

第2期資産運用報告

2017年2月1日から2017年7月31日まで





三井不動産が開発・ 先進的物流施設へ

第2期 (2017年7月期)

1口当たり分配金

5,346円

分配金支払い開始2017年10月13日

予想 第3期 1口当たり分配金 5,493円



MFLP厚木



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スティク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2017年7月に第2期の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

今後とも運用委託先の三井不動産ロジスティク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。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 執行役員 磯辺 真幸

保有する の重点投資

資産規模

755 億円

期末稼働率

100%

当期純利益

1,151 百万円

LTV

21.6%

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	41
決算ハイライト	7	III. 損益計算書	43
ポートフォリオ一覧	9	IV. 投資主資本等変動計算書	44
ポートフォリオの特徴	10	V. 注記表	45
外部成長	13	VI. 金銭の分配に係る計算書	55
内部成長	15	VII. 会計監査人の監査報告書	56
財務戦略	16	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	57
保有物件紹介	17	投資法人の体制	59
		ホームページのご紹介	60
		投資主インフォメーション	61

ず し 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 ず し ちしゅう
圖子 智衆



Q1. 上場後、1年が経ちました。 これまでのMFLの運用を振り返ってみていかがですか？

2016年8月2日の上場後1年・2期の決算を終えましたが、三井不動産グループによる全面的なサポート体制を背景に物件運営は順調に推移しております。

結果として、一口当たり分配金(DPU)は、第1期5,198円から第2期は148円増加の5,346円と、予想を上回る配当を投資主の皆様へ還元させていただくことができました。

第3期は更に147円増加の5,493円を予定しておりますので、より一層の成長を期待いただければと思います。

また、第1期の本書同封アンケートでは、投資主の皆様からMFLに対して多大なるご支援の言葉を頂戴し、大変感謝しております。

1口当たり分配金





スポンサーである三井不動産の 物流施設の開発状況を教えてください。

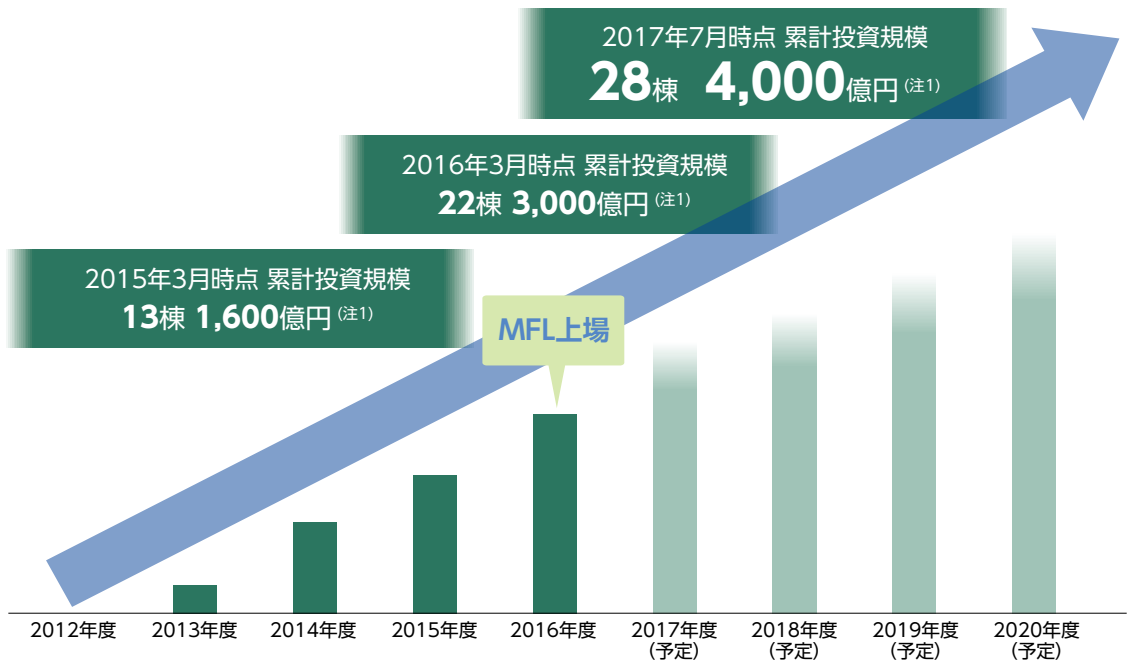
2016年3月時点では累計投資規模22棟・3,000億円でしたが、この1年で更に大きく進捗し、本年7月には28棟・4,000億円と公表しています。

物流用地の取得競争が熾烈を極めるなかでも、入札に頼らずCRE戦略を主として開発物件取得を進めることができていると聞いています。

MFLとの優先情報提供物件は現時点で9物件79万㎡ですが、テナントリーシングも順調に進捗しており安定稼働物件は確実に積み上がっています。

今後も三井不動産の物流施設事業拡大とともに新たな物件が継続的に追加される見込みです。

三井不動産の開発・運営物件の伸長イメージ



* 単位未満の数値は切り捨て、百分比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同様です。
 (注1) 「累計投資規模」は、各時点において三井不動産が公表した資料に基づいて記載しています。
 (注2) 優先情報提供の対象となる面積(準共有持分勘案後)を示しています。
 (注3) カッコ内の比率は、優先情報提供の対象となる準共有持分の割合を示しています。



MFLにとって初の外部成長となった「MFLP小牧」取得について教えてください。

第2期決算終了後の8月4日に、三井不動産から「MFLP小牧」の準共有持分40%を取得しました。

取得資金に借入金と手元資金を充当し適切なLTVマネジメントを行うことで、第3期(2018年1月期)の1口当たり予想分配金は、5,493円と第1期実績対比5.7%の分配金成長を達成する見込みです。



MFLが今後成長を達成する上で注目すべきポイントは何ですか？

MFLが目指す「投資主価値の最大化」に向けて、成長ロードマップをイメージ化したものが右の図になります。

ポイントは、次の4つです。

1 資産規模の拡大

毎年一定規模の取得を行い2020年度までに資産規模2,000億円を確実に達成し、更にその先の成長も見据えて三井不動産との連携を図っていきます。

2 LTVマネジメント (LTV:総資産に対する借入金の割合)

MFLのLTVはJ-REITの中でも一番低い水準ですが、資産規模拡大とともに中長期的な巡航LTV水準40~50%に向けて徐々に上げていく方針です。

3 持続性のある分配金成長

LTVマネジメントによる低金利の借入金を有効に活用し、資産規模拡大とともに、分配金成長を図っていきたいと考えています。

4 時価総額の拡大による投資口価格の安定性向上

第2期末では約715億円の時価総額ですが、出来るだけ早急に1,000億円を超えて拡大させることにより、投資家の裾野が広がり投資口価格の更なる安定につながると考えています。

資産規模拡大とLTVマネジ

2016年度

第1期・第2期

資産規模

755億円

9物件35万㎡

LTV

第1期末

第2期末

24.5%

21.6%

分配金(DPU)

