

第4期資産運用報告

2018年2月1日から2018年7月31日まで





三井不動産が開発・ 先進的物流施設へ

第4期 (2018年7月期)

1口当たり分配金

5,832円

分配金支払い開始2018年10月19日

予想 第5期 1口当たり分配金 **5,963円**



MFLP平塚

ごあいさつ



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は三井不動産ロジстикスパーク投資法人に格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。

本投資法人は2016年8月2日に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、この度2018年7月に第4期の決算を無事迎えることができました。また2018年2月には、上場後初となる公募増資を行いました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

今後とも運用委託先の三井不動産ロジстикスリートマネジメントと連携しながら、投資主価値の向上を目指して運用を行ってまいりますので、引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

三井不動産ロジстикスパーク投資法人 執行役員 磯辺 真幸

保有する の重点投資

資産規模

983 億円

期末稼働率

100%

当期純利益

1,444 百万円

LTV

23.9%

格付け

(株式会社日本格付研究所)

AA- (安定的)

三井不動産の物流施設事業ステートメント

『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』

入居企業の皆様の課題解決パートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなげ、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦します。
そして、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献します。

●● 目次

決算サマリー/ごあいさつ	1	I. 資産運用報告	25
トップインタビュー	3	II. 貸借対照表	43
決算ハイライト	7	III. 損益計算書	45
ポートフォリオ一覧	9	IV. 投資主資本等変動計算書	46
ポートフォリオの特徴	10	V. 注記表	47
外部成長	13	VI. 金銭の分配に係る計算書	59
内部成長	15	VII. 監査報告書	60
財務戦略	17	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	61
第5期取得予定物件	18	投資法人の体制	63
保有物件紹介	19	ホームページのご紹介	64
		投資主インフォメーション	65

圖子社長に聞く



本投資法人の資産運用会社である
三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
代表取締役社長 圖子 智衆氏にお話を伺いました。

三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

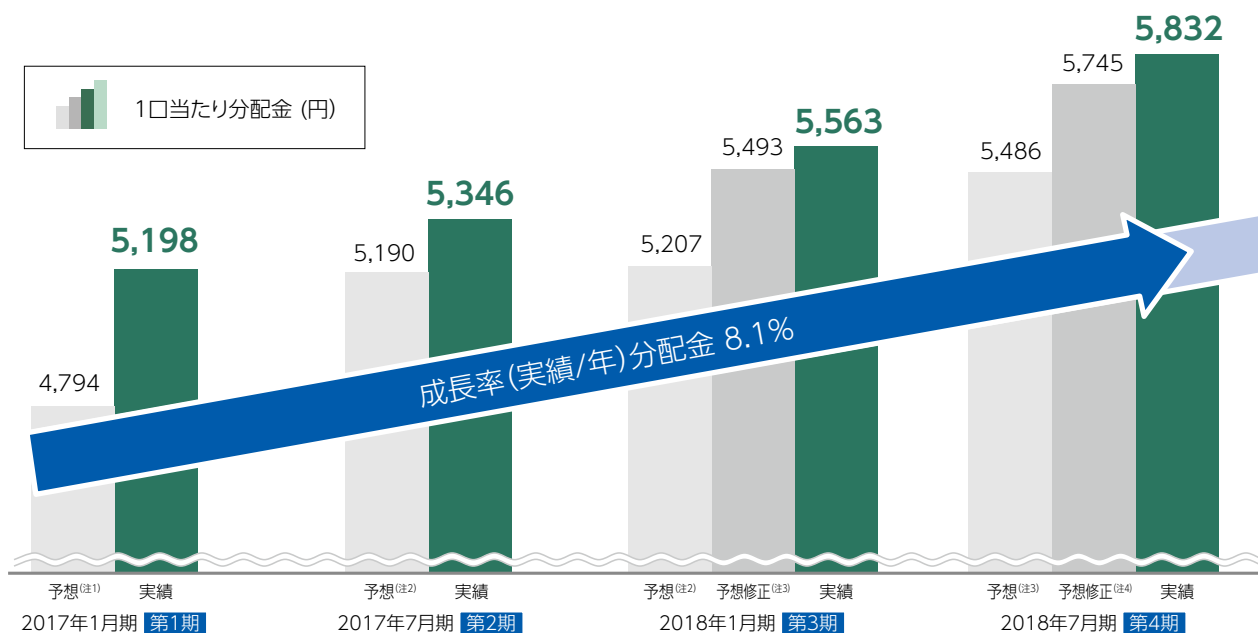
代表取締役社長 圖子 智衆

Q1

上場して2年が経ちましたが、改めてこれまでの運用状況について教えてください。

お陰様で本投資法人は第4期決算を迎えました。皆様におかれましてはいつも手厚いサポートをいただき、誠にありがとうございます。

上場以降、一貫して分配金の増配を継続しています。第4期までの実績ベースでの1口当たり分配金(DPU)成長は年率8.1%となっています。



(注1)2016年7月25日公表 (注2)2017年3月16日公表 (注3)2017年9月13日公表 (注4)2018年3月15日公表 (注5)2018年9月14日公表

Q2 今回取得を発表した「MFLPつくば」(60%)の特徴について教えてください。

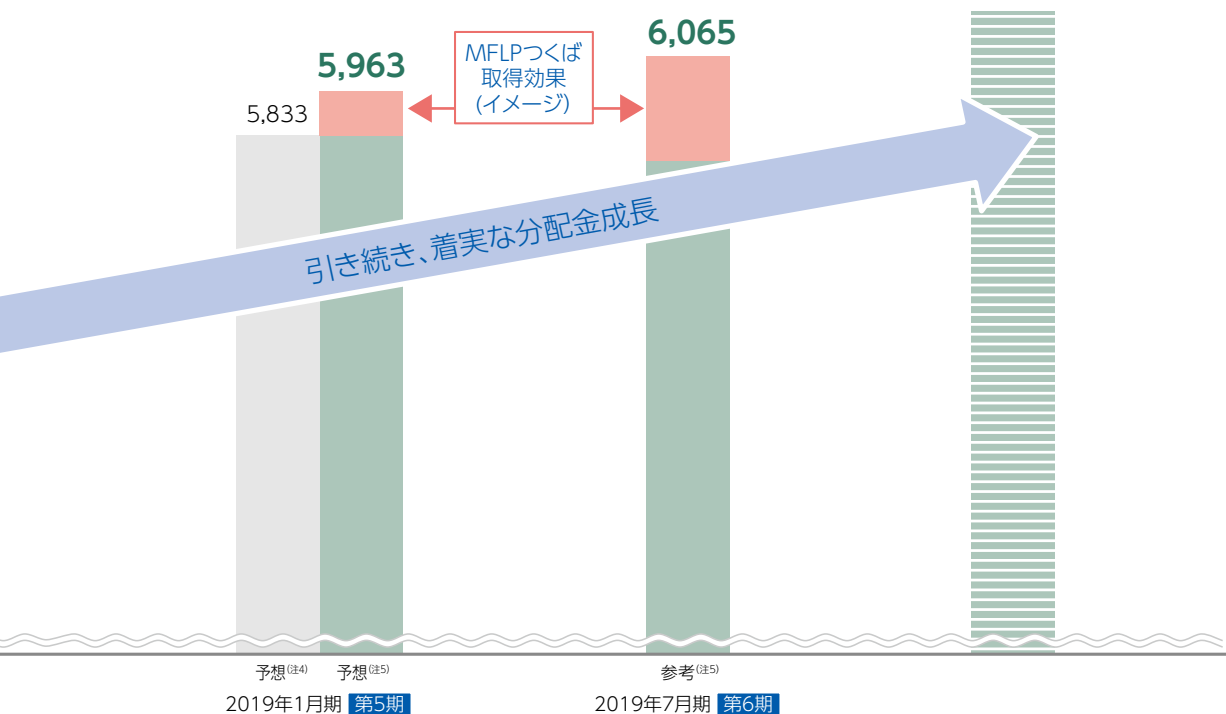
既存棟・増築棟の2棟で構成されたボックス型の先進的物流施設です。常磐自動車道「谷田部IC」約4.8km、周辺には住宅地が広がり雇用環境にも恵まれ、ロケーションに優れています。三井不動産の総合ネットワークを活用することにより、優良な物件を、鑑定評価額を下回る合理的な価格で契約することができました。



*1 鑑定評価上のNOIを取得予定価格で除した値となります。
*2 鑑定評価上のNOIを鑑定評価額で除した値となります。

Q3 「MFLPつくば」を取得したことによる投資法人に与える効果について教えてください。

本件は、時期を早め、取得時期を12月3日とすることができました。これにより、第5期、第6期の分配金は大幅に増加する見込みとなりました。今後も、更なる資産規模の拡大と分配金の増加に努めたいと思っております。



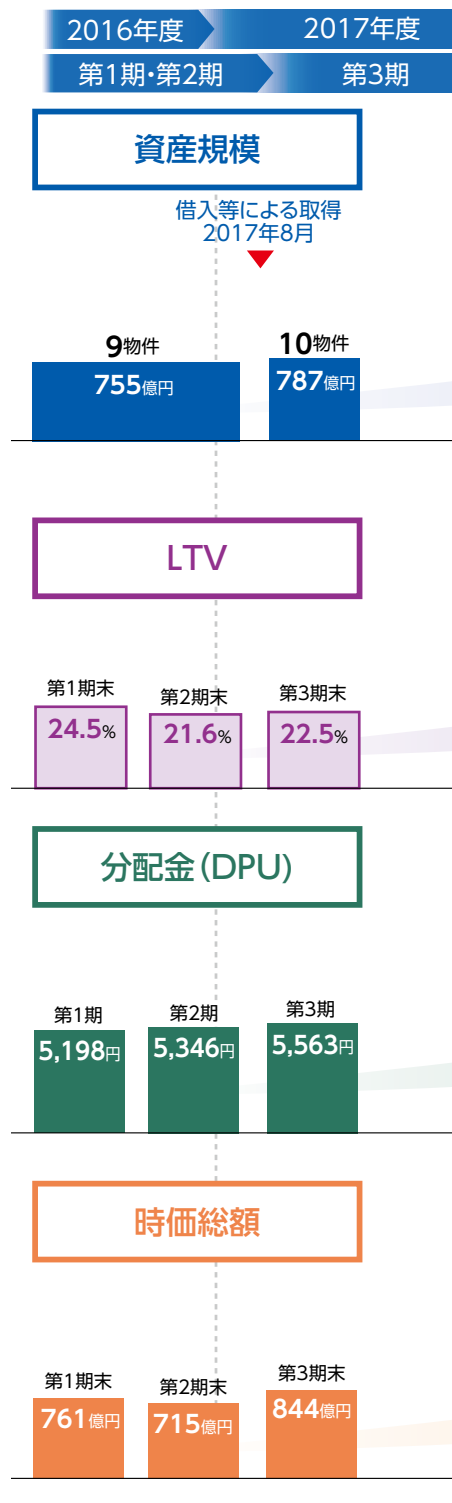
Q4

今後の成長ポイントについて教えてください。

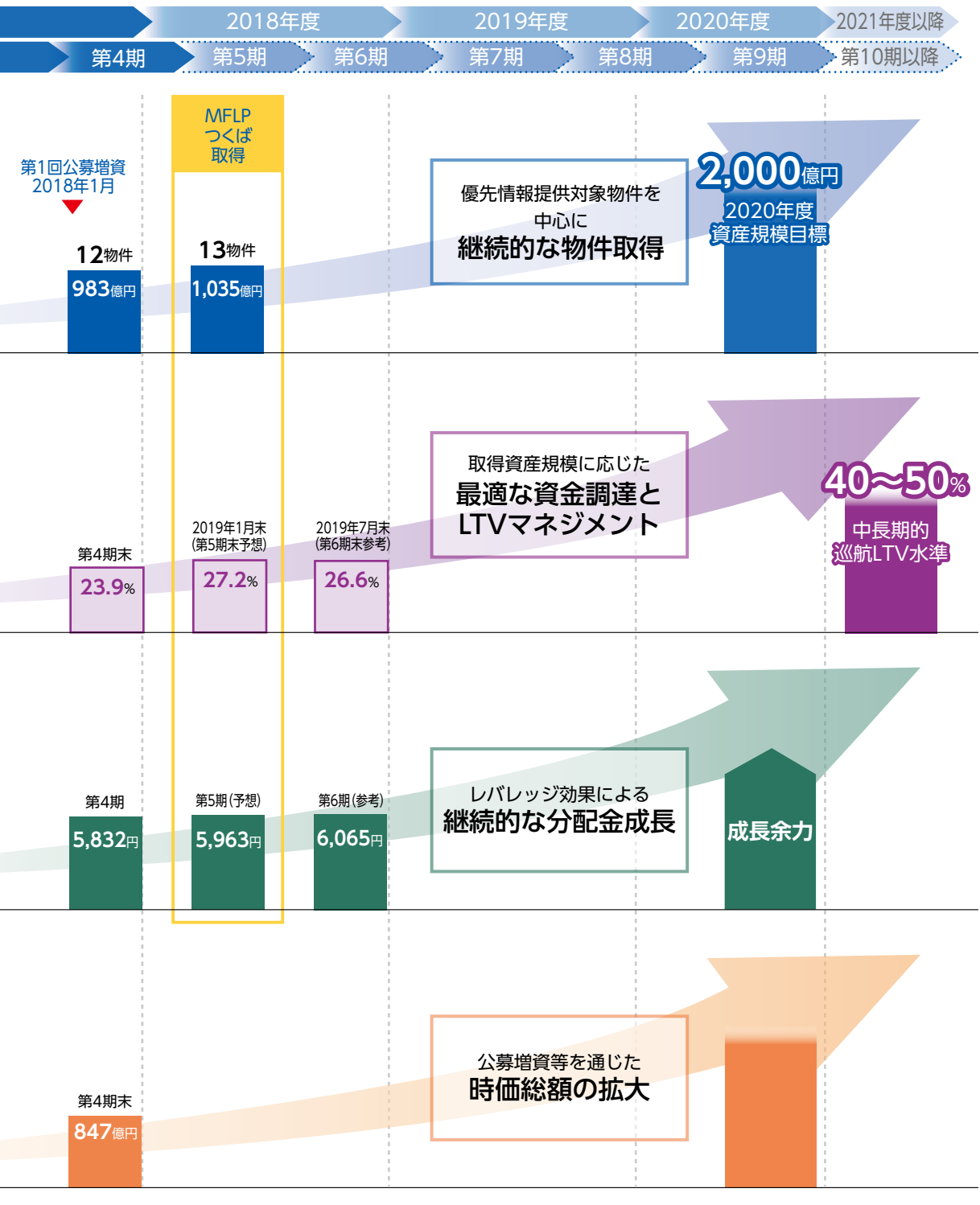
1. 資産規模の拡大
2. LTVマネジメント
3. 継続的な分配金成長
4. 時価総額の拡大による投資口価格の安定性向上

