

2019年2月期 決算短信 (REIT)

2019年4月15日

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

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

有価証券報告書提出予定日 2019年5月17日 分配金支払開始予定日 2019年5月20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. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日～2019年2月28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	%
2019年2月期	5,792	2.3	3,100	1.9	2,784	3.2	2,783	3.2
2018年8月期	5,663	7.8	3,043	8.4	2,697	6.0	2,696	6.0

	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	%	%	%
2019年2月期	2,530	2.6	1.4	48.1
2018年8月期	2,451	2.5	1.4	47.6

(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	%	%
2019年2月期	2,530	2,783	187	205	2,717	2,988	100.0	2.6
2018年8月期	2,452	2,697	186	204	2,638	2,901	100.0	2.5

(注1) 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。

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

(注2) 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3) 2018年8月期及び2019年2月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合はいずれも0.002です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第5号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年2月期	200,670	108,190	53.9	98,355
2018年8月期	199,373	108,309	54.3	98,462

(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
2019年2月期	3,837	△1,307	△1,680	9,446
2018年8月期	3,145	△15,275	12,548	8,596

2. 2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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
2019年8月期	6,092	5.2	3,306	6.6	2,975	6.9	2,974	6.9	2,704	174	2,878
2020年2月期	6,331	3.9	3,491	5.6	3,162	6.3	3,160	6.3	2,873	162	3,035

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年8月期）2,704円、1口当たり予想当期純利益（2020年2月期）2,873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）	2019年2月期	1,100,000口	2018年8月期	1,100,000口
② 期末自己投資口数	2019年2月期	0口	2018年8月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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、9ページ記載の「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

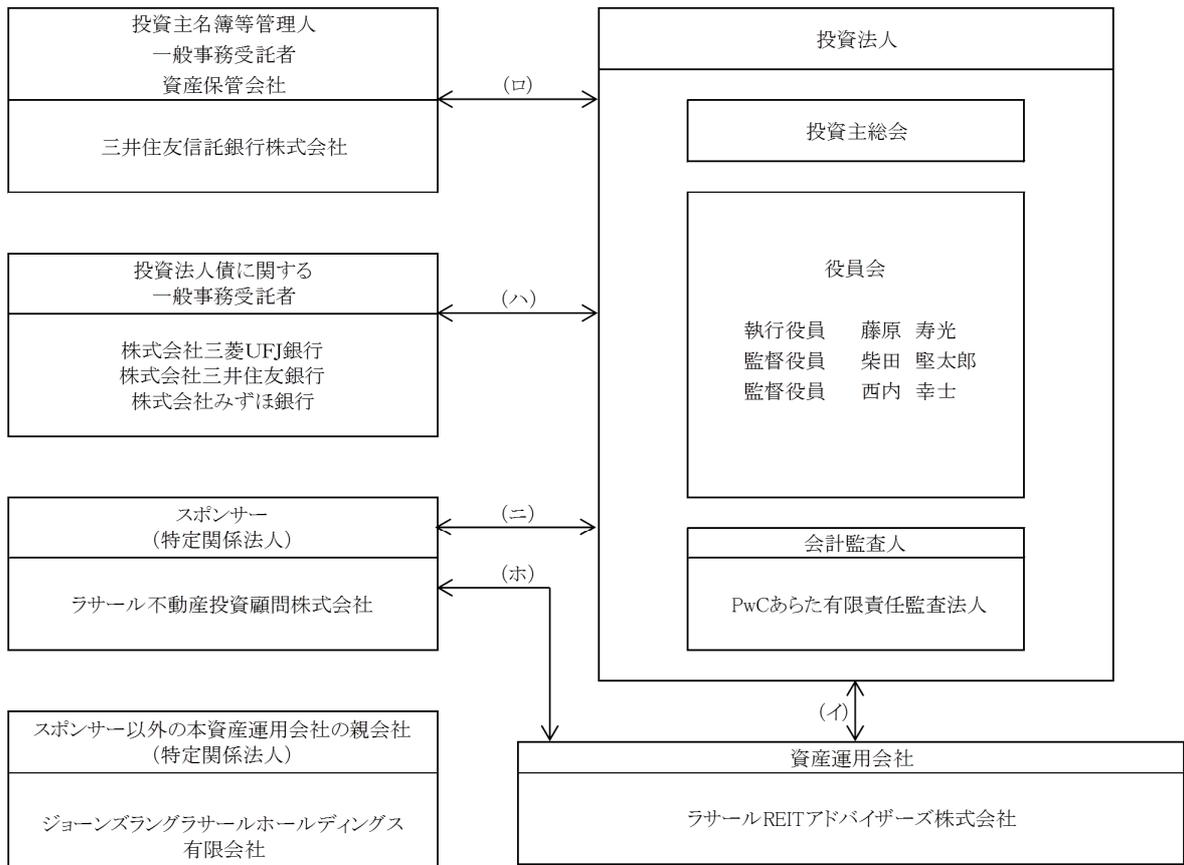
以上

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	
(1) 運用方針	5
(2) 運用状況	5
(3) 投資リスク	11
3. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 表示方法の変更に関する注記	20
(9) 財務諸表に関する注記事項	20
(10) 発行済投資口の総口数の増減	29
4. 役員の変動	
(1) 投資法人の役員	30
(2) 資産運用会社の役員	30
5. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	31
(2) 投資資産	32
(3) 運用資産の資本的支出	38
(4) 不動産等の損益の状況	39