第1期

第2期

5,198円

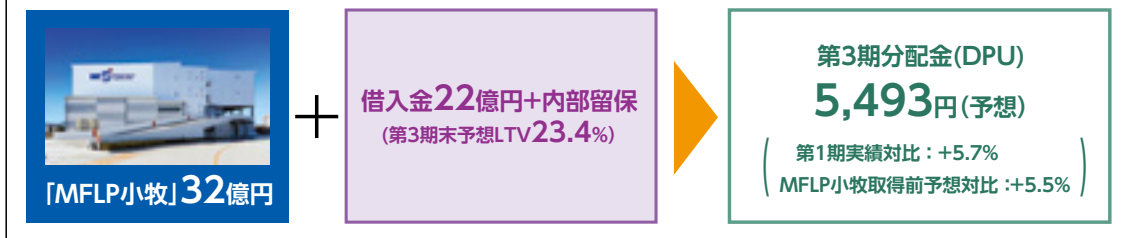
5,346円

時価総額

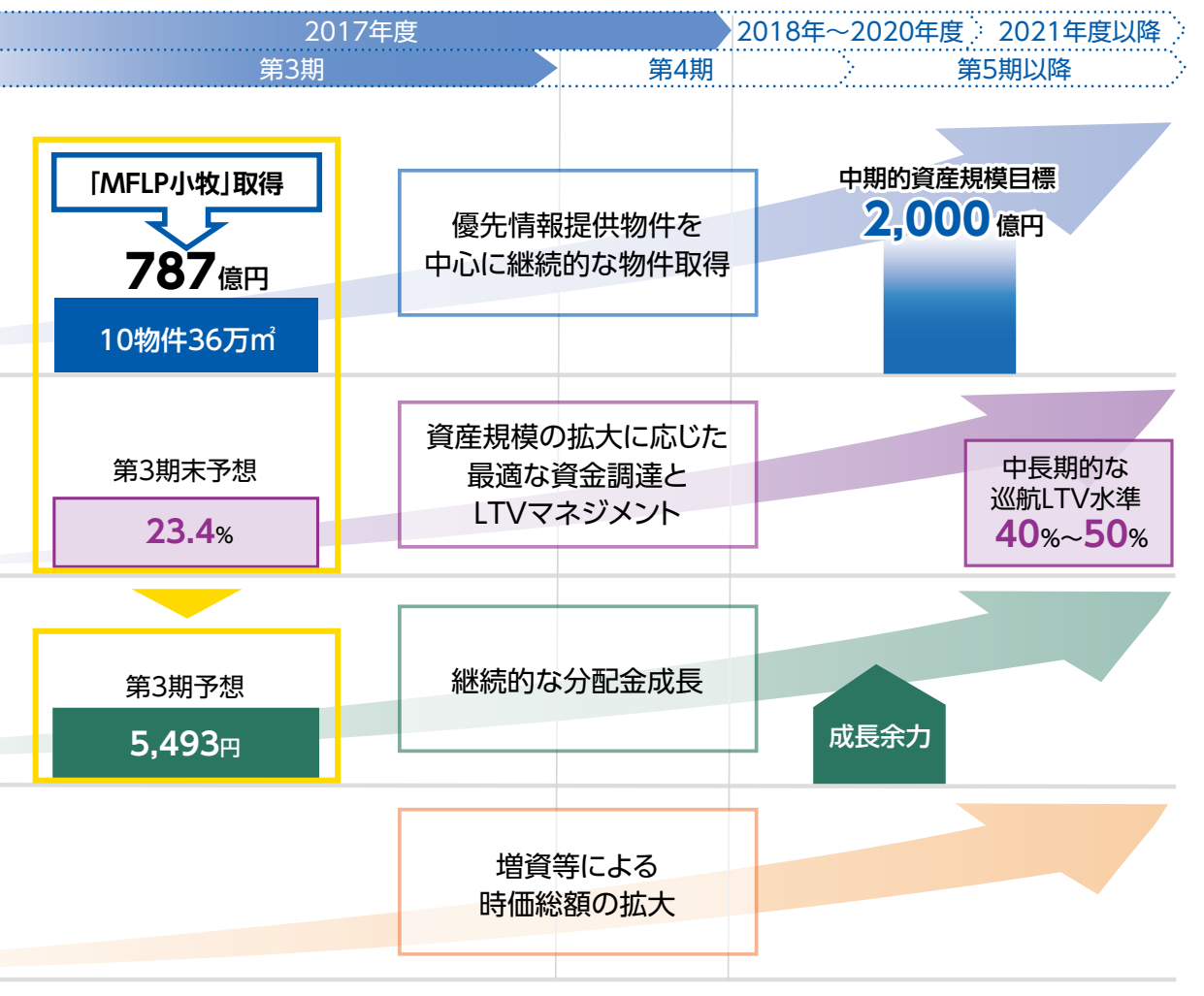
第2期末

715億円

優先情報提供物件「MFLP小牧」(準共有持分40%)を借入金等により効果的に取得



メントによる投資主価値最大化



MFL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。

決算ハイライト

●● 決算内容(要旨)

第2期(2017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。

第2期は全9物件の通期稼働や太陽光発電設備賃料の増加等により、第1期対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。

第1期は取得原価に算入されていた固定資産税・都市計画税が、第2期から費用計上されたことや全9物件の通期稼働等により、第1期対比増加しました。

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・運営に係る費用です。

その他営業外費用

投資法人設立のための創立費、新規上場のための投資口交付費・投資口公開関連費用で、第1期のみが発生のため大きく減少しました。

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%を目途に算定した第2期の1口当たり分配金は5,346円となり、第1期から148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1期	第2期	増減
営業収益	2,383	2,548	165
賃貸事業収入	2,308	2,456	148
その他賃貸事業収入	74	91	17
営業費用	1,075	1,367	292
賃貸事業費用	801	1,071	270
うち減価償却費	553	560	6
その他営業費用	274	295	21
営業利益	1,307	1,181	△ 126
営業外収益	—	1	1
営業外費用	196	30	△ 165
支払利息	24	24	0
その他営業外費用	172	6	△ 166
経常利益	1,111	1,152	40
税引前当期純利益	1,111	1,152	40
法人税等	1	0	0
当期純利益	1,110	1,151	41
当期末処分利益	1,110	1,151	41
1口当たり分配金(円)	5,198	5,346	148

※損益計算書の詳細は43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1期	第2期	増減
資産の部			
流動資産	6,204	3,860	△ 2,344
現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	3,084	3,780	696
未収消費税等	3,076	—	△ 3,076
その他流動資産	43	79	35
固定資産	75,494	74,951	△ 543
有形固定資産	75,472	74,930	△ 542
その他固定資産	21	20	△ 1
資産合計	81,698	78,811	△ 2,887
負債・純資産の部			
流動負債	3,796	913	△ 2,883
短期借入金	3,000	—	△ 3,000
その他流動負債	796	913	116
固定負債	18,441	18,450	8
長期借入金	17,000	17,000	0
信託預り敷金及び保証金	1,441	1,450	8
負債合計	22,238	19,363	△ 2,874
出資総額(純額)	58,350	58,296	△ 54
剰余金	1,110	1,151	41
純資産合計	59,460	59,447	△ 13
負債・純資産合計	81,698	78,811	△ 2,886

現金及び預金

全9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2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。

未収消費税等

全9物件の取得に際して支払った消費税等が第2期中に還付されたため、第1期計上の未収消費税がなくなりました。なお還付金は短期借入金3,000百万円の返済に充当しました。

有形固定資産

全9物件の減価償却費控除後の土地・建物の簿価です。全9物件の第2期末時点の鑑定評価額80,820百万円対比、約5,898百万円の含み益を有しております。

安定した財務体質

全8金融機関から、総額17,000百万円の借入金を調達しております。第2期中に消費税還付金による短期借入金3,000百万円の返済を実施しており、総資産に対する借入金の割合(=LTV)は21.6%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込みを受けた出資金の総額です。第2期の減少額△54百万円は、第1期決算の利益超過分配相当額(=出資の戻し)です。

※貸借対照表の詳細は41ページをご参照ください。

ポートフォリオ概要

2017年8月末時点

取得資産合計

10 物件 / 787 億円

平均築年数^(注1)

3.6 年

平均稼働率^(注2)

100%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ^(注3) (百万円)	延床面積 ^(注4) (㎡)	築年数 ^(注1) (年)	稼働率 ^(注2) (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	16,600	105,019 (52,509)	3.6	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	13,400	73,153	3.2	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	10,500	100,530 (50,265)	8.4	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	10,400	40,728	3.4	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	8,350	40,942	2.5	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,490	30,947	2.6	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	6,710	31,242	1.8	100
	L-8	MFLP堺 (準共有持分20%)	大阪府堺市	4,500	4,930	125,127 (25,025)	3.0	100
	L-9	MFLP小牧 (準共有持分40%)	愛知県小牧市	3,249	3,260	40,597 (16,239)	0.6	100
小計または平均			—	76,579	81,640	588,289 (361,053)	3.6	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIPE印西 (準共有持分20%)	千葉県印西市	2,180	2,440	40,478 (8,095)	3.5	非開示
合計または平均			—	78,759	84,080	628,767 (369,149)	3.6	100

参考：第2期末時点(MFLP小牧取得前)

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ^(注3) (百万円)	延床面積 ^(注4) (㎡)	築年数 ^(注1) (年)	稼働率 ^(注2) (%)
物流不動産 (物件番号L-1~L-8)	小計		—	73,330	78,380	547,691 (344,814)	—	—
合計 (物件番号L-1~L-8、I-1)			—	75,510	80,820	588,170 (352,910)	—	—

(注1)「築年数」は、主たる建物の登記簿上から2017年8月31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2)「稼働率」は2017年8月31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。

(注3)「鑑定評価額」の記載の数値のうち、MFLP小牧は2017年6月30日を価格時点とし、その他の物件については2017年7月31日(第2期末)を価格時点としております。

(注4)「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。

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、従業員の通勤便利性をも考慮した立地となっています。



保有物件

- ランプウェイ型MFLP
- スロープ型MFLP
- ボックス型MFLP
- MFIP

優先情報提供物件 (注1)

