の需給バランスのエリア間格差は拡大することが見込まれます。一方、大阪圏は、湾岸エリアに偏っていた供給は2016年から内陸エリアにも拡がっています。エリアによって、賃料設定、テナント需要の格差が大きくなってきています。

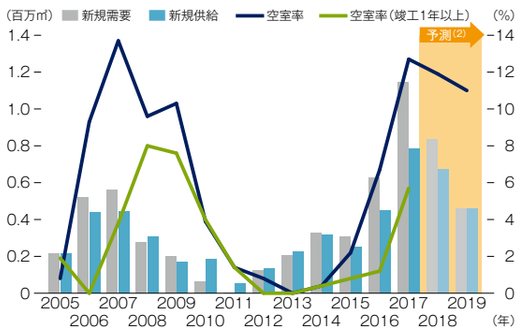
首都圏･大阪圏ともに、今後、ますますエリア･物件評価の選別が強くなっていくことが見込まれます。

■ 物流不動産マーケットのスペース需要動向と中期予測(1)

首都圏



大阪圏



出所:CBRE　(1)延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象
(2)薄い色の棒グラフは予測値

物流マーケットを踏まえた、本投資法人の投資運用の状況はいかがでしょうか。

本投資法人は、物流適地にある大規模･高機能な物流施設に、重点的に投資しています。首都圏や大阪圏で物流施設の供給が多くなっている状況においても、本投資法人の保有物件は競争力のある優良な物流施設であることから、高い稼働率で、安定した運営を継続しています。スポンサーであるラサール不動産投資顧問株式会社は、2000年代初頭から物流施設の投資運用を継続し実績を積み上げてきました。本投資法人も、スポンサーと共に、テナントや事業会社等との強いリレーションシップを維持することで、物流施設の拡張･再編ニーズを早期に把握し、物流施設の投資運用に活用することで、安定した投資運用を継続していきます。

■ サブマーケット毎の空室率と供給見込

空室率(※)(2017年末時点)	需給環境
0~5%	需給逼迫
5~10%	需給均衡

空室率(※)(2017年末時点)	需給環境
10~15%	需給緩和懸念
15%~	需給緩和

2017年末時点の既存ストック
2018年/2019年の供給見込

出所:CBREのデータを基に本資産運用会社にて作成
※ 延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象

中期目標3,000億円を目指して –運用実績と今後の成長戦略–

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

運用実績

■ 外部成長

適正利回りでの厳選投資を通じて、物件取得実績を積み上げ

新規物件取得

2018年3月に2物件 150.5億円をNOI利回り 4.8%で取得

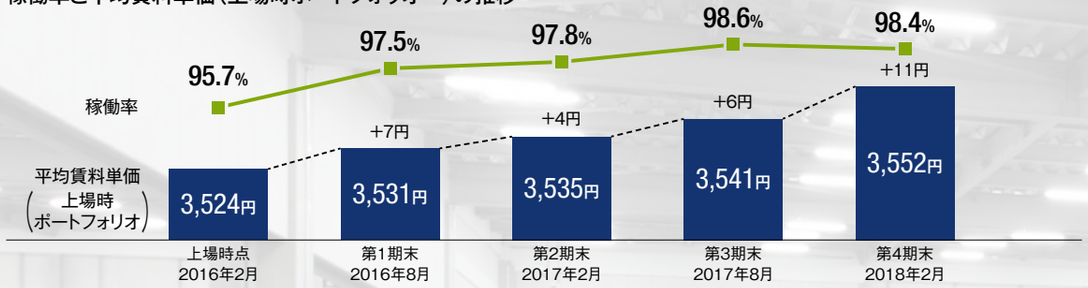
新たに優先交渉権物件を確保

4物件 350億円超の追加取得が視野に

■ 内部成長

前期に引き続き稼働率は98%を超える高水準を維持

稼働率と平均賃料単価（上場時ポートフォリオ(1)）の推移

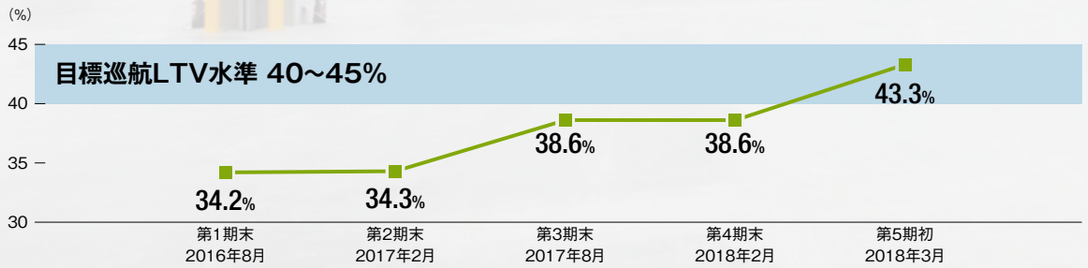


(1) 上場時点で保有する8物件の倉庫部分の賃料単価が対象

■ 財務運営

物件取得のデットファイナンスによって、LTVは目標水準へ

LTVコントロール



今後の成長戦略

■ 外部成長

プライム・ロジスティクスへ適正価格での厳選投資

優先交渉権物件

- 新たに優先交渉権を獲得し、4物件350億円超に積み増し
- 全て東京エリア・大阪エリアのプライム・ロジスティクス
- 1物件が竣工安定稼働中、3物件が開発中（テナント内定済）

ラサールファンド（情報提供対象物件）

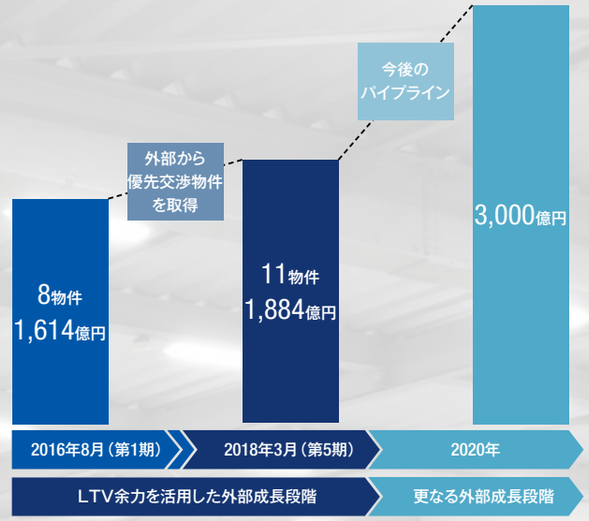
- 3物件1,100億円超を開発・リーシング中

本投資法人向けフィーダーファンド(1)

- 2017年10月運用開始
- 今後3年間で開発案件を中心に1,200億円を投資予定
- 本投資法人に包括的な優先交渉権を付与

(1) 本投資法人に物件を供給する役割を果たすファンド

資産規模の成長

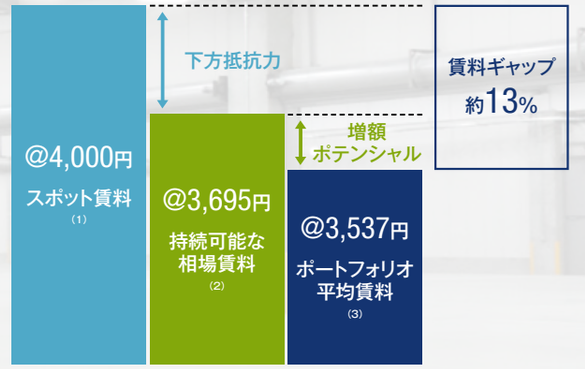


■ 内部成長

大量供給が続く中、高稼働率の維持を優先

大量供給時代を迎えているものの、スポット賃料、持続可能な相場賃料との間に賃料ギャップがあり、テナント引き抜きへの抵抗力が強い

(1) 新規開発物件の倉庫部分の募集賃料単価
(2) マーケットレポートに基づき運用会社が作成した倉庫部分の相場賃料単価
(3) ロジポート平塚新町及びロジポート堺南島町を含む11物件の倉庫部分の賃料単価



■ 財務運営

長期化・固定化・分散化で外部成長をサポート

- LTVの巡航水準40~45%を目安として、外部成長をサポートする機動的な財務運営を実施
- 固定化・長期化・分散化を維持し、更なる強固な財務体質を構築

東京エリア・大阪エリア(1)に所在するプライム・ロジスティクス(2)への重点投資

■ エリア別投資比率の目途

東京・大阪エリア　合計80%以上　　その他　20%以下

(1)「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。
(2)「プライム・ロジスティクス」とは、物流適地に所在する大規模・高機能な物流施設をいいます。

■ “プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地に所在

❶ 消費地（人口集積地）への優れたアクセス
❷ 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接
❸ 24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在
❹ 雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易

大規模

❶ 延床面積概ね16,500㎡以上

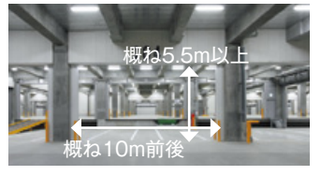
高機能

❶ 有効天井高概ね5.5m以上、床荷重概ね1.5t/㎡以上、柱間隔概ね10m×10m
❷ 上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は充分な搬送能力を備えた垂直搬送機能
❸ 柔軟な区画割が可能な設計
❹ 充分なオフィススペース
❺ 免震性能又は高い耐震性能による高い安全性

■ 高機能であることの優位性

“プライム・ロジスティクス”の機能的特徴

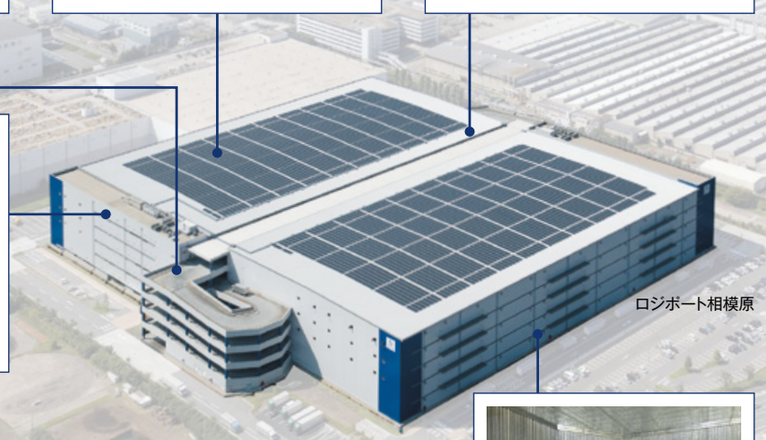
大型ランプウェイ等
上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は充分な搬送能力を備えた垂直搬送機能