1. 投資法人の関係法人

① 投資法人の仕組図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 投資主名簿等管理事務委託契約/一般事務委託契約/資産保管委託契約
- (ハ) 財務代理契約
- (ニ) 商標使用に関する覚書
- (ホ) スポンサーサポート契約

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>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>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>
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	<p>本投資法人との間で、2017年2月9日付で第1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)に係る財務代理契約及び第2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)に係る財務代理契約を、2017年12月15日付で第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)に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、第1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)、第2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)に係る①発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び③投資法人債原簿に関する事務等を行います。</p>
	株式会社三井住友銀行	<p>本投資法人との間で、2017年7月7日付で第3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)に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、第3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)に係る①発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び③投資法人債原簿に関する事務等を行います。</p>
	株式会社みずほ銀行	<p>本投資法人との間で、2017年12月15日付で第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)に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、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)に係る①発行代理人事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び③投資法人債原簿に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
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)	(i)ラサール不動産投資顧問株式会社 (ii)ジョーンズラングラサールホールディングス有限会社 (iii) Jones Lang LaSalle Global Holdings B.V.	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

最近の有価証券報告書(2018年11月29日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

なお、本資産運用会社は、2019年2月期末後である2019年3月28日付にて本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインを変更し、本投資法人に係る自己投資口の取得及び消却に関する規定を新設するほか、分配方針(利益を超える金銭の分配)について一部変更(以下「運用ガイドライン変更」といいます。)を行いました。

(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、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、2019年2月期(第6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

2018年の日本経済は内需に牽引されて良好に推移し、実質GDPは7年連続のプラス成長となりました。特に、堅調な企業収益を背景に設備投資が増加し、景気拡大を牽引しました。また、雇用市場の逼迫感が強まり、賃金上昇や女性・高齢者の労働参加が進んだことによって所得が増加し、個人消費は緩やかに増加しました。年後半からは、海外経済の成長ペースの減速を受けて輸出が停滞色を強めています。資本市場では、米国と中国との間の貿易戦争など景気の下振れ要因への懸念が高まり、2018年12月から2019年1月にボラティリティが一時的に高まりました。そのような局面でも、上場J-REIT市場は底堅く推移し、軟調となった株式とは対照的に、年間を通じて東証REIT指数は前年比プラスとなっています。日銀は2019年1月23日に再びインフレ見通しを下方修正し、目標である2%の達成は遠のきました。低金利政策の継続の可能性が一段と高まり、緩和的な資金調達環境が維持されています。その結果、債券よりも高い利回りを生むインカム不動産に対する投資家の旺盛な需要は継続しています。不動産利回りは過去最低水準に留まり、不動産価格も高水準で推移しています。首都圏の物流施設市場では、2018年の高水準の新規供給にもかかわらず、強い新規需要が継続したことによって空室率は低下しました。近畿圏では、2017年の大量供給によって空室率が上昇しましたが、特に内陸エリアで旺盛な需要が見られ、需給が改善しています。

このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有11物件(取得価格合計188,440百万円、賃貸可能面積811,882㎡)の運用を着実にを行い、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は98.8%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は113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

本投資法人は、新たに取得した優先出資証券の取得資金の一部に充当するため、2018年9月26日付で1,221百万円の借入れを行いました。

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87,531百万円、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は43.6%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、2018年9月1日から2019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5,792百万円、営業利益は3,100百万円、経常利益は2,784百万円、当期純利益は2,783百万円となりました。

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2,530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、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超える金銭の分配として、分配することができるものとしています(注2)。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配金として、当期の減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である688百万円の100分の30にほぼ相当する205百万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187円となりました(注3)。

(注1) 本投資法人は、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、期間損益、金銭分配額の水準及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、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4)。

(注2) 一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします(注4)。

(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199百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超える金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

(注4) 運用ガイドライン変更後の基準に基づきます。

(次期の見通し)

① 次期の運用環境

2019年以降、GDP成長率はやや減速するものの、緩やかな経済成長が継続すると予想されます。緩やかな賃金上昇が続く中、底堅い消費が経済成長を牽引していくと見込まれます。2019年10月には消費税増税が予定されているものの、消費税対応の臨時及び特別の措置が講じられることによって家計の増税負担は一部軽減されるため、景気の下押し効果は抑制される見込みです。一方、米中貿易戦争や世界経済の減速を背景に外需が失速し、景気が腰折れするリスクが高まっています。米中の通商協議に加えて、日本の輸出の約2割を占める米国との二国間協議の結果次第では、日本の製造業を中心に悪影響が生じる可能性があります。これらの国内外の政治・経済リスクを背景に、資本市場のボラティリティは今後も継続する可能性があります。一方で、今後2～3年間は日銀の低金利政策が継続する見通しで、安定インカムを生む不動産に対する投資需要は継続するものと予想されます。首都圏の物流施設市場では、今後も新規供給の継続が見込まれるものの、湾岸エリアや外環・国道16号エリアなど好立地のエリアでは堅調な賃借需要が新規供給を吸収することが想定され、首都圏全体の空室率は今後数年間で均衡点に向けて緩やかに上昇する程度にとどまると予想されます。近畿圏では、大阪湾岸エリアでの需給悪化は最悪期を脱した可能性が高く、内陸エリアでは強い賃借需要が継続する見通しです。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

