

第6期資産運用報告

2019年2月1日から2019年7月31日まで





三井不動産が開発・ 先進的物流施設へ

第6期 (2019年7月期)

1口当たり分配金

6,496円

分配金支払い開始2019年10月15日

予想 第7期 1口当たり分配金 6,541円



MFLP稲沢

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2019年7月に第6期の決算を無事迎えることができました。また、第6期期初(2019年2月)には、上場後2度目の公募増資を行いました。

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株式会社と連携しながら、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

1,567 億円

期末稼働率

100%

当期純利益

2,202 百万円

LTV

29.1%

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	28
トップインタビュー	3	II. 貸借対照表	47
決算ハイライト	7	III. 損益計算書	49
ポートフォリオ一覧	9	IV. 投資主資本等変動計算書	50
ポートフォリオの特徴	10	V. 注記表	51
外部成長	13	VI. 金銭の分配に係る計算書	63
内部成長	15	VII. 監査報告書	64
ESGへの取り組み	17	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	65
財務戦略	19	投資法人の体制	67
保有物件紹介	20	ホームページのご紹介	68
		投資主インフォメーション	69

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。

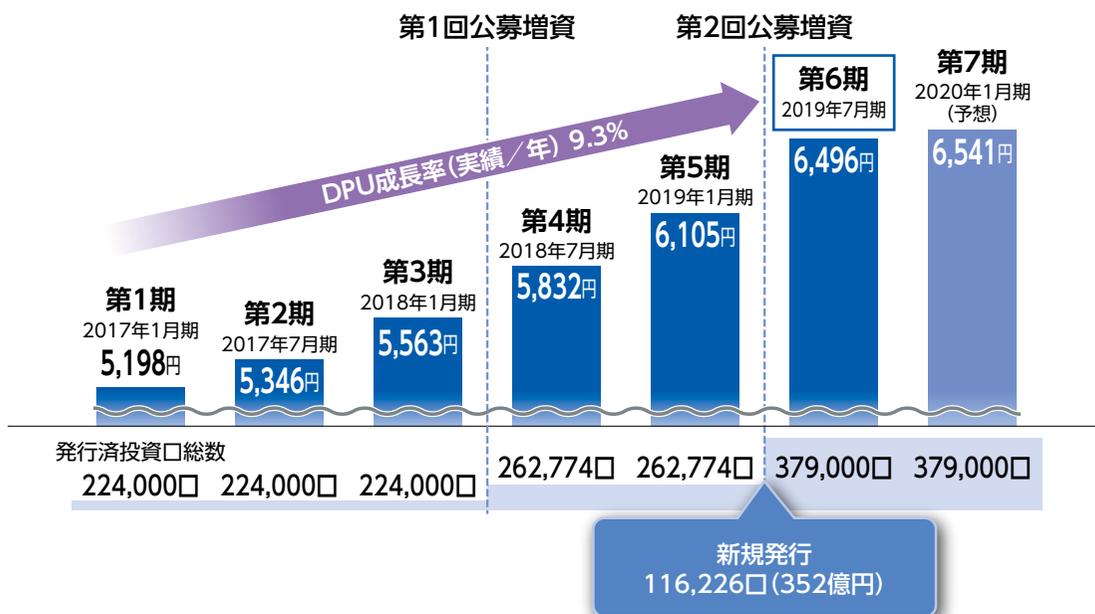
三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

代表取締役社長 圖子 智衆

Q1 直近のMFLの運用状況を教えてください。

お陰様でMFLは第6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おり、第6期も1口当たり6,496円の着地となりました。また、第7期も1口当たり分配金6,541円と増配を見込んでおります。

■ 1口当たり分配金(DPU)



Q2

昨今注目されているESGについて、MFLの取組みを教えてください。

ESGとは、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字を取ったもので、企業の持続的・長期的な成長のために、ESGの3つの観点が必要だという考え方が世界的に広まってきています。

MFLより資産運用業務を受託す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は、2017年11月制定の「ESG(環境・社会・ガバナンス)に関する方針」に則り、日々の業務において環境配慮への取組みや、投資家・テナント・従業員・取引先・地域コミュニティといったステークホルダーに向けた取組みを実践しております。

具体的なMFLの取組みとして以下のようなものがあります。詳しくは17、18ページをご覧ください。

E 環境への取組み



太陽光パネル



LED照明



S 社会への取組み

■ 快適で安心な労働環境の提供



カフェテリア



無人コンビニ



BCP対策

■ 地域コミュニティへの取組み



公開緑地



保育施設



美化活動

G ガバナンスへの取組み

■ 運用における利益相反対策

- ・MFLの役員会は、本資産運用会社及びグループ会社から独立した第三者のみで構成
- ・役員会で活発な議論を行い、本資産運用会社への牽制機能を発揮

執行役員 磯辺 真幸(中央)
 監督役員 豊島 忠夫(左)
 監督役員 後藤 出(右)



Q3

MFLの今後の成長のポイントについて教えてください。

MFLが目指す「投資主価値の最大化」に向けた右図ロードマップに沿ってご説明いたします。

1 資産規模の拡大

第2回公募増資を伴う物件取得により、資産規模は1,567億円と拡大しました。今後も毎年一定規模の取得を行い2020年度2,000億円は通過点として、次なる目標3,000億円を、そしてその先も更なる資産規模拡大を目指し、ポートフォリオの質と安定性向上に努めます。

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の中でも最低水準ですが、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ことにより、継続的な分配金成長を実現します。

3 持続性のある分配金成長

物件取得及びLTVマネジメント等の効果により第6期分配金(DPU)は6,496円となり、IPO以降一貫して増配の着地となりました。引き続き最適な資金調達による外部成長により分配金成長をはかってまいります。

4 時価総額の拡大による投資口価格の安定性向上

第6期末の時価総額は1,491億円と大きく拡大いたしました。また、2019年9月には「FTSE EPRA/NAREITインデックス(グローバル不動産インデックス)」に組み入れられました。更なる成長により、投資家の裾野拡大をはかり、投資口価格の安定化と流動性の向上を目指します。

資産規模拡大とLTVマネジメント

2016年度

第1期~第5期

資産規模

借入等による
取得
2017年8月

第1回
公募増資
2018年1月

9物件

755
億円

10物件

787
億円

12物件

983
億円

LTV



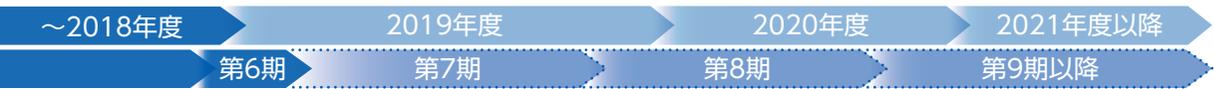
分配金(DPU)



時価総額



による投資主価値最大化



借入等による取得 2018年12月
第2回公募増資 2019年1月



優先情報提供
対象物件を中心に
継続的な物件取得



資産規模の
更なる拡大を
目指す

取得資産規模に応じた
最適な資金調達と
LTVマネジメント



40~50%
中長期的
巡航LTV水準

レバレッジ効果等による
継続的な
分配金成長



成長余力

公募増資等を通じた
時価総額の拡大



EPRV/
NAREIT
インデックス
組入れ

2019年9月

決算ハイライト

●● 決算内容(要旨)

第6期(2019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6期に新たに6物件(MFLP稲沢、厚木Ⅱ、日野(準共有持分10%)、つくば(同40%)、福岡Ⅰ、MFIP印西(同80%))を取得したことにより賃料収入が増加し、第6期は第5期対比で大幅な増収となりました。