高基準のスペック
保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔

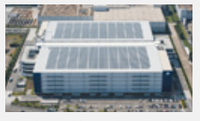
柔軟な区画割
接車バース、垂直搬送機のレイアウト、防火区画の割付け等による、柔軟な区画割が可能な設計

オフィススペース
充分なオフィススペース



免震性能・耐震性能
免震性能又は高い耐震性能

環境対策、エネルギー効率



再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル

断熱性・水密性に優れたサンドイッチパネルの外壁

廊下やトイレの照明自動点滅センサー

「CASBEE」におけるS及びAランク認証の取得

セキュリティ対策

24時間365日稼働の防災センター

アメニティの充実

従業員が休憩時間等で利用できる食堂

従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア

最寄駅からの通勤用バスの運行

ラサールグループの不動産の運用力を活用

ラサールグループ及びJLLの概要

ラサールグループは、米国、欧州及びアジア太平洋地域において不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社です。

■ ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー

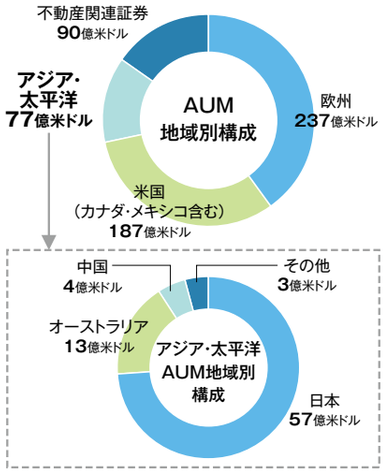
LaSalle 世界有数の不動産投資顧問会社

AUM（運用資産残高）規模	グローバルネットワーク	投資家からの信任
約590億米ドル	17か国/24拠点 従業員700名以上	400以上のプロ投資家 （世界25か国の政府資金、年金基金、保険会社及び事業会社等含む）

JLL 世界最大級の総合不動産サービス会社
（ラサール インベストメント マネージメント インクの親会社）

事業規模	グローバルネットワーク	時価総額
売上高（2017年度） 約67億米ドル	約80か国 事務所300箇所 従業員約82,000人	約68億米ドル （ニューヨーク証券取引所上場）

（2017年12月末日時点）

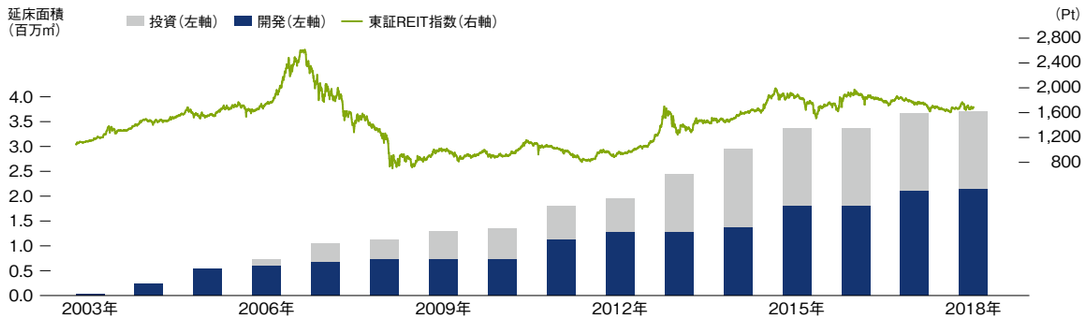


■ ラサールグループの日本における豊富な物流施設の開発・投資・リーシング実績

豊富な開発・投資・リーシング実績(1)

累計開発実績(2)	約213万m²	リーシング実績	約266万m²
累計取得実績	約157万m²	首都圏での大規模開発シェア(3)	約18%

開発・投資面積（累積ベース）(2)



（1）2018年3月末日時点
（2）開発予定物件を含む
（3）出所：CBRE。首都圏で民間会社により開発された延床面積10万㎡以上の賃貸型物流施設（2017年12月末日時点）

日本における先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナーとしての実績

■先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナー
2003年日本市場参入。国内大手デベロッパーに先駆けて市場開拓

■業界黎明期に物流開発ファンド組成
業界黎明期である2004年に、物流不動産特化型開発ファンドを組成

■日本初の内陸マルチテナント型物流施設※
2006年日本初の内陸マルチテナント型物流施設（ロジポート柏）完成。業界をリード

■日本初の内陸駅近マルチテナント型物流施設※
2012年日本初の内陸駅近マルチテナント型物流施設（ロジポート北柏）完成。業界をリード

※不動産投資会社及び不動産開発会社等により開発された賃貸型物流施設で、100,000㎡以上の大型物流施設

※1 上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載しています。
※2 上記の写真下の数値は、延床面積を表示しています。
※3 上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得決定しているものはなく、また今後取得できる保証はありません。
※4 建物の面積は確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合があります。
※5 建物の名称は、ラサールグループが各物件に付している呼称であり、現在の名称と異なる場合があります。

サステイナビリティへの取り組み

■ ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、サステイナビリティを推進する各種団体への参加を通じて業界をリードすると共に、社内にグローバル・サステイナビリティ委員会を設置し、環境（E：Environment）、社会（S：Social）、ガバナンス（G：Governance）の課題に配慮したESGベストプラクティスに全社的に取り組んでいます。

国連責任投資原則（PRI）への署名（2009年7月）

PRI Principles for Responsible Investment

ULI Greenprintの創設メンバー

ULI Greenprint Center for Building Performance

GRESBの構成メンバー

GRESB REAL ESTATE

■ DBJ Green Building認証の取得（4物件）

本投資法人では、保有する4物件についてDBJ Green Building認証を取得しました。

DBJ Green Building 2016

DBJ Green Building認証

本制度は株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルで、環境・社会への配慮がなされた不動産（“GreenBuilding”）を対象に、5段階の評価ランクに基づく認証を行う総合評価システムです。

評価ランク：★★★★★
ロジポート橋本

評価ランク：★★★★★
ロジポート相模原

評価ランク：★★★★
ロジポート北柏

評価ランク：★★★
ロジポート流山B棟

■ GRESBへの参加

GRESB Real Estate Assessment

GRESBが実施する不動産会社やファンドを対象としたサステイナビリティ調査「GRESBリアルエステイト評価」において、最高位の「Green Star」の評価を取得いたしました。

GRESB ★★★☆☆ 2017

■ CASBEEの取得

CASBEE建築評価認証

建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

■ BELS評価の取得

BELS評価

BELSは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。

BELS

■ SMBC環境配慮評価の取得

SMBC環境評価

「SMBC環境評価配慮融資」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

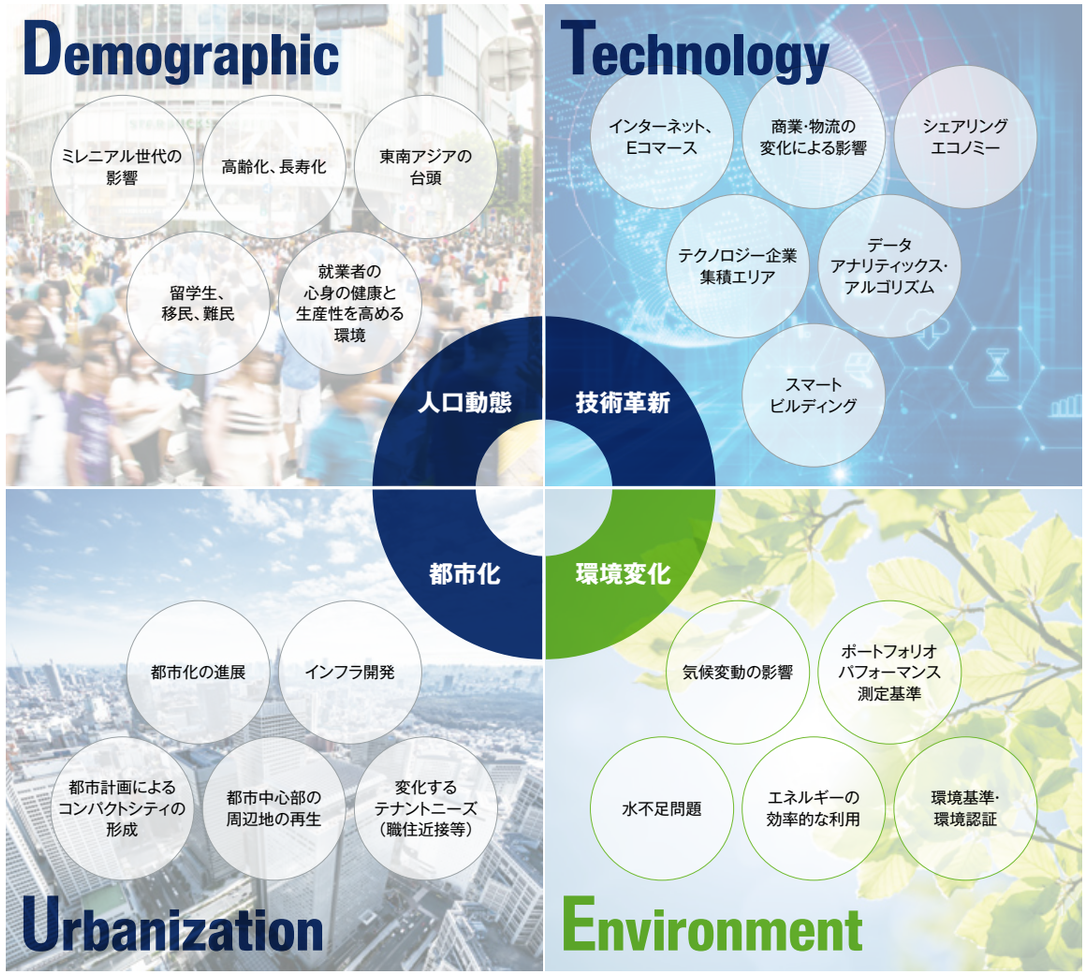
SMBC ECO

DTU（人口動態、技術革新、都市化）+E（環境変化）

■ ラサールグループは、サステイナビリティへの取り組みの一環として、5年前より不動産の長期的な動向について分析を行っています。その結果、ラサールグループは、DTU調査プログラムを策定しました。これは、不動産の長期的な動向を、Demographic（人口動態）、Technology（技術革新）、Urbanization（都市化）の3つの要因から分析するプログラムです。