- ランプウェイ型MFLP
- スロープ型MFLP
- ボックス型MFLP

三井不動産開発物件 (注1)

- ランプウェイ型MFLP
- スロープ型MFLP
- ボックス型MFLP

アクセスポイント (注2)

- アクセスポイント (注2)

三井不動産の戦略エリア (注3)

- 三井不動産の戦略エリア (注3)



(注1) 「優先情報提供物件」及び「三井不動産開発物件」は、本投資法人の保有物件ではなく、また、2017年8月31日現在、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、2017年8月現在において、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。上図の戦略エリアは、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。

ポートフォリオの特徴

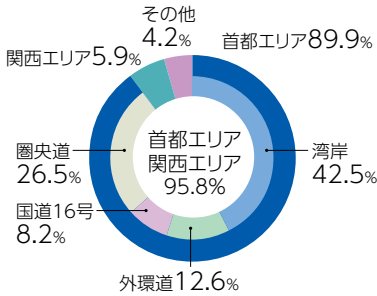
ロケーション へのこだわり

■立地の分散が効いた
ポートフォリオ

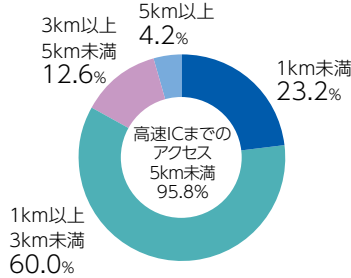
■交通結節点へのアクセスに
優れた立地

■従業員の通勤利便性を
考慮した立地

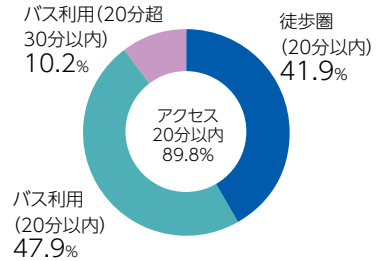
投資対象エリア



ICへのアクセス距離



最寄り駅へのアクセス時間



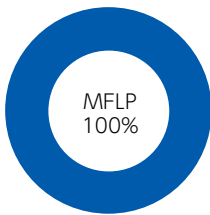
クオリティ へのこだわり

■業務効率性の高い
先進的物流施設

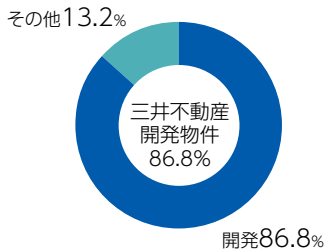
■MFLPへの重点投資

■築浅のポートフォリオ

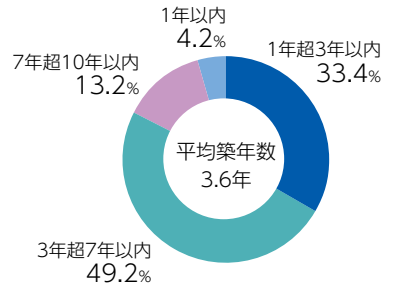
三井不動産クオリティを備えた
先進的物流施設



三井不動産開発物件



築年数

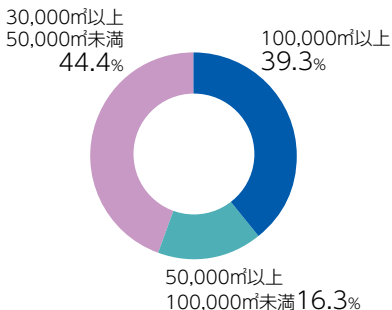


バランス へのこだわり

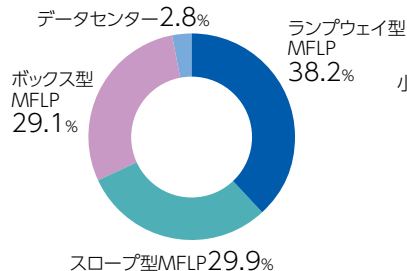
■規模別、物件タイプ別及びテナント
別等の分散が効いたポートフォリオ

■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

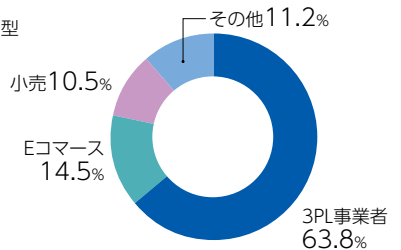
規模(延床面積)



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、(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(賃賃面積ベース)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



■ ららぽーと割引券

& Tenant



■ 通勤用シャトルバス



■ カーシェアリング



■ BCP対策



■ 人材派遣会社常駐

& 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
GLP-MFLP市川塩浜	MFLP久喜	MFLP八潮

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

●● 投資法人の成長戦略

優先情報提供契約の活用により、本投資法人は、2020年度までに資産規模2,000億円の達成を目指します。

三井不動産の主要な開発・運用実績

～2013年度竣工



MFLP横浜大黒



GLP・MFLP市川塩浜



MFLP八潮



MFLP厚木

2014年度竣工



MFLP堺(80%)^(注3)



MFIPE印西(80%)^(注3)



MFLP久喜



MFLP船橋西浦

2015年度竣工



MFLP日野



MFLP柏

2016年度竣工



MFLP福岡I(81%)^(注3)



MFLP平塚



MFLP小牧(60%)^(注3)



MFLP船橋I

優先情報提供物件

9物件

79万㎡^(注4)

〈うち 安定稼働物件39万㎡^(注4)〉

本投資法人の保有物件

9物件35万㎡ **755** 億円

〔MFLP小牧〕
取得

10物件36万㎡ **787** 億円

優先情報提供物件の具体事例 **MFLP日野**



所在地	東京都日野市
延床面積	213,435㎡
アクセス	中央自動車道「八王子IC」約3.5km
最寄駅	JR中央線「豊田駅」から徒歩圏内
竣工年月	2015年10月

(注1)～(注4)につきましては、62ページに記載がございます。

本投資法人保有物件
優先情報提供物件
NEW
2017年7月20日付で三井不動産が新たに公表した物件

28棟 4,000億円 (注1) 総延床面積 **240万㎡**

2017年度竣工	2018年度竣工	2019年度竣工	2020年度以降
 MFLP稲沢	 MFLP厚木II	NEW  MFLP川口	NEW  MFLP大阪I
 MFLP茨木	 MFLP厚木III	NEW  MFLP羽田	 東京レールゲート EAST (注5)
NEW  MFLPつくば	 MFLPプロロジスパーク川越	NEW  MFLP川崎I	● ● ●
その他データセンター2物件		NEW  MFLP船橋II	

三井不動産の物流施設事業の更なる発展

優先情報提供物件の更なる拡大

継続的な外部成長

中期的資産規模目標
2,000 億円



高い物件競争力

- 1 国内最大級の物流施設
(竣工時 日本最大規模)
- 2 需要に応じ柔軟に分割可能なフロア
- 3 人材派遣会社常駐に加え、JR中央線「豊田駅」至近による労働力確保の優位性
- 4 三井不動産クオリティを備えた高いテナント利便性・従業員利便性

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

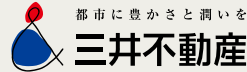
●● プロパティ・マネジメント業務における三井不動産グループのノウハウの活用

本投資法人は、三井不動産グループが培ってきた専門性が
高かつ先進的な管理・運営ノウハウを有効活用することで、
ポートフォリオの中長期的な収益の維持及び拡大に寄与
するものと考えています。



強固なテナントリレーションの構築を図るため、三井不動産がMFLPの
テナント企業を対象に実施した「MFLP Thanks Party」の様子

プロパティ・マネジメント業務の概要

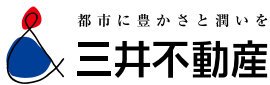
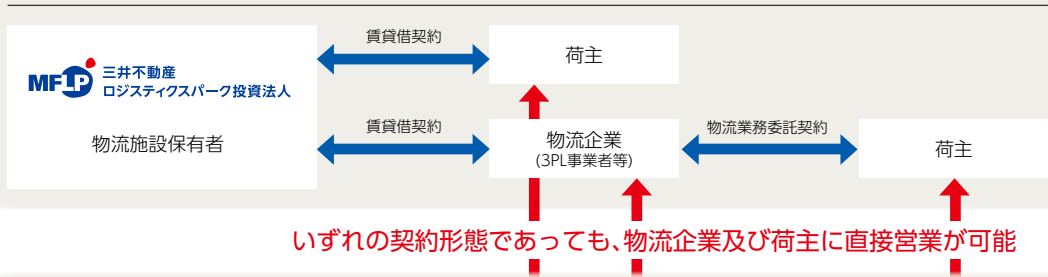