賃貸事業費用

プロパティ・マネ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。

新たに取得した6物件の費用増加等により、第6期は第5期対比796百万円増加しました。

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。

営業外収益

第5期に計上した受取保険金35百万円が剥落し、減少となりました。

営業外費用

第5期に計上した台風被害補修のための災害復旧費用が減少する一方、6物件取得のために実施した公募増資関連費用や、借入に伴う支払利息が増加し、第6期は第5期比42百万円増加しました。

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、不動産売却益等を除きます)の70%を目処に算出した第6期の分配金は、6,496円となり、第5期から391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5期	第6期	増減
営業収益	3,280	4,969	1,688
賃貸事業収入	3,135	4,766	1,630
その他賃貸事業収入	145	202	57
営業費用	1,720	2,650	929
賃貸事業費用	1,338	2,134	796
うち減価償却費	772	1,314	542
その他営業費用	382	515	133
営業利益	1,560	2,318	758
営業外収益	36	3	△ 33
営業外費用	76	118	42
支払利息	36	59	22
その他営業外費用	40	59	19
経常利益	1,520	2,203	682
税引前当期純利益	1,520	2,203	682
法人税等	0	0	0
当期純利益	1,519	2,202	682
当期末処分利益	1,519	2,202	682
1口当たり分配金(円)	6,105	6,496	391

※損益計算書の詳細は49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5期	第6期	増減
資産の部			
流動資産	3,129	6,745	3,616
現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	2,971	4,159	1,188
未収消費税等	99	2,261	2,161
その他流動資産	57	324	266
固定資産	101,462	153,842	52,380
有形固定資産	101,395	153,761	52,366
その他固定資産	66	81	14
資産合計	104,591	160,681	56,089
負債・純資産の部			
流動負債	2,922	7,081	4,159
短期借入金	1,700	5,500	3,800
その他流動負債	1,222	1,581	359
固定負債	28,278	44,315	16,036
長期借入金	26,300	41,300	15,000
信託預り敷金及び保証金	1,978	3,015	1,036
負債合計	31,201	51,397	20,196
出資総額(純額)	71,870	107,081	35,210
剰余金	1,519	2,202	682
純資産合計	73,390	109,284	35,893
負債・純資産合計	104,591	160,681	56,089

現金及び預金

全16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6期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16物件の減価償却控除後の土地・建物です。6物件取得に伴い、第6期は第5期比増加しました。全16物件の第6期期末時点の鑑定評価額167,640百万円対比、約13,878百万円を含み益を有しております。

安定した財務体質

全14金融機関から、総額46,800百万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29.1%と、J-REITの中でも最低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総額です。2019年2月に実施した公募増資により第6期は第5期対比増加しております。

※貸借対照表の詳細は47ページをご参照ください。

ポートフォリオ概要

2019年9月13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	17,350	105,019 (52,509)	5.7	100
	L-2	MFLP久喜	12,500	14,000	73,153	5.2	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	10,100	10,600	100,530 (50,265)	10.4	100
	L-4	MFLP八潮	9,650	10,900	40,728	5.5	100
	L-5	MFLP厚木	7,810	8,720	40,942	4.5	100
	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	7,740	30,947	4.6	100
	L-7	MFLP柏	6,300	6,960	31,242	3.8	100
	L-8	MFLP堺 (準共有持分20%)	4,500	4,880	125,127 (25,025)	5.0	100
	L-9	MFLP小牧	8,260	8,540	40,597	2.6	100
	L-10	第6期取得(準共有持分10%) MFLP白野 (準共有持分25%)	12,533	12,600	205,200 (51,300)	3.9	100
	L-11	MFLP平塚	7,027	7,150	33,061	2.8	100
	L-12	第6期取得(準共有持分40%) MFLPつくば	8,781	10,100	既存棟 37,027 増築棟 25,457	9.2 1.5	100
	L-13	第6期取得 MFLP稲沢	16,200	16,400	72,883	2.3	100
	L-14	第6期取得 MFLP厚木II	13,100	13,500	48,976	1.4	100
	L-15	第6期取得 MFLP福岡I	5,263	5,400	32,199	2.9	100
小計(平均)			144,494	154,840	1,043,095 (686,318)	4.5	100
インダストリアル 不動産	I-1	第6期取得(準共有持分80%) MFIP印西	12,220	12,800	40,478	5.5	非開示
合計(平均)			156,714	167,640	1,083,574 (726,796)	4.6	100

(注1)～(注4)につきましては、70ページに記載がございます。

ポートフォリオの特徴

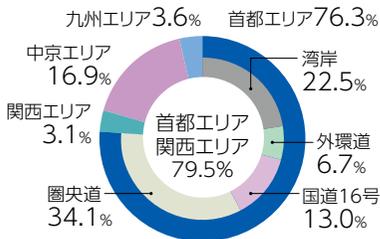
ロケーション へのこだわり

■ 立地の分散が効いた
ポートフォリオ

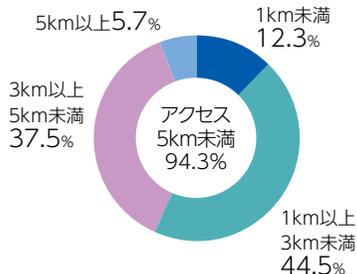
■ 交通結節点へのアクセスに
優れた立地

■ 従業員の通勤利便性を
考慮した立地

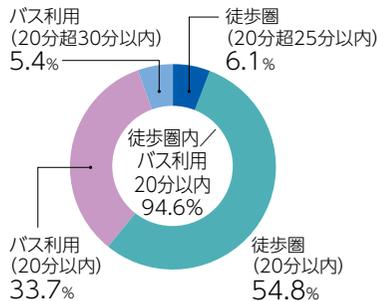
投資対象エリア (注1)



高速ICへのアクセス距離 (注1)



最寄駅へのアクセス時間 (注1)



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

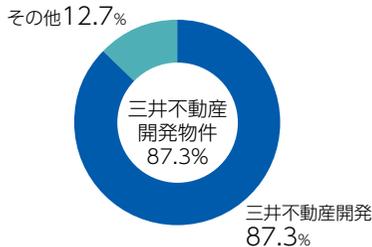
■ MFLPへの重点投資

■ 築浅のポートフォリオ

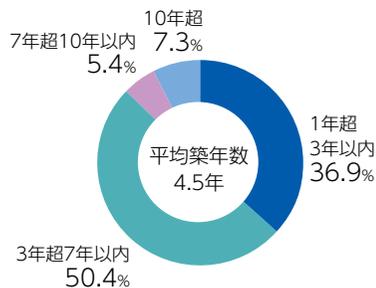
三井不動産クオリティを備えた
先進的物流施設 (注2)



三井不動産開発物件 (注2)



築年数 (注2)

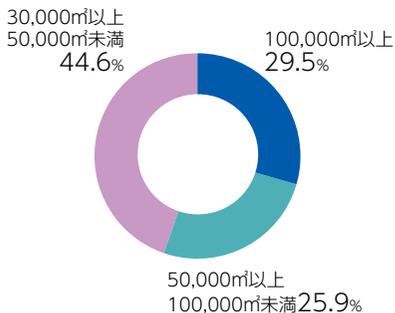


バランス へのこだわり

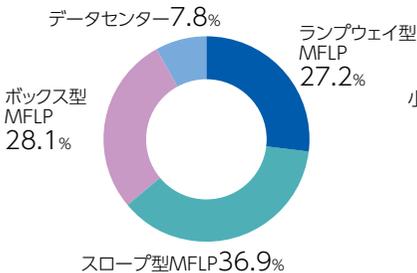
■ 規模別、物件タイプ別及びテナント
別等の分散が効いたポートフォリオ

■ 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

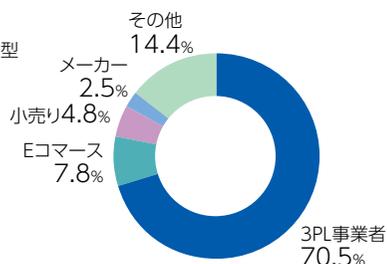
規模(延床面積) (注1)