外部成長戦略としては、ラサールグループ(注1)から提供される物件情報及び本資産運用会社独自の物件情報獲得能力を最大限活用し、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。

内部成長戦略では、スポンサーサポート契約に基づき提供を受ける人材や利用可能な情報を通じて、ラサールグループのノウハウであるアクティブアセットマネジメント(注3)を活用して、内部成長の実現を目指します。本投資法人のポートフォリオは、テナントが分散しキャッシュ・フローの安定性が高いことに加え、賃貸借契約期間の満了に伴う契約更改期日が分散しているという特徴があります。契約更改の期日においては、市場賃料や空室率等を精査した上で、賃料の増額改定に取り組みます。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(2018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) 「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

本投資法人は、2019年4月15日開催の役員会において、以下の資産に係る信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)を取得すること及び以下の資産に係る信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)を譲渡することを決定しました。当該取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約は、フォワードコミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

a. 取得の概要

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注)	取得先
大阪 エリア	大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	4,160	BTS5リアルエステート 販売合同会社

(1) 売買契約締結日 : 2019年4月15日

(2) 取得予定日 : 第1回(準共有持分40%) 2019年7月1日(引渡決済日)
: 第2回(準共有持分60%) 2019年9月3日(引渡決済日)

(3) 取得資金 : 譲渡予定資産の譲渡代金及び自己資金

(注) 取得予定価格は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)の合計額を記載しています。

b. 譲渡の概要

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡先
東京 エリア	東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県流山市	4,500	非開示

(1) 売買契約締結日 : 2019年4月15日

(2) 譲渡予定日 : 第1回(準共有持分40%) 2019年6月28日(引渡決済日)
: 第2回(準共有持分60%) 2019年9月2日(引渡決済日)

(3) 譲渡資金 : 取得予定資産の取得資金の一部に充当

(注) 譲渡予定価格は、譲渡予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)の合計額を記載しています。

④ 運用状況の見通し

2019年8月期及び2020年2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
2019年8月期	6,092	3,306	2,975	2,974	2,704	174	2,878
2020年2月期	6,331	3,491	3,162	3,160	2,873	162	3,035

なお、この見通しの前提条件については、下記「2019年8月期及び2020年2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。

2019年8月期及び2020年2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"> 2019年8月期：2019年3月1日～2019年8月31日（184日） 2020年2月期：2019年9月1日～2020年2月29日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している不動産信託受益権（合計11物件）及び優先出資証券（裏付資産1物件）（以下「現保有資産」といいます。）につき、下記の不動産信託受益権の取得及び譲渡が行われることを前提としています。 ＜取得予定資産＞ ロジポート堺築港新町 準共有持分40% 2019年7月1日取得予定 準共有持分60% 2019年9月3日取得予定 ＜譲渡予定資産＞ ロジポート流山A棟 準共有持分40% 2019年6月28日譲渡予定 準共有持分60% 2019年9月2日譲渡予定 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2020年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得、又は譲渡予定資産以外の保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び現保有資産の本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 物件全体の平均稼働率は、2019年8月期及び2020年2月期にそれぞれ98.7%及び98.8%を見込んでいます。 ロジポート尼崎を裏付資産とする優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）から得られる受取配当金については、2020年2月期に11百万円を見込んでいます。 上記「運用資産」欄に記載のとおり、「ロジポート流山A棟」の不動産信託受益権を譲渡することにより、不動産等売却益（譲渡予定価格から譲渡予定日の想定帳簿価格及び譲渡にかかる諸費用の見込額を控除した額）が2019年8月期に393百万円、2020年2月期に596百万円発生することを見込んでいます。なお、実際の不動産等売却益の計上額は変動する可能性があります。 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、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報、現保有資産の過去実績及び本書の日付現在効力を有する委託契約に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 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、2019年8月期に694百万円、2020年2月期に699百万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並びに償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しており、本投資法人においては当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入しています。したがって、取得予定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2019年8月期及び2020年2月期については費用計上されず、2020年度の固定資産税等が2020年8月期から費用計上されることとなります。取得予定資産について取得原価に算入された固定資産税等の総額は9百万円（146日分に相当）です。なお、通期で固定資産税等が費用化された場合の影響額は、2019年8月期に1百万円、2020年2月期に12百万円を見込んでいます。 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 創立費の見込償却額として、2019年8月期に3百万円、2020年2月期に3百万円を見込んでいます。 支払利息等（投資法人債利息、投資法人債発行費償却、融資関連費用を含みます。）として、2019年8月期に317百万円、2020年2月期に314百万円を見込んでいます。なお、支払利息等に含まれる非現金支出費用は、2019年8月期に51百万円、2020年2月期に50百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の有利子負債の残高は87,531百万円です。2020年2月期末までの間に有利子負債の金額に変動が生じないことを前提条件としています。 2019年8月期末のLTVは43.6%程度、2020年2月期末のLTVは43.6%程度となる見込みです。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
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、2020年2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、又は今後のさらなる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
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。2019年8月期及び2020年2月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の約30%を分配することを前提として算出しており、それぞれ192百万円、178百万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、減価償却累計額を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の30%に相当する金額を目途として、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況（特に、下記の鑑定LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額につき、利益を超える金銭として、毎期継続的に分配する方針です。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。また、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行わないほか、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。 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。 鑑定LTV (%) = A / B × 100 (%) A=有利子負債残高（投資法人債残高・短期投資法人債残高を含みますが、劣後債務の残高を除きます。）+敷金等（ただし、運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び本投資法人の敷金等リザーブ口座（本投資法人が賃貸人として返還義務を負う敷金等を保管する口座をいいます。）にリザーブされている金額相当額を除きます。）の額 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 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。
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

