

2018年2月期 決算短信 (REIT)

2018年4月13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 2018年5月30日 分配金支払開始予定日 2018年5月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2018年2月期の運用、資産の状況 (2017年9月1日～2018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	%
2018年2月期	5,251	0.3	2,806	2.4	2,544	4.7	2,543	4.7
2017年8月期	5,234	7.9	2,739	△7.3	2,430	△11.3	2,429	△11.3

	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	%	%	%
2018年2月期	2,312	2.3	1.4	48.5
2017年8月期	2,209	2.2	1.4	46.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年2月期	2,312	2,543	171	188	2,483	2,731	100.0	2.3
2017年8月期	2,209	2,429	170	187	2,379	2,616	100.0	2.2

(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) 2017年8月期及び2018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4号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年2月期	183,842	108,343	58.9	98,494
2017年8月期	183,842	108,416	59.0	98,560

(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
2018年2月期	3,318	△67	△2,632	8,177
2017年8月期	2,904	△12,091	9,127	7,558

2. 2018年8月期（2018年3月1日～2018年8月31日）及び2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28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
2018年8月期	5,608	6.8	2,953	5.2	2,609	2.5	2,607	2.5	2,370	186	2,556
2019年2月期	5,609	0.0	2,930	△0.8	2,617	0.3	2,615	0.3	2,378	187	2,565

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年8月期）2,370円、1口当たり予想当期純利益（2019年2月期）2,378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）	2018年2月期	1,100,000口	2017年8月期	1,100,000口
② 期末自己投資口数	2018年2月期	0口	2017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「2018年8月期及び2019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。