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3)



本ページのグラフは、「物件タイプ」を除き、物流不動産に限ります。
 (注1) 保有資産の比率(取得価格ベース)を示しています。
 (注2) 保有資産の比率(延床面積ベース)を示しています。
 (注3) 保有資産の比率(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			インダストリアル不動産
物流ニーズ	配送ニーズ	保管ニーズ	データセンター等
テナントタイプ	マルチテナント対応型	シングルテナント対応型	長期BTS型中心
ランプウェイ型MFLP	スロープ型MFLP	ボックス型MFLP	MFIP (三井不動産インダストリアルパーク)
MFLP日野	MFLP小牧	MFLP福岡I	MFIP伊西

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㎡**

既保有資産				優先情報提供対象物件			
MFLP横浜大黒	MFLP船橋西浦	MFLP小牧	MFLP堺	MFLP茨木	MFLP川口I		
GLP・MFLP市川塩浜	MFLP厚木	第6期取得	第6期追加取得	MFLPプロロジスパーク川越	MFLP平塚II		
MFLP八潮	MFLP柏	第6期取得	第6期取得	MFLP広島I	MFLP横浜港北		
MFLP久喜	MFLP平塚	第6期追加取得	第6期追加取得	MFLP船橋II			

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

- : 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

優先情報提供対象物件 9物件100万㎡[※] (延床面積)

本投資法人の資産規模 16物件72万㎡(延床面積) 1,567億円

た安定的成長

三井不動産の主要な開発・運営実績

三井不動産開発・運営物件



MFLP船橋I



MFLP大阪I



MFIP羽田



東京レールゲートEAST



MFLP川崎I



MFLP船橋III



MFLP立川立飛

その他データセンター 2物件

首都エリア



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㎡	●	—
	MFLP厚木	40,942㎡	●	—
2015年度	MFIP印西	40,478㎡	●	—
	MFLP日野	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
	MFLP柏	31,242㎡	●	—
2016年度	MFLP船橋I	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡I	32,199㎡	●	—
	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㎡	●
2018年度	MFLP厚木II	48,976㎡	●	—
	MFLPプロロジスパーク川越	131,272㎡	—	● (50%)
2019年度	MFIP羽田	81,030㎡	—	—
	MFLP広島I	71,861㎡	—	●
	MFLP船橋II	228,884㎡	—	●
	MFLP川口I	54,791㎡	—	●
	MFLP平塚II	50,027㎡	—	●
	MFLP横浜港北	50,665㎡	—	●
	MFLP川崎I	A棟 B棟	約34,000㎡ 約16,000㎡	—
2020年度	MFLP立川立飛	約67,000㎡	—	—
	MFLP大阪I	約48,300㎡	—	—
2021年度以降	東京レールゲートEAST ^(注6)	約161,400㎡	—	—
	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㎡	—	—
	その他データセンター 2物件	—	—	—

(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または検査済証記載面積、未竣工物件のうち、優先情報提供対象物件については確認済証記載面積、それ以外の物件について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。

(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。「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もの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。

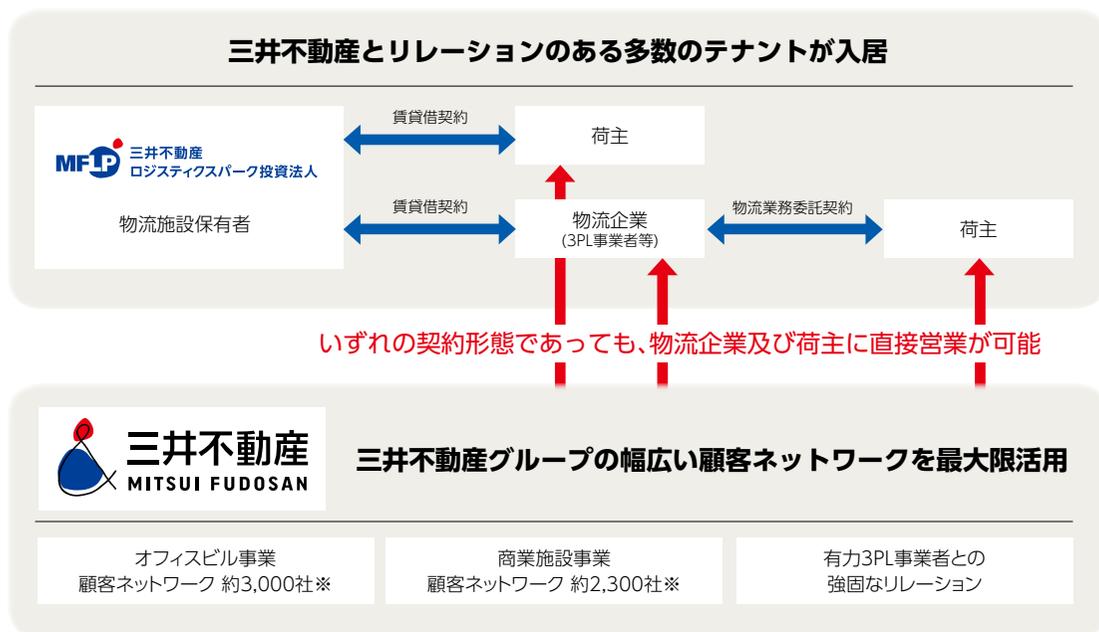
優先情報提供対象物件の更なる拡大

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

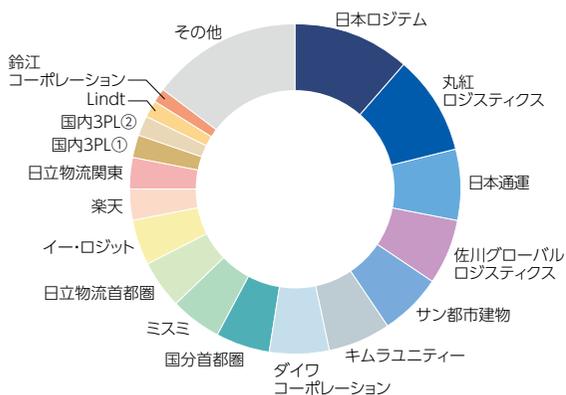
リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

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。



※出所:三井不動産2019年3月期決算開示資料

テナント分散の進展



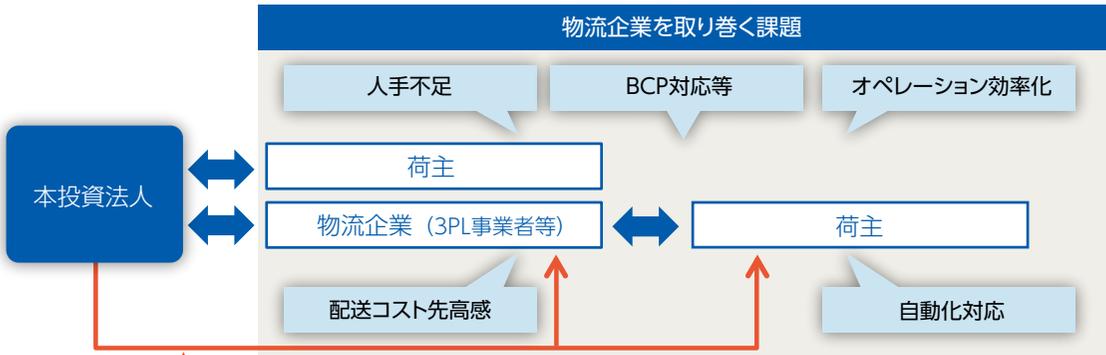
※2019年9月13日時点の締結済契約書の賃貸面積ベースです。MFIP物件を除きます。