有価証券報告書(2018年11月29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)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,858,660	6,828,982
信託現金及び信託預金	3,860,404	3,745,887
営業未収入金	190,095	170,324
前払費用	114,446	121,307
未収消費税等	185,189	-
その他	57	114
流動資産合計	10,208,854	10,866,616
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	63,305,225	63,449,320
減価償却累計額	△3,197,064	△3,885,164
信託建物(純額)	60,108,161	59,564,155
信託構築物	10,775	12,173
減価償却累計額	△1,347	△1,729
信託構築物(純額)	9,428	10,444
信託工具、器具及び備品	495	5,743
減価償却累計額	△49	△98
信託工具、器具及び備品(純額)	446	5,644
信託土地	128,520,999	128,520,999
有形固定資産合計	188,639,035	188,101,244
投資その他の資産		
投資有価証券	-	1,237,993
長期前払費用	436,963	385,679
繰延税金資産	6	20
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	446,970	1,633,694
固定資産合計	189,086,005	189,734,938
繰延資産		
創立費	15,234	11,578
投資法人債発行費	63,335	57,679
繰延資産合計	78,570	69,258
資産合計	199,373,430	200,670,813

(単位:千円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	191,545	169,693
1年内返済予定の長期借入金	-	1,300,000
未払金	767,256	816,141
未払費用	5,574	5,163
未払法人税等	735	1,029
未払消費税等	-	143,084
前受金	969,612	978,731
その他	316,395	451,088
流動負債合計	2,251,120	3,864,931
固定負債		
投資法人債	11,500,000	11,500,000
長期借入金	74,810,000	74,731,000
信託預り敷金及び保証金	2,503,105	2,384,175
固定負債合計	88,813,105	88,615,175
負債合計	91,064,226	92,480,106
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	△752,400	△957,000
出資総額(純額)	105,611,565	105,406,965
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,697,639	2,783,741
剰余金合計	2,697,639	2,783,741
投資主資本合計	108,309,204	108,190,706
純資産合計	※1 108,309,204	※1 108,190,706
負債純資産合計	199,373,430	200,670,813

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日		自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 5,179,266		※1 5,206,141
その他賃貸事業収入		※1 484,477		※1 586,316
営業収益合計		5,663,743		5,792,458
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,846,869		※1 1,860,667
資産運用報酬		676,123		705,203
資産保管・一般事務手数料		27,150		28,141
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		56,643		84,389
営業費用合計		2,620,386		2,692,001
営業利益		3,043,356		3,100,457
営業外収益				
受取利息		42		47
還付加算金		-		659
営業外収益合計		42		707
営業外費用				
支払利息		231,312		230,646
投資法人債利息		26,786		25,963
創立費償却		3,656		3,656
投資法人債発行費償却		5,656		5,656
融資関連費用		78,301		50,917
営業外費用合計		345,713		316,839
経常利益		2,697,686		2,784,324
税引前当期純利益		2,697,686		2,784,324
法人税、住民税及び事業税		742		1,036
法人税等調整額		16		△14
法人税等合計		758		1,021
当期純利益		2,696,927		2,783,302
前期繰越利益		711		439
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,697,639		2,783,741

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計
当期首残高	106,363,965	△564,300	105,799,665	2,543,911	2,543,911
当期変動額					
利益超過分配		△188,100	△188,100		
剰余金の配当				△2,543,200	△2,543,200
当期純利益				2,696,927	2,696,927
当期変動額合計	-	△188,100	△188,100	153,727	153,727
当期末残高	※1 106,363,965	△752,400	105,611,565	2,697,639	2,697,639