- 物流不動産を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握
- 運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- テナントのリーシング企画・契約管理・窓口業務、資産保全、管理会社等の監督・契約管理

●● 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。

保有資産における既存リレーションのあるテナント比率 80%超



三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

オフィスビル事業
顧客ネットワーク 約3,000社

商業施設事業
顧客ネットワーク 約2,300社

有力3PL事業者との
強固なリレーション

3PL事業者



商業テナント・Eコマース



財務戦略

安定性を重視した財務運営

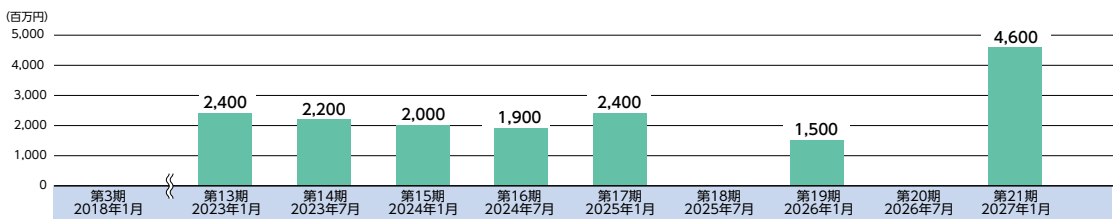
●● 借入の状況

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	平均借入金金利
170億円	7.0年	0.29%

* 2017年7月31日時点

●● 有利子負債の返済期限



●● LTVの状況

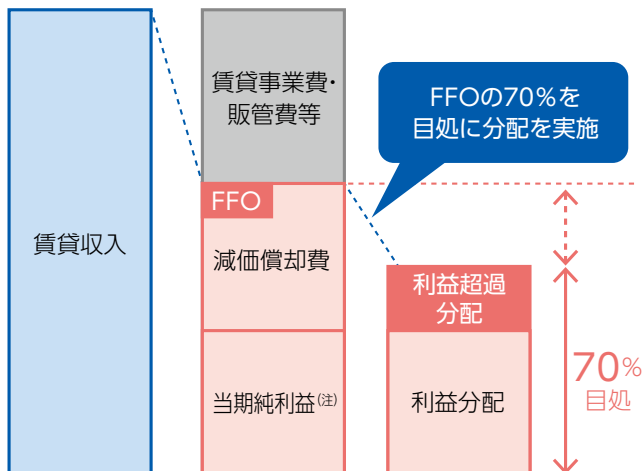
第2期末	第3期末予想	中長期的な巡航水準
21.6%	23.4%	40%~50%

●● 格付の取得 * 2017年7月31日時点

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

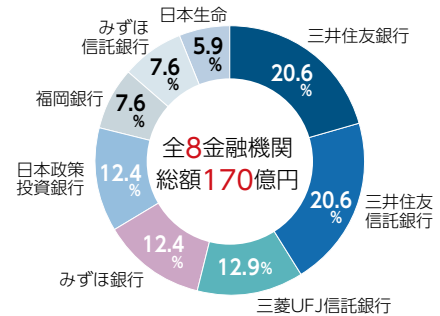
効率的なキャッシュマネジメント

●● 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。

●● 借入金の状況



●● 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」至近に立地。

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。



アクセス

- 阪神高速湾岸線「三宝IC」至近の立地。
- 阪神高速6号大和川線開通(2019年度末予定)により交通利便性が高まることが予想されます。

物件特性

- 各階にトラックが直接乗入れ可能な上り下り専用のダブルランプウェイと中央車路が設置されており、高い配送効率性を有します。
- BCPの観点については、免震構造、非常用発電機が採用されているため、テナントへの訴求力は高いといえます。従業員用の売店、カフェテリア等も設けられており、従業員の働きやすさにも配慮された施設になっています。



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

環境配慮

対象物件は、物流施設として非常に高い環境性能を有しているとの評価を受け、2015年度おおさか環境に優しい建築賞を受賞しています。



(注) CASBEEについては認証期限が到来しているものがあります。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
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。



アクセス

- 首都高速湾岸線「千鳥町IC」から約2.8kmの距離に位置しており、首都圏中心部への交通効率に優れています。
- JR京葉線「市川塩浜駅」から徒歩圏にあり、従業員の雇用確保の観点からも、高い立地優位性を有します。
- 近年では、消費地への利便性が高い立地環境から、周辺においてインターネット通販会社の物流拠点の進出も目立っています。

物件特性

- トラックバースが1階の両面と各階に設置されており、上り下り専用のダブルランプウェイによりトラックが各階に直接アプローチすることができ、配送利便性が高い仕様となっています。
- 免震構造が採用されており、停電時に利用可能な非常用発電機を備えています。

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。



アクセス

■横浜港や東京港、羽田空港等の物流の玄関口へのアクセスが良好であり、首都高速湾岸線「大黒ふ頭IC」から約1.5kmと交通利便性に優れているため、首都圏広域を網羅する広域配送拠点としてのテナントニーズも期待できます。

物件特性

- 7階建てのマルチテナント型MFLPで、各階にトラックが直接乗り入れ可能な上り下り専用のダブルランプウェイを備え、1階には両面にトラックパースが配置されているため、配送効率が高く、高い利便性を有します。
- BCPの観点から免震構造、非常用発電機が採用されているほか、施設内には、従業員用のカフェテリア、売店等の付加施設が設置されており、従業員の働きやすい環境にも配慮された仕様です。

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。



アクセス

- 東北自動車道「久喜IC」、圏央道「白岡菖蒲IC」、国道122号線にそれぞれ近接しており、幹線道路への交通アクセスに優れています。
- 今後の圏央道の延伸については、配送可能エリアの広域化を通じて、対象不動産の立地ポテンシャルを向上させる要因になります。

物件特性

- 4階建てのスロープ型MFLPで、1階の両面と3階にトラックバースが設置されており、スロープにより3階にもトラックが直接乗入れ可能です。
- BCPの観点については、災害時や停電時に利用可能な非常用発電機も備えています。また、環境負荷低減の一環として、屋上に大規模太陽光パネルが設置されています。

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。

アクセス

■圏央道「相模原愛川IC」から約1.7kmの距離に立地。東名高速道路及び国道246号により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部を管轄でき、また圏央道、国道129号により多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点として高いテナントニーズが期待されます。

物件特性

- 5階建てのスロープ型MFLPであり、1階の両面と2階にトラックバースが設置されており、スロープにより2階までトラックが直接接車できるため高い配送効率性を有します。
- 庫内配送設備として荷物用エレベーターが3基、垂直搬送機が3基設置されています。

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、従業者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

第3期取得物件

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



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	
	自 平成28年 3 月 4 日 至 平成29年 1 月31日		自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	
営業収益	(百万円)	2,383		2,548
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,383		2,548
営業費用	(百万円)	1,075		1,367
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	801		1,071
営業利益	(百万円)	1,307		1,181
経常利益	(百万円)	1,111		1,152
当期純利益	(百万円)	1,110		1,151
総資産額	(百万円)	81,698		78,811
(対前期比)	(%)	—		△3.5
純資産額	(百万円)	59,460		59,447
(対前期比)	(%)	—		△0.0
有利子負債額	(百万円)	20,000		17,000
出資総額(純額)	(注4) (百万円)	58,350		58,296
発行済投資口の総口数	(口)	224,000		224,000
1口当たり純資産額(基準価額)	(円)	265,449		265,392
分配金総額	(百万円)	1,164		1,197
1口当たり分配金	(円)	5,198		5,346
うち1口当たり利益分配金	(円)	4,955		5,142
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	243		204
総資産経常利益率	(注5) (%)	1.5		1.4
(年換算値)	(注6) (%)	2.9		2.9
自己資本利益率	(注5) (%)	1.9		1.9
(年換算値)	(注6) (%)	3.8		3.9
期末自己資本比率	(注5) (%)	72.8		75.4
(対前期増減)	(%)	—		2.7
配当性向	(注5) (%)	100.0		100.0
【その他参考情報】				
当期運用日数	(注7) (日)	183		181
期末投資物件数	(件)	9		9
期末稼働率	(注8) (%)	100.0		100.0
減価償却費	(注9) (百万円)	553		560
資本的支出額	(百万円)	2		10
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注5) (百万円)	2,135		2,037
FFO(Funds from Operation)	(注5) (百万円)	1,663		1,713
1口当たりFFO	(注5) (円)	7,426		7,651
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(注5) (%)	24.5		21.6