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

●● 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アセットマネジメントの具体例

- 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

●● 入居企業さまのニーズに対応する専門ソリューション提案力の強化

効率化・省力化等に関する先進的なICT関連商品や製品等を設置。当該機器の企業さまとともに、ノウハウを相互に提供、連携し、入居企業さまへの新たなソリューションとして提案力を強化しています。



●● 入居企業さま及び従業員満足度の向上への取り組み

サンクスパーティーやCS(顧客満足度)調査を通して入居企業さまの要望を伺い、CS向上に努めることで長期契約を目指します。また、快適な労働環境を作ることによって従業員満足度を高め、雇用確保に貢献します。



サンクスパーティー



CS調査



無人コンビニ

三井不動産グループの環境理念

三井不動産グループでは、環境負荷の低減、様々な主体との多様な連携・協力、安心・安全、快適性の向上及び持続可能性の確保を目指しています。



●● Environment 環境に配慮した取組み

環境負荷の低減への取組み

LED照明の導入や、屋上への太陽光パネルの設置など、効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO₂排出削減の取組みに努めています。



MFLP厚木II



MFLP稲沢

太陽光パネル発電設備 (2018年実績)	設置物件数	年間発電量
	10物件	16GWh※

※本投資法人が2019年9月13日時点で保有している、太陽光パネル設備を有する10物件の、2018年1月から12月末までの発電実績を記載しております。なお、本投資法人の保有割合に関わらず物件全体の発電量の合計値を記載しております。

環境に配慮したグリーンビルディング

本投資法人は、右記物件でCASBEE、DBJ Green Building認証を取得した実績があり、更にMFLP堺では「平成27年度 おおさか環境にやさしい建築賞」を受賞するなど、環境に配慮したグリーンビルディングを積極的に取り入れています。



物件名	評価・受賞歴等
GLP・MFLP市川塩浜	CASBEE-不動産認証 Sランク CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP久喜	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP横浜大黒	DBJ Green Building認証 5スター
MFLP八潮	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP厚木	CASBEEかながわ Aランク※ DBJ Green Building認証 4スター
MFLP船橋西浦	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP柏	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP堺	CASBEE-新築認証 Sランク 平成27年度 おおさか環境にやさしい建築賞(商業その他部門賞)
MFLP小牧	CASBEEあいち Aランク※
MFLP平塚	CASBEEかながわ Aランク※
MFLP稲沢	CASBEEあいち Aランク※
MFLP厚木II	CASBEEかながわ Aランク※

※CASBEEかながわ及びあいちは第三者認証ではなく、自己申告による評価制度です。

●● Social 社会への取組み

スポンサーである三井不動産のノウハウを活かし、本投資法人が保有する物件では、入居テナントや施設利用者、周辺環境、地域コミュニティといったステークホルダーに配慮し、健康で働きやすく、安全な環境を確保するための取組みを進めています。



※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。

従業員への取組み 本資産運用会社

従業員のモチベーションを高め、効率的かつクリエイティブな仕事に取組むためのより良い職場環境づくりに力を注いでいます。また、従業員が、自らの不動産及び金融分野等の専門知識を維持、向上させることを目的とした、各種研修・会社補助制度に加えて、従業員が多様な働き方を選択し、安心して働き続けることができる環境づくりの一環として、弾力的労働時間制度導入や確定拠出年金(DC)制度、カフェテリアプランの提供などワークライフバランス・福利厚生制度の充実をはかっています。



●● Governance 投資主との強固なリレーションシップ

三井不動産による本投資法人へのセムポート出資の状況

出資状況

28,900□ / 7.6%

投資主利益と合致した運用報酬体系

運用報酬Ⅰ	総資産額 × 0.1% (上限)
運用報酬Ⅱ	営業利益 (運用報酬及び減価償却費控除前) × 5.5% (上限)
運用報酬Ⅲ	税引前当期利益 (運用報酬控除前) × EPU (投資口1口当たり税引前当期利益 (運用報酬控除前)) × 0.001% (上限)

運用における利益相反対策

本投資法人における利害関係者からの資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定します。

なお、かかる意思決定プロセスにおいては、構成員につき1名以上の外部委員(利害関係者から独立した外部専門家をいいます。)を必要とするコンプライアンス委員会及びインベストメント委員会の事前審査を必須としています。

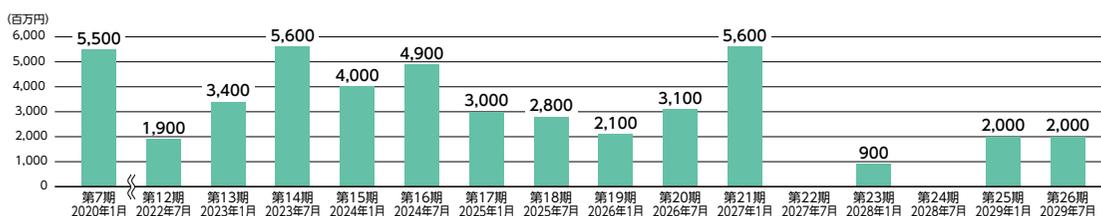
安定性を重視した財務運営

●● 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
468億円	5.4年 (長期のみ)	0.26%

●● 有利子負債の返済期限



●● LTVの状況

第6期末	第7期末予想	第8期末参考	中長期的な巡航水準
29.1%	27.6%	26.9%	40%~50%

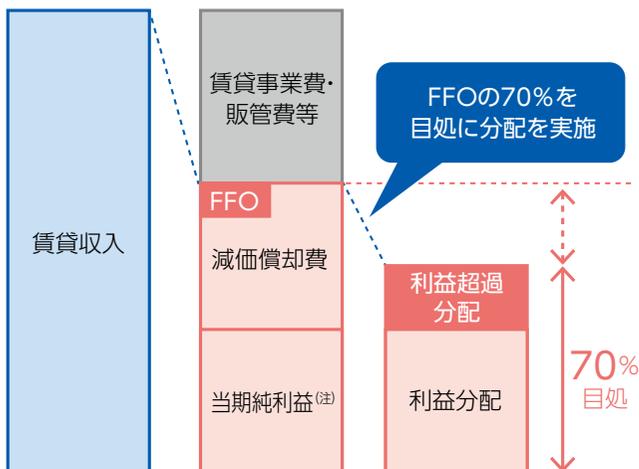
●● 格付の取得

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、2019年7月31日時点のものです。

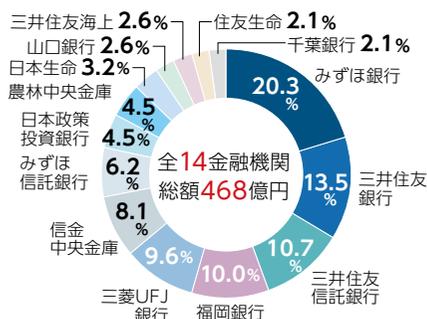
効率的なキャッシュマネジメント

●● 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

当面的間、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。

保有物件紹介

MFLP厚木II

スロープ型

東名
高速道路

LED

非常用
発電機CASBEE
かながわAランク

東名高速道路「厚木IC」(約2.9km)、小田原厚木道路「厚木西IC」(約1.5km)及び国道246号へのアクセスが良好で、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立地。最寄駅からも徒歩圏内に位置し、従業員を確保しやすい環境にあるスロープ型MFLP。