(単位:千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	108,343,576	108,343,576
当期変動額		
利益超過分配	△188,100	△188,100
剰余金の配当	△2,543,200	△2,543,200
当期純利益	2,696,927	2,696,927
当期変動額合計	△34,372	△34,372
当期末残高	108,309,204	108,309,204

当期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計
当期首残高	106,363,965	△752,400	105,611,565	2,697,639	2,697,639
当期変動額					
利益超過分配		△204,600	△204,600		
剰余金の配当				△2,697,200	△2,697,200
当期純利益				2,783,302	2,783,302
当期変動額合計	-	△204,600	△204,600	86,102	86,102
当期末残高	※1 106,363,965	△957,000	105,406,965	2,783,741	2,783,741

(単位:千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	108,309,204	108,309,204
当期変動額		
利益超過分配	△204,600	△204,600
剰余金の配当	△2,697,200	△2,697,200
当期純利益	2,783,302	2,783,302
当期変動額合計	△118,497	△118,497
当期末残高	108,190,706	108,190,706

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期		当期	
	自 2018年3月1日	至 2018年8月31日	自 2018年9月1日	至 2019年2月28日
I 当期末処分利益	2,697,639,273		2,783,741,863	
II 利益超過分配金加算額				
出資総額控除額	204,600,000		205,700,000	
III 分配金の額	2,901,800,000		2,988,700,000	
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,638)		(2,717)	
うち利益分配金	2,697,200,000		2,783,000,000	
(うち1口当たり利益分配金)	(2,452)		(2,530)	
うち利益超過分配金	204,600,000		205,700,000	
(うち1口当たり利益超過分配金)	(186)		(187)	
IV 次期繰越利益	439,273		741,863	

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,697,200,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である685,367,729円の100分の30にほぼ相当する額として算定される204,600,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,783,000,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である688,532,290円の100分の30にほぼ相当する額として算定される205,700,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2018年3月1日	自	2018年9月1日
	至	2018年8月31日	至	2019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		2,697,686		2,784,324
減価償却費		685,367		688,532
創立費償却		3,656		3,656
投資法人債発行費償却		5,656		5,656
受取利息		△42		△47
支払利息		258,099		256,609
営業未収入金の増減額(△は増加)		△34,540		13,416
未収消費税等の増減額(△は増加)		△185,189		307,011
前払費用の増減額(△は増加)		△17,541		△6,861
長期前払費用の増減額(△は増加)		△100,361		51,284
営業未払金の増減額(△は減少)		10,030		△21,852
未払金の増減額(△は減少)		117,481		△23,209
未払消費税等の増減額(△は減少)		△109,004		21,261
前受金の増減額(△は減少)		76,887		15,472
その他		△3,564		△55
小計		3,404,621		4,095,199
利息の受取額		42		47
利息の支払額		△257,687		△257,021
法人税等の支払額		△1,079		△743
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,145,896		3,837,483
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		△15,402,053		△78,946
投資有価証券の取得による支出		-		△1,237,693
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		152,344		22,853
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△25,485		△13,307
投資活動によるキャッシュ・フロー		△15,275,194		△1,307,094
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		15,280,000		1,221,000
利益分配金の支払額		△2,543,096		△2,697,337
利益超過分配金の支払額		△188,089		△204,610
財務活動によるキャッシュ・フロー		12,548,814		△1,680,948
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		419,516		849,440
現金及び現金同等物の期首残高		8,177,147		8,596,663
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,596,663		※1 9,446,103

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。</p>						
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="496 488 932 591"> <tr> <td>建物</td> <td>2～79年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table>	建物	2～79年	構築物	10～45年	工具、器具及び備品	6～15年
建物	2～79年						
構築物	10～45年						
工具、器具及び備品	6～15年						
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>						
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前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69,562千円であり、当期は該当ありません。</p>						
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>						
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>						
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、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) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」に表示されていた「繰延税金資産」6千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」6千円として組み替えています。

(9) 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

前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,695,193	4,719,997
共益費収入	484,073	486,144
その他賃貸事業収入	5,179,266	5,206,141
水道光熱費収入	305,329	305,398
駐車場収入	134,526	136,378
その他賃貸収入	44,621	144,539
不動産賃貸事業収益合計	484,477	586,316
	5,663,743	5,792,458
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	275,781	273,608
水道光熱費	298,976	302,420
公租公課	431,737	423,841
損害保険料	10,134	9,959
修繕費	98,419	111,015
減価償却費	685,367	688,532
その他賃貸事業費用	46,451	51,288
不動産賃貸事業費用合計	1,846,869	1,860,667
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,816,874	3,931,791

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,100,000口	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

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
現金及び預金	5,858,660千円	6,828,982千円
信託現金及び信託預金	3,860,404千円	3,745,887千円
使途制限付信託預金(注)	△1,122,402千円	△1,128,766千円
現金及び現金同等物	8,596,663千円	9,446,103千円

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

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
1年内	7,408,042千円	7,298,611千円
1年超	21,458,599千円	18,656,470千円
合計	28,866,642千円	25,955,082千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2018年8月31日)