(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(平成28年3月4日)から平成29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	$\frac{\text{経常利益}}{\{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2\}} \times 100$ 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(平成28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	$\frac{\text{当期純利益}}{\{(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2\}} \times 100$ 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(平成28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	$\frac{\text{期末純資産額}}{\text{期末総資産額}} \times 100$
配当性向	$\frac{\text{1口当たり分配金(利益超過分配を含まない)} \div \text{1口当たり当期純利益}}{100} \times 100$ (小数第2位を四捨五入しています。) なお、第1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。 $\frac{\text{分配金総額(利益超過分配金を含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$
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 + 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	$\frac{\text{FFO}}{\text{発行済投資口の総口数}}$
期末総資産有利子負債比率(LTV)	$\frac{\text{期末有利子負債}}{\text{期末総資産額}} \times 100$

- (注6) 第1期については実質的な運用日数183日(平成28年8月2日から平成29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平成29年1月期の計算期間は平成28年3月4日から平成29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平成28年8月2日からの183日間です。
 (注8) 「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、平成28年3月4日に設立され、平成28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9物件、取得価格合計755億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

わが国経済は、海外経済の成長率が緩やかに高まるもとで、きわめて緩和的な金融環境と政府の大型経済対策の推進により、景気の拡大が続いています。また、設備投資は、企業収益や業況感が業種の広がりやを伴いつつ改善し、個人消費も雇用・所得環境の改善する中、緩やかな増加基調にあります。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」ということでもあります。))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て、当期末までの保有9物件(取得価格合計75,510百万円)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

当期においては、平成29年1月期に対応する消費税還付金等を原資として借入金のうち3,000百万円を返済しました。その結果、当期末における有利子負債の残高は17,000百万円、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は21.6%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2,548百万円、営業利益1,181百万円、経常利益1,152百万円、当期純利益1,151百万円となりました。

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224,000口の整数倍である1,151,808,000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5,142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1,199百万円から利益分配金額1,151百万円及び固定資産除却損2百万円を控除した残額にほぼ相当する額である45百万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204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(%) = $A/B \times 100$ (%)

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	
平成28年 3月 4日	私募設立	600	600	300	300	(注2)
平成28年 6月15日	投資口分割	600	1,200	—	300	(注3)
平成28年 8月 1日	公募増資	212,800	214,000	55,445	55,745	(注4)
平成28年 8月29日	第三者割当増資	10,000	224,000	2,605	58,350	(注5)
平成29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)

(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) 平成28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を発行しました。

(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) 平成29年3月16日開催の投資法人役員会において、第1期(平成29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。

【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 平成28年 3 月 4 日 至 平成29年 1 月31日	第 2 期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
最 高 (円)	341,500	339,500
最 低 (円)	286,300	303,000

(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平成28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 自 平成28年 3 月 4 日 至 平成29年 1 月31日	第 2 期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
当期末処分利益総額 (千円)	1,110,063	1,151,857
利益留保額 (千円)	143	49
金銭の分配金総額 (千円)	1,164,352	1,197,504
(1口当たり分配金) (円)	(5,198)	(5,346)
うち利益分配金総額 (千円)	1,109,920	1,151,808
(1口当たり利益分配金) (円)	(4,955)	(5,142)
うち出資払戻総額 (千円)	54,432	45,696
(1口当たり出資払戻額) (円)	(243)	(204)
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
(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)

(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はじめとする革新的な先行事例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、平成29年8月4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、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、本投資法人が取得した物件の準共有持分割合(40%)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-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	3,249 (準共有持分40%)

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別		第 1 期 (平成29年 1 月31日)	第 2 期 (平成29年 7 月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	224,000	224,000
出資総額(純額)(注)	(百万円)	58,350	58,296
投資主数	(人)	6,201	5,698

(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

平成29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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	37,516	16.74
三井不動産株式会社	28,900	12.90
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,885	12.00
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,537	7.82
野村信託銀行株式会社(投信口)	8,574	3.82
JP MORGAN CHASE BANK 385632	8,027	3.58
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	4,843	2.16
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	3,949	1.76
株式会社京都銀行	3,700	1.65
株式会社中国銀行	3,696	1.65
合 計	143,627	64.11

(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	シテューワ法律事務所 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 監査役(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

平成29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1期 (平成29年1月31日現在)		第2期 (平成29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	68,782	84.2	68,294	86.7
		関西エリア	4,489	5.5	4,447	5.6
		その他エリア	—	—	—	—
	小計		73,272	89.7	72,742	92.3
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア	2,200	2.7	2,179	2.8
		関西エリア	—	—	—	—
		その他エリア	—	—	—	—
	小計		2,200	2.7	2,179	2.8
	信託不動産合計			75,472	92.4	74,921
預金・その他の資産			6,225	7.6	3,890	4.9
資産総額			81,698	100.0	78,811	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位以下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んでいません。

(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

平成29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)	15,443	50,813	50,813	100.0	19.1	物流不動産
MFLP久喜	12,363	67,925	67,925	100.0	18.8	物流不動産
MFLP横浜大黒(注4)	10,005	47,929	47,929	100.0	12.8	物流不動産
MFLP八潮	9,581	39,692	39,692	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP厚木	7,743	40,958	40,958	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,908	31,034	31,034	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP柏	6,249	31,291	31,291	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP堺(注4)	4,447	22,429	22,429	100.0	6.6	物流不動産
MFIP印西(注4)	2,179	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	74,921	非開示 (注5)	非開示 (注5)	100.0	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成29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、平成29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、平成29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「MFIP印西」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20%)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

平成29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	16,600	15,443
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	13,400	12,363
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	10,005
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	10,400	9,581
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	8,350	7,743
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	7,490	6,908
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	6,710	6,249
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	4,930	4,447
物流不動産 小計			332,074	78,380	72,742
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	2,179
インダストリアル不動産 小計			非開示 (注4)	2,440	2,179
合 計			非開示 (注4)	80,820	74,921

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成29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が可能となる面積であり、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平成29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」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%及び20%)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。

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1期 (平成28年3月4日～平成29年1月31日)				第2期 (平成29年2月1日～平成29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	383	16.1	5	100.0	487	19.1
MFLP久喜	3	100.0	462	19.4	3	100.0	478	18.8
MFLP横浜大黒(注3)	5	100.0	322	13.5	5	100.0	327	12.8
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	164	6.9	5	100.0	169	6.6
物流不動産 小計	23	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	23	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFIP印西(注3)	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	2,383	100.0	非開示 (注4)	100.0	2,548	100.0

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

(注2) 「稼働率」は、各決算日現在における各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「MFIP印西」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20%)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、平成29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	予定期間	工事予定金額(百万円)(注1)		
				総額	当期支払額	既支払総額
MFLP久喜	埼玉県久喜市	西側エントランス排水升交換、周囲舗装段差補修	自平成29年10月 至平成29年10月	1	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	共用部LED化工事	自平成29年10月 至平成29年12月	8	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	可動スロープ部品交換	自平成30年5月 至平成30年5月	1	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	水道メーター交換工事	自平成30年5月 至平成30年5月	1	—	—

(注1) 「MFLP横浜大黒」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(50%)に相当する数値を記載しています。
(注2) 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10百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費41百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円) (注1)
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	共用部LED化工事	自平成29年5月 至平成29年7月	7
MFLP久喜	埼玉県久喜市	低木植替	自平成29年7月 至平成29年7月	1
その他の資本的支出				2
合 計				10

(注1) 「MFLP横浜大黒」に係る工事金額は、本投資法人が保有している準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。
(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

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 1 期	第 2 期
	自 平成28年 3 月 4 日 至 平成29年 1 月31日	自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
資産運用報酬(注)	219,777	223,258
資産保管手数料	4,979	4,084
一般事務委託手数料	8,958	15,180
役員報酬	9,900	5,400
会計監査報酬	3,000	9,100
その他費用	27,668	38,592
合 計	274,285	295,617

(注) 第1期の資産運用報酬には、上記金額の他、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(188,775千円)があります。

2. 借入状況

平成29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	株式会社三井住友銀行	平成28年 8月31日	1,000	—	0.1000	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年 1月31日	1,000	—	0.1000	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	平成29年 1月31日	1,000	—	0.1000	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	
	小 計		3,000	—					
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成28年 9月1日	2,000	2,000	0.2713	平成34年 9月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		平成28年 9月1日	1,500	1,500	0.4213	平成38年 9月1日	期限一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 9月1日	2,000	2,000	0.3050	平成35年 9月1日	期限一括	(注3)	
		平成28年 9月1日	1,500	1,500	0.3813	平成37年 9月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	平成28年 8月2日	400	400	0.1425	平成34年 8月2日	期限一括	(注3)	
		平成28年 8月2日	1,700	1,700	0.2113	平成36年 8月2日	期限一括	(注3)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 9月1日	2,200	2,200	0.1826	平成35年 3月1日	期限一括	(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年 9月1日	600	600	0.3237	平成36年 3月1日	期限一括	(注3)	
平成28年 9月1日		700	700	0.3425	平成36年 9月2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	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 8月2日	2,100	2,100	0.3125	平成38年 8月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	平成28年 8月2日	1,300	1,300	0.2169	平成36年 2月2日	期限一括	(注3)	
	日本生命保険相互会社	平成28年 8月2日	1,000	1,000	0.3125	平成38年 8月3日	期限一括	(注3)	
	小計		17,000	17,000					
	合計		20,000	17,000					