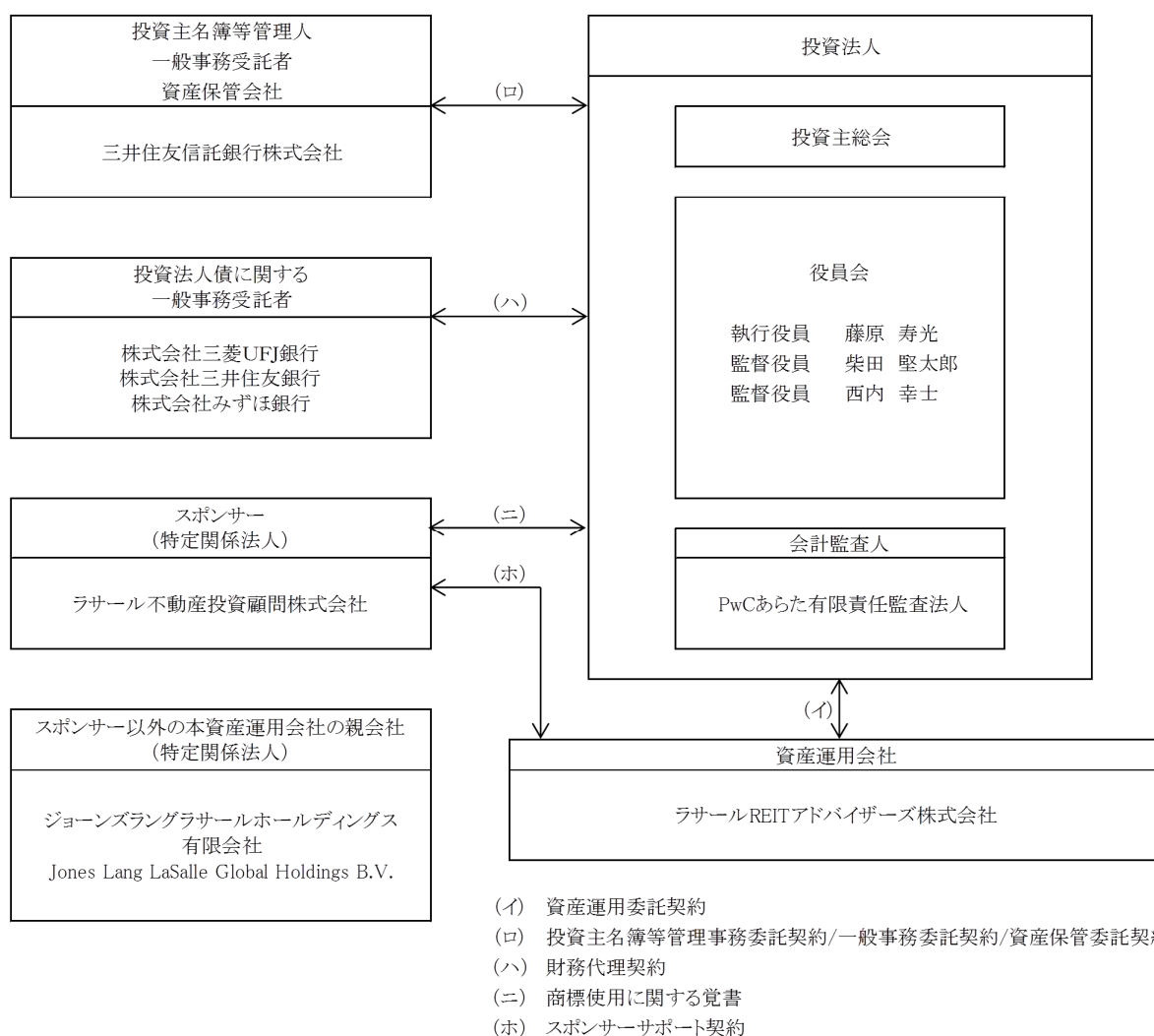
以上

○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) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
4. 役員の異動	
(1) 本投資法人の役員の異動	31
(2) 資産運用会社の役員の異動	31
5. 参考情報	
(1) 本投資法人の資産の構成	32
(2) 不動産等の概要	33
(3) 運用資産の資本的支出	39
(4) 不動産等の損益の状況	40

1. 投資法人の関係法人

① 投資法人の仕組図



(注) 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、新商号により記載しています。以下同じです。

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(2017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。

(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、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㎡)の運用を着実にを行い、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2,312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、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配金(以下「継続的利益超過分配金」といいます。)を支払うこととしています(注1)。さらに、本投資法人

は、上記の継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配として、分配することができるものとしています(注2)。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配金として、当期の減価償却費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、每期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。

(注2) 一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金水準は、対象となる計算期間の減価償却費の100分の40に相当する金額を目途とします。

(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となります。

(次期の見通し)

① 次期の運用環境

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たと期待されます。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。

③ 決算後に生じた重要な事実

a. 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（以下併せて「新規取得資産」といいます。）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	

b. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「a. 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。

④ 運用状況の見通し

2018年8月期及び2019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
2018年8月期	5,608	2,953	2,609	2,607	2,370	186	2,556
2019年2月期	5,609	2,930	2,617	2,615	2,378	187	2,565

なお、この見通しの前提条件については、下記「2018年8月期及び2019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。

2018年8月期及び2019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"> ・2018年8月期：2018年3月1日～2018年8月31日（184日） ・2019年2月期：2018年9月1日～2019年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年2月28日時点で保有の不動産信託受益権（合計9物件）に、2018年3月5日付で取得したロジポート平塚新町及びロジポート堺南島町に係る新規取得資産たる不動産信託受益権（2物件）を加えた合計11物件（以下「現保有資産」といいます。）から、その後2019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。 ・実際には現保有資産以外の新規物件の取得、又は現保有資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、現保有資産の本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。なお、物件全体の平均稼働率は、2018年8月期及び2019年2月期にそれぞれ97.7%及び97.7%を見込んでいます。 ・営業収益については、借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、各物件の過去実績及び本書の日付現在効力を有する委託契約に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年8月期に685百万円、2019年2月期に685百万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、2018年3月に取得した新規取得資産においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため2018年8月期及び2019年2月期については費用計上されず、2019年度の固定資産税等が2019年8月期から費用計上されることとなります。新規取得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69百万円（302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42百万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、2018年8月期に3百万円、2019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、2018年8月期に340百万円、2019年2月期に309百万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、2018年8月期に51百万円、2019年2月期に50百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債の残高は86,310百万円です。2019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。 ・2018年8月期末のLTVは43.3%程度、2019年2月期末のLTVは43.3%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、2019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。