所在地 神奈川県伊勢原市

建築時期 2018年4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

MFLPつくば

ボックス型

圏央道

常磐
自動車道

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。

既存棟(4階建て)、増築棟(3階建て)の2棟で構成された両棟は、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ボックス型MFLP。



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稲沢

スロープ型

名神
高速道路

東名
高速道路

免震

LED

カフェテリア
売店

非常用
発電機

太陽光
発電

CASBEE
あいちAランク



名古屋市内中心都市部へは10km圏内で、中心部へ繋がる主要幹線道路や名古屋高速道路、県内の都市間を結ぶ名古屋第二環状自動車道や名神高速道路の各ICへのアクセスが良好な立地条件を有し、名古屋高速「春日IC」及び「西春日IC」(それぞれ約4km)に乗り入れることにより、名古屋市街地及び中部圏全域、更に首都圏、近畿圏の中継地点としても活用することが期待できるスロープ型MFLP。



所在地	愛知県稲沢市
建築時期	2017年5月
構造	鉄骨造4階建
施工者	矢作建設工業株式会社

MFLP福岡I

ボックス型

九州
自動車道



九州自動車道「須恵スマートIC」(約2km)の距離に位置し、高速交通アクセスに優れているため、福岡中心部への配送とともに、九州自動車道を利用して、九州北部を中心に広域配送が可能なボックス型MFLP。



所在地	福岡県糟屋郡須恵町
建築時期	2016年10月
構造	鉄骨造3階建
施工者	戸田建設株式会社

MFLP日野

ランプウェイ型
(準共有持分25%)

国道
16号線

中央
自動車道

免震

LED

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、更には首都圏、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

太陽光
発電

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。



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

* 本書の日付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

太陽光
発電

屋上
テラス

CASBEE
不動産認証3ランク

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

太陽光
発電

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

太陽光
発電

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
発電機太陽光
発電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
自動車道太陽光
発電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

太陽光
発電

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号へのアクセス性が高く、また「三郷JCT」を經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

免震

無停電
電源装置



東京都心から車で約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 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期
	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	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日
営業収益 (百万円)	2,548	2,629	3,148	3,280	4,969
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(2,548)	(2,629)	(3,148)	(3,280)	(4,969)
営業費用 (百万円)	1,367	1,390	1,650	1,720	2,650
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(1,071)	(1,086)	(1,306)	(1,338)	(2,134)
営業利益 (百万円)	1,181	1,239	1,498	1,560	2,318
経常利益 (百万円)	1,152	1,185	1,445	1,520	2,203
当期純利益 (百万円)	1,151	1,184	1,444	1,519	2,202
総資産額 (百万円)	78,811	79,868	100,250	104,591	160,681
(対前期比) (%)	(△3.5)	(1.3)	(25.5)	(4.3)	(53.6)
純資産額 (百万円)	59,447	59,434	73,403	73,390	109,284
(対前期比) (%)	(△0.0)	(△0.0)	(23.5)	(△0.0)	(48.9)
有利子負債額 (百万円)	17,000	18,000	24,000	28,000	46,800
出資総額(純額) (注3) (百万円)	58,296	58,250	71,958	71,870	107,081
発行済投資口の総口数 (口)	224,000	224,000	262,774	262,774	379,000
1口当たり純資産額 (円)	265,392	265,334	279,340	279,292	288,349
分配金総額 (百万円)	1,197	1,246	1,532	1,604	2,461
1口当たり分配金 (円)	5,346	5,563	5,832	6,105	6,496
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(5,142)	(5,288)	(5,497)	(5,783)	(5,811)
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(204)	(275)	(335)	(322)	(685)
総資産経常利益率 (注4) (%)	1.4	1.5	1.6	1.5	1.7
(年換算値) (%)	(2.9)	(3.0)	(3.2)	(2.9)	(3.4)
自己資本利益率 (注4) (%)	1.9	2.0	2.2	2.1	2.4
(年換算値) (%)	(3.9)	(4.0)	(4.4)	(4.1)	(4.9)
期末自己資本比率 (注4) (%)	75.4	74.4	73.2	70.2	68.0
(対前期増減) (%)	(2.7)	(△1.0)	(△1.2)	(△3.1)	(△2.2)
配当性向 (注4) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数 (件)	9	10	12	13	16
期末稼働率 (注5) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
減価償却費 (注6) (百万円)	560	595	744	772	1,314
資本的支出額 (百万円)	10	10	46	36	86
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4) (百万円)	2,037	2,138	2,587	2,715	4,149
FFO(Funds from Operation) (注4) (百万円)	1,713	1,780	2,189	2,292	3,517
1口当たりFFO (注4) (円)	7,651	7,947	8,331	8,722	9,280
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注4) (%)	21.6	22.5	23.9	26.8	29.1

(注1) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注2) 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3) 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4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配を含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 (小数第2位を四捨五入しています。) なお、第4期及び第6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。 分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 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	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	期末有利子負債 ÷ 期末総資産額 × 100

(注5) 「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6) 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16物件、取得価格合計1,567億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

わが国経済は、海外経済に減速の兆しが見られるものの、総じて緩やかに成長しているもとの、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、景気の拡大基調が続いています。また、設備投資は、企業収益の改善、緩和的な金融環境のもとで、景気拡大に沿った能力増強投資、都市再開開発関連投資、人手不足に対応した省力化投資などで緩やかに増加し、個人消費も雇用・所得環境の改善が続くもとの、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、当期(2019年7月期)において、2019年2月に「MFLP日野」(準共有持分10%の追加取得、取得価格5,013百万円)、「MFLP稲沢」(取得価格16,200百万円)、「MFLP厚木Ⅱ」(取得価格13,100百万円)、「MFLP福岡Ⅰ」(準共有持分81%の取得、取得価格4,263百万円)及び「MFIP印西」(準共有持分80%の追加取得、取得価格10,040百万円)、2019年3月に「MFLPつくば」(準共有持分40%の追加取得、取得価格3,512百万円)ならびに2019年4月に「MFLP福岡Ⅰ」(準共有持分19%の追加取得、取得価格1,000百万円)を取得しました。

また、保有16物件(取得価格合計1,567億円)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、2019年2月1日を払込期日とする公募増資により33,617百万円を、2019年2月27日を払込期日とする第三者割当増資により1,678百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額（純額）は107,081百万円となりました。当期においては、MFLP日野、MFLP稲沢、MFLP厚木Ⅱ、MFLP福岡Ⅰ及びMFIP印西の取得資金及び短期借入金の返済資金として、2019年2月に総額17,900百万円（短期借入金2,900百万円、長期借入金15,000百万円）、MFLPつくばの取得資金として、2019年3月に1,100百万円（短期借入金）、MFLP福岡Ⅰの取得資金及び短期借入金の返済資金として、2019年4月に3,900百万円（短期借入金）、分配金の支払資金及び短期借入金の返済資金として、2019年4月に1,600百万円（短期借入金）及び2019年5月に1,100百万円（短期借入金）、短期借入金の返済資金として、2019年5月に1,100百万円（短期借入金）ならびに2019年7月に1,000百万円（短期借入金）の借入れを行い、当期中にかかる短期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8,900百万円（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総額46,800百万円（短期借入金5,500百万円、長期借入金41,300百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は29.1%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4,969百万円、営業利益2,318百万円、経常利益2,203百万円、当期純利益2,202百万円となりました。