という4つのロードマップに沿って、引き続き本投資法人はスポンサーである三井不動産としっかりと連携を図り、投資家利益に即した質の伴う成長を目指してまいりますので、投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

資産規模拡大とLTVマネジメント



による投資主価値最大化



決算ハイライト

●● 決算内容(要旨)

第4期(2018年7月期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて簡単にご説明します。

営業収益

入居テナントから受領した賃貸収入や、太陽光発電設備の賃貸収入等を計上しています。

2018年2月、3月に取得したMFLP小牧(準共有持分60%)・日野(同15%)・平塚の賃料収入増加等により、第4期は第3期比増収となりました。

賃貸事業費用

プロパティ・マネージャーに支払う外注委託費や修繕費等、物件の管理・運営にかかる費用です。

MFLP小牧・日野・平塚の取得に伴う費用増加等により、第4期は第3期比219百万円増加しました。

その他営業費用

資産運用報酬や一般事務委託手数料等、投資法人の維持・運営にかかる費用です。

1口当たり分配金

当期純利益と減価償却費を足し合わせたFFO(但し、不動産売却損益等を除きます)の70%を目処に算出した第4期の分配金は5,832円となり、第3期から269円の増配となりました。

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	第3期	第4期	増減
営業収益	2,629	3,148	519
賃貸事業収入	2,523	3,037	514
その他賃貸事業収入	106	111	4
営業費用	1,390	1,650	260
賃貸事業費用	1,086	1,306	219
うち減価償却費	595	744	149
その他営業費用	303	344	40
営業利益	1,239	1,498	258
営業外収益	0	0	0
営業外費用	54	53	0
支払利息	26	32	6
その他営業外費用	28	21	△6
経常利益	1,185	1,445	260
税引前当期純利益	1,185	1,445	260
法人税等	0	0	0
当期純利益	1,184	1,444	259
当期末処分利益	1,184	1,444	259
1口当たり分配金(円)	5,563	5,832	269

※損益計算書の詳細は45ページをご参照ください。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	第3期	第4期	増減
資産の部			
流動資産	2,176	3,526	1,349
現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	2,014	2,757	742
未収消費税等	102	613	510
その他流動資産	58	156	97
固定資産	77,691	96,724	19,032
有形固定資産	77,633	96,664	19,030
その他固定資産	58	59	1
資産合計	79,868	100,250	20,382
負債・純資産の部			
流動負債	888	1,655	767
短期借入金	—	700	700
その他流動負債	888	955	67
固定負債	19,544	25,191	5,646
長期借入金	18,000	23,300	5,300
信託預り敷金及び保証金	1,544	1,891	346
負債合計	20,433	26,846	6,413
出資総額(純額)	58,250	71,958	13,708
剰余金	1,184	1,444	259
純資産合計	59,434	73,403	13,968
負債・純資産合計	79,868	100,250	20,382

現金及び預金

全12物件の賃料収入から、安定したキャッシュフローを確保しております。第4期の確定分配金を控除した後においても十分なキャッシュを維持しております。

有形固定資産

主として全12物件の減価償却費控除後の土地・建物の簿価です。MFLP小牧・日野・平塚の取得に伴い、第4期は第3期比増加しました。全12物件の第4期末時点の鑑定評価額105,180百万円対比、約8,515百万円を含み益を有しております。

安定した財務体質

全11金融機関から、総額24,000百万円の借入金を調達しております。総資産に対する借入金の割合(=LTV)は23.9%と、J-REITの中でも最も低く安定した水準となっております。

出資総額(純額)

公募増資及び第三者割当増資により、投資主の皆様より払い込みを受けた出資金の増額です。2018年2月に実施した公募増資により、第4期は第3期比増加しております。

※貸借対照表の詳細は43ページをご参照ください。

ポートフォリオ概要

2018年9月14日時点

区分	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 ^(注1) (百万円)	延床面積 ^(注2) (㎡)	築年数 ^(注3) (年)	稼働率 ^(注4) (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (準共有持分50%)	15,500	16,750	105,019 (52,509)	4.7	100
	L-2	MFLP久喜	12,500	13,700	73,153	4.2	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	10,100	10,500	100,530 (50,265)	9.4	100
	L-4	MFLP八潮	9,650	10,600	40,728	4.5	100
	L-5	MFLP厚木	7,810	8,680	40,942	3.5	100
	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	7,520	30,947	3.6	100
	L-7	MFLP柏	6,300	6,900	31,242	2.8	100
	L-8	MFLP堺 (準共有持分20%)	4,500	4,910	125,127 (25,025)	4.0	100
	L-9	第4期取得 MFLP小牧	8,260	8,520	40,597	1.6	100
	L-10	第4期取得 MFLP日野 (準共有持分15%)	7,520	7,570	205,200 (30,780)	2.9	100
	L-11	第4期取得 MFLP塚塚	7,027	7,090	33,061	1.8	100
	L-12	第5期取得予定 MFLPつくば (準共有持分60%)	5,268	6,000	既存棟 37,027 (22,216) 増築棟 25,457 (15,274)	8.2 0.5	100
小計(平均)			101,405	108,740	889,036 (486,745)	4.2	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIPE印西 (準共有持分20%)	2,180	2,440	40,478 (8,095)	4.5	非開示
合計(平均)			103,585	111,180	929,514 (494,840)	4.2	100

参考：第4期末時点

物流不動産 (物件番号L-1～L-11)	小計	96,137	102,740	826,551 (449,254)	4.2	100
合計 (物件番号L-1～L-11、I-1)		98,317	105,180	867,029 (457,350)	4.2	100

(注1)「鑑定評価額」の記載については2018年7月31日(第4期末)を価格時点としております。

(注2)「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

(注3)「築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築年月から2018年9月14日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には取得価格に基づく加重平均値を記載しております。

(注4)「稼働率」は2018年9月14日時点における契約締結ベースの稼働率を記載しております。

ポートフォリオの特徴

ロケーション
へのこだわり

立地の分散とともに、交通結節点へのアクセスに優れ、従業員の通勤利便性をも考慮した立地となっています。



既保有資産及び取得予定資産	優先情報提供対象物件 (注1)	三井不動産開発物件 (注1)	アクセスポイント (注2)
ランプウェイ型MFLP	ランプウェイ型MFLP	ランプウェイ型MFLP	アクセスポイント (注2)
スロープ型MFLP	スロープ型MFLP	スロープ型MFLP	三井不動産の戦略エリア (注3)
ボックス型MFLP	ボックス型MFLP	ボックス型MFLP	
MFIP	MFIP	MFIP	

(注1)「優先情報提供対象物件」及び「三井不動産開発物件」は、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件ではありません。
 (注2)「アクセスポイント」とは、最寄りのインターチェンジ(IC)の場所をいいます。
 (注3)「三井不動産の戦略エリア」とは、2018年9月14日時点において、三井不動産が設定している、三井不動産が物流不動産投資を重点的に行う地域・エリアをいいます。以下同じです。この地図は、三井不動産から提供された資料に基づき記載しています。

第5期取得予定物件取得後

ポートフォリオの特徴

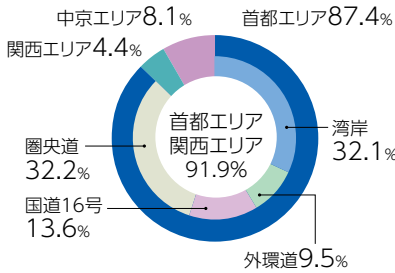
ロケーション へのこだわり

■ 立地の分散が効いた
ポートフォリオ

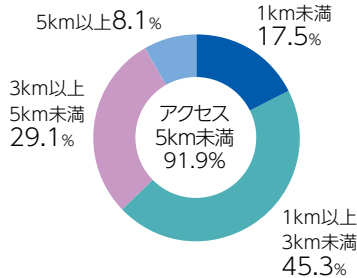
■ 交通結節点へのアクセスに
優れた立地

■ 従業員の通勤利便性を
考慮した立地

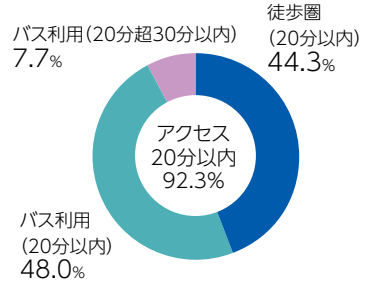
投資対象エリア



高速ICへのアクセス距離



最寄り駅へのアクセス時間



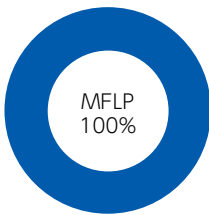
クオリティ へのこだわり

■ 業務効率性の高い
先進的物流施設

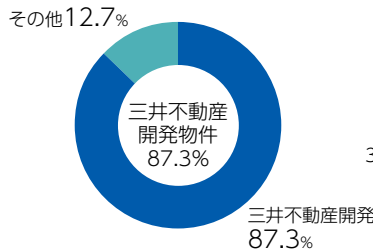
■ MFLPへの重点投資

■ 築浅のポートフォリオ

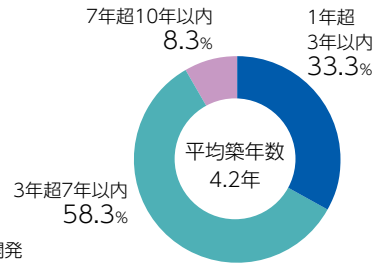
三井不動産クオリティを備えた 先進的物流施設



三井不動産開発物件



築年数

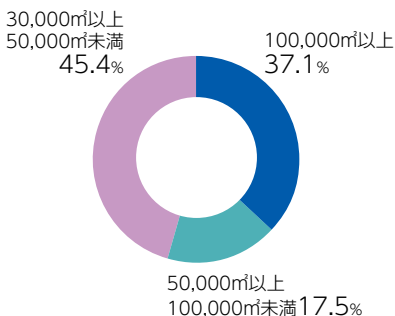


バランス へのこだわり

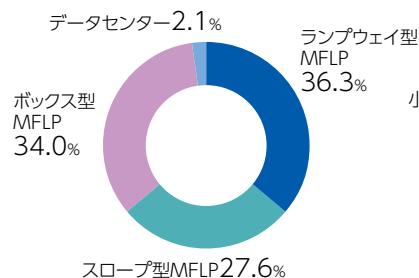
■ 規模別、物件タイプ別及びテナント
別等の分散が効いたポートフォリオ

■ 土地特性やテナントニーズに応じた3タイプの物流施設
(ランプウェイ型/スロープ型/ボックス型)及びインダストリアル不動産

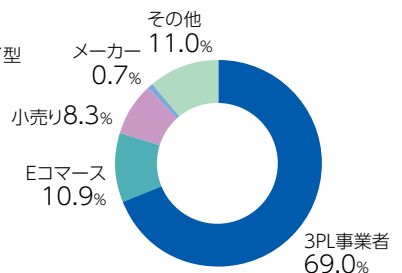
規模(延床面積)



物件タイプ (インダストリアル不動産を含む) (注1)



テナント業種 (注2)



本ページのグラフは、第5期取得予定物件取得後のものであり、(注1) (注2)を除き、保有資産(物流不動産に限ります。)の比率(取得価格ベース)を示しています。
 (注1) 保有資産(物流不動産及びインダストリアル不動産)の比率(取得価格ベース)を示しています。
 (注2) 保有資産(物流不動産に限ります。)の比率(賃貸面積ベース)を示しています。

クオリティ
へのこだわり

本投資法人は三井不動産が総合デベロッパーとして培った様々なノウハウを物流施設にも応用した「三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設」に投資を行います。