■ 上記のDTU調査プログラムに、さらにEnvironment（環境変化）を加えることで、投資家がサステイナビリティへの取り組みからどのようなメリットを得ることができるかを、より広く分析します。

- E（環境変化）要因には、気候変動の影響、省エネルギー、資源の再生利用、CO_2排出量削減、建物の環境基準や環境認証などが含まれます。
- 現在不動産投資において、規制強化やビジネスニーズにより、建物の持続可能性や環境変化への適応性などのE（環境変化）要因が重要視されています。
- 国や地方自治体も、建物のエネルギー消費性能について重要視しています。E（環境変化）要因に配慮した建物の建築や運営は、エネルギーの効率的な利用に大きな役割を果たすと考えられます。



ポートフォリオは、東京エリア・大阪エリアに所在するメガ物流施設で構成

■ ポートフォリオ概要（2018年3月末日時点）

資産規模	東京エリア・大阪エリア
1,884億円	100%
延床面積合計	**物件数**
1,046,524㎡	11件
NOI利回り	**稼働率**
5.0%	98.5%

■ ポートフォリオの特色

	本投資法人		J-REIT平均（物流施設）		
	一都三県	京阪神	一都三県	京阪神	その他
投資エリア比率	97.1%	2.9%	61.8%	19.3%	18.8%
平均延床面積	95,139㎡		36,411㎡		

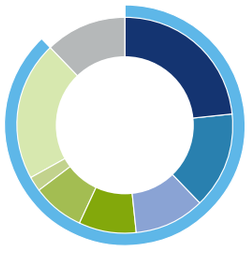
テナント分散状況(1)

■上位5社　31.0%
■上位10社　47.4%
総テナント数(注2)　111件

（1）面積ベースで算出
（2）名寄せ前の件数、名寄せ後は100件

エンドユーザーの業種比率(1)

日用品	23.5%
衣料品	14.3%
食品・飲料	10.7%
家電・精密機器	8.5%
Eコマース	7.9%
医薬品	2.2%
その他	20.9%
原材料	12.0%
消費物流比率	88.0%



（1）面積ベースで算出（倉庫区画のみ）

※2018年2月末時点の既存9物件に、2018年3月5日に取得した新規2物件を追加して集計

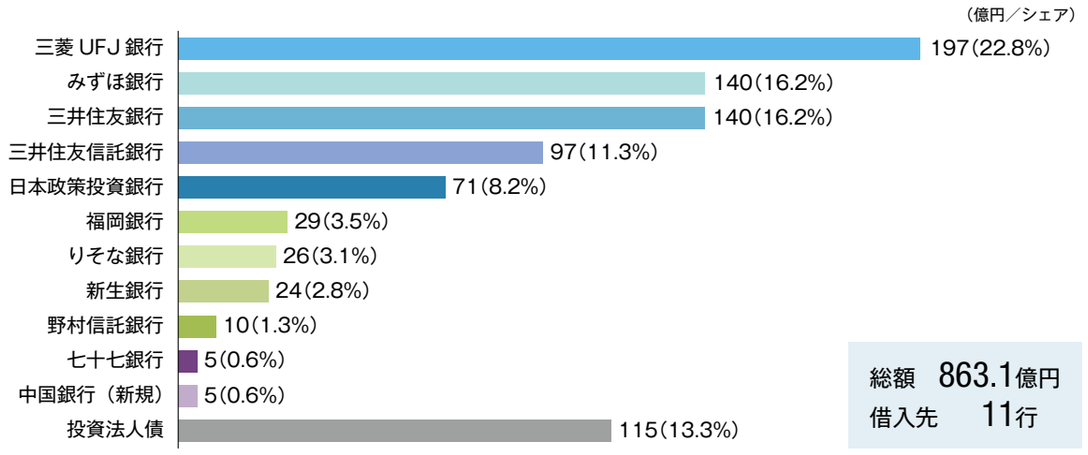
LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

強固な財務体質の構築

■ 有利子負債の状況（2018年3月末日時点）

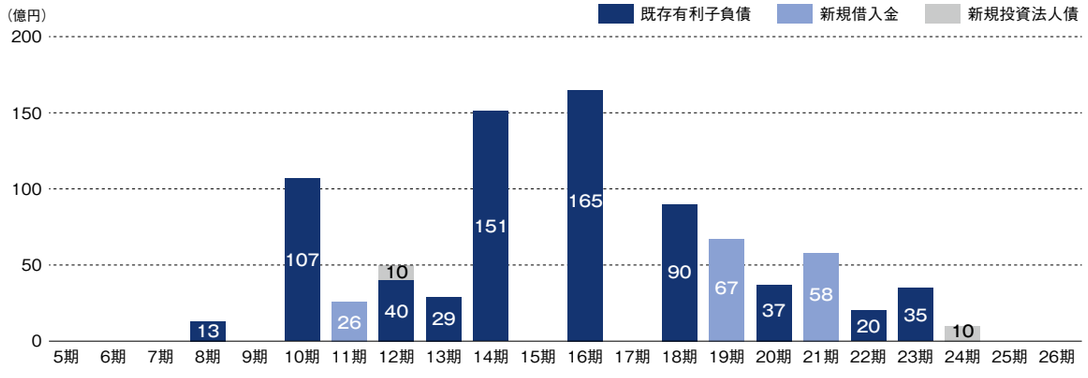
総資産有利子負債比率（LTV）	長期発行体格付（株式会社日本格付研究所）
43.3%	AA−（安定的）
平均借入残存年数	**固定金利比率**
5.7年	93.2%

■ 有利子負債の内訳（金融機関別）



総額　863.1億円
借入先　11行

■ 有利子負債の返済期限の分散状況



ポートフォリオマップ

本投資法人の取得資産は、全て東京エリア・大阪エリアに所在する「プライム・ロジスティクス」です。

■ 取得資産一覧

物件番号	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	取得価格 (億円)	鑑定評価額(2) (億円)	投資比率 (%)	築年数(3) (年)	NOI利回り(4) (%)	稼働率 (%)	PML値(5) (%)
東京-1	ロジポート橋本(6)	神奈川県相模原市	145,801	212	224	11.3	3	4.6	100.0	1.3
東京-2	ロジポート相模原(7)	神奈川県相模原市	200,045	230	248	12.2	5	4.8	98.1	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	281	13.4	5	4.6	100.0	0.9
東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県流山市	17,673	35	39	1.9	10	5.2	100.0	1.6
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	284	14.1	10	4.7	99.9	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190	195	10.1	31	5.2	96.9	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	191	213	10.1	27	5.8	95.4	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	237	250	12.6	17	5.2	97.7	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	119	121	6.3	7	4.9	100.0	4.4
東京-10	ロジポート平塚新町	神奈川県平塚市	29,067	69	70	3.7	2	4.8	100.0	5.2
大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	81	83	4.3	2	4.8	100.0	6.5
合計／平均			1,046,524	1,884	2,008	100.0	12	5.0	98.5	3.2

(1) 2018年3月末日時点
(2) 鑑定評価額は、東京-1から東京-9は2018年2月付、東京-10・大阪-1は2018年1月の評価書に基づき記載しています。
(3) 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2018年3月末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。
(4) NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(5) PML値は、2018年2月付の報告に基づき記載しています。
(6) 「ロジポート橋本」の取得価格及び鑑定評価額は、取得済の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。
(7) 「ロジポート相模原」の取得価格及び鑑定評価額は、取得済の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。

出所：人口分布については、2010年10月1日時点で実施された平成22年国勢調査の結果に基づく総務省統計局「平成22年国勢調査に関する地域メッシュ統計」の「2分の1（500m）地域メッシュ別データ」を基に本資産運用会社にて作成

東京-10 ロジポート平塚新町

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　築浅

取得価格	6,900百万円
鑑定評価額	7,060百万円
所在地	神奈川県平塚市新町6-15
敷地面積	14,676.10㎡
延床面積	29,067.95㎡

物件特性

- 一大消費地である神奈川県内、東京都内へのアクセスが良好であり、圏央道・東名高速道路を利用することにより首都圏広域管轄拠点としても好立地
- 圏央道「寒川南IC」まで4.5kmとアクセスが良好
- 神奈川中央交通バス「西新町」停留所徒歩2分、平塚駅まで15分程度と公共交通機関からのアクセスが容易。周辺に住宅地を擁し、雇用環境に優れる
- 充分な垂直搬送機能、高水準な建物仕様を備え、1階の2面にトラックバースを設置していることから2テナントまで分割貸しが可能