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379,000口の整数倍である2,202,369,000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5,811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2,462百万円から利益分配金額2,202百万円を控除した残額にほぼ相当する額である259百万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685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)
2018年10月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△88	71,870	(注11)
2019年2月1日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(注12)
2019年2月27日	第三者割当増資	5,526	379,000	1,678	107,166	(注13)
2019年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△84	107,081	(注14)

(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等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等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。

(注11) 2018年9月14日開催の投資法人役員会において、第4期(2018年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり335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19日よりその支払いを開始しました。

(注12) 1口当たり発行価格313,986円(発行価額303,680円)にて、新規物件の取得資金の調達等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13) 1口当たり発行価額303,680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14) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2019年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり322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 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	第 5 期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	第 6 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日
最 高 (円)	339,500	387,500	377,500	358,000	396,000
最 低 (円)	303,000	309,500	320,500	300,500	325,500

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 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	第 5 期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	第 6 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日
当期末処分利益総額 (千円)	1,151,857	1,184,529	1,444,484	1,519,739	2,202,626
利益留保額 (千円)	49	17	16	117	257
金銭の分配金総額 (千円)	1,197,504	1,246,112	1,532,497	1,604,235	2,461,984
(1口当たり分配金) (円)	(5,346)	(5,563)	(5,832)	(6,105)	(6,496)
うち利益分配金総額 (千円)	1,151,808	1,184,512	1,444,468	1,519,622	2,202,369
(1口当たり利益分配金) (円)	(5,142)	(5,288)	(5,497)	(5,783)	(5,811)
うち出資払戻総額 (千円)	45,696	61,600	88,029	84,613	259,615
(1口当たり出資払戻額) (円)	(204)	(275)	(335)	(322)	(685)
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)	45,696	61,600	88,029	84,613	259,615
(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)	(204)	(275)	(335)	(322)	(685)

(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

「安定性及び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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	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)	第 5 期 (2019年 1月31日)	第 6 期 (2019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	8,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	224,000	224,000	262,774	262,774	379,000
出資総額(純額)(注) (百万円)	58,296	58,250	71,958	71,870	107,081
投資主数 (人)	5,698	5,073	7,135	6,570	8,122

(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

2019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)	68,475	18.06
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	46,021	12.14
三井不動産株式会社	28,900	7.62
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,678	3.60
JP MORGAN CHASE BANK 385632	12,181	3.21
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,488	3.03
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	8,968	2.36
株式会社中国銀行	6,168	1.62
株式会社北國銀行	5,260	1.38
JP MORGAN CHASE BANK 380535	4,650	1.22
合 計	205,789	54.29

(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)	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

2019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(注)

(注) 2019年10月1日より、一般事務受託者(会計事務)を令和アカウンティング・ホールディングス株式会社に、一般事務受託者(納税事務)を税理士法人令和会計社に変更しています。

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5期 (2019年1月31日現在)		第6期 (2019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	86,736	82.9	107,851	67.1
		関西エリア	4,333	4.1	4,290	2.7
		その他エリア	8,131	7.8	29,485	18.4
		小計	99,201	94.8	141,627	88.1
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア	2,123	2.0	12,133	7.6
		関西エリア	—	—	—	—
		その他エリア	—	—	—	—
		小計	2,123	2.0	12,133	7.6
	信託不動産合計			101,324	96.9	153,761
預金・その他の資産			3,267	3.1	6,920	4.3
資産総額			104,591	100.0	160,681	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」は各決算期末時点における貸借対照表計上額(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

2019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)	15,127	50,813	50,813	100.0	9.9	物流不動産
MFLP久喜	11,945	67,925	67,925	100.0	9.6	物流不動産
MFLP横浜大黒(注4)	9,780	47,929	47,929	100.0	7.1	物流不動産
MFLP八潮	9,347	39,692	39,692	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP厚木	7,489	40,958	40,958	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,706	31,034	31,034	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP柏	6,050	31,291	31,291	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP堺(注4)	4,290	22,429	22,429	100.0	3.3	物流不動産
MFLP小牧	8,042	40,605	40,605	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP日野(注4)	12,468	46,801	46,801	100.0	7.6	物流不動産
MFLP平塚	6,947	33,055	33,055	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLPつくば	8,887	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP稲沢	16,176	68,922	68,922	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP厚木Ⅱ	13,100	48,032	48,032	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP福岡Ⅰ	5,265	32,216	32,216	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFIP印西	12,133	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	153,761	非開示 (注5)	非開示 (注5)	100.0	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、2019年7月31日現在における本投資法人の各保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)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、2019年7月31日現在における本投資法人の各保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、2019年7月31日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2019年7月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。

(注3) 「稼働率」は、2019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。また、合計欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「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、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び25%)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

2019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	17,350	15,127
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	14,000	11,945
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	10,600	9,780
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	10,900	9,347
MFLP厚木	神奈川県愛甲郡愛川町 中津桜台4021番1	不動産信託受益権	40,958	8,720	7,489
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	7,740	6,706
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	6,960	6,050
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	4,880	4,290
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	8,540	8,042
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	46,801	12,600	12,468
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	7,150	6,947
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市 紫峰ヶ丘三丁目35番2 及び35番3	不動産信託受益権	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	10,100	8,887
MFLP稲沢	愛知県稲沢市奥田 大沢町2番1	不動産信託受益権	68,922	16,400	16,176
MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市石田字 八本木84番1ほか3筆	不動産信託受益権	48,032	13,500	13,100
MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡須恵町大字 新原字沸道16番10ほか4筆	不動産信託受益権	32,216	5,400	5,265
物流不動産 小計			665,246	154,840	141,627
MFIP印西	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)	12,800	12,133
インダストリアル不動産 小計			非開示 (注4)	12,800	12,133
合 計			非開示 (注4)	167,640	153,761

(注1) 「賃貸可能面積」は、2019年7月31日現在における本投資法人の各保有資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)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2019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「MFLP日野」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25%)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5期 (2018年8月1日～2019年1月31日)				第6期 (2019年2月1日～2019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	481	14.7	5	100.0	489	9.9
MFLP久喜	3	100.0	476	14.5	3	100.0	479	9.6
MFLP横浜大黒(注3)	5	100.0	351	10.7	5	100.0	351	7.1
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	162	5.0	8	100.0	165	3.3
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	230	7.0	16	100.0	379	7.6
MFLP平塚	非開示 (注4)	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)
MFLPつくば	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稲沢	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP厚木Ⅱ	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP福岡Ⅰ	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
物流不動産 小計	非開示 (注4)	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	3,280	100.0	非開示 (注4)	100.0	4,969	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。また、合計欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「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25%)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、2019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)		
				総額	当期支払額	既支払総額
GLP・MFLP 市川塩浜	千葉県市川市	電力量計交換工事	自 2020年 4 月 至 2020年 4 月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	入退室管理設備機器 交換工事	自 2019年 9 月 至 2020年 1 月	5	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	監視カメラ交換工事	自 2020年 3 月 至 2020年 7 月	11	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	喫煙室空調設備設置工事	自 2020年 3 月 至 2020年 7 月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	防鳥ネット設置	自 2020年 4 月 至 2020年 7 月	3	—	—