2018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	5,858,660	5,858,660	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,860,404	3,860,404	-
資産計	9,719,065	9,719,065	-
(4) 投資法人債	11,500,000	11,497,650	△2,350
(5) 長期借入金	74,810,000	75,405,189	595,189
負債計	86,310,000	86,902,839	592,839
デリバティブ取引	-	-	-

当期(2019年2月28日)

2019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	6,828,982	6,828,982	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,745,887	3,745,887	-
資産計	10,574,870	10,574,870	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	1,300,000	1,300,033	33
(4) 投資法人債	11,500,000	11,570,800	70,800
(5) 長期借入金	74,731,000	75,335,713	604,713
負債計	87,531,000	88,206,547	675,547
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

元利金の合計額(特例処理の対象とされている借入金については当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額)を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(4) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
投資有価証券(*1)	-	1,237,993
信託預り敷金及び保証金(*2)	2,503,105	2,384,175

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2018年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	5,858,660
信託現金及び信託預金	3,860,404

当期(2019年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	6,828,982
信託現金及び信託預金	3,745,887

(注4) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2018年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	5,000,000	-	6,500,000
長期借入金	-	1,300,000	13,390,000	2,990,000	15,110,000	42,020,000
合計	-	1,300,000	13,390,000	7,990,000	15,110,000	48,520,000

当期(2019年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	5,000,000	-	-	6,500,000
長期借入金	1,300,000	10,740,000	2,650,000	19,321,000	16,560,000	25,460,000
合計	1,300,000	10,740,000	7,650,000	19,321,000	16,560,000	31,960,000

[有価証券に関する注記]

前期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)

優先出資証券(貸借対照表計上額1,237,993千円)は、市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2018年8月31日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	41,320,000	41,320,000	*	*

当期(2019年2月28日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	41,320,000	41,320,000	*	*

*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に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(5)長期借入金をご参照ください。)

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容(注2)	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
						役員兼任等	事業上の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い(注3)	826,623	未払金	630,122

(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(150,500千円)を含んでいます。

当期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容(注2)	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
						役員兼任等	事業上の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い(注3)	717,413	未払金	654,242

(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資産対応証券の取得に係る運用報酬(12,210千円)を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自2018年3月1日至2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	6	20
繰延税金資産合計	6	20
繰延税金資産の純額	6	20

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 2018年8月31日	当期 2019年2月28日
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.73	△31.50
その他	0.02	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.04

[退職給付に関する注記]

前期(2018年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)

該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期(2018年8月31日)
該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)
該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2018年8月31日)
該当事項はありません。

当期(2019年2月28日)
該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期(自2018年3月1日至2018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。

当期(自2018年9月1日至2019年2月28日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、主として東京エリア及び大阪エリアにおいて、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	173,937,899	188,639,035
期中増減額	14,701,135	△537,791
期末残高	188,639,035	188,101,244
期末時価	203,090,000	203,920,000

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

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(15,282,361千円)、主な減少額は減価償却費(685,367千円)です。また、当期の主な減少額は減価償却費(688,532千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、[損益計算書に関する注記]に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
1口当たり純資産額	98,462円	98,355円
1口当たり当期純利益	2,451円	2,530円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期純利益(千円)	2,696,927	2,783,302
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)	2,696,927	2,783,302
期中平均投資口数(口)	1,100,000	1,100,000

[重要な後発事象に関する注記]

本投資法人は、2019年4月15日開催の役員会において、以下の資産に係る信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)を取得すること及び以下の資産に係る信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)を譲渡することを決定しました。当該取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約は、フォワードコミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

a. 取得の概要

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注)	取得先
大阪 エリア	大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	4,160	BTS5リアルエステート 販売合同会社

(1) 売買契約締結日 : 2019年4月15日

(2) 取得予定日 : 第1回(準共有持分40%)2019年7月1日(引渡決済日)
: 第2回(準共有持分60%)2019年9月3日(引渡決済日)

(3) 取得資金 : 譲渡予定資産の譲渡代金及び自己資金

(注) 取得予定価格は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)の合計額を記載しています。

b. 譲渡の概要

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡先
東京 エリア	東京-4	ロジポート流山A棟	千葉県流山市	4,500	非開示

(1) 売買契約締結日 : 2019年4月15日

(2) 譲渡予定日 : 第1回(準共有持分40%) 2019年6月28日(引渡決済日)

: 第2回(準共有持分60%) 2019年9月2日(引渡決済日)

(3) 譲渡資金 : 取得予定資産の取得資金の一部に充当

(注) 譲渡予定価格は、譲渡予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)の合計額を記載しています。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本書の日付現在まで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)
2018年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△188,100	105,611,565	(注8)
2018年11月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△204,600	105,406,965	(注9)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

(注9) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2018年8月期)に係る金銭の分配として、1口当たり186円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払を開始しました。

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) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2018年8月31日現在)		当期 (2019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	物流施設	東京エリア	180,390	90.5	179,883	89.6
		大阪エリア	8,248	4.1	8,218	4.1
		その他	-	-	-	-
	小計	188,639	94.6	188,101	93.7	
投資有価証券(注4)			-	-	1,237	0.6
預金・その他の資産			10,734	5.4	11,331	5.6
資産総額			199,373	100.0	200,670	100.0