項目	前提条件
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。2018年8月期及び2019年2月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の約30%を分配することを前提として算出しており、それぞれ205百万円、205百万円を想定しています。 減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に計上する減価償却費の30%に相当する金額を目途として、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態(特に、下記の鑑定LTV水準)等に十分配慮して、本投資法人が決定した金額につき、利益を超える金銭として、每期継続的に分配する方針です。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。また、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行わないほか、経済環境、不動産市況、保有資産の状況及び財務状況等を勘案し、利益を超える金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行いません。 以下の算式で計算される数値(鑑定LTV)が60%を超えることとなる場合には利益を超える金銭の分配を行わないものとします。 $\text{鑑定LTV (\%)} = A / B \times 100 (\%)$ 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(2017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 (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 (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		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	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

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2017年3月1日 至 2017年8月31日	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

(3) 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)

	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	△202,400	106,161,565	2,740,324	2,740,324
当期変動額					
利益超過分配		△174,900	△174,900		
剰余金の配当				△2,740,100	△2,740,100
当期純利益				2,429,984	2,429,984
当期変動額合計	-	△174,900	△174,900	△310,115	△310,115
当期末残高	※1 106,363,965	△377,300	105,986,665	2,430,209	2,430,209

(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	108,901,889	108,901,889
当期変動額		
利益超過分配	△174,900	△174,900
剰余金の配当	△2,740,100	△2,740,100
当期純利益	2,429,984	2,429,984
当期変動額合計	△485,015	△485,015
当期末残高	108,416,874	108,416,874

当期(自 2017年9月1日 至 2018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	△377,300	105,986,665	2,430,209	2,430,209
当期変動額					
利益超過分配		△187,000	△187,000		
剰余金の配当				△2,429,900	△2,429,900
当期純利益				2,543,602	2,543,602
当期変動額合計	-	△187,000	△187,000	113,702	113,702
当期末残高	※1 106,363,965	△564,300	105,799,665	2,543,911	2,543,911

(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	108,416,874	108,416,874
当期変動額		
利益超過分配	△187,000	△187,000
剰余金の配当	△2,429,900	△2,429,900
当期純利益	2,543,602	2,543,602
当期変動額合計	△73,297	△73,297
当期末残高	108,343,576	108,343,576

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期		当期	
	自	2017年3月1日 至 2017年8月31日	自	2017年9月1日 至 2018年2月28日
I 当期末処分利益		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	<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2,429,900,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、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。</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2,543,200,000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。</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	2017年3月1日	自	2017年9月1日
	至	2017年8月31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

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～79年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">10～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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						
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>						
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<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50,089千円であり、当期は該当ありません。</p>						
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<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>						
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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>						
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>						

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

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

[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 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
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 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
現金及び預金	3,963,564千円	4,565,339千円
信託現金及び信託預金	4,644,814千円	4,651,951千円
使途制限付信託預金(注)	△1,049,638千円	△1,040,143千円
現金及び現金同等物	7,558,740千円	8,177,147千円

(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 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
1年内	6,012,690千円	6,256,823千円
1年超	15,731,286千円	16,434,535千円
合計	21,743,976千円	22,691,358千円

[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(2017年8月31日)

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
デリバティブ取引	-	-	-

当期(2018年2月28日)

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
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) 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。

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 (2017年8月31日)	当期 (2018年2月28日)
信託預り敷金及び保証金	2,068,317	2,206,899

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(2017年8月31日)

(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

当期(2018年2月28日)

(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

前期(2017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	-	-	-	-	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(2018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	-	18,100,000	29,390,000
合計	-	1,300,000	10,740,000	5,000,000	18,100,000	35,890,000

[有価証券に関する注記]

前期(2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年2月28日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2017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	28,690,000	28,690,000	*	*

当期(2018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	28,690,000	28,690,000	*	*

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価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(4)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2017年3月1日至2017年8月31日)

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)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自2017年3月1日至2017年8月31日)

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)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自2017年3月1日至2017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)	710,425	未払金	544,477

(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(119,500千円)を含んでいます。

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	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	618,816	未払金	569,319

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主

前期(自 2017年3月1日 至 2017年8月31日)

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)

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 2017年8月31日	当期 2018年2月28日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	16	23
繰延税金資産合計	16	23
繰延税金資産の純額	16	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

(単位:%)

	前期 2017年8月31日	当期 2018年2月28日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.73	△31.72
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.04

[退職給付に関する注記]

前期(2017年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2017年8月31日)
該当事項はありません。

当期(2018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(2017年8月31日)
該当事項はありません。