●● 三井不動産クオリティ

先進的物流機能

■ 大規模

[延床面積]
10,000㎡以上

■ 高機能

[柱間隔] 10m以上
[有効天井高] 5.5m以上
[床荷重] 1.5t/㎡以上

■ 防災

◇ 免震
◇ 耐震
◇ 非常用発電 等対応

& Worker



■ カフェテリア・売店



■ 宅配ロッカー



■ レンタサイクル



■ ららぽーと割引サービス

& Tenant



■ 通通用シャトルバス



■ カーシェアリング



■ BCP対策



■ ICT LABO

& Community



■ 交流空間の創出



■ 保育施設



■ 近隣店舗の利用促進

& Earth



■ 太陽光パネル



■ LED照明

* 写真はイメージであり、MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。また、一部の具体例は本投資法人が保有していない物件のものも含まれます。

バランス
へのこだわり

三井不動産は様々な物流ニーズ、テナントタイプ、敷地規模に対応した多様なタイプの先進的物流施設を開発しています。

物流不動産		
物流ニーズ	配送ニーズ	保管ニーズ
テナントタイプ	マルチテナント対応型	一棟借りテナント対応型
ランプウェイ型MFLP	スロープ型MFLP	ボックス型MFLP
MFLP日野	MFLP小牧	MFLPつくば ^(注)

インダストリアル不動産
データセンター等
長期BTS型中心
MFIP (三井不動産インダストリアルパーク)
MFIP印西

(注) 既存棟は、本投資法人の定義する先進的物流施設に求める機能面での標準仕様(柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上かつ床荷重1.5t/㎡以上)に一部合致していませんが、物件スペックを具体的に検討した上で投資基準を満たしていると判断しています。

三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用し

三井不動産の主要な開発・運用実績 **32棟4,800億円** 総延床面積**270万㎡**

～2013年度竣工	2014年度竣工	2015年度竣工	2016年度竣工	2017年度竣工	2018年度竣工
 MFLP横浜大黒	一部取得済  MFLP堺 (80%) (注4)	一部取得済  MFLP日野 (85%) (注4)	 MFLP福岡I (81%) (注4)	 MFLP稲沢	 MFLP厚木II
 GLP・MFLP市川塩浜	一部取得済  MFI印西 (80%) (注4)	 MFLP柏	 MFLP平塚	 MFLP茨木	 MFLPアロジスパーク川越 (50%) (注4)
 MFLP八潮	 MFLP久喜		 MFLP小牧	一部取得予定  MFLPつくば (40%) (注4)	 MFLP広島I
 MFLP厚木	 MFLP船橋西浦		 MFLP船橋I		 MFLP横浜港北 その他データ

エリア分散を活かした質の高い ポートフォリオの構築

関西エリア



九州エリア

MFLP福岡I

広島エリア

MFLP広島I

中京エリア

MFLP小牧
MFLP稲沢

優先情報提供対象物件 9物件77万㎡* (延床面積)

本投資法人の資産規模 13物件49万㎡(延床面積) 1,035億円

- : 本投資法人保有物件
- : 優先情報提供対象物件
- : 三井不動産開発物件

た安定的成長

2019年度竣工



MFLP川口I



MFLP厚木III



MFIP羽田



MFLP川崎I



MFLP船橋II

センター 2物件

2020年度以降竣工



MFLP大阪I



東京レールゲート EAST(注6)



MFLP船橋III



MFLP立川立飛



MFLP厚木II

本投資法人保有物件

優先情報提供対象物件

首都エリア



優先情報提供対象物件の更なる拡大

継続的な外部成長

三井不動産の主要な開発・運営実績

竣工年度 ^(注1)	開発・運営物件 ^(注2)	延床面積 ^(注3)	本投資法人による取得 ^(注4)	優先情報提供対象物件 ^(注4,5)
2013年度	MFLP横浜大黒	100,530㎡	● (50%)	—
	GLP・MFLP 市川塩浜	105,019㎡	● (50%)	—
2014年度	MFLP八潮	40,728㎡	●	—
	MFLP久喜	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	125,127㎡	● (20%)	● (80%)
	MFLP船橋西浦	30,947㎡	●	—
2015年度	MFLP厚木	40,942㎡	●	—
	MFLP印西	40,478㎡	● (20%)	● (80%)
	MFLP日野	205,200㎡	● (15%)	● (85%)
2016年度	MFLP柏	31,242㎡	●	—
	MFLP船橋I	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡I	32,199㎡	—	● (81%)
	MFLP平塚	33,061㎡	●	—
2017年度	MFLP小牧	40,597㎡	●	—
	MFLP稲沢	72,883㎡	—	●
	MFLP茨木	230,435㎡	—	●
	MFLPつくば	既存棟 増築棟	37,027㎡ 25,457㎡	● (60%)
2018年度	MFLP厚木II	54,791㎡	—	●
	MFLP プロロジスパーク川越	131,298㎡	—	● (50%)
2019年度	MFLP川口I	約54,100㎡	—	—
	MFLP厚木III	約43,400㎡	—	—
	MFLP羽田	約84,400㎡	—	—
	MFLP川崎I	約41,500㎡	—	—
	MFLP船橋II	約225,000㎡	—	—
2020年度	MFLP大阪I	約48,300㎡	—	—
2021年度以降	東京レールゲートEAST ^(注6)	約161,000㎡	—	—
	MFLP船橋III	約270,000㎡	—	—
未定	(仮称)市川塩浜物流施設 開発計画	約183,800㎡	—	—
未定	その他データセンター 2物件	—	—	—

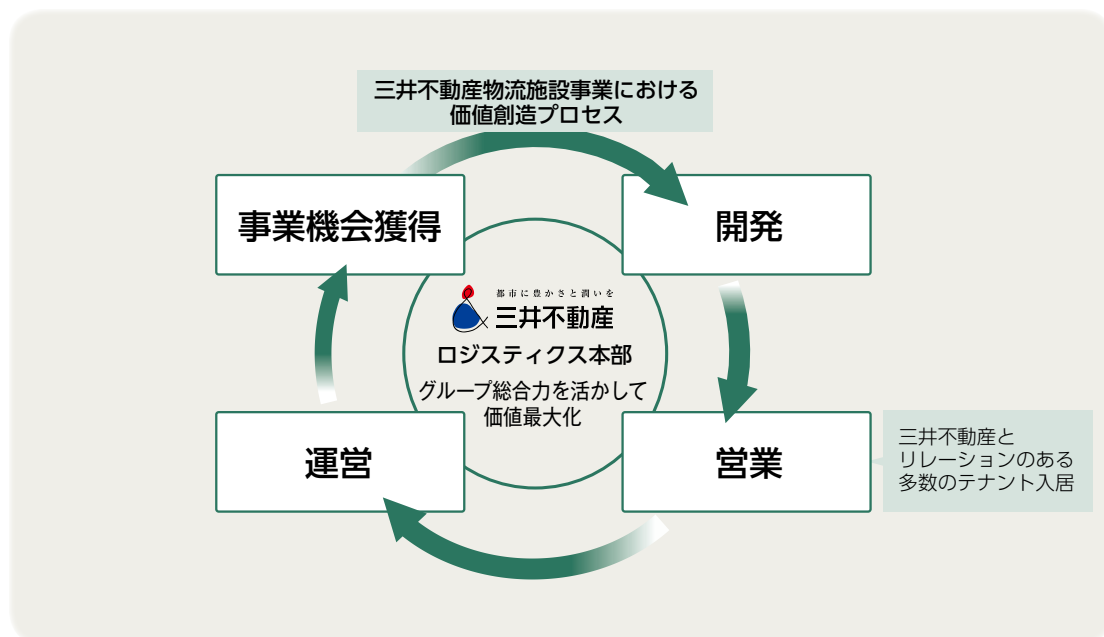
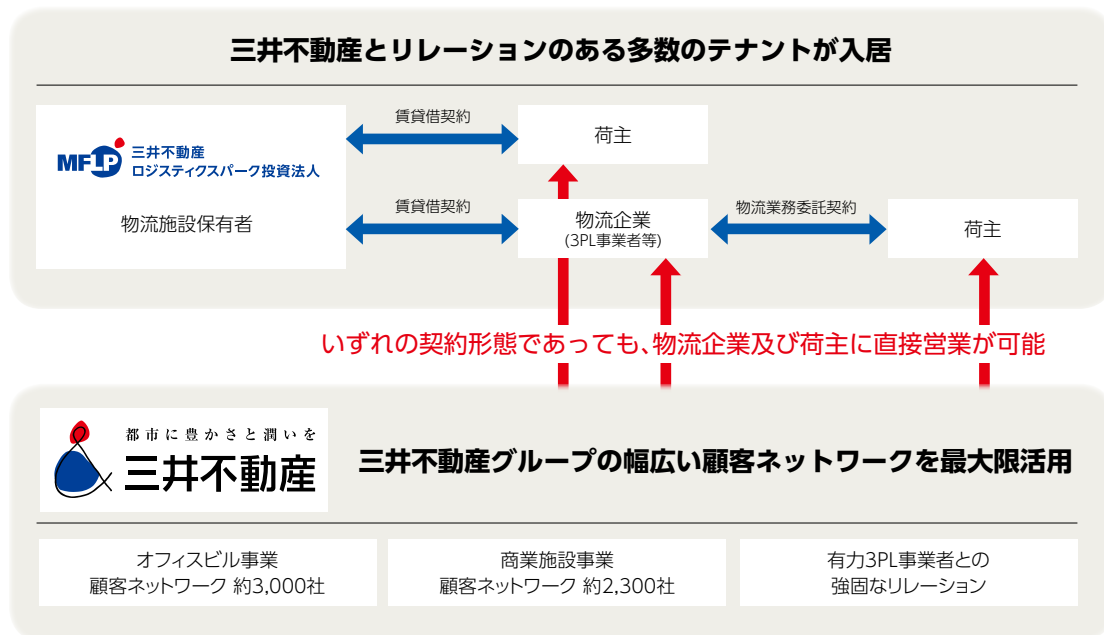
第5期取得予定物件取得後

- (注1) 「MFLP横浜大黒」については運営開始年度を記載しています。なお、当該物件の竣工年度は2009年度です。また、「MFLPつくば」既存棟については、竣工年度は2010年度となります。
- (注2) 三井不動産の物流施設事業における開発・運営物件(本書の日付現在における未竣工物件も含みます。また、MFIPを含みます。)を記載しています。未竣工物件については、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止される可能性があります。未竣工物件の名称については、今後変更される可能性があります。
- (注3) 竣工済物件は登記簿面積、未竣工物件のうち確認済証取得物件は確認済証記載面積、それ以外の物件は三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は確認済証取得時点又は三井不動産による公表時点における予定面積であり、変更されることがあります。
- (注4) 括弧内の比率は、準共有持分割合を示しています。なお、「MFLPつくば」は2018年12月3日取得予定です。
- (注5) 優先情報提供対象物件とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うにあたり三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づき提示された情報提供対象不動産にかかる情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいますが、本書においては、エムジー・エス(株)との準共有者間協定により優先交渉権を有する「MFLPつくば」の準共有持分40%を含むものとします。なお、「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があるかと判断するものをいいます。
- (注6) 「東京レールゲート EAST」は三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

三井不動産グループのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークを活用した安定運用

●● リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

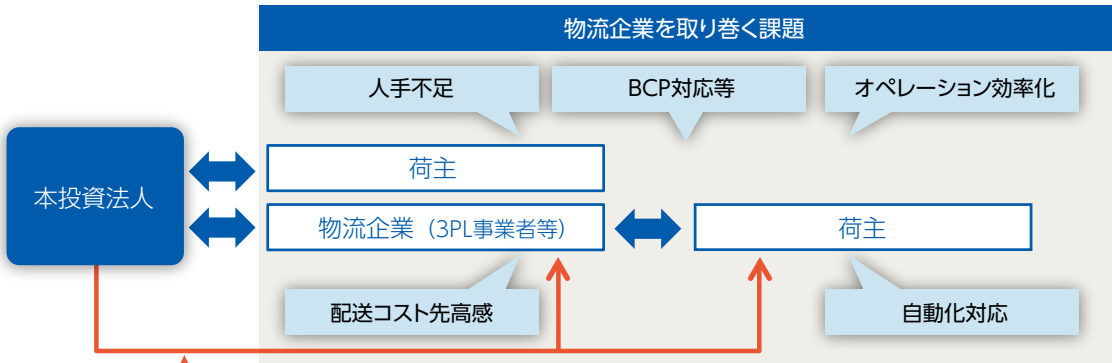
本投資法人は、三井不動産グループが培ってきた幅広くかつ強固なネットワークを活用することで、ポートフォリオの安定した運用を実現できると考えています。



ソリューション型アセットマネジメントと、 中長期的なテナントリレーションによる、着実な内部成長

●● 今後のアセットマネジメントプランのポイント

物流業界を取り巻く課題に対してソリューション型のアセットマネジメントに取り組みながら着実な安定成長を目指します。



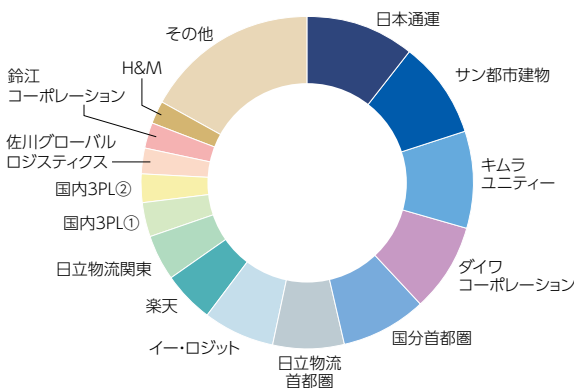
三井不動産グループによるソリューション型AMの具体例

- 効率化・省力化等に関する先進的なICT関連商品のコンサルティングサービス
- 入居企業の人員確保に向けたコンサルティングサポート
- 3PL事業者と荷主のマッチング
- 館内従業員の快適な労働環境整備