	前期 (2018年8月31日現在)		当期 (2019年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
負債総額	91,064	45.7	92,480	46.1
純資産総額	108,309	54.3	108,190	53.9
資産総額	199,373	100.0	200,670	100.0

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

2019年2月28日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄	数量 (口)	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注2)	対総資産 比率 (%)
優先出資証券	尼崎プロパティ-特定目的会社 優先出資証券(注1)	1,221,000	1,237,993	1,237,993	0.6

(注1) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
尼崎プロパティ-特定目的会社 優先出資証券	信託受益権	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市扇町20番地他

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

② 不動産等の概要

(ア) ポートフォリオの概要

2019年2月28日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。)は、次のとおりです。

地域	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	所有 形態	築年数 (年) (注2)	当期末 帳簿価額 (百万円)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定 評価額 (百万円) (注5)	延床面積 (㎡) (注6)
東京 エリア	東京-1	ロジポート 橋本(注7)	神奈川県 相模原市	信託 受益権	4	21,095	21,200	11.3	22,900	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	6	22,997	23,020	12.2	25,300	200,045.57
	東京-3	ロジポート 北柏	千葉県 柏市	信託 受益権	6	25,187	25,300	13.4	28,800	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	11	3,469	3,500	1.9	4,080	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	11	26,289	26,600	14.1	29,100	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	32	19,096	19,000	10.1	19,500	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	28	19,160	19,120	10.1	21,300	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	17	23,630	23,700	12.6	25,000	116,997.14
	東京-9	ロジポート 川越	埼玉県 川越市	信託 受益権	8	12,001	11,950	6.3	12,200	50,742.47
	東京-10	ロジポート 平塚新町	神奈川県 平塚市	信託 受益権	3	6,953	6,900	3.7	7,230	29,067.95
大阪 エリア	大阪-1	ロジポート 堺南島町	大阪府 堺市	信託 受益権	2	8,218	8,150	4.3	8,510	30,696.61
ポートフォリオ合計/平均					13	188,101	188,440	100.0	203,920	1,046,524.61

(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2019年2月28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、シービーアールイー株式会社及び一般財団法人 日本不動産研究所に保有資産の鑑定評価を委託し、2019年2月28日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- (注6) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注7) 「ロジポート橋本」の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。

(イ) テナントとの契約状況

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

地域	物件番号	物件名称	テナントの総数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
東京 エリア	東京-1	ロジポート 橋本（注7）	14	1,128	276	130,162	130,162	100.0
	東京-2	ロジポート 相模原（注8）	18	1,312	311	180,971	180,495	99.7
	東京-3	ロジポート 北柏	8	1,393	361	100,349	100,349	100.0
	東京-4	ロジポート 流山A棟	1	1,577 (注9)	356 (注9)	18,172	18,172	100.0
	東京-5	ロジポート 流山B棟	8			112,684	112,517	99.9
	東京-6	ロジポート 東扇島A棟	23	1,091	331	85,281	82,569	96.8
	東京-7	ロジポート 東扇島B棟	18	1,158	364	103,731	98,705	95.2
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	17	1,386	271	114,925	113,440	98.7
	東京-9	ロジポート 川越	4	656	160	53,088	53,088	100.0
	東京-10	ロジポート 平塚新町	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	29,074	29,074	100.0
大阪 エリア	大阪-1	ロジポート 堺南島町	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	30,690	30,690	100.0
ポートフォリオ合計／平均			113	10,477	2,627	959,131 811,882	949,266 802,250	99.0 98.8

- (注1) 「テナントの総数」は、2019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、2019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）（消費税及び地方消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注3) 「敷金・保証金」は、2019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、2019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と見られる面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、2019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、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、2019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、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。

(注10) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(ウ) 鑑定評価書の概要

地域	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格	還元利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
東京 エリア	東京-1	ロジポート橋本(注1)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	22,900	20,400	23,500	4.1	22,700	4.2	4.3
	東京-2	ロジポート相模原(注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	25,300	23,100	25,900	4.2	25,100	4.3	4.4
	東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	2019年 2月28日	28,800	23,400	29,100	4.0	28,800	3.8	4.1
	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	2019年 2月28日	4,080	2,840	4,060	4.4	4,080	4.0	4.3
	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	2019年 2月28日	29,100	21,500	28,900	4.3	29,100	4.0	4.3
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	19,500	19,000	19,500	4.6	19,500	4.6	4.7
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	21,300	20,100	21,700	4.6	21,100	4.6	4.7
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	25,000	24,300	25,000	4.5	25,000	4.5	4.6
	東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年 2月28日	12,200	11,300	12,500	4.4	12,100	4.5	4.6
	東京-10	ロジポート平塚新町	一般財団法人日本不動産研究所	2019年 2月28日	7,230	6,320	7,290	4.5	7,170	4.1	4.6
大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	2019年 2月28日	8,510	5,940	8,610	4.5	8,400	4.2	4.6
ポートフォリオ合計					203,920	178,200	206,060		203,050		