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)		
				総額	当期支払額	既支払総額
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機本体チェーン交換工事(1期)	自2020年5月 至2020年7月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機本体チェーン交換工事(2期)	自2020年5月 至2020年7月	4	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(5工区)	自2019年7月 至2019年12月	49	—	—
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9月 至2019年11月	8	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	監視カメラ増設工事	自2019年10月 至2019年11月	22	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(6工区)	自2020年1月 至2020年6月	49	—	—
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2020年3月 至2020年5月	8	—	—
MFLP八潮	埼玉県八潮市	太陽光発電設備パワーコンディショナ交換工事	自2020年3月 至2020年3月	6	—	—

(注) 「GLP・MFLP市川塩浜」及び「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(それぞれ50%及び50%)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86百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費45百万円があります。

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(4工区)	自2019年1月 至2019年6月	48
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5月 至2019年6月	8
MFLP八潮	埼玉県八潮市	入退室管理設備機器更新工事	自2019年7月 至2019年7月	4
MFLP八潮	埼玉県八潮市	電力量計交換工事	自2019年7月 至2019年7月	4
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	4
その他の資本的支出				15
合 計				86

(注) 「MFLP横浜大黒」及び「MFLP日野」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25%)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5期 自2018年8月1日 至2019年1月31日	第6期 自2019年2月1日 至2019年7月31日
資産運用報酬(注)	310,249	439,926
資産保管手数料	5,012	5,229
一般事務委託手数料	15,560	17,000
役員報酬	5,400	5,400
会計監査人報酬	9,100	9,100
その他費用	37,209	38,950
合計	382,531	515,606

(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5期に26,343千円、第6期に144,102千円あります。

2. 借入状況

2019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	株式会社みずほ銀行	2018年 12月3日	1,700	—	0.0832	2019年 2月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2019年 4月5日	—	2,900	0.0990	2019年 11月29日	期限一括	(注3)	
		2019年 4月22日	—	1,600	0.0977	2019年 10月22日	期限一括	(注3)	
	株式会社福岡銀行	2019年 7月31日	—	1,000	0.1005	2019年 10月31日	期限一括	(注3)	
	小計		1,700	5,500					
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	800	0.2400	2022年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	—	1,000	0.2500	2023年 2月6日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	—	1,000	0.1475	2024年 2月5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)	
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 2月4日	—	1,500	0.1475	2024年 2月5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)	無担保 無保証
		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	900	0.4895	2027年 9月15日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	—	2,000	0.3687	2028年 8月4日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	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	800	0.2400	2022年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	—	1,000	0.2500	2023年 2月6日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	—	500	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)	
	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)	
		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	300	0.2188	2022年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	300	300	0.2613	2023年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	—	500	0.1163	2023年 2月6日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	—	500	0.1475	2024年 2月5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	400	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	—	2,000	0.3988	2029年 2月5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)	
		2017年 8月4日	500	500	0.2575	2022年 8月4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)		
	2018年 3月15日	600	600	0.2613	2023年 3月15日	期限一括	(注3)		
	2019年 2月4日	—	1,000	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)		
株式会社山口銀行	2018年 3月15日	600	600	0.3319	2024年 9月13日	期限一括	(注3)		
	2019年 2月4日	—	600	0.2313	2026年 2月4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	600	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)		
	2019年 2月4日	—	600	0.2087	2025年 8月4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	信金中央金庫	2018年 12月3日	2,000	2,000	0.2375	2023年 12月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2019年 2月4日	—	1,800	0.1863	2025年 2月4日	期限一括	(注3)	
	住友生命保険相互会社	2018年 12月3日	1,000	1,000	0.3975	2026年 12月3日	期限一括	(注3)	
	株式会社千葉銀行	2019年 2月4日	—	1,000	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)	
	小計		26,300	41,300					
	合計		28,000	46,800					

(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。

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)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
MFLP日野(注2)	2019年 2 月 4 日	5,013	—	—	—	—
MFLPつくば(注3)	2019年 3 月 1 日	3,512	—	—	—	—
MFLP稲沢	2019年 2 月 4 日	16,200	—	—	—	—
MFLP厚木Ⅱ	2019年 2 月 4 日	13,100	—	—	—	—
MFLP福岡Ⅰ(注4)	2019年 2 月 4 日	4,263	—	—	—	—
MFLP福岡Ⅰ(注5)	2019年 4 月 5 日	1,000	—	—	—	—

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)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
MFIP印西(注6)	2019年 2月 4日	10,040	—	—	—	—
合 計	—	53,128	—	—	—	—

(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日野」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(10%)に相当する数値を記載しています。

(注3) 「MFLPつくば」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(40%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 「MFLP福岡 I」の2019年2月4日付の取得に係る取得価格は、本投資法人が取得した本物件の準共有持分割合(81%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 「MFLP福岡 I」の2019年4月5日付の取得に係る取得価格は、本投資法人が追加取得した本物件の準共有持分割合(19%)に相当する数値を記載しています。

(注6) 「MFIP印西」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(80%)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日野(注3)	2019年 2月4日	5,013	5,040	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 11月30日
	不動産信託 受益権	MFLPつくば(注4)	2019年 3月1日	3,512	4,000	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 11月30日
	不動産信託 受益権	MFLP稲沢	2019年 2月4日	16,200	16,300	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 11月30日
	不動産信託 受益権	MFLP厚木Ⅱ	2019年 2月4日	13,100	13,200	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年 11月30日
	不動産信託 受益権	MFLP福岡 I(注5)	2019年 2月4日	4,263	4,276	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 11月30日
	不動産信託 受益権	MFLP福岡 I(注6)	2019年 4月5日	1,000	1,003	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 11月30日
	不動産信託 受益権	MFIP印西(注7)	2019年 2月4日	10,040	10,300	シービーアールイー 株式会社	2018年 11月30日
合 計				53,128	54,120	—	—

(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、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及びシービーアールイー株式会社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日野」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(10%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 「MFLPつくば」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(40%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 「MFLP福岡 I」の2019年2月4日付の取得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(81%)に相当する数値を記載しています。

(注6) 「MFLP福岡 I」の2019年4月5日付の取得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(19%)に相当する数値を記載しています。

(注7) 「MFIP印西」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(80%)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	53,128,000	—

利害関係人等(注1)との取引状況の内訳

日野特定目的会社	5,013,000 (9.4%)	— (—%)
三井不動産株式会社	33,563,000 (63.2%)	— (—%)
印西特定目的会社	10,040,000 (18.9%)	— (—%)
合 計	48,616,000 (91.5%)	— (—%)

(注1) 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。

(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	129,733	三井不動産株式会社	117,828	90.8%
建物管理委託費	151,669	三井不動産ファシリティーズ株式会社	95,200	62.8%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	33,581	22.1%

(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。

(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	3,483
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	16,398
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	32,471
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	3,790

(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	167,340

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) (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	936,079	1,085,379
信託現金及び信託預金	2,035,779	3,074,601
営業未収入金	35,257	284,297
前払費用	17,478	25,701
未収消費税等	99,710	2,261,176
その他	4,977	14,201
流動資産合計	3,129,283	6,745,357
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	52,057,963	82,222,802
減価償却累計額	△2,613,907	△3,714,286
信託建物(純額)	49,444,055	78,508,515
信託構築物	1,738,043	2,847,469
減価償却累計額	△276,406	△389,371
信託構築物(純額)	1,461,637	2,458,098
信託機械及び装置	2,202,041	2,984,550
減価償却累計額	△335,865	△436,905
信託機械及び装置(純額)	1,866,176	2,547,645
信託車両運搬具	2,642	2,642
減価償却累計額	△110	△440
信託車両運搬具(純額)	2,532	2,201
信託工具、器具及び備品	2,175	4,222
減価償却累計額	△258	△484
信託工具、器具及び備品(純額)	1,917	3,737
信託土地	48,548,367	70,241,485
信託建設仮勘定	70,985	—
有形固定資産合計	101,395,672	153,761,683
無形固定資産		
ソフトウェア	5,996	4,876
無形固定資産合計	5,996	4,876
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	49,833	65,092
繰延税金資産	15	16
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	60,899	76,159
固定資産合計	101,462,568	153,842,719
繰延資産		
投資口交付費	—	93,614
繰延資産合計	—	93,614
資産合計	104,591,851	160,681,690