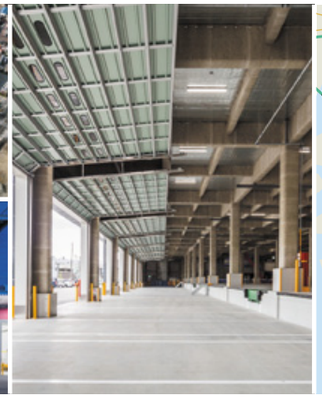
大阪-1 ロジポート堺南島町

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　築浅

取得価格	8,150百万円
鑑定評価額	8,300百万円
所在地	大阪府堺市堺区南島町5-162
敷地面積	15,352.06㎡
延床面積	30,696.61㎡

物件特性

- 一大消費地である大阪市内へのアクセスが良好であり、阪神高速6号大和川線の開通により関西圏広域管轄拠点としても好立地
- 阪神高速4号湾岸線「三宝IC」まで約1.6km、阪神高速6号大和川線「鉄砲IC」約0.5kmと高速道路へのアクセスも良好
- 堺市中心部に位置し、南海本線「七道」駅から徒歩約10分と従業員確保に優れた立地
- 充分な垂直搬送機能、高水準な建物仕様を備え、柔軟な区画割が可能な設計によりマルチ仕様にも対応



LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

東京-1 ロジポート橋本

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　免震　築浅

（不動産信託受益権の準共有持分 55%）

取得価格	21,200百万円
鑑定評価額	22,400百万円
所在地	神奈川県相模原市緑区大山町4-7
敷地面積	67,746.26㎡
延床面積	145,801.69㎡

（注）鑑定評価額は、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。

物件特性

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる
- 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適応
- ターミナル駅である「橋本」駅から徒歩圏にあり、背後に商業施設や住宅を抱える恵まれた雇用環境
- ランプウェイ、1フロア当たりの賃貸面積が23,000㎡を上回る建物規模、高水準な建物仕様及び免震性能を備える

東京-2 ロジポート相模原

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　免震　築浅

（不動産信託受益権の準共有持分 51%）

取得価格	23,020百万円
鑑定評価額	24,800百万円
所在地	神奈川県相模原市中央区田名3700-3
敷地面積	94,197.27㎡
延床面積	200,045.57㎡

（注）鑑定評価額は、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。

物件特性

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる
- 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適応
- 周辺に広大な住宅地を擁し、雇用環境に優れる
- 延床面積20万㎡超の首都圏最大規模の大型物流施設
- ランプウェイ、高水準な建物仕様及び免震性能を備える

東京-3 ロジポート北柏

プライム・ロジスティクス　スポンサー開発　築浅

取得価格	25,300百万円
鑑定評価額	28,100百万円
所在地	千葉県柏市松ヶ崎新田13-1
敷地面積	49,462.95㎡
延床面積	104,302.62㎡

物件特性

- 首都圏向け大型配送拠点の集積地である柏市に立地
- 主要幹線道路である国道6号及び16号に至近であり、常磐自動車道「柏IC」まで約6kmと、配送拠点としての交通利便性に優れる
- JR常磐線「北柏」駅から徒歩6分に立地し、バス便も充実しており、周辺に住宅地を擁する恵まれた雇用環境
- ランプウェイ、1フロア当たり最大18,000㎡で、高水準な建物仕様を備える

東京-4 東京-5 ロジポート流山　A棟、B棟

プライム・ロジスティクス

	ロジポート流山A棟	ロジポート流山B棟
取得価格	3,500百万円	26,600百万円
鑑定評価額	3,930百万円	28,400百万円
所在地	千葉県流山市南492	千葉県流山市谷66-1
敷地面積	9,243.95㎡	59,233.95㎡
延床面積	17,673.87㎡	133,414.76㎡

物件特性

- 常磐自動車道「流山IC」に至近であり、「三郷JCT」を経由して、首都高速自動車道へ接続することにより首都圏全域へのアクセスに優れる
- 主要幹線道路である国道16号の利用により広域配送にも対応可能
- A棟は、充分な垂直搬送機能を備え、保管ニーズに最適な建物仕様を備える
- B棟は、ランプウェイ、延床面積13万㎡超の建物規模、高水準な建物仕様を備える

東京-6　東京-7　東京-8　ロジポート東扇島　A棟、B棟、C棟

プライム・ロジスティクス

	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
取得価格	19,000百万円	19,120百万円	23,700百万円
鑑定評価額	19,500百万円	21,300百万円	25,000百万円
所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島18-2	神奈川県川崎市川崎区東扇島15	神奈川県川崎市川崎区東扇島19-2
敷地面積	25,000.02㎡	29,901.83㎡	29,769.94㎡
延床面積	100,235.67㎡	117,546.26㎡	116,997.14㎡

物件特性

- 首都高速湾岸線「東扇島IC」、横浜港、東京港、羽田空港等の主要交通インフラに近接
- 東京都心部、川崎市内、横浜市内などの、一大消費地に近接
- 周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地
- 2023年度に川崎港臨港道路東扇島水江町線が開通予定
- 大規模、ランプウェイ、高水準な建物仕様を備える

東京-9　ロジポート川越

プライム・ロジスティクス

取得価格	11,950百万円
鑑定評価額	12,100百万円
所在地	埼玉県川越市芳野台3-5-1
敷地面積	34,768.45㎡
延床面積	50,742.47㎡

物件特性

- 一大消費地である埼玉県内、東京都内へのアクセスが良好であり、圏央道・関越自動車道を利用することにより首都圏広域管轄拠点としても好立地
- 首都圏の主要環状線である国道16号や国道254号に近接し、関越自動車道、圏央道、首都高速自動車道へのアクセスも良好
- JR川越線「川越」駅、JR高崎線「上尾」駅からのバス停が徒歩圏、豊富なバス便（平日計100便以上）
- 充分な垂直搬送機能、高水準な建物仕様を備える

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

1. 資産運用の概況

（1）投資法人の運用状況等の推移

期別		第1期 自 2015年10月 9 日 至 2016年 8 月31日	第2期 自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	第3期 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	第4期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
営業収益	（百万円）	5,130	4,853	5,234	5,251
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	5,130	4,853	5,234	5,251
営業費用	（百万円）	1,958	1,896	2,495	2,445
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	1,282	1,172	1,810	1,736
営業利益	（百万円）	3,171	2,956	2,739	2,806
経常利益	（百万円）	2,498	2,740	2,430	2,544
当期純利益	（百万円）	2,496	2,739	2,429	2,543
総資産額	（百万円）	172,468	172,144	183,842	183,842
（対前期比）	（%）	—	△0.2	6.8	0.0
純資産額	（百万円）	108,860	108,901	108,416	108,343
（対前期比）	（%）	—	0.0	△0.4	△0.1
有利子負債額	（百万円）	58,970	58,970	71,030	71,030
出資総額（注1）	（百万円）	106,363	106,161	105,986	105,799
発行済投資口の総口数	（口）	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
1口当たり純資産額（基準価額）	（円）	98,964	99,001	98,560	98,494
分配金総額	（百万円）	2,698	2,915	2,616	2,731
うち利益分配金総額	（百万円）	2,495	2,740	2,429	2,543
うち利益超過分配金総額	（百万円）	202	174	187	188
1口当たり分配金	（円）	2,453	2,650	2,379	2,483
うち1口当たり利益分配金	（円）	2,269	2,491	2,209	2,312
うち1口当たり利益超過分配金	（円）	184	159	170	171
総資産経常利益率（注5）	（%）	1.4	1.6	1.4	1.4
（年換算値）（注6）	（%）	2.6	3.2	2.8	2.8
自己資本利益率（注5）	（%）	2.4	2.5	2.2	2.3
（年換算値）（注6）	（%）	4.4	5.0	4.4	4.6
期末自己資本比率（注5）	（%）	63.1	63.3	59.0	58.9
（対前期増減）	（%）	—	0.2	△4.3	△0.1
配当性向（注5）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数	（日）	197	181	184	181
期末投資物件数	（件）	8	8	9	9
総賃貸可能面積（注7）	（㎡）	699,030	699,028	752,117	752,117
期末テナント数	（件）	96	96	100	99
期末稼働率（注8）	（%）	97.5	97.8	98.6	98.4
減価償却費	（百万円）	677	583	625	627
資本的支出額	（百万円）	85	58	67	80
賃貸NOI（Net Operating Income）（注5）	（百万円）	4,524	4,263	4,049	4,142
FFO（Funds from Operation）（注5）	（百万円）	3,173	3,322	3,055	3,170
1口当たりFFO（注5）	（円）	2,885	3,020	2,777	2,882
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注5）	（%）	34.2	34.3	38.6	38.6

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
（注2）本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人成立の日（2015年10月9日）から2016年8月末日までです。
（注3）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注4）特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
（注5）以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（2016年2月17日）時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（2016年2月17日）時点の純資産額を使用しています。
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷1口当たり当期純利益×100 なお、第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	期末有利子負債÷期末総資産額×100

（注6）第1期については実質的な運用日数197日（2016年2月17日から2016年8月31日まで）に基づいて年換算値を算出しています。
（注7）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8）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記載しています。

（2）当期の資産の運用の経過

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、本資産運用会社を設立企画人として、2015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、2016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、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）。また、2016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。この度、2018年2月期（第4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1,100,000口となっています。

② 運用環境と運用実績

2017年は消費回復と輸出拡大の好影響が設備投資に波及し、経済成長が加速しました。雇用市場では女性とシニア層を中心とした労働参加率の上昇が雇用成長を支え、さらに消費者マインドの改善が支出の増加を後押ししました。また、中国と北米を中心とした外需の増加は輸出拡大に寄与しました。政府の財政政策に関しては、2017年10月の衆議院総選挙における自民党の勝利を契機として、低所得者や子供がいる世帯を優遇するという方向性が鮮明になりました。金融市場においては、2018年初頭から米国の金利上昇や保護主義的な貿易政策を背景としてボラティリティが上昇する局面が見受けられます。ただし、日本の金融市場では日本銀行のイールドカーブ・コントロールの下で低金利が継続し、債券よりも高い利回りを生む不動産に対する投資需要は安定的に推移しました。不動産利回りは過去最低水準で推移し、価格の安定性も継続しています。J-REIT市場では投資口価格が2017年後半に底打ちし、その後は安定的に推移しています。首都圏の物流施設市場では、2017年も新規供給が高水準で推移したものの、旺盛な新規需要が継続したことによって空室率が低下しました。一方で、近畿圏では大量供給に加えて、大阪湾岸エリアの一部においてテナントの様子見姿勢が継続し、空室率が一段と上昇しました。ただし、その他の地域ではテナント需要は堅調に推移しました。