ICT LABO

●● テナント分散の進展



小売り・商業テナント・Eコマース等

3PL事業者

※上記各グラフ及び数表については、2018年9月14日時点の締結済契約書の賃貸面積ベースです。なお第5期取得予定物件のMFLPつくば(60%)は含みません。

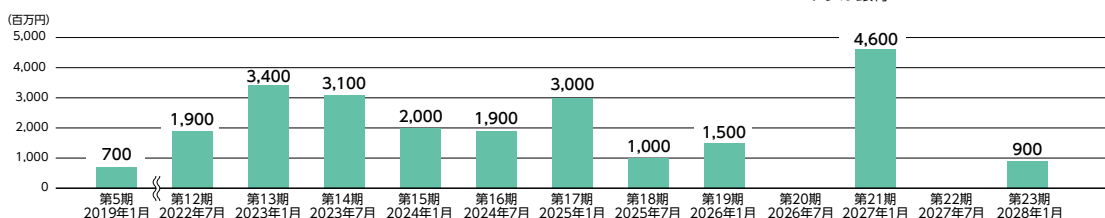
安定性を重視した財務運営

●● 借入の状況

本投資法人は、国内有力金融機関からの調達を中心とした、安定したバンク・フォーメーションの構築を目指します。また、借入期間の長期化及び返済期間の分散等にも十分配慮して借入を行う予定です。

有利子負債合計	平均残存借入年限	平均借入金利
240億円	5.8年 (長期のみ)	0.29%

●● 有利子負債の返済期限



●● LTVの状況

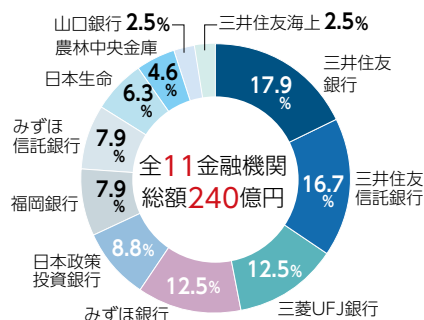
第4期末	第5期末予想	第6期末参考	中長期的な巡航水準
23.9%	27.2%	26.6%	40%~50%

●● 格付の取得

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付: AA-	格付の見通し: 安定的

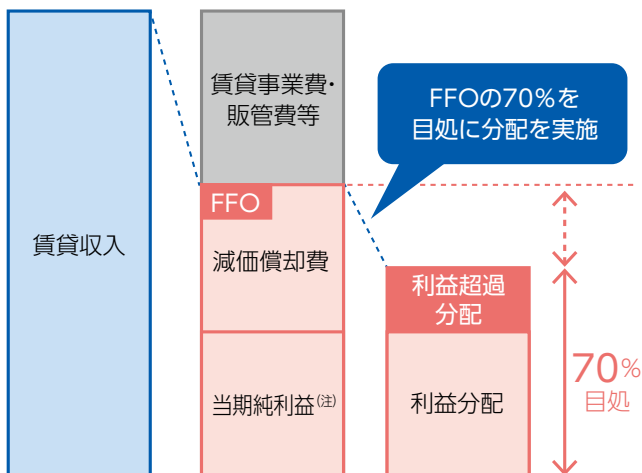
*上記の各グラフ、数表及び格付は、2018年7月31日時点のものです。

●● 借入金の状況



効率的なキャッシュマネジメント

●● FFOを基準とした利益超過分配のイメージ



(注) 上図において、「当期純利益」に不動産売却損益等は含まれません。

●● 利益を超える金銭の分配のポイント

分配金の水準

当面の間、当該営業期間におけるFFO(但し、不動産売却損益等を除きます。)の70%に相当する金額を目処として算定した分配金(利益超過分配を含む)を、原則として毎期継続的に行う方針です。

長期的な建物維持管理支出の確保

各営業期間において、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を留保できる範囲内で、利益超過分配を実施するものとします。

財務安定性の確保

各営業期間内において、鑑定LTVが60%を超える場合には、利益超過分配を実施しないものとします。

MFLPつくば

ボックス型
(準共有持分60%)

圏央道

常磐
自動車道

LED

休憩室



アクセス

- 常磐自動車道「谷田部IC」より約4.8km、つくばエクスプレス「みらい平」駅より約1.8kmと物流施設として優れたロケーションに立地。周辺には住宅地が広がり、雇用環境にも恵まれています。

物件特性

- 既存棟(地上4階建て)、増築棟(地上3階建て)の2棟で構成されたボックス型物流施設。両棟は渡り廊下で接続され、荷物及びテナント従業員等の往来ができ、一体利用が可能。荷物用エレベータを複数備える等、高水準の配送利便性が確保された先進的物流施設です。

所在地	茨城県つくばみらい市
建築時期	(既存棟) 2010年6月 (増築棟) 2018年3月
構造	(既存棟) 鉄筋コンクリート・ 鉄骨造4階建 (増築棟) 鉄骨造3階建
施工者	(既存棟) 株式会社竹中工務店 (増築棟) JFEシビル株式会社



MFLP日野

ランプウェイ型
(準共有持分15%)

国道
16号線

中央
自動車道

LED

免震

カフェテリア
売店

非常用
発電機

太陽光
発電



中央自動車道「八王子IC」から約3.5kmに立地。中央自動車道の高速アクセスを利用して、首都圏全域や全国などの広域への配送が可能であり、また国道16号及び国道20号にも近接しているため、東京都下を見据えた地域配送拠点としても高いテナントニーズが期待できるランプウェイ型MFLP。

所在地	東京都日野市
建築時期	2015年10月
構造	鉄筋コンクリート造5階建
施工者	株式会社大林組

MFLP平塚

ボックス型

圏央道

東名
高速道路

LED

CASBEE
かながわAランク



圏央道「寒川南IC」まで約3.2km、小田原厚木道路「伊勢原IC」まで約4.3kmに位置し、東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部への配送とともに、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても機能する物流拠点としてのポテンシャルが高い立地で、新東名高速道路の延伸も進んでいるため、将来的には西日本への交通利便性は更に高まることが予想され、物流立地として更なるポテンシャルの向上が期待されるボックス型MFLP。

所在地	神奈川県平塚市
建築時期	2016年11月
構造	鉄骨造4階建
施工者	JFEシビル株式会社

MFLP小牧

スロープ型

東名
高速道路名神
高速道路中央
自動車道国道
19号線非常用
発電機太陽光
発電CASBEE
あいちAランク

名古屋市の近郊、東名高速道路、名神高速道路、中央自動車道の交通結節点である小牧市に立地。東名高速道路「小牧IC」に乗り入れることで、名古屋市街地及び中部圏全域、さらには首都圏、近畿圏の中継拠点としても機能することができるスロープ型MFLP。



所在地 愛知県小牧市

建築時期 2017年1月

構造 鉄骨造4階建

施工者 株式会社銭高組

MFLP堺

ランプウェイ型
(準共有持分20%)阪神高速
湾岸線

免震

カフェテリア
売店非常用
発電機CASBEE
新築Sランク*

阪神高速湾岸線「三宝IC」至りに立地。湾岸部を縦横断する都市高速道路へのアクセスが良好で、大阪港や堺泉北港へも近接しているため広域輸送が可能な拠点性を有するランプウェイ型MFLP。



所在地 大阪府堺市

建築時期 2014年9月

構造 鉄骨造5階建

施工者 新日鉄住金エンジニアリング株式会社

* 2018年9月14日時点で既に認証期限が到来しております。以下同じです。

GLP・MFLP市川塩浜

ランプウェイ型
(準共有持分50%)

首都高速
湾岸線

免震

カフェテリア
売店

非常用
発電機

屋上
テラス

CASBEE
不動産認証ラック

CASBEE
新築Aランク*



国内最大級の物流集積地である首都圏湾岸エリアに立地。首都圏中心部への配送利便性から高い競争力を有し、最寄駅から徒歩圏内に位置するランプウェイ型MFLP。



所在地	千葉県市川市
建築時期	2014年1月
構造	鉄筋コンクリート造5階建
施工者	佐藤工業株式会社

MFLP横浜大黒

ランプウェイ型
(準共有持分50%)

首都高速
湾岸線

免震

カフェテリア
売店

非常用
発電機

屋上
デッキ

DBJ Green Building
5★認証



首都高速道路「大黒ふ頭IC」から約1.5kmに立地。横浜港や東京港、羽田空港へのアクセスも良好であるため首都圏を広く網羅する広域配送拠点としてのニーズが期待されるランプウェイ型MFLP。



所在地	神奈川県横浜市
建築時期	2009年4月
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造7階建
施工者	鹿島建設株式会社

MFLP久喜

スロープ型

圏央道

東北
自動車道非常用
発電機休憩室
売店CASBEE
新築Aランク*

圏央道と東北自動車道の交通結節点に立地。埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能で東北方面からの物流の中継拠点としても機能する、久喜エリアでは築浅大型のマルチテナント対応型として希少性を有するスロープ型MFLP。

所在地 埼玉県久喜市

建築時期 2014年7月

構造 鉄骨造4階建

施工者 株式会社銭高組

MFLP厚木

スロープ型

圏央道

東名
高速道路CASBEE
かながわAランクDBJ Green Building
4★認証

圏央道「相模原愛川IC」から約1.7kmの距離に立地。圏央道及び東名高速道路へのアクセスにより、首都圏西側への広域管轄拠点として高いニーズが期待できるスロープ型MFLP。

所在地 神奈川県愛甲郡

建築時期 2015年3月

構造 鉄骨造5階建

施工者 JFEシビル株式会社

MFLP八潮

ボックス型

外環道

常磐自動車道

非常用
発電機

CASBEE
新築Aランク*



従来からの物流集積地として立地ポテンシャルが高いエリアに立地。東京外環自動車道と首都高速湾岸線との連結により今後更なるアクセス性の向上が期待されるエリアに立地し、首都圏内陸広域の配送・保管機能を有するボックス型MFLP。

所在地	埼玉県八潮市
建築時期	2014年3月
構造	鉄骨造4階建
施工者	株式会社銭高組

MFLP船橋西浦

ボックス型

首都高速
湾岸線

東関東
自動車道

CASBEE
新築Aランク*



東関東自動車道と首都高速湾岸線へのアクセス性が高く、東京都心及び千葉市内を見据えた物流拠点としての機能が期待され、最寄駅から徒歩圏内に位置しており、従業員の雇用を確保しやすい環境にあるボックス型MFLP。

所在地	千葉県船橋市
建築時期	2015年2月
構造	鉄骨造4階建
施工者	新日鉄住金エンジニアリング株式会社

MFLP 柏

ボックス型

国道
16号線常磐
自動車道非常用
発電機

休憩室

CASBEE
新築Aランク

常磐自動車道「柏IC」至近に立地。国道16号線へのアクセス性が高く、また「三郷JCT」を経由して東京外環自動車道、首都高速に接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点としての機能を有するボックス型MFLP。



所在地 千葉県柏市

建築時期 2015年11月

構造 鉄筋コンクリート造4階建

施工者 株式会社銭高組

MFIP 印西

データセンター
(準共有持分20%)国道
16号線

免震



都心から車で約1時間の距離に立地。地盤が強固な洪積台地に位置し、免震構造を備え、耐震性能に優れたデータセンター。



所在地 千葉県印西市

建築時期 2014年2月

構造 鉄骨造5階建

施工者 株式会社大林組

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期
		自 2016年 3 月 4 日 至 2017年 1 月31日	自 2017年 2 月 1 日 至 2017年 7 月31日	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
営業収益	(百万円)	2,383	2,548	2,629	3,148
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(2,383)	(2,548)	(2,629)	(3,148)
営業費用	(百万円)	1,075	1,367	1,390	1,650
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(801)	(1,071)	(1,086)	(1,306)
営業利益	(百万円)	1,307	1,181	1,239	1,498
経常利益	(百万円)	1,111	1,152	1,185	1,445
当期純利益	(百万円)	1,110	1,151	1,184	1,444
総資産額	(百万円)	81,698	78,811	79,868	100,250
（対前期比）	(%)	(—)	(△3.5)	(1.3)	(25.5)
純資産額	(百万円)	59,460	59,447	59,434	73,403
（対前期比）	(%)	(—)	(△0.0)	(△0.0)	(23.5)
有利子負債額	(百万円)	20,000	17,000	18,000	24,000
出資総額（純額）	(注4) (百万円)	58,350	58,296	58,250	71,958
発行済投資口の総口数	(口)	224,000	224,000	224,000	262,774
1口当たり純資産額	(円)	265,449	265,392	265,334	279,340
分配金総額	(百万円)	1,164	1,197	1,246	1,532
1口当たり分配金	(円)	5,198	5,346	5,563	5,832
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	(4,955)	(5,142)	(5,288)	(5,497)
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	(243)	(204)	(275)	(335)
総資産経常利益率	(注5) (%)	1.5	1.4	1.5	1.6
（年換算値）	(注6) (%)	(2.9)	(2.9)	(3.0)	(3.2)
自己資本利益率	(注5) (%)	1.9	1.9	2.0	2.2
（年換算値）	(注6) (%)	(3.8)	(3.9)	(4.0)	(4.4)
期末自己資本比率	(注5) (%)	72.8	75.4	74.4	73.2
（対前期増減）	(%)	(—)	(2.7)	(△1.0)	(△1.2)
配当性向	(注5) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数	(注7) (日)	183	181	184	181
期末投資物件数	(件)	9	9	10	12
期末稼働率	(注8) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
減価償却費	(注9) (百万円)	553	560	595	744
資本的支出額	(百万円)	2	10	10	46
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5) (百万円)		2,135	2,037	2,138	2,587
FFO (Funds from Operation) (注5) (百万円)		1,663	1,713	1,780	2,189
1口当たりFFO	(注5) (円)	7,426	7,651	7,947	8,331
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注5) (%)		24.5	21.6	22.5	23.9