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数点第五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。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
ロジスティクスマネジメント報酬	62,060	三井不動産株式会社	49,574	79.9%
建物管理委託費	82,672	三井不動産ファシリティーズ株式会社	54,490	65.9%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	6,259	7.6%

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(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) (平成29年 1 月31日)	当 期 (平成29年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,066,015	2,365,427
信託現金及び信託預金	2,018,416	1,415,316
営業未収入金	35,811	71,023
前払費用	7,511	3,539
繰延税金資産	27	10
未収消費税等	3,076,364	—
その他	317	5,094
流動資産合計	6,204,464	3,860,412
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	37,104,731	37,113,032
減価償却累計額	△447,256	△897,803
信託建物(純額)	36,657,474	36,215,229
信託構築物	1,159,158	1,159,225
減価償却累計額	△46,384	△94,027
信託構築物(純額)	1,112,773	1,065,197
信託機械及び装置	1,813,671	1,813,671
減価償却累計額	△59,840	△121,583
信託機械及び装置(純額)	1,753,831	1,692,088
信託工具、器具及び備品	640	951
減価償却累計額	△7	△50
信託工具、器具及び備品(純額)	632	901
信託土地	35,948,155	35,948,155
信託建設仮勘定	—	9,205
有形固定資産合計	75,472,868	74,930,778
無形固定資産		
ソフトウェア	10,476	9,356
無形固定資産合計	10,476	9,356
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	11,050	11,050
固定資産合計	75,494,395	74,951,185
資産合計	81,698,860	78,811,597

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成29年 1 月31日)	当 期 (平成29年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	131,461	58,706
短期借入金	3,000,000	—
未払金	262,266	272,088
未払費用	133	133
未払法人税等	1,584	822
未払消費税等	—	159,248
前受金	400,972	421,950
その他	82	160
流動負債合計	3,796,501	913,110
固定負債		
長期借入金	17,000,000	17,000,000
信託預り敷金及び保証金	1,441,755	1,450,521
固定負債合計	18,441,755	18,450,521
負債合計	22,238,257	19,363,632
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	58,350,540	58,350,540
出資総額控除額	—	△54,432
出資総額(純額)	58,350,540	58,296,108
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,110,063	1,151,857
剰余金合計	1,110,063	1,151,857
投資主資本合計	59,460,603	59,447,965
純資産合計	※2 59,460,603	※2 59,447,965
負債純資産合計	81,698,860	78,811,597

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自平成28年3月4日 至平成29年1月31日		自平成29年2月1日 至平成29年7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,308,592	※1	2,456,809
その他賃貸事業収入	※1	74,627	※1	91,812
営業収益合計		2,383,220		2,548,622
営業費用				
賃貸事業費用	※1	801,073	※1	1,071,529
資産運用報酬		219,777		223,258
資産保管手数料		4,979		4,084
一般事務委託手数料		8,958		15,180
役員報酬		9,900		5,400
会計監査人報酬		3,000		9,100
その他営業費用		27,668		38,592
営業費用合計		1,075,359		1,367,146
営業利益		1,307,860		1,181,476
営業外収益				
受取利息		6		17
還付加算金		—		1,862
その他		0		105
営業外収益合計		6		1,984
営業外費用				
支払利息		24,015		24,823
創立費		56,348		—
投資口交付費		47,583		—
投資口公開関連費用		56,331		—
融資関連費用		6,465		4,016
固定資産除却損		—		2,063
その他		5,502		—
営業外費用合計		196,246		30,904
経常利益		1,111,620		1,152,556
税引前当期純利益		1,111,620		1,152,556
法人税、住民税及び事業税		1,585		825
法人税等調整額		△27		16
法人税等合計		1,557		841
当期純利益		1,110,063		1,151,714
前期繰越利益		—		143
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,110,063		1,151,857

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成28年3月4日 至 平成29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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	58,350,540			58,350,540	58,350,540
当期純利益		1,110,063	1,110,063	1,110,063	1,110,063
当期変動額合計	58,350,540	1,110,063	1,110,063	59,460,603	59,460,603
当期末残高	※1 58,350,540	1,110,063	1,110,063	59,460,603	59,460,603

当期(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	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	58,350,540	—	58,350,540	1,110,063	1,110,063	59,460,603	59,460,603
当期変動額							
利益超過分配		△54,432	△54,432			△54,432	△54,432
剰余金の配当				△1,109,920	△1,109,920	△1,109,920	△1,109,920
当期純利益				1,151,714	1,151,714	1,151,714	1,151,714
当期変動額合計	—	△54,432	△54,432	41,794	41,794	△12,637	△12,637
当期末残高	※1 58,350,540	△54,432	58,296,108	1,151,857	1,151,857	59,447,965	59,447,965

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 平成28年 3月 4日 至 平成29年 1月 31日	当 期 自 平成29年 2月 1日 至 平成29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 平成28年 3月 4日 至 平成29年 1月 31日	当 期 自 平成29年 2月 1日 至 平成29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>9~14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>8~15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2~59年	構築物	9~14年	機械及び装置	14~16年	工具、器具及び備品	8~15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。</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	9~14年																	
機械及び装置	14~16年																	
工具、器具及び備品	8~15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	<p>(1) 創立費 発生時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>	—																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は190,271千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																

項目	前期(ご参考)	当期
	自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29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</p> <p>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</p> <p>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>	<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</p> <p>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</p> <p>③信託建設仮勘定</p> <p>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>

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考)	当期
(平成29年1月31日)	(平成29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 —</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 —</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) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,221,941 共益費収入 86,650 計 2,308,592 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 56,616 駐車場収入 8,543 その他賃貸収入 9,467 計 74,627 不動産賃貸事業収益合計 2,383,220	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,364,624 共益費収入 92,185 計 2,456,809 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 69,332 駐車場収入 10,144 その他賃貸収入 12,335 計 91,812 不動産賃貸事業収益合計 2,548,622
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 144,243 水道光熱費 56,616 修繕費 36,308 減価償却費 553,488 その他賃貸事業費用 10,417 不動産賃貸事業費用合計 801,073	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 146,503 水道光熱費 68,210 修繕費 41,093 公租公課 245,516 減価償却費 560,073 その他賃貸事業費用 10,132 不動産賃貸事業費用合計 1,071,529
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,582,146	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,477,093
2 主要投資主との取引高 (単位：千円)	2 主要投資主との取引高 (単位：千円)
営業取引による取引高 営業収益 80,689 営業費用 56,756 営業取引以外による取引高 不動産信託受益権の購入 32,089,499	営業取引による取引高 営業収益 127,544 営業費用 50,422

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 8,000,000口	発行可能投資口総口数 8,000,000口
発行済投資口の総口数 224,000口	発行済投資口の総口数 224,000口

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額 27	未払事業税損金不算入額 10
繰延税金資産合計 27	繰延税金資産合計 10
繰延税金資産の純額 27	繰延税金資産の純額 10
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：%)	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：%)
法定実効税率 32.31	法定実効税率 31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △32.26	支払分配金の損金算入額 △31.72
その他 0.09	その他 0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07

[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) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29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) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29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。</p> <p>借入金は、主に不動産等の取得又は既存の借入れの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流動性リスクを管理しています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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になります。</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。</p> <p>借入金は、主に不動産等の取得又は既存の借入れの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流動性リスクを管理しています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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になります。</p>