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9物件（取得価格合計173,390百万円、賃貸可能面積752,117㎡）の運用を着実に行い、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は98.4%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は99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 資金調達の概要

当期において本投資法人は、2017年12月21日付で発行した第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（発行総額2,000百万円）による手取金を原資の一部として、長期借入金2,000百万円の期限前弁済に充当しています。

上記の結果、当期末における本投資法人の有利子負債の残高は71,030百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は38.6%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回及び第5回無担保投資法人債に対する格付です。

④ 業績及び分配の概要

当期の運用期間は、2017年9月1日から2018年2月28日までの181日間であり、当期における営業収益は5,251百万円、営業利益は2,806百万円、経常利益は2,544百万円、当期純利益は2,543百万円となりました。

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口当たりの分配金は2,312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、原則として毎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627百万円の100分の30にほぼ相当する188百万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171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、毎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に相当する金額を目途とします。
（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204百万円です。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になります。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降の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）

（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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第1期 自 2015年10月９日 至 2016年８月31日	第2期 自 2016年９月１日 至 2017年２月28日	第3期 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	第4期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
最高	109,200円	112,800円	114,500円	120,300円
最低	98,600円	104,300円	101,800円	105,100円

（注）本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2016年2月17日です。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第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ています。

期別		第1期 自 2015年10月９日 至 2016年８月31日	第2期 自 2016年９月１日 至 2017年２月28日	第3期 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	第4期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
当期未処分利益総額	（千円）	2,496,616	2,740,324	2,430,209	2,543,911
利益留保額	（千円）	716	224	309	711
金銭の分配金総額	（千円）	2,698,300	2,915,000	2,616,900	2,731,300
（1口当たり分配金）	（円）	（2,453）	（2,650）	（2,379）	（2,483）
うち利益分配金総額	（千円）	2,495,900	2,740,100	2,429,900	2,543,200
（1口当たり利益分配金）	（円）	（2,269）	（2,491）	（2,209）	（2,312）
うち出資払戻総額	（千円）	202,400	174,900	187,000	188,100
（1口当たり出資払戻額）	（円）	（184）	（159）	（170）	（171）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	（千円）	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	（円）	—	—	—	—
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	（千円）	202,400	174,900	187,000	188,100
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	（円）	（184）	（159）	（170）	（171）

（注）本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「（2） 当期の資産の運用の経過 ④ 業績及び分配の概要」をご参照ください。

(5) 今後の運用方針

① 想定される将来動向

2018年から2019年は、消費主導型の経済成長が予想されます。雇用市場の逼迫を背景として賃金に対する上昇圧力が継続する見通しです。賃上げする企業に対する減税も予定されています。低所得者層を優遇する政策も、特に生活必需品を中心とした消費支出を支えると期待されます。このような消費の増加は、物流施設の主要ユーザーである通販や小売系企業の需要を高めると予想されます。金融市場では、日本銀行の黒田総裁が再任されたことによって低金利政策が継続する可能性が高まりました。インカム不動産に対する投資需要は優良物件を中心に増加し続けると予想されます。ただし、グローバル資本市場においては高いボラティリティが継続する可能性があります。日本市場の海外市場との連動性が高まっているため、海外のリスク要因に注意する必要があります。ただし、資本市場のボラティリティが上昇する局面では非優良不動産や立地性の劣る不動産の投資需要が減退するものの、先進的物流施設を含めて優良不動産は一般的に流動性が高いと評価されており、今後もコア投資家を惹きつけると予想されます。首都圏の物流施設市場では、2018年に空室率が増加する見通しです。新規供給は圏央道沿い等のエリアに集中するため、エリア間における空室率の違いが明確になると予想されます。近畿圏では大阪湾岸エリア及び内陸エリアともに新規供給が継続する予定であるため、テナント誘致の競争が続くと予想されます。

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有しています。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みます。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ヶ国24拠点（2017年12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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

① 資産の取得

本投資法人は、2018年３月５日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しました。なお、取得価格は、新規取得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（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。）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	東京-10	ロジポート平塚新町	神奈川県平塚市	6,900	ロジスティクス不動産販売合同会社
大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	8,150	ロジスティクス不動産販売合同会社
合計				15,050	

② 資金の借入れ

本投資法人は、前記「① 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率（注4）（注5）	借入実行日	借入方法	返済期限（注8）	返済方法（注9）	担保
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1）	2,650	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.20%を加えた利率	2018年3月5日	左記借入先を貸付人とする2018年3月1日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2021年3月5日	期限一括	無担保無保証
	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）	6,750	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.30%を加えた利率（注6）			2025年3月5日		
	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）	5,880	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.35%を加えた利率（注7）			2026年3月5日		

（注1） 協調融資団は、アレンジャーのほか、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社中国銀行より組成されます。なお、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行は、2018年4月1日付で、商号を株式会社三菱ＵＦＪ銀行に変更したため、本書においては、2018年2月28日現在の状況を記載した事項を含め、新商号により記載しています。以下同じです。
（注2） 協調融資団は、アレンジャーのほか、三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社七十七銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社中国銀行より組成されます。
（注3） 協調融資団は、アレンジャーのほか、三井住友信託銀行株式会社より組成されます。
（注4） 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5） 利払日は、2018年5月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び元本返済期限（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（ただし、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(TokyoInterbank Offered Rate)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6） 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、2018年3月1日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①相手先	三井住友信託銀行株式会社
②想定元本	6,750百万円
③金利	固定支払金利 0.51435% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.30%
④開始日	2018年3月5日
⑤終了日	2025年3月5日
⑥利払日	利払日は、2018年5月31日を初回とし、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び終了日（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。）

※上記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0.51435%で固定化されています。

（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、2018年3月1日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①相手先	野村證券株式会社
②想定元本	5,880百万円
③金利	固定支払金利 0.59950% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.35%
④開始日	2018年3月5日
⑤終了日	2026年3月5日
⑥利払日	利払日は、2018年5月31日を初回とし、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び終了日（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。）

※上記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0.59950%で固定化されています。

（注8） 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9） 上記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。

2. 投資法人の概況

（1）出資の状況

期別	第1期（2016年8月31日）	第2期（2017年2月28日）	第3期（2017年8月31日）	第4期（2018年2月28日）
発行可能投資口総口数 （口）	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 （口）	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
出資総額（注） （百万円）	106,363	106,161	105,986	105,799
投資主数 （人）	13,650	11,539	10,252	9,360

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（2）投資口に関する事項

2018年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	221,392	20.12
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	217,460	19.76
野村信託銀行株式会社（投信口）	54,370	4.94
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	53,282	4.84
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS（注1）	46,200	4.20
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	28,100	2.55
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	17,072	1.55
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	13,431	1.22
SIX SIS LTD.	12,705	1.15
STATE STREET BANK WEST CLIENT－TREATY 505234	12,113	1.10
合計	676,125	61.46

（注1）Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.（ジョーンズ ラング ラサール インク（Jones Lang LaSalle Inc.）の子会社であり、本資産運用会社の親会社であるラサール不動産投資顧問株式会社の親会社であるJones Lang LaSalle Global Holdings B.V.の発行済株式のうちの50%を保有する者）の所有する本投資法人の投資口の保管をしています。上記中の投資口数（46,200口）の全てについて、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.が実質的に保有しています。

（注2）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）（注3）
執行役員	藤原　寿光	ラサールREITアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	柴田　堅太郎	柴田・鈴木・中田法律事務所　パートナー 株式会社東和エンジニアリング　社外取締役	1,800
	西内　幸士	西内公認会計士事務所　代表 株式会社アカウンティング・マネジメント・サービス 代表取締役 株式会社DAホールディングス　取締役（非常勤）	1,800
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	—	12,700

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。
（注2）監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。
（注3）執行役員及び監督役員については当期において支給した額を記載しています。また、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬（1,500千円）及び2017年12月の投資法人債発行に係る「監査人からの引受事務幹事会社への書簡」作成業務の報酬（2,700千円）を加えた額を記載しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任の場合については、投信法の定めに従い、また、不再任の場合については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018年2月28日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社
資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱ＵＦＪ銀行
	株式会社三井住友銀行
	株式会社みずほ銀行

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	地域（注1）	第3期 2017年8月31日現在		第4期 2018年2月28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	東京エリア	174,484	94.9	173,937	94.6
	大阪エリア	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—
信託不動産　合計		174,484	94.9	173,937	94.6
預金・その他の資産		9,357	5.1	9,904	5.4
資産総額計		183,842	100.0	183,842	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、東京60㎞圏内（JR東京駅から60㎞圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45㎞圏内（JR大阪駅から45㎞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。

(2) 主要な保有資産

2018年2月28日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
ロジポート橋本（注4）	21,239	130,162	130,162	100.0	11.5	物流施設
ロジポート相模原（注5）	23,116	180,971	177,516	98.1	13.5	物流施設
ロジポート北柏	25,350	100,349	100,349	100.0	14.5	物流施設
ロジポート流山A棟	3,500	18,172	18,172	100.0	16.0（注6）	物流施設
ロジポート流山B棟	26,492	112,684	112,517	99.9		物流施設
ロジポート東扇島A棟	19,168	85,281	82,602	96.9	11.4	物流施設
ロジポート東扇島B棟	19,232	103,731	98,965	95.4	12.4	物流施設
ロジポート東扇島C棟	23,776	114,925	112,282	97.7	14.3	物流施設
ロジポート川越	12,059	53,088	53,088	100.0	6.4	物流施設
合計	173,937	899,366 752,117	885,656 740,100	98.5 98.4	100.0	

（注1）「賃貸可能面積」は、2018年2月28日時点における各信託不動産に係る建物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、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2）「賃貸面積」は、2018年2月28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、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3）「稼働率」は、2018年2月28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、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4）「ロジポート橋本」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、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5）「ロジポート相模原」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、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）「ロジポート流山A棟」の対総不動産賃貸事業収益比率は、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」の対総不動産賃貸事業収益比率と合算して記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