当期(2018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2017年3月1日至2017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2017年9月1日至2018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 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
貸借対照表計上額		
期首残高	162,917,112	174,484,950
期中増減額	11,567,837	△547,050
期末残高	174,484,950	173,937,899
期末時価	184,440,000	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、前期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(12,126,163千円)、主な減少額は減価償却費(625,388千円)です。また、当期の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 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	98,494円
1口当たり当期純利益	2,209円	2,312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 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	2,543,602
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	2,543,602
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]

a. 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	

b. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「a. 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(Tokyo Interbank 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	野村証券株式会社
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。

(9) 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)

(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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

2017年11月22日に開催の本投資法人の第2回投資主総会における決議により、執行役員藤原寿光、補欠執行役員深井聡明、監督役員柴田堅太郎及び西内幸士が選任されました。執行役員、補欠執行役員及び監督役員の任期は、本投資法人現行規約の定めにより、2017年12月1日より2年間です。

(2) 資産運用会社の役員

2017年9月2日付で深井聡明が取締役に就任しました。2018年3月1日付で中嶋康雄が取締役(非常勤)を退任し、同日付でキース・タカシ・フジイが取締役(非常勤)に就任しました。

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 (2017年8月31日現在)		当期 (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	物流施設	東京エリア	174,484	94.9	173,937	94.6
		大阪エリア	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
	小計	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			183,842	100.0	183,842	100.0

	前期 (2017年8月31日現在)		当期 (2018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	75,425	41.0	75,498	41.1
純資産総額	108,416	59.0	108,343	58.9
資産総額	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。

(2) 不動産等の概要

① ポートフォリオの概要

2018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	3	21,239	21,200	12.2	22,400	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	5	23,116	23,020	13.3	24,800	200,045.57
	東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	信託 受益権	5	25,350	25,300	14.6	28,100	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	10	3,500	3,500	2.0	3,930	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	10	26,492	26,600	15.3	28,400	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	31	19,168	19,000	11.0	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	27	19,232	19,120	11.0	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	16	23,776	23,700	13.7	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	7	12,059	11,950	6.9	12,100	50,742.47
ポートフォリオ合計/平均					13	173,937	173,390	100.0	185,530	986,760.05

(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2018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及びシービーアールイー株式会社に保有資産の鑑定評価を委託し、2018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。

② テナントとの契約状況

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

地域	物件番号	物件名称	テナントの総数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本 (注7)	15	1,127	276	130,162	130,162	100.0
	東京-2	ロジポート相模原 (注8)	18	1,285	309	180,971	177,516	98.1
	東京-3	ロジポート北柏	8	1,392	361	100,349	100,349	100.0
	東京-4	ロジポート流山A棟	1	1,568 (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	22	1,094	319	85,281	82,602	96.9
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	16	1,156	363	103,731	98,965	95.4
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	17	1,371	267	114,925	112,282	97.7
	東京-9	ロジポート川越	4	656	160	53,088	53,088	100.0
ポートフォリオ合計／平均			109	9,652	2,414	899,366 752,117	885,656 740,100	98.5 98.4

(注1) 「テナントの総数」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、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月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注3) 「敷金・保証金」は、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、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と認め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、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、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、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、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「ロジポート橋本」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。

(注8) 「ロジポート相模原」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。

(注9) 「ロジポート流山A棟」の年間賃料及び敷金・保証金は、エンドテナント（1社）から開示の承諾が得られていないため、年間賃料及び敷金・保証金については、「ロジポート流山B棟」の年間賃料及び敷金・保証金と各々合算して記載しています。

③ 鑑定評価書の概要

地域	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格	還元 利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
東京 エリア	東京-1	ロジポート 橋本(注1)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 2月28日	22,400	20,200	23,000	4.2	22,200	4.3	4.4
	東京-2	ロジポート 相模原(注2)	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 2月28日	24,800	22,800	25,400	4.3	24,500	4.4	4.5
	東京-3	ロジポート 北柏	シービーアール イー株式会社	2018年 2月28日	28,100	22,900	28,200	4.1	28,100	3.9	4.2
	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	2018年 2月28日	3,930	2,870	3,910	4.5	3,930	4.1	4.4
	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	2018年 2月28日	28,400	21,700	28,000	4.4	28,400	4.1	4.4
	東京-6	ロジポート 東扇島A棟	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 2月28日	19,500	21,600	19,900	4.7	19,300	4.7	4.8
	東京-7	ロジポート 東扇島B棟	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 2月28日	21,300	22,900	22,100	4.7	20,900	4.7	4.8
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 2月28日	25,000	24,100	25,500	4.6	24,800	4.6	4.7
	東京-9	ロジポート 川越	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年 2月28日	12,100	11,100	12,600	4.6	11,900	4.7	4.8
ポートフォリオ合計					185,530	170,170	188,610		184,030		