(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。

(エ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2019年2月28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)	1,128	10.8
ロジポート相模原(注4)	1,312	12.5
ロジポート北柏	1,393	13.3
ロジポート流山A棟 ロジポート流山B棟(注5)	1,577	15.1
ロジポート東扇島A棟	1,091	10.4
ロジポート東扇島B棟	1,158	11.1
ロジポート東扇島C棟	1,386	13.2
合計	9,047	86.4

(注1) 「年間賃料合計」は、2019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。

(オ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2019年2月28日時点において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント(パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結しているマスターリース会社を含みません。)はありません。

(カ) ポートフォリオの分散

本投資法人が保有する資産の各区分の分散状況は、2019年2月28日時点において、以下のとおりです。

a. エリア別比率

地域	物件数	延床面積 (㎡) (注1) (注3)	比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円) (注4)	比率 (%)
東京エリア	10	1,015,828.00	97.1	180,290	95.7
大阪エリア	1	30,696.61	2.9	8,150	4.3
その他	-	-	-	-	-
合計	11	1,046,524.61	100.0	188,440	100.0

(注1) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。

(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。

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	20.8	38,120	20.2
15年以上20年未満	1	116,997.14	11.2	23,700	12.6
10年以上15年未満	2	151,088.63	14.4	30,100	16.0
5年以上10年未満	3	355,090.66	33.9	60,270	32.0
5年未満	3	205,566.25	19.6	36,250	19.2
合計	11	1,046,524.61	100.0	188,440	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2019年2月28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、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。

(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	87.8	157,940	83.8
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	4.8	11,950	6.3
30,000㎡以上 50,000㎡未満	1	30,696.61	2.9	8,150	4.3
10,000㎡以上 30,000㎡未満	2	46,741.82	4.5	10,400	5.5
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	11	1,046,524.61	100.0	188,440	100.0

(注1) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。

(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	59,765	7.4	772	7.4
5年以上7年未満	87,009	10.8	1,193	11.4
3年以上5年未満	139,737	17.4	1,835	17.5
1年以上3年未満	265,966	33.2	3,536	33.8
1年未満	249,772	31.1	3,138	30.0
合計	802,250	100.0	10,477	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2019年2月28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、2019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に表示された建物に係る賃貸面積を、「年間賃料」は、2019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
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	空調設備更新工事	自 2019年7月 至 2020年2月	10	-	-
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	空調設備更新工事	自 2019年6月 至 2020年2月	9	-	-
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	2020年2月	9	-	-

(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150百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費111百万円があります。

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)
東京-8	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	自 2018年11月 至 2019年2月	9
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	専用部LED照明交換工事	2019年2月	9
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	ITV監視装置交換工事	2019年2月	8
その他の資本的支出					123
合 計					150

(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6期中の運用日数	181	181	181	181	
①不動産賃貸事業収益合計	608,167	717,479	769,813	847,985	
賃貸事業収入	560,895	654,547	694,658	778,455	
その他賃貸事業収入	47,272	62,932	75,154	69,530	
②不動産賃貸事業費用合計	196,852	231,130	276,325	324,958	
外注委託費	20,072	32,865	30,602	30,279	
水道光熱費	29,934	44,044	62,995	53,542	
公租公課	53,573	60,818	72,423	59,150	
損害保険料	937	1,106	1,202	1,616	
修繕費	4,162	3,838	15,964	29,168	
減価償却費	74,835	67,852	90,446	147,444	
その他賃貸事業費用	13,336	20,605	2,691	3,756	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	411,315	486,348	493,487	58,775	464,251
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	486,150	554,200	583,934	80,858	589,613

(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	東京-9	東京-10
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	ロジポート 川越	ロジポート 平塚新町
第6期中の運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	605,501	687,706	769,834	384,986	非開示 (注)
賃貸事業収入	544,439	574,763	690,966	320,917	
その他賃貸事業収入	61,062	112,942	78,867	64,068	
②不動産賃貸事業費用合計	161,596	232,100	255,210	106,457	
外注委託費	38,962	48,768	52,083	17,512	
水道光熱費	18,973	29,964	44,166	18,798	
公租公課	38,681	58,448	57,698	23,046	
損害保険料	1,096	1,372	1,462	503	
修繕費	11,361	20,570	9,044	2,979	
減価償却費	50,360	70,912	89,243	40,941	
その他賃貸事業費用	2,160	2,063	1,511	2,675	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	443,905	455,605	514,623	278,528	150,937
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	494,265	526,518	603,866	319,469	176,452

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(単位:千円)

物件番号	大阪-1
不動産等の名称	ロジポート 堺南島町
第6期中の運用日数	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)
賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	
②不動産賃貸事業費用合計	
外注委託費	
水道光熱費	
公租公課	
損害保険料	
修繕費	
減価償却費	
その他賃貸事業費用	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	174,012
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	204,993

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。