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(2016年3月4日)から2017年1月末日までです。

- (注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
 (注3) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。
 (注4) 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5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	$\text{経常利益} \div \{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2\} \times 100$ なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(2016年8月2日)時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	$\text{当期純利益} \div \{(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2\} \times 100$ なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(2016年8月2日)時点の純資産額を使用しています。
期末自己資本比率	$\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
配当性向	$\text{1口当たり分配金(利益超過分配を含まない)} \div \text{1口当たり当期純利益} \times 100$ (小数第2位を四捨五入しています。) なお、第1期及び第4期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。 $\text{分配金総額(利益超過分配金を含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 賃貸等不動産に係る減価償却費 + 固定資産除却損 ± 不動産等売却損益
1口当たりFFO	$\text{FFO} \div \text{発行済投資口の総口数}$
期末総資産有利子負債比率(LTV)	$\text{期末有利子負債} \div \text{期末総資産額} \times 100$

- (注6) 第1期(2017年1月期)については実質的な運用日数183日(2016年8月2日から2017年1月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。
 (注7) 本投資法人における第1期(2017年1月期)の計算期間は2016年3月4日から2017年1月31日までの334日間ですが、実質的な資産運用期間は2016年8月2日からの183日間です。
 (注8) 「期末稼働率」は、期末時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上の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。
 (注9) 賃貸等不動産に係る減価償却費を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2016年3月4日に設立され、2016年8月2日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))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3471)。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は12物件、取得価格合計983億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

わが国経済は、海外経済が着実な成長を続けるもとの、緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、潜在成長率を上回る成長を続けています。また、設備投資は、企業収益や業況感が改善基調を維持するなかで増加し、個人消費も雇用・所得環境の着実な改善を背景に、緩やかに増加しています。物流市場については、物流業務を専門的に請け負う3PL事業^(注)の市場規模が拡大し、多機能で利便性の高い物流施設を賃借したいという3PL事業者のニーズが高まる傾向にあり、今後も先進的物流施設への需要が増加するものと考えられます。

このような状況下、本投資法人は、三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。))と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とし、その方針に基づき2018年2月に「MFLP小牧」(準共有持分60%の追加取得、取得価格5,011百万円)及び「MFLP臼野」(準共有持分15%、取得価格7,520百万円)、2018年3月に「MFLP平塚」(取得価格7,027百万円)を取得しました。

また、保有12物件(取得価格合計983億円)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100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

- (注) 「3PL事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業(顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業)をいいます。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、2018年2月1日を払込期日とする公募増資により13,495百万円を、2018年2月28日を払込期日とする第三者割当増資により274百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額(純額)は71,958百万円となりました。また、当期においては、MFLP平塚の取得資金として、2018年3月に総額6,700百万円(短期借入金1,400百万円、長期借入金5,300百万円)、借入金の返済資金として、2018年6月に200百万円(短期借入金)、2018年7月に500百万円(短期借入金)の借入れを行い、当期中にかかる借入金の一部及び減価償却等から生じる内部留保を原資として合計1,400百万円(短期借入金)の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は24,000百万円(短期借入金700百万円、長期借入金23,300百万円)、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は23.9%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	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付:AA-	安定的

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益3,148百万円、営業利益1,498百万円、経常利益1,445百万円、当期純利益1,444百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数262,774口の整数倍である1,444,468,678円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は5,497円としました。

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を行うこととしています^(注1)。これに基づき、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FFO^(注2)の70%である1,532百万円から利益分配金額1,444百万円を控除した残額にほぼ相当する額である88百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は335円としました。

(注1) 本投資法人は、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口の発行等の資金調達等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

但し、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、建物等維持管理のための資金に関する基準額(注3)を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施しない場合もあります。

また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV(注4)が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

(注2) 「FFO」とは、英文のFunds from Operation の頭文字をとった略称であり、当期純利益(但し、不動産売却損益等を除きます。)に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費及び固定資産除却損を加算した値をいいます。

(注3) 「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6ヶ月相当額に2を乗じた金額をいいます。

(注4) 鑑定LTV(%) = A/B × 100(%)

A = 当該決算日における有利子負債総額

B = 当該決算日における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額

3. 増資等の状況

本投資法人の設立以降の発行済投資口の総口数及び出資総額(純額)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(純額) ^(注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年 3月 4日	私募設立	600	600	300	300	(注2)
2016年 6月15日	投資口分割	600	1,200	—	300	(注3)
2016年 8月 1日	公募増資	212,800	214,000	55,445	55,745	(注4)
2016年 8月29日	第三者割当増資	10,000	224,000	2,605	58,350	(注5)
2017年 4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△54	58,296	(注6)
2017年10月13日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△45	58,250	(注7)
2018年 2月 1日	公募増資	38,000	262,000	13,495	71,745	(注8)
2018年 2月28日	第三者割当増資	774	262,774	274	72,020	(注9)
2018年 4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△61	71,958	(注10)

(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おります。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注3) 2016年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格270,000円(発行価額260,550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の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額260,550円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注6) 2017年3月16日開催の投資法人役員会において、第1期(2017年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり243円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月21日よりその支払いを開始しました。

(注7) 2017年9月13日開催の投資法人役員会において、第2期(2017年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり204円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年10月13日よりその支払いを開始しました。

(注8) 1口当たり発行価格367,581円(発行価額355,139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の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価額355,139円にて、大和証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注10) 2018年3月15日開催の投資法人役員会において、第3期(2018年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり275円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年4月23日よりその支払いを開始しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第 1 期 自 2016年 3月 4日 至 2017年 1月31日	第 2 期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	第 3 期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	第 4 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
最 高 (円)	341,500	339,500	387,500	377,500
最 低 (円)	286,300	303,000	309,500	320,500

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2016年8月2日です。

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別		第 1 期	第 2 期	第 3 期	第 4 期
		自 2016年 3月 4日 至 2017年 1月31日	自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
当期末処分利益総額	(千円)	1,110,063	1,151,857	1,184,529	1,444,484
利益留保額	(千円)	143	49	17	16
金銭の分配金総額	(千円)	1,164,352	1,197,504	1,246,112	1,532,497
(1口当たり分配金)	(円)	(5,198)	(5,346)	(5,563)	(5,832)
うち利益分配金総額	(千円)	1,109,920	1,151,808	1,184,512	1,444,468
(1口当たり利益分配金)	(円)	(4,955)	(5,142)	(5,288)	(5,497)
うち出資払戻総額	(千円)	54,432	45,696	61,600	88,029
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(243)	(204)	(275)	(335)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額	(千円)	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	(円)	—	—	—	—
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額	(千円)	54,432	45,696	61,600	88,029
(1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金)	(円)	(243)	(204)	(275)	(335)

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

5. 今後の運用方針

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を図ることを基本方針とし、次期以降も更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、安定的かつ効率的な財務運営を行います。

(1) 外部成長戦略

「三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長」

本投資法人は、物流施設事業において高い成長力を有する三井不動産と本資産運用会社との間で締結された優先情報提供に関する契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用したMFLP(三井不動産クオリティ^(注1))を備えた先進的物流施設)への重点投資により、継続的な成長を目指します。

(注1) 三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ(注2)が掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体(テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会)の時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとらわれない価値づくりを目指した取組みを続けています。本投資法人は、このような取組みから実現した物流施設のクオリティを「三井不動産クオリティ」と呼称しています。

(注2) 「三井不動産グループ」とは、三井不動産並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(2) 内部成長戦略

「三井不動産グループのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークを活用した安定運用」

本投資法人は、三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークを有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

(3) 財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー(FFO)に基づき継続的に利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、2018年9月14日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2018年12月3日の引渡しを予定しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。また、本投資法人が取得する本物件の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)
物流 不動産	L-12	MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	5,268 (準共有持分60%)

(注) 当該売買契約はフォワード・コミットメント等(金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「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は決済・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」と定義されています。)に該当します。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第 1 期 (2017年 1 月31日)	第 2 期 (2017年 7 月31日)	第 3 期 (2018年 1 月31日)	第 4 期 (2018年 7 月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	224,000	224,000	224,000	262,774
出資総額(純額)(注) (百万円)	58,350	58,296	58,250	71,958
投資主数 (人)	6,201	5,698	5,073	7,135

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

2. 投資口に関する事項

2018年7月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	50,215	19.10
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	33,401	12.71
三井不動産株式会社	28,900	10.99
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,987	4.56
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,545	4.01
JP MORGAN CHASE BANK 385632	9,450	3.59
株式会社中国銀行	5,127	1.95
株式会社あおぞら銀行	5,067	1.92
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	4,162	1.58
株式会社京都銀行	3,700	1.40
合 計	162,554	61.86

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

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	磯辺 真幸	—	2,400
監督役員	後藤 出	シティユーワ法律事務所 弁護士 飛鳥建設株式会社 監査役(非常勤)	1,500
	豊島 忠夫	株式会社スクウェア・エニックス・ ホールディングス 取締役(監査等委員)(非常勤)	1,500
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	9,100

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注3) 会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬(2,100千円)を加えた額を記載しています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務)	税理士法人平成会計社

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域区分 (注1)	第3期 (2018年1月31日現在)		第4期 (2018年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注4) (注5)	物流不動産	首都エリア	67,805	84.9	81,928	81.7
		関西エリア	4,405	5.5	4,374	4.4
		その他エリア	3,244	4.1	8,219	8.2
	小計		75,454	94.5	94,522	94.3
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア	2,160	2.7	2,142	2.1
		関西エリア	—	—	—	—
その他エリア		—	—	—	—	
小計		2,160	2.7	2,142	2.1	
信託不動産合計			77,615	97.2	96,664	96.4
預金・その他の資産			2,252	2.8	3,585	3.6
資産総額			79,868	100.0	100,250	100.0

(注1) 「首都エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

(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) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注5) 信託不動産の金額には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注6) 「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。

2. 主要な保有資産

2018年7月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
GLP・MFLP市川塩浜(注4)	15,283	50,813	50,813	100.0	15.5	物流不動産
MFLP久喜	12,151	67,925	67,925	100.0	15.2	物流不動産
MFLP横浜大黒(注4)	9,871	47,929	47,929	100.0	11.1	物流不動産
MFLP八潮	9,456	39,692	39,692	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP厚木	7,615	40,958	40,958	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,807	31,034	31,034	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP柏	6,149	31,291	31,291	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP堺(注4)	4,374	22,429	22,429	100.0	5.4	物流不動産
MFLP小牧	8,219	40,605	40,605	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP日野(注4)	7,543	28,080	28,080	100.0	6.9	物流不動産
MFLP平塚	7,049	33,055	33,055	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFIP印西	2,142	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	インダストリアル 不動産
合計	96,664	非開示 (注5)	非開示 (注5)	100.0	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、2018年7月31日現在における各信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、2018年7月31日現在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、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、当該信託不動産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント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。

(注3) 「稼働率」は、2018年7月31日現在における各物件において締結されている各賃貸借契約上の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。

(注4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び15%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

3. 不動産等組入資産明細

2018年7月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
GLP・MFLP市川塩浜 (注3)	千葉県市川市塩浜 一丁目6番3	不動産信託受益権	50,813	16,750	15,283
MFLP久喜	埼玉県久喜市清久町 1番10	不動産信託受益権	67,925	13,700	12,151
MFLP横浜大黒(注3)	神奈川県横浜市鶴見区 大黒町43番1	不動産信託受益権	47,929	10,500	9,871
MFLP八潮	埼玉県八潮市大字南後谷 字粒田北99番1	不動産信託受益権	39,692	10,600	9,456
MFLP厚木	神奈川県愛甲郡愛川町 中津字桜台4021番1	不動産信託受益権	40,958	8,680	7,615
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市西浦 三丁目10番13	不動産信託受益権	31,034	7,520	6,807
MFLP柏	千葉県柏市青田新田飛地 字向割259番1	不動産信託受益権	31,291	6,900	6,149
MFLP堺(注3)	大阪府堺市堺区築港 八幡町1番171	不動産信託受益権	22,429	4,910	4,374
MFLP小牧	愛知県小牧市大字 本庄字東前2020番1	不動産信託受益権	40,605	8,520	8,219
MFLP日野(注3)	東京都日野市旭が丘 三丁目1番2	不動産信託受益権	28,080	7,570	7,543
MFLP平塚	神奈川県平塚市西真土 二丁目1544番5	不動産信託受益権	33,055	7,090	7,049
物流不動産 小計			433,816	102,740	94,522
MFIP印西(注3)	千葉県印西市泉野 二丁目101番14	不動産信託受益権	非開示 (注4)	2,440	2,142
インダストリアル不動産 小計			非開示 (注4)	2,440	2,142
合 計			非開示 (注4)	105,180	96,664