2018年2月28日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注2）
ロジポート橋本（注3）	神奈川県相模原市	信託受益権	130,162	21,239	22,400
ロジポート相模原（注4）	神奈川県相模原市	信託受益権	180,971	23,116	24,800
ロジポート北柏	千葉県柏市	信託受益権	100,349	25,350	28,100
ロジポート流山A棟	千葉県流山市	信託受益権	18,172	3,500	3,930
ロジポート流山B棟	千葉県流山市	信託受益権	112,684	26,492	28,400
ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	信託受益権	85,281	19,168	19,500
ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	信託受益権	103,731	19,232	21,300
ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	信託受益権	114,925	23,776	25,000
ロジポート川越	埼玉県川越市	信託受益権	53,088	12,059	12,100
合計			899,366 752,117	173,937	185,530

（注1）「賃貸可能面積」は、2018年2月28日時点における各信託不動産に係る建物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、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2）「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、不動産鑑定士による2018年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
（注3）「ロジポート橋本」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、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ています。
（注4）「ロジポート相模原」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、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ています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第3期 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日				第4期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日			
	テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）（注2）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）（注2）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
ロジポート橋本（注3）	15	100.0	597	11.4	15	100.0	603	11.5
ロジポート相模原（注4）	18	99.6	699	13.4	18	98.1	709	13.5
ロジポート北柏	9	100.0	758	14.5	8	100.0	759	14.5
ロジポート流山A棟	1	100.0	838（注5）	16.0（注5）	1	100.0	840（注5）	16.0（注5）
ロジポート流山B棟	8	99.8			8	99.9		
ロジポート東扇島A棟	22	96.9	602	11.5	22	96.9	601	11.4
ロジポート東扇島B棟	16	95.5	646	12.4	16	95.4	649	12.4
ロジポート東扇島C棟	17	97.7	751	14.4	17	97.7	750	14.3
ロジポート川越	4	100.0	340	6.5	4	100.0	338	6.4
合計	110	98.8 98.6	5,234	100.0	109	98.5 98.4	5,251	100.0

（注1）「テナント総数」は、各決算日現在における各物件において締結されている各賃貸借契約上のテナント数を記載しています。当該物件につきパス・スルー型の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。
（注2）「稼働率」は、各決算日現在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、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3）「ロジポート橋本」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、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」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、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」の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、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、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率については、「ロジポート流山B棟」の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率と各々合算して記載しています。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) その他資産の状況

① 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

② 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2018年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（千円）（注1）		時価（千円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	28,690,000	28,690,000	△165,498
合計		28,690,000	28,690,000	△165,498

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
（注3）当該取引については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(7) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、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
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	空調設備更新工事	2019年２月	18	—	—

（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80百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費88百万円があります。

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	屋上避雷針更新工事	2018年２月	8
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	シャッター点検指摘事項是正工事	自 2018年１月 至 2018年２月	8
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	スプリンクラーヘッド更新工事	2018年２月	8
その他の資本的支出					54
合計					80

（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

該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項目	第3期 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	第4期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
資産運用報酬（注）	590,925	618,816
資産保管・一般事務手数料	27,377	28,889
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	53,178	47,952
合計	685,082	709,258

（注）第3期の資産運用報酬には、上記金額の他、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（119,500千円）があります。

(2) 借入状況

2018年2月28日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年2月17日	1,540	1,540	0.42000%	2021年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	1,540	1,540	0.41323%	2021年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,540	1,540					
	三井住友信託銀行株式会社		1,540	1,540					
	株式会社りそな銀行		750	750					
	株式会社福岡銀行		750	750					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月17日	3,080	3,080	0.42000%	2021年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年2月17日	3,170	3,170	0.68000%	2023年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	3,100	3,100	0.67680%	2023年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,100	3,100					
	三井住友信託銀行株式会社		3,020	3,020					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月17日	2,720	2,720	0.68000%	2023年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年2月17日	2,870	2,870	0.79000%	2024年2月19日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	2,530	2,530	0.76155%	2024年2月19日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		2,530	2,530					
	三井住友信託銀行株式会社		1,130	1,130					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年2月17日	4,160	4,160	0.89000%	2025年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	2,080	2,080	0.88680%	2025年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		2,080	2,080					
	三井住友信託銀行株式会社		750	750					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年2月17日	1,510	1,510	0.98000%	2026年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	900	900	0.93127%	2026年2月17日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社りそな銀行	2017年3月1日	100	—	0.22172%	2018年9月3日（注4）	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		100	—					
	株式会社新生銀行		1,200	—					
	株式会社七十七銀行		250	—					
	野村信託銀行株式会社		250	—					
	株式会社りそな銀行	2017年3月1日	100	92	0.24960%	2019年9月2日（注5）	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		100	92					
	株式会社新生銀行		700	650					
	株式会社七十七銀行		250	232					
	野村信託銀行株式会社		250	232					
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（注6）	2017年3月1日	1,690	1,690	0.42945%	2022年3月1日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社福岡銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2017年3月1日	1,900	1,900	0.39474%	2023年9月1日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年3月1日	2,300	2,300	0.47128%	2023年9月1日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,900	1,900					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
計			61,530	59,530					
合計			61,530	59,530					

（注1）変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第6位を四捨五入して表示しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
（注2）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。
（注3）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用並びに短期借入金の返済資金です。
（注4）2017年12月22日に、全額期限前弁済しています。
（注5）2017年12月22日に、一部期限前弁済しています。
（注6）三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社の貸付債権は、2018年4月16日付で、株式会社三菱ＵＦＪ銀行へ承継される予定です。

（3）投資法人債の状況

2018年2月28日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2017年2月15日	4,000	4,000	0.260%	2022年2月15日	期限一括	（注1）	（注2）
第2回無担保投資法人債	2017年2月15日	2,000	2,000	0.580%	2027年2月15日	期限一括	（注1）	（注2）
第3回無担保投資法人債	2017年7月13日	3,500	3,500	0.650%	2027年7月13日	期限一括	（注3）	（注2）
第4回無担保投資法人債	2017年12月21日	—	1,000	0.170%	2021年12月21日	期限一括	（注4）	（注2）
第5回無担保投資法人債	2017年12月21日	—	1,000	0.630%	2027年12月21日	期限一括	（注4）	（注2）
合計		9,500	11,500					

（注1）資金使途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。
（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注3）資金使途は、長期借入金の返済資金です。
（注4）資金使途は、長期借入金の返済資金です。

（4）短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

（5）新投資口予約権証券の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
賃貸仲介手数料	20,859	ラサール不動産投資顧問株式会社	19,705	94.5

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

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（ラサールREITアドバイザーズ株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

当期において、本投資法人の第２回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項　目	概　要
2017年11月22日	規約一部変更の件 執行役員1名選任の件 補欠執行役員1名選任の件 監督役員2名選任の件	本投資法人の規約の一部変更、執行役員1名の選任、補欠執行役員1名の選任及び監督役員2名の選任を行いました。

② 投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項　目	概　要
2017年9月29日	資産運用委託契約第2変更契約の締結	ラサールREITアドバイザーズ株式会社と本投資法人との間で締結した2015年10月13日付「資産運用委託契約書」（その後の変更を含みます。）について、「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」（マイナンバー法）に係る個人番号関係事務等を追加しました。
2017年11月29日	投資法人債の発行に係る一般事務の委託	投資法人債の発行に係る事務等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2018年2月26日	資産運用委託契約第3変更契約の締結	ラサールREITアドバイザーズ株式会社と本投資法人との間で締結した2015年10月13日付「資産運用委託契約書」（その後の変更を含みます。）に規定する、運用報酬の計算を変更しました。

(2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2017年8月31日）	当期（2018年2月28日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,963,564	4,565,339
信託現金及び信託預金	4,644,814	4,651,951
営業未収入金	155,349	155,554
前払費用	89,583	96,904
繰延税金資産	16	23
未収消費税等	38,115	—
その他	58	114
流動資産合計	8,891,502	9,469,888
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	57,196,460	57,275,633
減価償却累計額	△1,885,276	△2,512,085
信託建物（純額）	55,311,184	54,763,548
信託構築物	10,225	10,775
減価償却累計額	△611	△978
信託構築物（純額）	9,614	9,796
信託工具、器具及び備品	80	495
減価償却累計額	△16	△28
信託工具、器具及び備品（純額）	63	466
信託土地	119,164,088	119,164,088
有形固定資産合計	174,484,950	173,937,899
投資その他の資産		
長期前払費用	376,854	336,602
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	386,854	346,602
固定資産合計	174,871,805	174,284,502
繰延資産		
創立費	22,547	18,891
投資法人債発行費	56,180	68,991
繰延資産合計	78,728	87,883
資産合計	183,842,035	183,842,273

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2017年8月31日）	当期（2018年2月28日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	233,796	181,515
未払金	643,457	665,325
未払費用	4,018	5,163
未払法人税等	934	1,072
未払消費税等	—	109,004
前受金	877,885	892,724
その他	566,750	406,991
流動負債合計	2,326,843	2,261,796
固定負債		
投資法人債	9,500,000	11,500,000
長期借入金	61,530,000	59,530,000
信託預り敷金及び保証金	2,068,317	2,206,899
固定負債合計	73,098,317	73,236,899
負債合計	75,425,161	75,498,696
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	106,363,965	106,363,965
出資総額控除額	△377,300	△564,300
出資総額（純額）	105,986,665	105,799,665
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,430,209	2,543,911
剰余金合計	2,430,209	2,543,911
投資主資本合計	108,416,874	108,343,576
純資産合計	※1 108,416,874	※1 108,343,576
負債純資産合計	183,842,035	183,842,273