前期(ご参考) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日				当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日				
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成29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)				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成29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		貸借対照表計上額	時価	差額	
(1) 現金及び預金	1,066,015	1,066,015	—	(1) 現金及び預金	2,365,427	2,365,427	—	
(2) 信託現金及び信託預金	2,018,416	2,018,416	—	(2) 信託現金及び信託預金	1,415,316	1,415,316	—	
資産計	3,084,431	3,084,431	—	資産計	3,780,744	3,780,744	—	
(3) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—	(3) 長期借入金	17,000,000	16,833,863	△166,136	
(4) 長期借入金	17,000,000	16,724,027	△275,972	負債計	17,000,000	16,833,863	△166,136	
負債計	20,000,000	19,724,027	△275,972					
(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。				(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。				
(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	1,441,755			信託預り敷金及び保証金	1,450,521		
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	1,066,015			現金及び預金	2,365,427		
	信託現金及び信託預金	2,018,416			信託現金及び信託預金	1,415,316		
(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		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
	短期借入金	3,000,000	—	—	長期借入金	—	—	—
	長期借入金	—	—	—	合計	—	—	—
	合計	3,000,000	—	—				
		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		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	—	—	17,000,000
	長期借入金	—	—	17,000,000	合計	—	—	17,000,000
	合計	—	—	17,000,000				

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日				当期 自平成29年2月1日 至平成29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。 (単位：千円)				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)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	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		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
—	75,472,868	75,472,868	78,400,000	75,472,868	△551,295	74,921,573	80,820,000
(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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権9物件の取得(75,510,000千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(553,488千円)によるものです。 (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評価額を記載しています。				(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、主な減少額は減価償却費(560,073千円)によるものです。 (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評価額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する平成29年1月期(第1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平成29年7月期(第2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) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29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 平成28年3月4日 至 平成29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	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
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	投資運用業	—	設立企画人報酬 の支払	50,000	—	—
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	55,762	営業未払金	14,856
				その他 賃貸事業費用等	993		
				賃貸収入等	80,689	営業未収入金	26,252
				不動産の購入	32,089,499	—	—
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	—	建物管理 委託報酬	325	営業未払金	999
				修繕工事等	13,992		
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	52,293	営業未払金	15,069
				修繕工事等	14,802		
				その他 賃貸事業費用等	956		
利害関係人等	ファースト・ 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	7,161	営業未払金	1,286
				修繕工事等	192		
				その他 賃貸事業費用等	118		
利害関係人等	印西特定目的会社	不動産業	—	不動産の購入	2,303,661	営業未払金	7,528
利害関係人等	久喜特定目的会社	不動産業	—	不動産の購入	13,128,185	—	—
利害関係人等	堺築港八幡 特定目的会社	不動産業	—	不動産の購入	4,750,582	—	—
利害関係人等	大黒合同会社	不動産業	—	不動産の購入	10,585,606	—	—
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	709	営業未払金	10
				支払利息	5,537	未払費用	133
				コミットメント フィー	4,209	未払金	3,208
				一般事務 委託報酬等	5,063		
				短期借入金の 借入れ	2,000,000	短期借入金	1,000,000
				短期借入金の 返済	1,000,000		
				長期借入金の 借入れ	3,500,000	長期借入金	3,500,000

(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 平成29年2月1日 至 平成29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	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	49,574	営業未払金	8,529	
				修繕工事等	165			
				その他 賃貸事業費用等	683			
				賃貸収入等	127,439	営業未収入金		52,355
				その他収入	104			
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	20,186	営業未払金	10,935	
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	54,490	営業未払金	11,867	
				修繕工事等	9,727			
				その他 賃貸事業費用等	942			
				その他収入	218	—		—
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 (注3)	不動産 管理業	—	建物管理 委託報酬	6,259	営業未払金	1,635	
				修繕工事等	163			
				その他 賃貸事業費用等	121			
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	724	営業未払金	490	
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	720	営業未払金	10	
				支払利息	5,861	未払費用	32	
						長期借入金	3,500,000	
				コミットメント フィー	1,785	未払金	2,187	
				一般事務 委託報酬等	13,906			

(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。

(注3) 三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社は平成29年4月1日付でファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社より社名変更しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日		当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日	
1口当たり純資産額	265,449円	1口当たり純資産額	265,392円
1口当たり当期純利益	9,017円 (4,988円)	1口当たり当期純利益	5,141円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数(123,102口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成28年8月2日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(222,525口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、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) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
当期純利益(千円)	1,110,063	1,151,714
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)	1,110,063	1,151,714
期中平均投資口数(口)	123,102	224,000

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
I 当期末処分利益	1,110,063,072	1,151,857,774
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	54,432,000	45,696,000
III 分配金の額	1,164,352,000	1,197,504,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,198)	(5,346)
うち利益分配金	1,109,920,000	1,151,808,000
(うち1口当たり利益分配金)	(4,955)	(5,142)
うち利益超過分配金	54,432,000	45,696,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(243)	(204)
IV 次期繰越利益	143,072	49,774

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1,109,920,000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1,164,485,764円から利益分配金額1,109,920,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される54,432,000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1,151,808,000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1,199,696,467円から利益分配金額1,151,808,000円及び固定資産除却損2,063,838円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される45,696,000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。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書


平成 29 年 9 月 13 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
業務執行社員

公認会計士

佐藤 茂 

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

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平成 29 年 2 月 1 日から平成 29 年 7 月 31 日までの第 2 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) 自平成28年3月4日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29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	1,111,620	1,152,556
減価償却費	554,211	561,193
固定資産除却損	—	2,063
受取利息	△6	△17
支払利息	24,015	24,823
営業未収入金の増減額(△は増加)	△35,811	△35,211
前払費用の増減額(△は増加)	△7,511	3,972
未収消費税等の増減額(△は増加)	△3,076,364	3,076,364
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)	44,883	4,051
未払金の増減額(△は減少)	262,266	△672
前受金の増減額(△は減少)	400,972	20,977
その他	△234	△4,698
小計	△721,959	4,964,652
利息の受取額	6	17
利息の支払額	△23,881	△24,823
法人税等の支払額	0	△1,587
営業活動によるキャッシュ・フロー	△745,835	4,938,258
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	△75,939,779	△87,647
無形固定資産の取得による支出	△11,200	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,743	△510
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,453,499	9,275
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000	—
その他	△1,050	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△74,520,273	△78,882
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	13,200,000	3,000,000
短期借入金の返済による支出	△10,200,000	△6,000,000
長期借入れによる収入	17,000,000	—
投資口の発行による収入	58,350,540	—
利益分配金の支払額	—	△1,108,705
利益超過分配金の支払額	—	△54,357
財務活動によるキャッシュ・フロー	78,350,540	△4,163,062
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,084,431	696,313
現金及び現金同等物の期首残高	—	3,084,431
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,084,431	※1 3,780,744

(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。

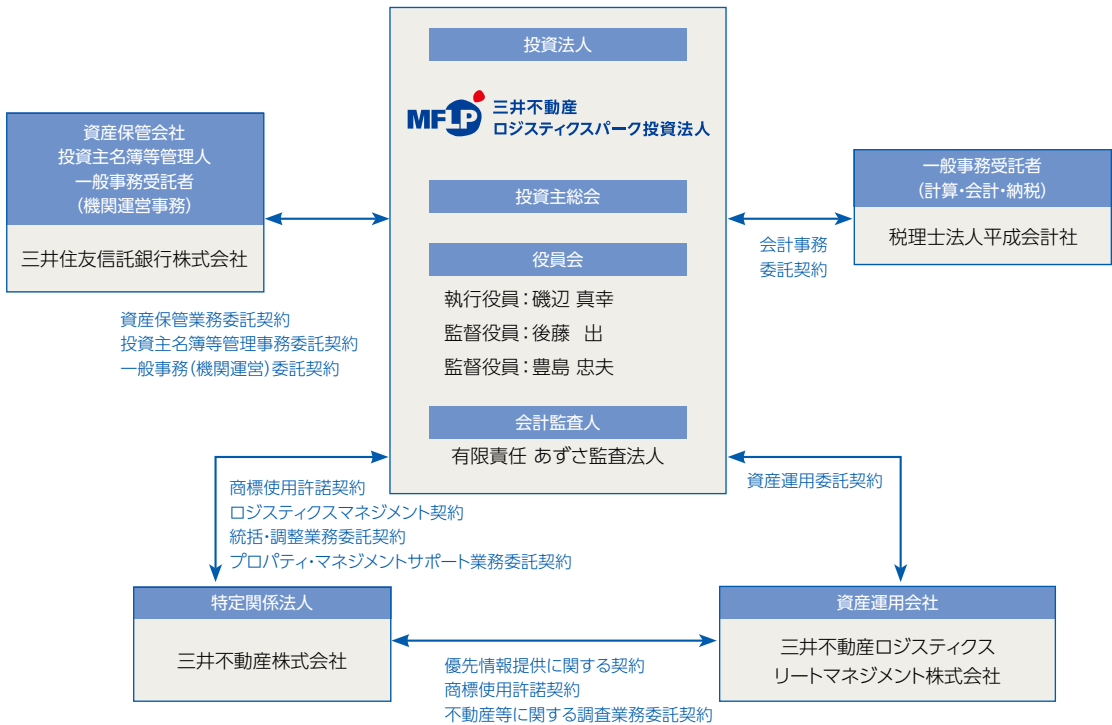
[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成28年 3月 4日 至 平成29年 1月31日	自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月31日
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	当 期
自 平成28年 3月 4日 至 平成29年 1月31日	自 平成29年 2月 1日 至 平成29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 (平成29年1月31日現在)	* 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 (平成29年7月31日現在)
現金及び預金 1,066,015千円	現金及び預金 2,365,427千円
信託現金及び信託預金 2,018,416千円	信託現金及び信託預金 1,415,316千円
現金及び現金同等物 3,084,431千円	現金及び現金同等物 3,780,744千円