(注1) 「賃貸可能面積」は、2018年7月31日現在における各信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注3) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」、「MFLP日野」及び「MFIP印西」に係る賃貸可能面積、期末算定価額及び期末帳簿価額は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%、15%及び20%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 借入人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第3期 (2017年8月1日～2018年1月31日)				第4期 (2018年2月1日～2018年7月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
GLP・MFLP市川塩浜 (注3)	5	100.0	480	18.3	5	100.0	487	15.5
MFLP久喜	3	100.0	470	17.9	3	100.0	477	15.2
MFLP横浜大黒(注3)	5	100.0	350	13.3	5	100.0	349	11.1
MFLP八潮	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP厚木	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP船橋西浦	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP柏	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP堺(注3)	5	100.0	167	6.4	5	100.0	169	5.4
MFLP小牧	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP日野(注3)	—	—	—	—	16	100.0	216	6.9
MFLP平塚	—	—	—	—	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
物流不動産 小計	24	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFIP印西	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
インダストリアル 不動産 小計	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
合計	非開示 (注4)	100.0	2,629	100.0	非開示 (注4)	100.0	3,148	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日現在における各物件において締結されている各賃貸借契約上のテナント数を記載しています。当該物件につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日現在における各物件において締結されている各賃貸借契約上の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。

(注3) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」に係る不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び15%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2018年7月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	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
MFLP久喜	埼玉県久喜市	漏水設備設置工事	自 2019年 1 月 至 2019年 1 月	4	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	有圧扇水垂対策工事	自 2019年 1 月 至 2019年 1 月	4	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(2工区)	自 2018年 9 月 至 2018年12月	21	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(4工区)	自 2019年 3 月 至 2019年 6 月	46	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	泡消火設備ヘッド 交換工事	自 2019年 7 月 至 2019年 7 月	12	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	中央車路LED化工事	自 2018年12月 至 2018年12月	3	—	—
MFLP日野	東京都日野市	自転車置場増設工事	自 2019年 6 月 至 2019年 7 月	3	—	—

(注) 「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」に係る工事予定金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、20%及び15%)に相当する数値を記載しています。

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46百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費32百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円) (注)
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事	自 2018年 3 月 至 2018年 6 月	20
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	共用部LED化工事	自 2018年 5 月 至 2018年 6 月	3
MFLP堺	大阪府堺市	専用部LED化工事	自 2018年 4 月 至 2018年 4 月	10
その他の資本的支出				12
合 計				46

(注) 「MFLP横浜大黒」及び「MFLP堺」に係る工事金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%及び20%)に相当する数値を記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第 3 期	第 4 期
	自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
資産運用報酬(注)	232,942	278,845
資産保管手数料	3,940	3,993
一般事務委託手数料	14,058	13,235
役員報酬	5,400	5,400
会計監査報酬	9,100	9,100
その他費用	38,033	33,699
合 計	303,475	344,272

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第3期に8,122千円、第4期に48,895千円あります。

2. 借入状況

2018年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	三井住友信託銀行株式会社	2018年 7月17日	—	500	0.0982	2018年 9月18日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2018年 6月15日	—	200	0.1036	2018年 9月18日	期限一括	(注3)	
	小 計		—	700					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 9月1日	2,000	2,000	0.2713	2022年 9月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2016年 9月1日	1,500	1,500	0.4213	2026年 9月1日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	—	800	0.2400	2022年 3月15日	期限一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 9月1日	2,000	2,000	0.3050	2023年 9月1日	期限一括	(注3)	
		2016年 9月1日	1,500	1,500	0.3813	2025年 9月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2016年 8月2日	400	400	0.1425	2022年 8月2日	期限一括	(注3)	
		2016年 8月2日	1,700	1,700	0.2113	2024年 8月2日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	—	900	0.4895	2027年 9月15日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行 (注4)	2016年 9月1日	2,200	2,200	0.1826	2023年 3月1日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	—	800	0.2400	2022年 3月31日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要								
長期 借入 金	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月1日	600	600	0.3237	2024年 3月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証								
		2016年 9月1日	700	700	0.3425	2024年 9月2日	期限一括	(注3)									
		2018年 3月15日	—	300	0.2188	2022年 3月15日	期限一括	(注3)									
		2018年 3月15日	—	300	0.2613	2023年 3月15日	期限一括	(注3)									
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月2日	2,100	2,100	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注3)		株式会社福岡銀行	2016年 8月2日	1,300	1,300	0.2169	2024年 2月2日	期限一括	(注3)
	2018年 3月15日	—	400	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)										
	日本生命保険相互会社	2016年 8月2日	1,000	1,000	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注3)		農林中央金庫	2017年 8月4日	500	500	0.2575	2022年 8月4日	期限一括	(注3)
		2017年 8月4日	500	500	0.2575	2022年 8月4日	期限一括	(注3)			2018年 3月15日	—	600	0.2613	2023年 3月15日	期限一括	(注3)
	株式会社山口銀行	2018年 3月15日	—	600	0.3319	2024年 9月13日	期限一括	(注3)		三井住友海上火災保険 株式会社	2018年 3月15日	—	600	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)
	小計		18,000	23,300													
	合計		18,000	24,000													

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数点第5位で四捨五入して表示しています。

(注2) 返済期限が営業日でない場合は翌営業日とします。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注4) 三菱UFJ信託銀行株式会社からの借入については、2018年4月16日付で株式会社三菱UFJ銀行に移管されております。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
MFLP小牧(注2)	2018年 2月 2日	5,011	—	—	—	—
MFLP日野(注3)	2018年 2月 2日	7,520	—	—	—	—
MFLP平塚	2018年 3月15日	7,027	—	—	—	—
合 計	—	19,558	—	—	—	—

(注1) 「取得価格」は、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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「MFLP小牧」に係る取得価格は、本投資法人が追加取得した本物件の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。

(注3) 「MFLP日野」に係る取得価格は、本投資法人が取得した本物件の準共有持分割合(15%)に相当する数値を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得 又は 譲渡	不動産の 種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価 機関	価格時点
取得	不動産信託 受益権	MFLP小牧(注3)	2018年 2月2日	5,011	5,100	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 11月30日
	不動産信託 受益権	MFLP日野(注4)	2018年 2月2日	7,520	7,570	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 11月30日
	不動産信託 受益権	MFLP平塚	2018年 3月15日	7,027	7,070	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 11月30日
合 計				19,558	19,740	—	—

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注3) 「MFLP小牧」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が追加取得した本物件の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 「MFLP日野」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した本物件の準共有持分割合(15%)に相当する数値を記載しています。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 利害関係人等との売買取引状況

区 分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	19,558,000	—
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	12,038,000 (61.6%)	— (%)
日野特定目的会社	7,520,000 (38.4%)	— (%)
合 計	19,558,000 (100.0%)	— (%)

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

(注2) 買付額等は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
ロジスティクスマネジメント報酬	82,565	三井不動産株式会社	69,283	83.9%
建物管理委託費	95,404	三井不動産ファシリティーズ株式会社	66,665	69.9%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	6,242	6.5%

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

(3) その他利害関係人等への主な支払い金額

その他利害関係人等への主な支払金額は、以下のとおりです。

支払先	区 分	支払金額(千円)
三井不動産株式会社	修繕工事等	1,608
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	3,957
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	14,154
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	修繕工事等	1,367

(4) 賃貸取引等

利害関係人等との賃貸取引は、以下のとおりです。

賃借人の名称	区 分	賃料収入(千円)
三井不動産株式会社	賃貸収入等	141,756

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況等については、後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項はありません。

2. 金額及び比率の端数処理

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

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	344,495	953,525
信託現金及び信託預金	1,670,429	1,803,520
営業未収入金	33,267	132,570
前払費用	21,555	18,017
繰延税金資産	13	13
未収消費税等	102,803	613,050
その他	3,846	5,413
流動資産合計	2,176,410	3,526,112
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	38,941,693	48,397,235
減価償却累計額	△1,377,202	△1,983,027
信託建物(純額)	37,564,490	46,414,207
信託構築物	1,243,107	1,637,752
減価償却累計額	△144,812	△209,544
信託構築物(純額)	1,098,294	1,428,207
信託機械及び装置	1,933,816	2,202,041
減価償却累計額	△187,170	△261,517
信託機械及び装置(純額)	1,746,645	1,940,523
信託工具、器具及び備品	951	951
減価償却累計額	△108	△167
信託工具、器具及び備品(純額)	842	784
信託土地	37,205,414	46,880,845
信託建設仮勘定	17,956	—
有形固定資産合計	77,633,644	96,664,568
無形固定資産		
ソフトウェア	8,236	7,116
無形固定資産合計	8,236	7,116
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	38,728	41,555
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	49,778	52,605
固定資産合計	77,691,660	96,724,291
資産合計	79,868,070	100,250,403

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	164,346	92,127
短期借入金	—	700,000
未払金	317,532	322,767
未払費用	140	222
未払法人税等	870	883
前受金	404,443	538,269
その他	1,166	1,321
流動負債合計	888,500	1,655,592
固定負債		
長期借入金	18,000,000	23,300,000
信託預り敷金及び保証金	1,544,627	1,891,354
固定負債合計	19,544,627	25,191,354
負債合計	20,433,128	26,846,946
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	58,350,540	72,120,699
出資総額控除額	△100,128	△161,728
出資総額(純額)	58,250,412	71,958,971
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,184,529	1,444,484
剰余金合計	1,184,529	1,444,484
投資主資本合計	59,434,941	73,403,456
純資産合計	※2 59,434,941	※2 73,403,456
負債純資産合計	79,868,070	100,250,403

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日		当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1,※2	2,523,141	※1,※2	3,037,442
その他貸貸事業収入	※1,※2	106,447	※1,※2	111,226
営業収益合計		2,629,588		3,148,668
営業費用				
貸貸事業費用	※1,※2	1,086,701	※1,※2	1,306,126
資産運用報酬		232,942		278,845
資産保管手数料		3,940		3,993
一般事務委託手数料		14,058		13,235
役員報酬		5,400		5,400
会計監査人報酬		9,100		9,100
その他営業費用		38,033		33,699
営業費用合計		1,390,176		1,650,398
営業利益		1,239,412		1,498,269
営業外収益				
受取利息		17		12
受取保険金		375		373
還付加算金		—		501
その他		0		0
営業外収益合計		393		887
営業外費用				
支払利息		26,260		32,396
投資口交付費		23,210		—
投資口公開関連費用		—		12,818
融資関連費用		4,983		4,016
その他		—		4,573
営業外費用合計		54,454		53,804
経常利益		1,185,350		1,445,352
税引前当期純利益		1,185,350		1,445,352
法人税、住民税及び事業税		873		885
法人税等調整額		△2		△0
法人税等合計		870		885
当期純利益		1,184,480		1,444,466
前期繰越利益		49		17
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,184,529		1,444,484

IV. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	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	58,350,540	△54,432	58,296,108	1,151,857	1,151,857	59,447,965	59,447,965
当期変動額							
利益超過分配		△45,696	△45,696			△45,696	△45,696
剰余金の配当				△1,151,808	△1,151,808	△1,151,808	△1,151,808
当期純利益				1,184,480	1,184,480	1,184,480	1,184,480
当期変動額合計	—	△45,696	△45,696	32,672	32,672	△13,023	△13,023
当期末残高	※1 58,350,540	△100,128	58,250,412	1,184,529	1,184,529	59,434,941	59,434,941

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	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	58,350,540	△100,128	58,250,412	1,184,529	1,184,529	59,434,941	59,434,941
当期変動額							
新投資口の発行	13,770,159		13,770,159			13,770,159	13,770,159
利益超過分配		△61,600	△61,600			△61,600	△61,600
剰余金の配当				△1,184,512	△1,184,512	△1,184,512	△1,184,512
当期純利益				1,444,466	1,444,466	1,444,466	1,444,466
当期変動額合計	13,770,159	△61,600	13,708,559	259,954	259,954	13,968,514	13,968,514
当期末残高	※1 72,120,699	△161,728	71,958,971	1,444,484	1,444,484	73,403,456	73,403,456

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項 目	前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 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 style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2~59年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9~20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>14~16年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2~59年	構築物	9~20年	機械及び装置	14~16年	工具、器具及び備品	5~15年	<p>(1) 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 style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2~59年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9~20年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>14~16年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2~59年	構築物	9~20年	機械及び装置	14~16年	工具、器具及び備品	5~15年
建物	2~59年																	
構築物	9~20年																	
機械及び装置	14~16年																	
工具、器具及び備品	5~15年																	
建物	2~59年																	
構築物	9~20年																	
機械及び装置	14~16年																	
工具、器具及び備品	5~15年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。	—																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,107千円です。</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。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は111,095千円です。</p>																

項 目	前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日	当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日
4. その他計算書類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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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>	<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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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>