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日		当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,783,212	※1	4,790,438
その他賃貸事業収入	※1	451,340	※1	461,547
営業収益合計		5,234,552		5,251,985
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,810,152	※1	1,736,382
資産運用報酬		590,925		618,816
資産保管・一般事務手数料		27,377		28,889
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		53,178		47,952
営業費用合計		2,495,234		2,445,640
営業利益		2,739,317		2,806,345
営業外収益				
受取利息		40		41
還付加算金		—		257
営業外収益合計		40		298
営業外費用				
支払利息		199,019		191,433
投資法人債利息		14,234		23,519
創立費償却		3,656		3,656
投資法人債発行費償却		3,497		4,925
融資関連費用		88,040		38,433
営業外費用合計		308,448		261,968
経常利益		2,430,909		2,544,675
税引前当期純利益		2,430,909		2,544,675
法人税、住民税及び事業税		940		1,079
法人税等調整額		△15		△6
法人税等合計		925		1,072
当期純利益		2,429,984		2,543,602
前期繰越利益		224		309
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,430,209		2,543,911

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年3月1日　至 2017年8月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	106,363,965	△202,400	106,161,565	2,740,324	2,740,324	108,901,889	108,901,889
当期変動額							
利益超過分配		△174,900	△174,900			△174,900	△174,900
剰余金の配当				△2,740,100	△2,740,100	△2,740,100	△2,740,100
当期純利益				2,429,984	2,429,984	2,429,984	2,429,984
当期変動額合計	—	△174,900	△174,900	△310,115	△310,115	△485,015	△485,015
当期末残高	※1 106,363,965	△377,300	105,986,665	2,430,209	2,430,209	108,416,874	108,416,874

当期（自 2017年9月1日　至 2018年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	106,363,965	△377,300	105,986,665	2,430,209	2,430,209	108,416,874	108,416,874
当期変動額							
利益超過分配		△187,000	△187,000			△187,000	△187,000
剰余金の配当				△2,429,900	△2,429,900	△2,429,900	△2,429,900
当期純利益				2,543,602	2,543,602	2,543,602	2,543,602
当期変動額合計	—	△187,000	△187,000	113,702	113,702	△73,297	△73,297
当期末残高	※1 106,363,965	△564,300	105,799,665	2,543,911	2,543,911	108,343,576	108,343,576

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 建物　2～79年 構築物　10～20年 工具、器具及び備品　6年	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。 建物　2～79年 構築物　10～45年 工具、器具及び備品　6～15年
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (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。	(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (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。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産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。 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50,089千円です。	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。 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。当期は該当ありません。
4. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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。 (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 (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。 (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。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2017年8月31日）	当期 （2018年2月28日）
※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　50,000千円	※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　50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日		当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,302,668	賃料収入	4,309,078
共益費収入	480,543	共益費収入	481,360
計	4,783,212	計	4,790,438
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	295,057	水道光熱費収入	289,186
駐車場収入	126,663	駐車場収入	130,999
その他賃貸収入	29,619	その他賃貸収入	41,361
計	451,340	計	461,547
不動産賃貸事業収益合計	5,234,552	不動産賃貸事業収益合計	5,251,985
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	301,195	外注委託費	287,626
水道光熱費	280,081	水道光熱費	278,565
公租公課	402,188	公租公課	402,178
損害保険料	9,471	損害保険料	9,354
修繕費	127,811	修繕費	88,027
減価償却費	625,388	減価償却費	627,188
その他賃貸事業費用	64,014	その他賃貸事業費用	43,441
不動産賃貸事業費用合計	1,810,152	不動産賃貸事業費用合計	1,736,382
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,424,399	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,515,603

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日		当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日	
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,100,000口	発行済投資口の総口数	1,100,000口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （2017年8月31日）		当期 （2018年2月28日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		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	
（繰延税金資産）	（単位：千円）	（繰延税金資産）	（単位：千円）
未払事業税損金不算入額	16	未払事業税損金不算入額	23
繰延税金資産合計	16	繰延税金資産合計	23
繰延税金資産の純額	16	繰延税金資産の純額	23
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		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：%）		（単位：%）
法定実効税率	31.74	法定実効税率	31.74
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.73	支払分配金の損金算入額	△31.72
その他	0.03	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期（自 2017年3月1日　至 2017年8月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、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

2017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	3,963,564	3,963,564	—
（2）信託現金及び信託預金	4,644,814	4,644,814	—
資産計	8,608,378	8,608,378	—
（3）投資法人債	9,500,000	9,556,100	56,100
（4）長期借入金	61,530,000	62,109,434	579,434
負債計	71,030,000	71,665,534	635,534
（5）デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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）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。

（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。

（5）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：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：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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	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（4）長期借入金の時価に含めて記載しています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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。

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,068,317

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,963,564
信託現金及び信託預金	4,644,814

（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

（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	—	—	—	—	4,000,000	5,500,000
長期借入金	—	1,900,000	1,400,000	10,740,000	2,990,000	44,500,000
合計	—	1,900,000	1,400,000	10,740,000	6,990,000	50,000,000

当期（自 2017年9月1日　至 2018年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、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

2018年2月28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	4,565,339	4,565,339	—
（2）信託現金及び信託預金	4,651,951	4,651,951	—
資産計	9,217,291	9,217,291	—
（3）投資法人債	11,500,000	11,537,600	37,600
（4）長期借入金	59,530,000	60,048,822	518,822
負債計	71,030,000	71,586,422	556,422
（5）デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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）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。

（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。

（5）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：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：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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	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（4）長期借入金の時価に含めて記載しています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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。

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	2,206,899

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	4,565,339
信託現金及び信託預金	4,651,951

（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

（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	—	6,500,000
長期借入金	—	1,300,000	10,740,000	—	18,100,000	29,390,000
合計	—	1,300,000	10,740,000	5,000,000	18,100,000	35,890,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（自 2017年3月1日　至 2017年8月31日）（ご参考）

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、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
162,917,112	11,567,837	174,484,950	184,440,000

（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1物件（12,126,163千円）の取得であり、主な減少額は減価償却費（625,388千円）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2017年8月期（第3期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2017年9月1日　至 2018年2月28日）

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、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
174,484,950	△547,050	173,937,899	185,530,000

（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、主な減少額は減価償却費（627,188千円）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2018年2月期（第4期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（自 2017年3月1日　至 2017年8月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	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）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	長期借入金の借入れ	1,400,000	長期借入金	8,290,000
				長期借入金の返済	530,530		
				支払利息	32,905	未払利息	—
				融資関連費用	5,082	前払費用	10,082
						長期前払費用	49,061

（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。

当期（自 2017年9月1日　至 2018年2月28日）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	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）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	長期借入金の借入れ	—	長期借入金	8,290,000
				長期借入金の返済	—		
				支払利息	31,635	未払利息	—
				融資関連費用	4,999	前払費用	10,082
						長期前払費用	44,061

（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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
1口当たり純資産額	98,560円	1口当たり純資産額	98,494円
1口当たり当期純利益	2,209円	1口当たり当期純利益	2,312円
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については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を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については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
当期純利益（千円）	2,429,984	当期純利益（千円）	2,543,602
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	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）	2,429,984	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,543,602
期中平均投資口数（口）	1,100,000	期中平均投資口数（口）	1,100,000

[重要な後発事象に関する注記]

前期（自 2017年3月1日　至 2017年8月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2017年9月1日　至 2018年2月28日）

(1) 資産の取得

本投資法人は、2018年３月５日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しました。なお、取得価格は、新規取得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（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。）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	東京-10	ロジポート平塚新町	神奈川県平塚市	6,900	ロジスティクス不動産販売合同会社
大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	8,150	ロジスティクス不動産販売合同会社
合計				15,050	

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(1) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率（注4）（注5）	借入実行日	借入方法	返済期限（注8）	返済方法（注9）	担保
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1）	2,650	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.20%を加えた利率	2018年3月5日	左記借入先を貸付人とする2018年3月1日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2021年3月5日	期限一括	無担保無保証
	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）	6,750	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.30%を加えた利率（注6）			2025年3月5日		
	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）	5,880	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.35%を加えた利率（注7）			2026年3月5日		

（注1）協調融資団は、アレンジャーのほか、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社中国銀行より組成されます。

（注2）協調融資団は、アレンジャーのほか、三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社新生銀行、株式会社七十七銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社中国銀行より組成されます。

（注3）協調融資団は、アレンジャーのほか、三井住友信託銀行株式会社より組成されます。

（注4）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5）利払日は、2018年5月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び元本返済期限（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（ただし、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(TokyoInterbank Offered Rate)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6）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、2018年3月1日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①相手先	三井住友信託銀行株式会社
②想定元本	6,750百万円
③金利	固定支払金利 0.51435% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.30%
④開始日	2018年3月5日
⑤終了日	2025年3月5日
⑥利払日	利払日は、2018年5月31日を初回とし、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び終了日（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。）

※上記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0.51435%で固定化されています。

（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、2018年3月1日付で、金利スワップ契約を締結しています。

①相手先	野村證券株式会社
②想定元本	5,880百万円
③金利	固定支払金利 0.59950% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.35%
④開始日	2018年3月5日
⑤終了日	2026年3月5日
⑥利払日	利払日は、2018年5月31日を初回とし、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び終了日（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。）

※上記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0.59950%で固定化されています。

（注8）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9）上記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。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
Ⅰ 当期未処分利益	2,430,209,201	2,543,911,967
Ⅱ 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	187,000,000	188,100,000
Ⅲ 分配金の額	2,616,900,000	2,731,300,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,379)	(2,483)
うち利益分配金	2,429,900,000	2,543,200,000
（うち1口当たり利益分配金）	(2,209)	(2,312)
うち利益超過分配金	187,000,000	188,100,000
（うち1口当たり利益超過分配金）	(170)	(171)
Ⅳ 次期繰越利益	309,201	711,967

分配金の額の算出方法	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す。 かかる方針を踏まえ、当期未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2,429,900,000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、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である625,388,806円の100分の30にほぼ相当する額として算定される187,000,000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。	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す。 かかる方針を踏まえ、当期未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2,543,200,000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、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である627,188,221円の100分の30にほぼ相当する額として算定される188,100,000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。