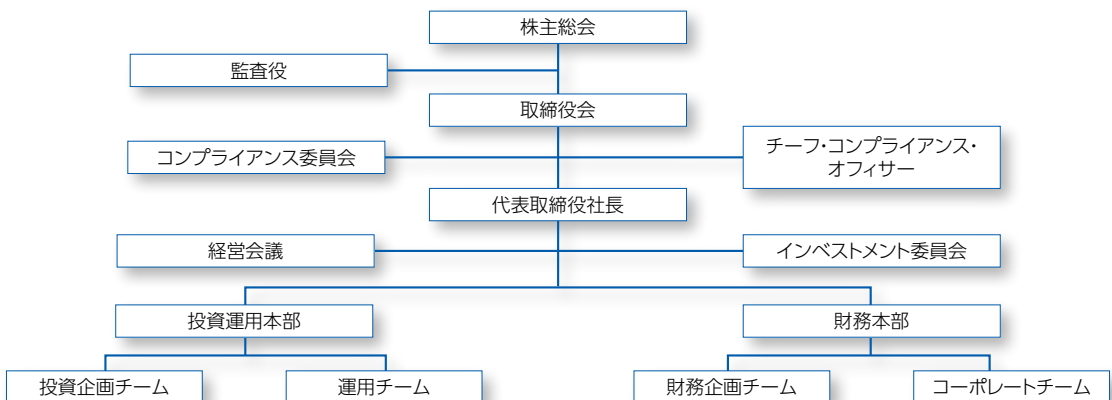
投資法人・資産運用会社について



●● 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。

The screenshot shows the homepage of Mitsui Fudosan Logistics Park (MFLP). The main banner features a large image of a modern building and text describing the company's focus on logistics real estate. Below the banner, there are several key sections:

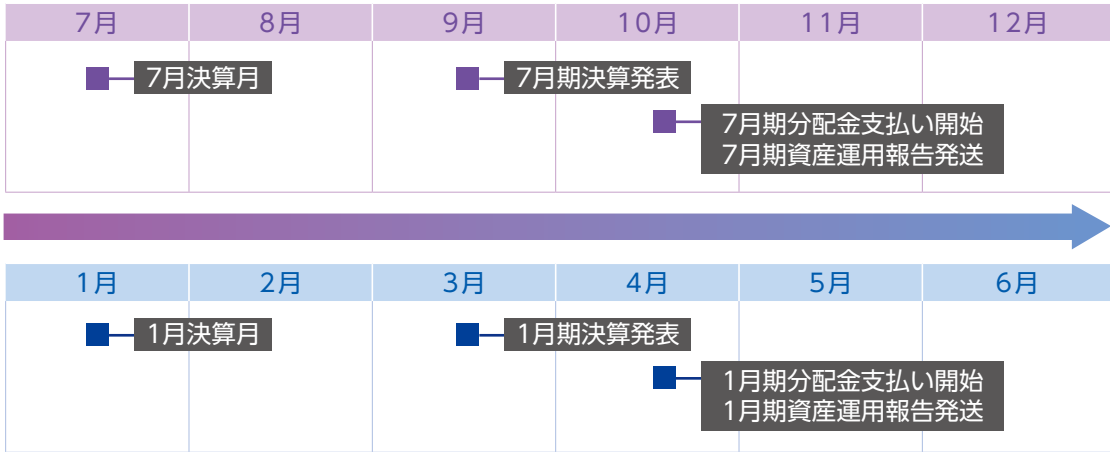
- Dividend Information (分配金情報):** Lists quarterly dividends for FY2017, FY2018, and FY2019, including total amounts and tax amounts.
- Latest Fund Information (最新ファンド情報):** Provides performance metrics for various funds, such as net asset value, net asset value per unit, and return on assets.
- Latest Financial Information (最新決算資料):** Links to the latest financial statements, including the consolidated financial statements for FY2019.
- Latest News (最新情報):** A list of recent news items, including announcements regarding the completion of new facilities and the listing of shares on the Tokyo Stock Exchange.

分配金に関する情報を掲載しています。

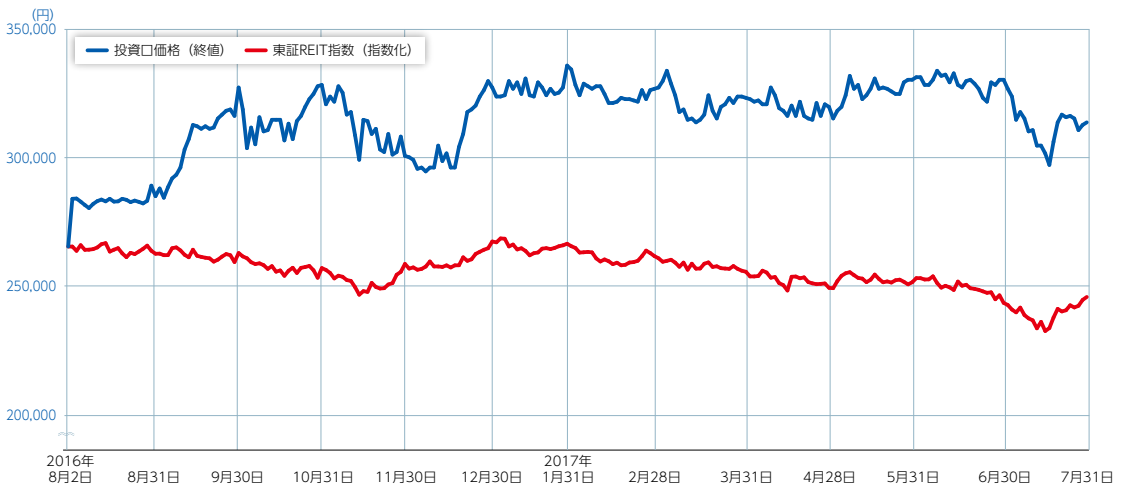
最新の決算情報を掲載しています。

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



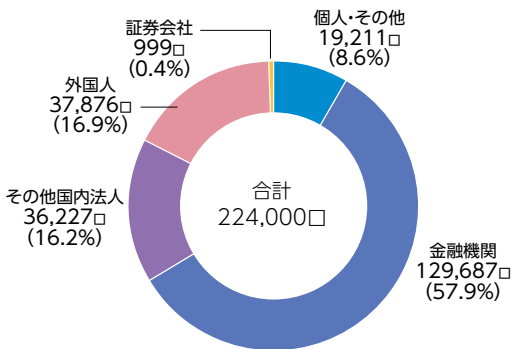
投資口価格の推移



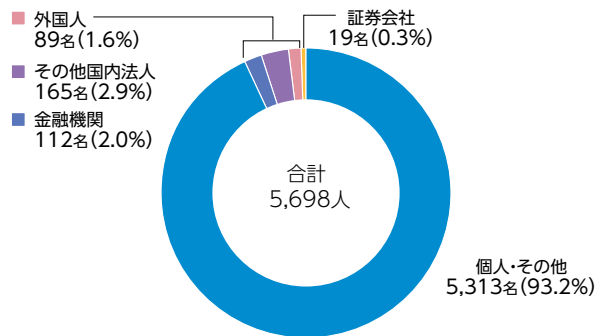
(注1) 投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。
 (注2) 東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

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	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年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・祝日およ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いています。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。

p.13の注記

(注1) 三井不動産が2017年7月20日付で公表した資料に基づいて記載しています。「28棟 4,000億円 240万㎡」には、同日時点で開発中及び開発予定の13物件及びその投資額(予定額)を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

(注2) 2017年度以降に竣工する物件については、予定につき予告なく変更される場合があります。

(注3) カッコ内の比率は、優先情報提供の対象となる準共有持分の割合を示しています。

(注4) 優先情報提供の対象となる面積(準共有持分動向後)を示しています。

(注5) 「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、テナント誘致を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、現時点で当該物件の取得予定はありません。