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2018年 1月 31日)	当 期 (2018年 7月 31日)
<p>1 コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 6,000,000</p> <p>借入実行残高 <u> —</u></p> <p>借入未実行残高 6,000,000</p>	<p>1 コミットメントライン契約</p> <p>本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 6,000,000</p> <p>借入実行残高 <u> —</u></p> <p>借入未実行残高 6,000,000</p>
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 2,430,956</p> <p>共益費収入 92,185</p> <p>計 2,523,141</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 83,381</p> <p>駐車場収入 10,882</p> <p>その他賃貸収入 12,183</p> <p>計 106,447</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,629,588</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 146,800</p> <p>水道光熱費 75,940</p> <p>修繕費 12,615</p> <p>公租公課 244,523</p> <p>減価償却費 595,831</p> <p>その他賃貸事業費用 10,989</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,086,701</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,542,887</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 2,928,747</p> <p>共益費収入 108,694</p> <p>計 3,037,442</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 85,310</p> <p>駐車場収入 9,236</p> <p>その他賃貸収入 16,679</p> <p>計 111,226</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 3,148,668</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 179,549</p> <p>水道光熱費 78,317</p> <p>修繕費 32,173</p> <p>公租公課 257,614</p> <p>減価償却費 744,962</p> <p>その他賃貸事業費用 13,508</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,306,126</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,842,542</p>
<p>※2 主要投資主との取引高</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>営業収益 89,686</p> <p>営業費用 52,760</p> <p>営業取引以外による取引高</p> <p>不動産信託受益権の購入 3,250,107</p>	<p>※2 主要投資主との取引高</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>営業収益 141,756</p> <p>営業費用 70,891</p> <p>営業取引以外による取引高</p> <p>不動産信託受益権の購入 12,106,173</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
<p>※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 8,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 224,000口</p>	<p>※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 8,000,000口</p> <p>発行済投資口の総口数 262,774口</p>

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (2018年1月31日)	当期 (2018年7月31日)																				
<p>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)</p> <table border="1"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税損金不算入額	13	繰延税金資産合計	13	繰延税金資産の純額	13	<p>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)</p> <table border="1"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">13</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税損金不算入額	13	繰延税金資産合計	13	繰延税金資産の純額	13				
繰延税金資産																					
未払事業税損金不算入額	13																				
繰延税金資産合計	13																				
繰延税金資産の純額	13																				
繰延税金資産																					
未払事業税損金不算入額	13																				
繰延税金資産合計	13																				
繰延税金資産の純額	13																				
<p>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：%)</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.74</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.72</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.05</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.07</td></tr> </table>	法定実効税率	31.74	(調整)		支払分配金の損金算入額	△31.72	その他	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	<p>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：%)</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.74</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△31.72</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.04</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.06</td></tr> </table>	法定実効税率	31.74	(調整)		支払分配金の損金算入額	△31.72	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06
法定実効税率	31.74																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△31.72																				
その他	0.05																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07																				
法定実効税率	31.74																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△31.72																				
その他	0.04																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06																				

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、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。</p> <p>余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。</p> <p>(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</p> <p>預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、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。</p> <p>余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。</p> <p>(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</p> <p>預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入</p>

前期(ご参考)

自 2017年 8月 1日
至 2018年 1月31日

期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金は、主に不動産等の取得又は既存の借入れのリファイナンス等を目的としたものであり、返済時に流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場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しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(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変動要因も織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年1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	344,495	344,495	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,670,429	1,670,429	—
資産計	2,014,924	2,014,924	—
(3) 長期借入金	18,000,000	17,874,337	△125,662
負債計	18,000,000	17,874,337	△125,662

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 長期借入金

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引いた現在価値により算定しています。

当期

自 2018年 2月 1日
至 2018年 7月31日

期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金は、主に不動産等の取得又は既存の借入れのリファイナンス等を目的としたものであり、返済時に流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場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しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(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変動要因も織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年7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	953,525	953,525	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,803,520	1,803,520	—
資産計	2,757,046	2,757,046	—
(3) 短期借入金	700,000	700,000	—
(4) 長期借入金	23,300,000	23,189,445	△110,554
負債計	24,000,000	23,889,445	△110,554

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 長期借入金

元利金の合計額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引いた現在価値により算定しています。

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日		当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	
(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)		(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	貸借対照表計上額	区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,544,627	信託預り敷金及び保証金	1,891,354
テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。		テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示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 (単位: 千円)		(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位: 千円)	
	1年以内		1年以内
現金及び預金	344,495	現金及び預金	953,525
信託現金及び信託預金	1,670,429	信託現金及び信託預金	1,803,520
(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位: 千円)		(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位: 千円)	
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長期借入金	—	—	—
合 計	—	—	—
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	3,400,000	14,600,000
合 計	—	3,400,000	14,600,000
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	700,000	—	—
長期借入金	—	—	—
合 計	700,000	—	—
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
長期借入金	1,900,000	6,500,000	14,900,000
合 計	1,900,000	6,500,000	14,900,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日		当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	
本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。		本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。	
(単位: 千円)		(単位: 千円)	
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
74,921,573	2,694,115	77,615,688	84,930,000
(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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(3,279,898千円)、主な減少額は減価償却費(595,831千円)です。		(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(19,747,009千円)、主な減少額は減価償却費(744,962千円)です。	
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。		(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。	
なお、賃貸等不動産に関する2018年1月期(第3期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。		なお、賃貸等不動産に関する2018年7月期(第4期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。	

[資産の運用の制限に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自 2017年8月1日 至 2018年1月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口 の所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	12.90%	ロジスティクス マネジメント 報酬	51,794	営業未払金	8,767
				修繕工事等	139		
				その他 賃貸事業費用等	826		
				賃貸収入等	89,686	営業未収入金	
				不動産の購入	3,250,107	—	—
利害関係人等	三井不動産ビル マネジメント株式会社	不動産 管理業	—	修繕工事等	1,000	—	—
利害関係人等	三井不動産 ファシリティーズ 株式会社	不動産 管理業	—	建物管理 委託報酬	52,528	営業未払金	16,705
				修繕工事等	11,851		
				その他 賃貸事業費用等	1,338		
				その他収入	202	—	
利害関係人等	三井不動産 ファシリティーズ・ ウエスト株式会社	不動産 管理業	—	建物管理 委託報酬	7,154	営業未払金	1,520
				修繕工事等	504		
				その他 賃貸事業費用等	134		
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	789	営業未払金	10
				支払利息	6,099	未払費用	32
				短期借入金の 借入れ	500,000	長期借入金	3,500,000
				短期借入金の 返済	500,000		
				コミットメント フィー	2,714	未払金	2,815
				一般事務 委託報酬等	10,480		

(注1) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注2) 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おります。

当期(自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	10.99%	ロジスティクス マネジメント 報酬	69,283	営業未払金	15,341	
				修繕工事等	607			
				その他 賃貸事業費用等	1,000			
				賃貸収入等	141,756	営業未収入金		58,003
				不動産の購入	12,106,173	—		—
利害関係人等	三井不動産ビル マネジメント株式会社	不動産 管理業	—	修繕工事等	3,957	営業未払金	1,377	
利害関係人等	三井不動産 ファシリティーズ 株式会社	不動産 管理業	—	建物管理 委託報酬	66,665	営業未払金	12,835	
				修繕工事等	12,494			
				その他 賃貸事業費用等	1,660			
				その他収入	214	—		—
利害関係人等	三井不動産 ファシリティーズ・ ウエスト株式会社	不動産 管理業	—	建物管理 委託報酬	6,242	営業未払金	1,443	
				修繕工事等	1,278			
				その他 賃貸事業費用等	88			
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	788	営業未払金	527	
利害関係人等	日野特定目的会社	不動産業	—	不動産の購入	7,562,921	営業未収金	53,987	
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	1,129	営業未払金	10	
				支払利息	6,214	未払費用	32	
				短期借入金の 借入れ	1,500,000	短期借入金	500,000	
				短期借入金の 返済	1,000,000	長期借入金	3,500,000	
				コミットメント フィー	1,785	未払金	1,787	
				一般事務 委託報酬等	9,250			

(注1) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注2) 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おります。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日		当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	
1口当たり純資産額	265,334円	1口当たり純資産額	279,340円
1口当たり当期純利益	5,287円	1口当たり当期純利益	5,499円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
当期純利益(千円)	1,184,480	1,444,466
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)	1,184,480	1,444,466
期中平均投資口数(口)	224,000	262,659

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>2018年1月15日及び2018年1月24日開催の本投資法人役員会において決議された新投資口の発行に関し、以下のとおり、2018年2月1日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、2018年2月28日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込がそれぞれ完了しました。</p> <p>この結果、出資総額(純額)は72,020,571,586円、発行済投資口の総口数は262,774口となっています。</p> <p>a. 公募による新投資口発行(一般募集)</p> <p>発行新投資口数 : 38,000口</p> <p>発行価格 : 1口当たり367,581円</p> <p>発行価格の総額 : 13,968,078,000円</p> <p>払込金額(発行価額) : 1口当たり355,139円</p> <p>払込金額(発行価額)の総額 : 13,495,282,000円</p> <p>払込期日 : 2018年2月1日</p> <p>b. 第三者割当による新投資口発行(第三者割当)</p> <p>発行新投資口数 : 774口</p> <p>払込金額(発行価額) : 1口当たり355,139円</p> <p>払込金額(発行価額)の総額 : 274,877,586円</p> <p>払込期日 : 2018年2月28日</p> <p>割当先 : 大和証券株式会社</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日						当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日					
2. 資産の取得											
本投資法人は、2018年2月2日及び2018年3月15日付で以下の各資産に係る信託受益権をそれぞれ取得しました。											
分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (注1) (百万円)	取得 年月日						
物流 不動産	L-9	MFLP小牧 (注2)	愛知県 小牧市	5,011 (準共有持分 60%)	2018年 2月2日						
	L-10	MFLP日野 (注3)	東京都 日野市	7,520 (準共有持分 15%)	2018年 2月2日						
	L-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	7,027	2018年 3月15日						
<p>(注1) 「取得価格」は、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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。</p> <p>(注2) 「MFLP小牧」に係る取得価格は、本投資法人が取得した本物件の準共有持分60%に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注3) 「MFLP日野」に係る取得価格は、本投資法人が取得した本物件の準共有持分15%に相当する数値を記載しています。</p>											
3. 資金の借入れ											
本投資法人は、前記「2. 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に、以下の資金の借入れを実行しました。											
借入先 : 三井住友信託銀行株式会社											
借入金額 : 1,000百万円											
利率 : 基準金利(注)(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.05%を加えた利率											
借入実行日 : 2018年3月15日											
返済期日 : 2018年7月17日											
返済方法 : 期限一括返済											
担保 : 無担保・無保証											
借入先 : 株式会社福岡銀行											
借入金額 : 400百万円											
利率 : 基準金利(注)(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.05%を加えた利率											
借入実行日 : 2018年3月15日											
返済期日 : 2018年6月15日											
返済方法 : 期限一括返済											
担保 : 無担保・無保証											

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1 日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1 日 至 2018年 7月31日
借入先 : 株式会社三井住友銀行 借入金額 : 800百万円 利率 : 0.24% 借入実行日 : 2018年3月15日 返済期日 : 2022年3月15日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : みずほ信託銀行株式会社 借入金額 : 300百万円 利率 : 0.2188% 借入実行日 : 2018年3月15日 返済期日 : 2022年3月15日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 三菱UFJ信託銀行株式会社 借入金額 : 800百万円 利率 : 0.24% 借入実行日 : 2018年3月15日 返済期日 : 2022年3月31日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : みずほ信託銀行株式会社 借入金額 : 300百万円 利率 : 0.2613% 借入実行日 : 2018年3月15日 返済期日 : 2023年3月15日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 農林中央金庫 借入金額 : 600百万円 利率 : 0.2613% 借入実行日 : 2018年3月15日 返済期日 : 2023年3月15日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	

前期(ご参考) 自 2017年 8月 1 日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1 日 至 2018年 7月31日
借入先 : 株式会社山口銀行 借入金額 : 600百万円 利率 : 0.3319% 借入実行日 : 2018年3月15日 返済期日 : 2024年9月13日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社福岡銀行 借入金額 : 400百万円 利率 : 0.3563% 借入実行日 : 2018年3月15日 返済期日 : 2025年3月14日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 三井住友海上火災保険株式会社 借入金額 : 600百万円 利率 : 0.3563% 借入実行日 : 2018年3月15日 返済期日 : 2025年3月14日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社みずほ銀行 借入金額 : 900百万円 利率 : 0.48949% 借入実行日 : 2018年3月15日 返済期日 : 2027年9月15日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
<p>(注) 各利払日に支払う利息計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(初回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前に決定します。全銀協日本円TIBOR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/rate/)でご確認いただけます。</p>	

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
I 当期末処分利益	1,184,529,947	1,444,484,929
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	61,600,000	88,029,290
III 分配金の額	1,246,112,000	1,532,497,968
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,563)	(5,832)
うち利益分配金	1,184,512,000	1,444,468,678
(うち1口当たり利益分配金)	(5,288)	(5,497)
うち利益超過分配金	61,600,000	88,029,290
(うち1口当たり利益超過分配金)	(275)	(335)
IV 次期繰越利益	17,947	16,251

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35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>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,184,512,000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35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの70%である1,246,218,208円から利益分配金額1,184,512,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される61,600,000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35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>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,444,468,678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35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの70%である1,532,600,608円から利益分配金額1,444,468,678円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される88,029,290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。