（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。

Ⅶ. 監査報告書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成30年４月13日

ラサールロジポート投資法人
役 員 会 御 中

PwCあらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 太田英晃

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 山口健志

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ラサールロジポート投資法人の平成29年９月１日から平成30年２月28日までの第４期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,430,909	2,544,675
減価償却費	625,388	627,188
創立費償却	3,656	3,656
投資法人債発行費償却	3,497	4,925
受取利息	△40	△41
支払利息	213,254	214,953
営業未収入金の増減額（△は増加）	△48,349	△205
未収消費税等の増減額（△は増加）	△149,170	38,115
前払費用の増減額（△は増加）	△2,855	△7,321
長期前払費用の増減額（△は増加）	△32,659	40,252
営業未払金の増減額（△は減少）	118,734	△52,280
未払金の増減額（△は減少）	△115,782	△4,834
未払消費税等の増減額（△は減少）	10,305	109,004
前受金の増減額（△は減少）	57,812	14,838
その他	117	16
小計	3,114,818	3,532,941
利息の受取額	40	41
利息の支払額	△210,105	△213,808
法人税等の支払額	△615	△940
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,904,137	3,318,233
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	△12,172,188	△53,435
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	165,769	21,548
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△85,051	△35,790
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,091,470	△67,677
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△1,690,000	—
長期借入れによる収入	13,790,000	—
長期借入金の返済による支出	△3,540,000	△2,000,000
投資法人債の発行による収入	3,479,086	1,982,263
利益分配金の支払額	△2,736,628	△2,427,653
利益超過分配金の支払額	△174,686	△186,759
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,127,770	△2,632,149
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△59,561	618,406
現金及び現金同等物の期首残高	7,618,302	7,558,740
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,558,740	※1 8,177,147

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項目	前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引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。	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。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考） 自 2017年３月１日 至 2017年８月31日	当期 自 2017年９月１日 至 2018年２月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（2017年8月31日） （単位：千円）	（2018年2月28日） （単位：千円）
現金及び預金 3,963,564	現金及び預金 4,565,339
信託現金及び信託預金 4,644,814	信託現金及び信託預金 4,651,951
使途制限付信託預金（注） △1,049,638	使途制限付信託預金（注） △1,040,143
現金及び現金同等物 7,558,740	現金及び現金同等物 8,177,147
（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還等のために留保されている信託預金です。	（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還等のために留保されている信託預金です。

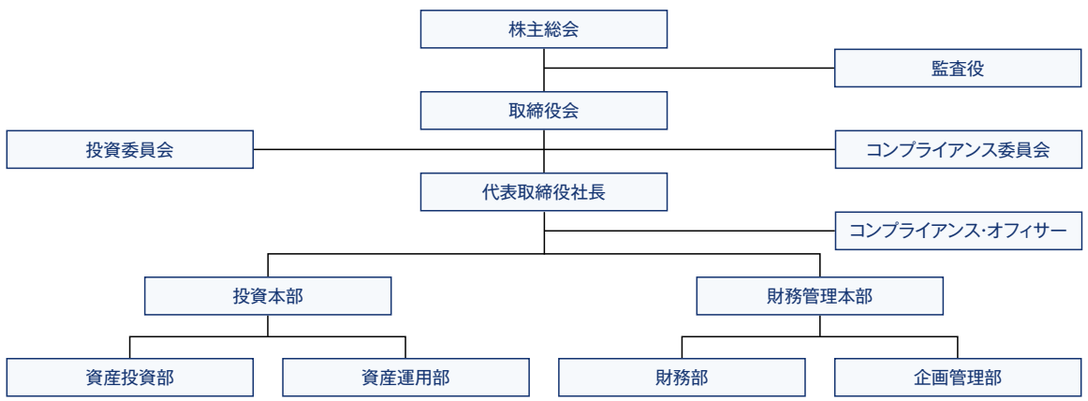
本投資法人・本資産運用会社の概要

■ 本投資法人の仕組図

■ 本資産運用会社の概況

商　　号	ラサールREITアドバイザーズ株式会社
設立年月日	2002年3月18日
資　本　金	164.5百万円(2018年2月末日現在)
株 主 構 成	ラサール不動産投資顧問株式会社　100%

金融商品取引業登録	登録番号:関東財務局長(金商)第2863号
宅地建物取引業免許	免許証番号:東京都知事(1)第97862号
取引一任代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第92号



投資主インフォメーション

■ ホームページのご案内

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示に努めており、様々なコンテンツをご用意しています。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

URL　http://lasalle-logiport.com/

特徴や戦略を分かりやすく説明

本投資法人の特徴や、成長戦略等について、チャートや表を用いて分かりやすく説明しております。

モバイル対応

スマートフォンからも快適にアクセスいただけるよう、全ページモバイル対応化しており、端末ごとに最適化された画面で情報を取得いただけます。

用語解説

LTV …… Loan To Valueの略。総資産有利子負債比率。
借入金等や投資法人債の有利子負債額を総資産で割った比率。値が小さいほど、安全性が高いとされる一方、値が大きい場合、レバレッジ効果の高い運営を行っているという見方もある。

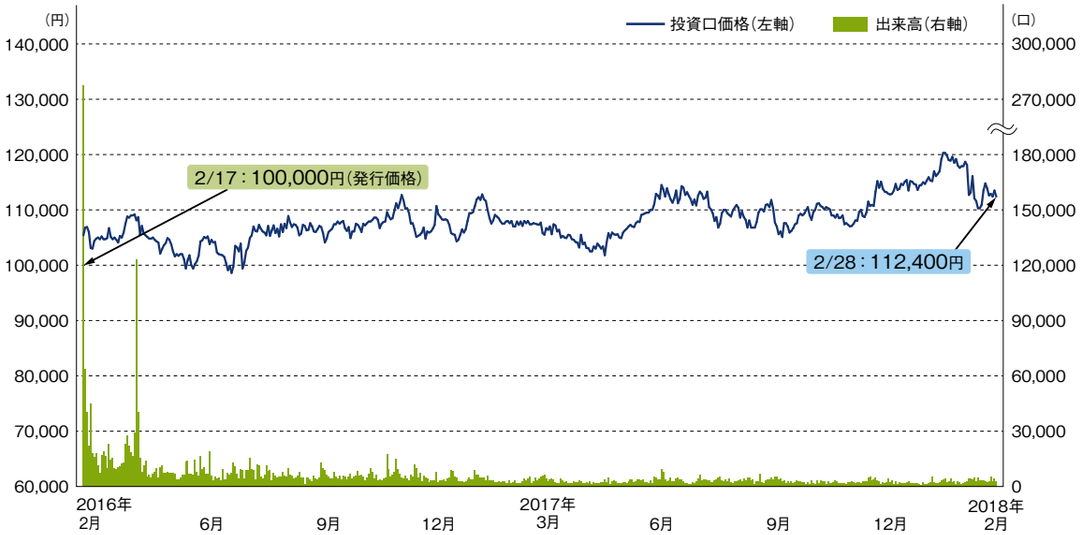
NOI利回り …… NOIとは、Net Operating Incomeの略。物件の収入(賃料)から、実際に発生した経費(管理費、固定資産税など)のみを控除し、会計上の費用である減価償却費は考慮せずに算出する物件の収益のこと。
NOI利回りとは、NOIを物件の価格で割ることで求められる不動産の収益率を示す指標。

リーシング …… テナントに対して営業活動を行い、空室区画に誘致して稼働率を高める活動。

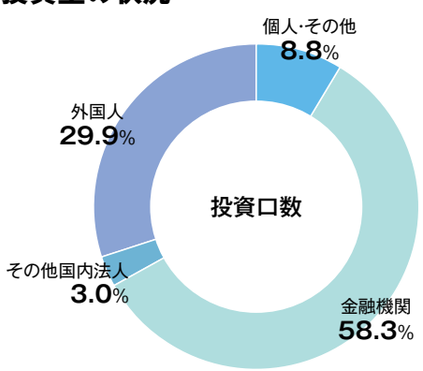
サステイナビリティ … 「持続可能性」を意味する。
企業分野では、利益を上げるだけでなく環境・経済・社会などへ社会的責任を果たすことで、将来においても事業を存続できる可能性を持ち続けるという意味で用いられる。

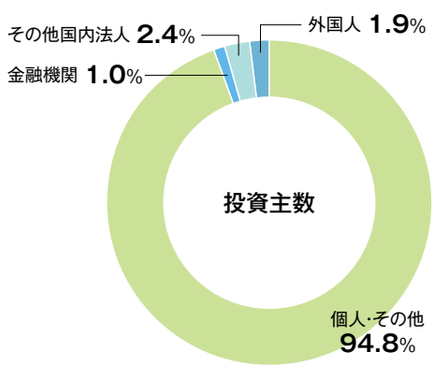
投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

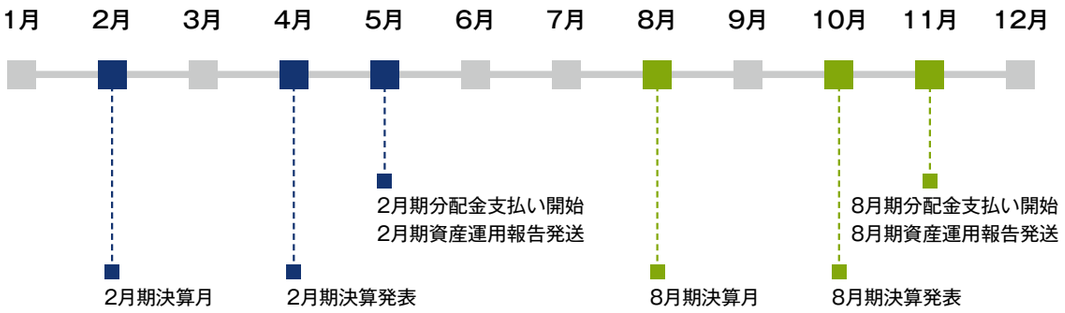


■ 投資主の状況





■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(証券コード：3466)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル：0120-782-031 受付時間：9：00～17：00(土・日・祝日を除きます。)

分配金について

「分配金」は、「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

■「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様
➡ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様
➡下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
0120-782-031