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

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

④ 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2018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)	1,127	11.7
ロジポート相模原(注4)	1,285	13.3
ロジポート北柏	1,392	14.4
ロジポート流山A棟 ロジポート流山B棟(注5)	1,568	16.2
ロジポート東扇島A棟	1,094	11.3
ロジポート東扇島B棟	1,156	12.0
ロジポート東扇島C棟	1,371	14.2
合計	8,996	93.2

(注1) 「年間賃料合計」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月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額の合計(消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注3) 「ロジポート橋本」の年間賃料合計は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。

(注4) 「ロジポート相模原」の年間賃料合計は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

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

⑤ 主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2018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。

⑥ ポートフォリオの分散

本投資法人が保有する資産の各区分の分散状況は、2018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2)	比率 (%)	取得価格 (百万円) (注3)	比率 (%)
東京エリア	9	986,760.05	100.0	173,390	100.0
大阪エリア	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-
合計	9	986,760.05	100.0	173,390	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) 「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

(注3) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

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	22.1	38,120	22.0
15年以上20年未満	1	116,997.14	11.9	23,700	13.7
10年以上15年未満	2	151,088.63	15.3	30,100	17.4
5年以上10年未満	3	355,090.66	36.0	60,270	34.8
5年未満	1	145,801.69	14.8	21,200	12.2
合計	9	986,760.05	100.0	173,390	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2018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。）を記載しています。

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	93.1	157,940	91.1
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	5.1	11,950	6.9
30,000㎡以上 50,000㎡未満	-	-	-	-	-
10,000㎡以上 30,000㎡未満	1	17,673.87	1.8	3,500	2.0
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	9	986,760.05	100.0	173,390	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	52,021	7.0	697	7.2
5年以上7年未満	88,143	11.9	1,209	12.5
3年以上5年未満	88,040	11.9	1,118	11.6
1年以上3年未満	272,860	36.9	3,624	37.5
1年未満	239,034	32.3	3,003	31.1
合計	740,100	100.0	9,652	100.0

(注1) 「賃貸借期間(残存期間)」は、2018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、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に表示された建物に係る賃貸面積を、「年間賃料」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
東京-8	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(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4期中の運用日数	181	181	181	181	
①不動産賃貸事業収益合計	603,554	709,086	759,270	840,795	
賃貸事業収入	560,481	650,587	684,459	775,577	
その他賃貸事業収入	43,072	58,499	74,811	65,217	
②不動産賃貸事業費用合計	181,605	225,638	271,263	343,190	
外注委託費	20,268	34,245	36,550	34,976	
水道光熱費	29,371	40,727	58,229	50,675	
公租公課	53,874	60,603	72,585	60,474	
損害保険料	949	1,129	1,215	1,616	
修繕費	739	6,438	9,512	31,763	
減価償却費	74,733	67,571	90,175	146,475	
その他賃貸事業費用	1,668	14,922	2,995	17,208	
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	421,949	483,448	488,007	55,454	442,150
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	496,682	551,019	578,182	77,338	566,741

(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
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
第4期中の運用日数	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	601,144	649,498	750,322	338,312
賃貸事業収入	547,242	573,660	677,511	320,917
その他賃貸事業収入	53,902	75,837	72,811	17,394
②不動産賃貸事業費用合計	153,298	221,231	260,183	79,971
外注委託費	37,846	50,050	56,068	17,621
水道光熱費	16,806	26,711	38,597	17,445
公租公課	38,566	59,664	56,408	-
損害保険料	1,093	1,368	1,458	523
修繕費	5,325	13,555	18,211	2,482
減価償却費	51,839	68,084	87,884	40,424
その他賃貸事業費用	1,819	1,797	1,554	1,474
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	447,846	428,267	490,139	258,341
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	499,685	496,351	578,024	298,765