Ⅶ. 監査報告書


独立監査人の監査報告書

2018年9月14日

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

田澤治郎 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

松本大明 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の2018年2月1日から2018年7月31日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,185,350	1,445,352
減価償却費	596,951	746,082
投資口交付費	23,210	—
受取利息	△17	△12
支払利息	26,260	32,396
営業未収入金の増減額(△は増加)	37,756	△99,303
前払費用の増減額(△は増加)	△18,016	3,538
長期前払費用の増減額(△は増加)	△38,728	△2,826
未収消費税等の増減額(△は増加)	△102,803	△510,247
未払消費税等の増減額(△は減少)	△159,248	—
営業未払金の増減額(△は減少)	107,149	△105,961
未払金の増減額(△は減少)	13,050	22,606
前受金の増減額(△は減少)	△17,507	133,825
その他	2,253	△1,412
小計	1,655,661	1,664,037
利息の受取額	17	12
利息の支払額	△26,253	△32,314
法人税等の支払額	△825	△872
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,628,600	1,630,863
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	△3,291,455	△19,760,087
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△440	△1,941
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	94,546	348,667
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,197,348	△19,413,361
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,100,000	2,100,000
短期借入金の返済による支出	△2,100,000	△1,400,000
長期借入れによる収入	1,000,000	5,300,000
投資口の発行による収入	—	13,770,159
利益分配金の支払額	△1,151,392	△1,183,977
利益超過分配金の支払額	△45,679	△61,562
財務活動によるキャッシュ・フロー	△197,071	18,524,619
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,765,819	742,121
現金及び現金同等物の期首残高	3,780,744	2,014,924
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,014,924	※1 2,757,046

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

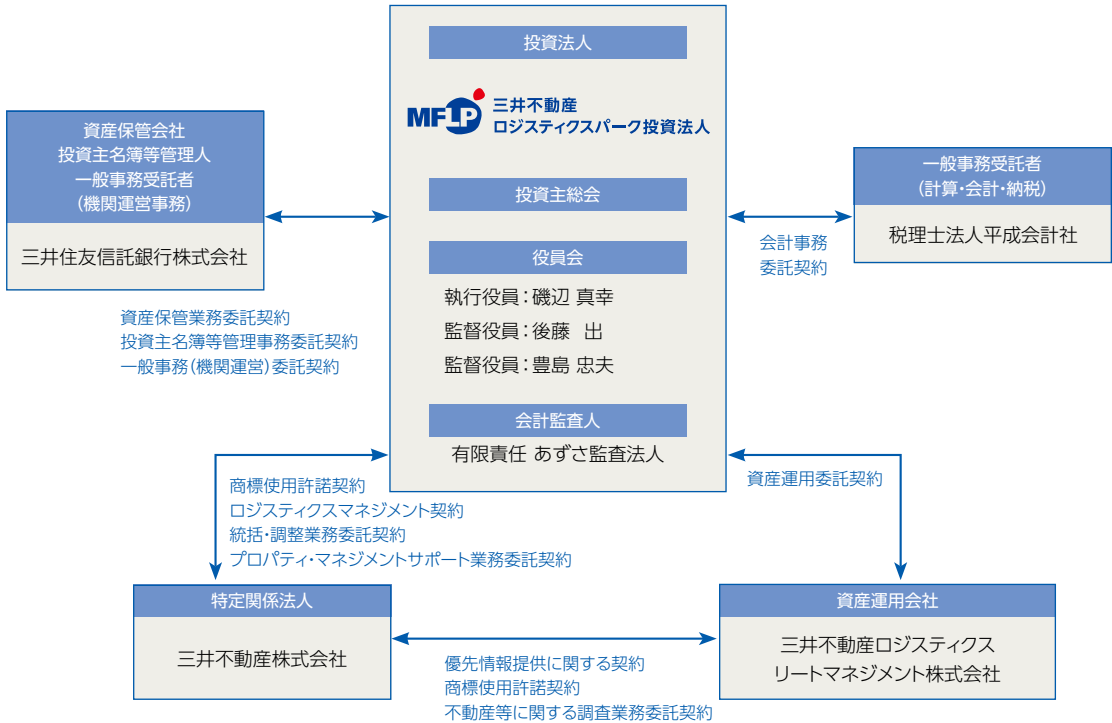
[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別	前 期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
項 目		
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)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前 期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2018年1月31日現在)	(2018年7月31日現在)
現金及び預金 344,495千円	現金及び預金 953,525千円
信託現金及び信託預金 1,670,429千円	信託現金及び信託預金 1,803,520千円
現金及び現金同等物 2,014,924千円	現金及び現金同等物 2,757,046千円

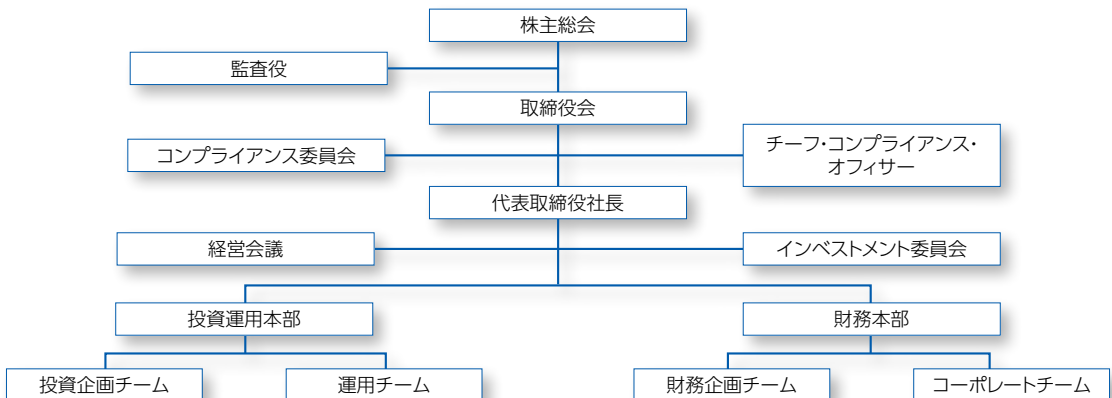
投資法人・資産運用会社について



●● 資産運用会社の概要

商号	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
設立年月日	2015年8月24日
資本金	2億円
株主構成	三井不動産株式会社100%
主たる事業内容	投資運用業

役員	取締役4名 監査役1名
金融商品取引業登録	登録番号：関東財務局長(金商)第2890号
宅地建物取引業免許	免許証番号：東京都知事(1)第98374号
取引一任代理等認可	認可番号：国土交通大臣認可第99号



ホームページのご紹介

投資法人の特徴や戦略、保有施設やIR情報などを掲載しています。ぜひご利用ください。

<http://www.mflp-r.co.jp/>

MFLP

検索

本投資法人の特徴を掲載しています。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

投資法人の概要 | 投資法人の特徴 | ポートフォリオ | 財務情報 | IR情報

日本有数の総合デベロッパーである
三井不動産と物流施設事業における戦略的な
協働関係を構築し、物流不動産を主な投資対象として
投資主価値の最大化を目的とします。

詳しく見る

分配金情報

確定分配金	5,832円
第4期 (2018年7月期)	5,832円
うち利益超過分配金	335円
支払開始日	2018年10月19日
予想分配金	5,963円
第5期 (2019年1月期)	5,963円
うち利益超過分配金	383円
第6期 (2019年7月期)	6,065円
うち利益超過分配金	490円

最新ファンド情報

2018年9月14日時点 保有物件数	12件
取得価格合計	983億円
2018年9月14日時点 平均稼働率	100.0%
2018年7月6日時点 長期発行残債付付 (CCR)	AA- 安定的
2018年7月31日時点 LTV	23.9%

最新決算資料

2018年7月期

- PDF 決算公告 (411KB)
- PDF 決算説明会資料 (4,690KB)
- LINK 決算説明会動画

更新情報

- 2018年9月19日 **IR**
IRライブラリに「第4期 (2018年7月期) 決算説明会動画」を追加しました。
- 2018年9月18日 **IR**
IRライブラリに「第4期 (2018年7月期) 決算説明会資料」を追加しました。
- 2018年9月14日 **リリース**
2018年1月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ (PDF) (220KB)
- 2018年9月14日 **IR**
IRライブラリに「2018年7月期 決算短信 (REIT)」を追加しました。 (PDF) (411KB)
- 2018年9月14日 **リリース**
議長の辞任に関するお知らせ (PDF) (835KB)
- 2018年9月12日 **リリース**
資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ (PDF) (168KB)

株価情報
証券コード: 3471

関連会社
三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

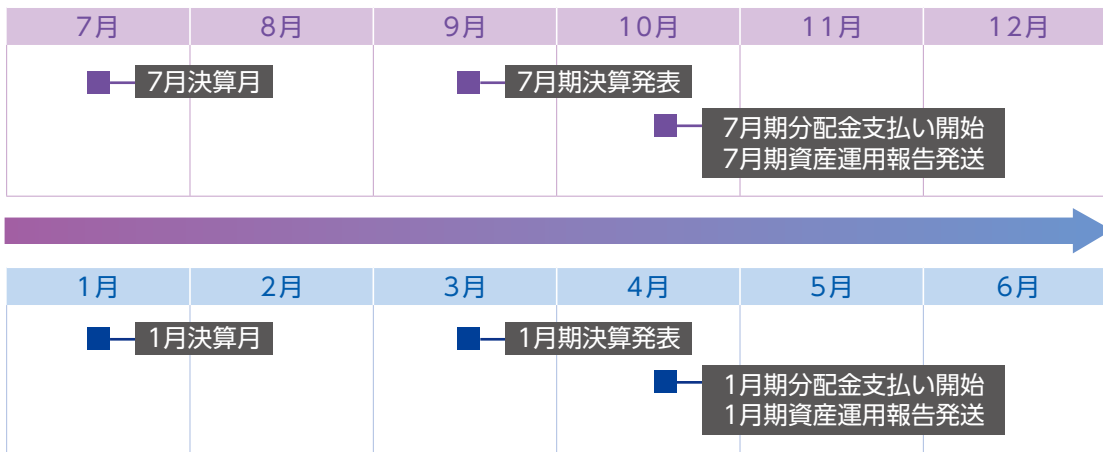
スポンサー
三井不動産
Mitsui Fudosan Logistics Park

分配金に関する情報を掲載しています。

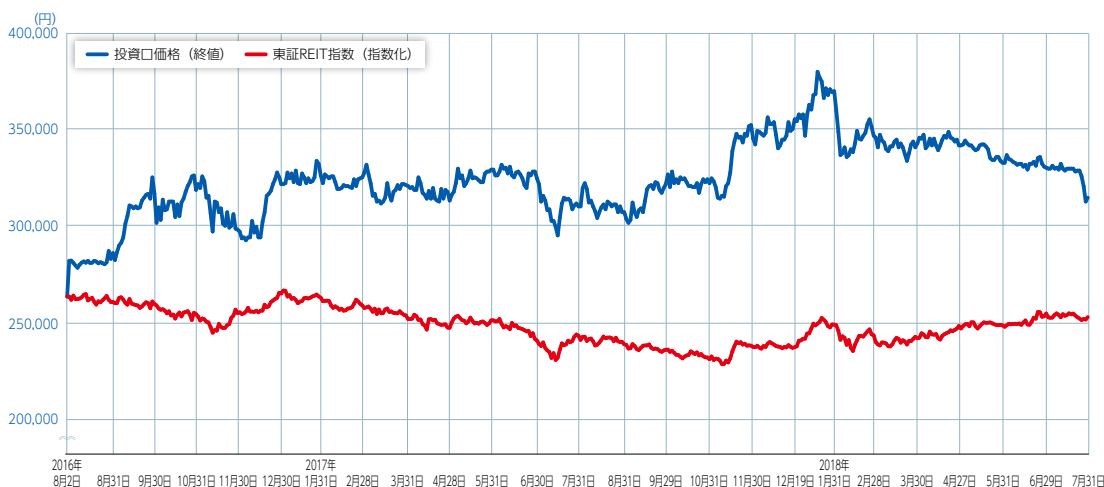
最新の決算情報を掲載しています。

本投資法人の最新情報を掲載しています。

年間スケジュール



投資口価格の推移

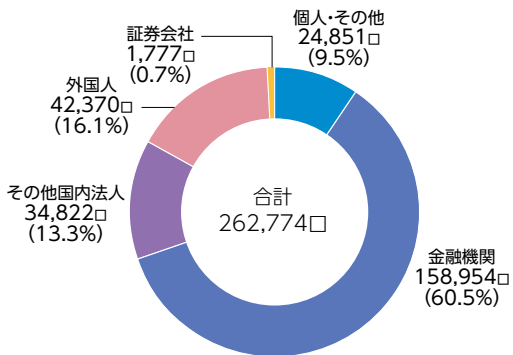


(注1) 投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。

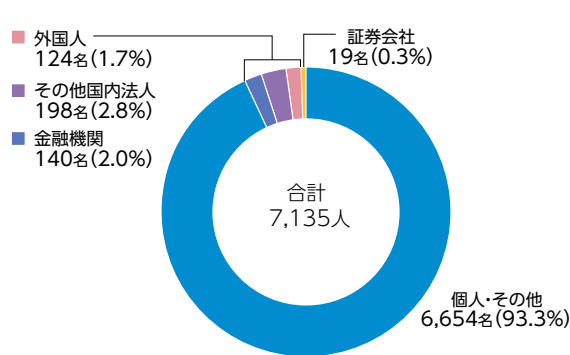
(注2) 東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

投資主の構成

●● 所有者別投資口数 (口)



●● 所有者別投資主数 (人)



投資主メモ

決算期日	毎年1月31日・7月31日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3471)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル:0120-782-031 受付時間:9:00~17:00(土・日・祝日及び同社所定の休日を除きます。)
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店

■ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください(連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照ください)。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社へご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

■ 分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただきます。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社などへご確認ください。