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	205,661	228,467
短期借入金	1,700,000	5,500,000
未払金	444,711	502,181
未払費用	210	312
未払法人税等	929	944
前受金	570,502	849,898
その他	382	114
流動負債合計	2,922,397	7,081,918
固定負債		
長期借入金	26,300,000	41,300,000
信託預り敷金及び保証金	1,978,772	3,015,304
固定負債合計	28,278,772	44,315,304
負債合計	31,201,169	51,397,223
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,120,699	107,416,211
出資総額控除額	△249,757	△334,370
出資総額(純額)	71,870,942	107,081,840
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,519,739	2,202,626
剰余金合計	1,519,739	2,202,626
投資主資本合計	73,390,682	109,284,466
純資産合計	※2 73,390,682	※2 109,284,466
負債純資産合計	104,591,851	160,681,690

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日		当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1,※2	3,135,601	※1,※2	4,766,132
その他賃貸事業収入	※1,※2	145,331	※1,※2	202,987
営業収益合計		3,280,932		4,969,119
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※2	1,338,137	※1,※2	2,134,534
資産運用報酬		310,249		439,926
資産保管手数料		5,012		5,229
一般事務委託手数料		15,560		17,000
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		37,209		38,950
営業費用合計		1,720,669		2,650,140
営業利益		1,560,262		2,318,979
営業外収益				
受取利息		14		18
受取保険金		35,881		3,010
還付加算金		866		13
その他		0		0
営業外収益合計		36,762		3,042
営業外費用				
支払利息		36,026		59,004
投資口交付費償却		—		18,722
投資口公開関連費用		—		32,792
融資関連費用		4,983		4,016
災害復旧費用	※3	31,030	※3	2,230
その他		4,332		1,800
営業外費用合計		76,372		118,566
経常利益		1,520,653		2,203,454
税引前当期純利益		1,520,653		2,203,454
法人税、住民税及び事業税		931		947
法人税等調整額		△2		△0
法人税等合計		929		946
当期純利益		1,519,723		2,202,508
前期繰越利益		16		117
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,519,739		2,202,626

IV. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2018年8月1日 至 2019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	72,120,699	△161,728	71,958,971	1,444,484	1,444,484	73,403,456	73,403,456
当期変動額							
利益超過分配		△88,029	△88,029			△88,029	△88,029
剰余金の配当				△1,444,468	△1,444,468	△1,444,468	△1,444,468
当期純利益				1,519,723	1,519,723	1,519,723	1,519,723
当期変動額合計	—	△88,029	△88,029	75,254	75,254	△12,774	△12,774
当期末残高	※1 72,120,699	△249,757	71,870,942	1,519,739	1,519,739	73,390,682	73,390,682

当期(自 2019年2月1日 至 2019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	72,120,699	△249,757	71,870,942	1,519,739	1,519,739	73,390,682	73,390,682
当期変動額							
新投資口の発行	35,295,511		35,295,511			35,295,511	35,295,511
利益超過分配		△84,613	△84,613			△84,613	△84,613
剰余金の配当				△1,519,622	△1,519,622	△1,519,622	△1,519,622
当期純利益				2,202,508	2,202,508	2,202,508	2,202,508
当期変動額合計	35,295,511	△84,613	35,210,898	682,886	682,886	35,893,784	35,893,784
当期末残高	※1 107,416,211	△334,370	107,081,840	2,202,626	2,202,626	109,284,466	109,284,466

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019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>8~45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>14~16年</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td>4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	8~45年	機械及び装置	14~16年	車両運搬具	4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>8~50年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>14~17年</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td>4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	8~50年	機械及び装置	14~17年	車両運搬具	4年	工具、器具及び備品	5~15年
建物	2~59年																					
構築物	8~45年																					
機械及び装置	14~16年																					
車両運搬具	4年																					
工具、器具及び備品	5~15年																					
建物	2~59年																					
構築物	8~50年																					
機械及び装置	14~17年																					
車両運搬具	4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 3年間で定額法により償却しています。																				
3. 収益及び費用の計上基準	<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。 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1,526千円です。</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。 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264,449千円です。</p>																				

項目	前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019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、信託車両運搬具、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>	<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、信託車両運搬具、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>

[表示方法の変更に関する注記]

前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
<p>『税効果会計に係る会計基準』の一部改正(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2019年 1月31日)	当期 (2019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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019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 3,026,801</p> <p>共益費収入 108,799</p> <p>計 3,135,601</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 105,030</p> <p>駐車場収入 8,746</p> <p>その他賃貸収入 31,555</p> <p>計 145,331</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 3,280,932</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 178,765</p> <p>水道光熱費 96,567</p> <p>修繕費 20,247</p> <p>公租公課 257,608</p> <p>減価償却費 772,289</p> <p>その他賃貸事業費用 12,659</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,338,137</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,942,794</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 4,587,276</p> <p>共益費収入 178,855</p> <p>計 4,766,132</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 143,571</p> <p>駐車場収入 18,247</p> <p>その他賃貸収入 41,168</p> <p>計 202,987</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,969,119</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 284,400</p> <p>水道光熱費 136,929</p> <p>修繕費 45,700</p> <p>公租公課 332,697</p> <p>減価償却費 1,314,941</p> <p>その他賃貸事業費用 19,864</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 2,134,534</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,834,585</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 109,537</p> <p>営業費用 70,817</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 88,426</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 167,340</p> <p>営業費用 121,311</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 33,786,303</p>
<p>※3 災害復旧費用は2018年に発生した台風等による自然災害による受取保険金に対応する復旧費用です。</p>	<p>※3 災害復旧費用は2018年に発生した台風等による自然災害による受取保険金に対応する復旧費用です。</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019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 262,774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 379,000口</p>

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (2019年1月31日)	当期 (2019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;">15</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">15</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">15</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税損金不算入額	15	繰延税金資産合計	15	繰延税金資産の純額	15	<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;">16</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">16</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">16</td></tr> </table>	繰延税金資産		未払事業税損金不算入額	16	繰延税金資産合計	16	繰延税金資産の純額	16				
繰延税金資産																					
未払事業税損金不算入額	15																				
繰延税金資産合計	15																				
繰延税金資産の純額	15																				
繰延税金資産																					
未払事業税損金不算入額	16																				
繰延税金資産合計	16																				
繰延税金資産の純額	16																				
<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;">31.51</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;">△31.49</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	31.51	(調整)		支払分配金の損金算入額	△31.49	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	<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;">31.51</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;">△31.49</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.03</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;">0.04</td></tr> </table>	法定実効税率	31.51	(調整)		支払分配金の損金算入額	△31.49	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04
法定実効税率	31.51																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△31.49																				
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	31.51																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△31.49																				
その他	0.03																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																				

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) 自2018年8月1日 至2019年1月31日	当期 自2019年2月1日 至2019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2018年8月1日 至2019年1月31日	当期 自2019年2月1日 至2019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 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。 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。 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 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。 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</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 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。 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。 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 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。 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</p>

前期(ご参考)

自 2018年 8月 1日
至 2019年 1月31日

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

2019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	936,079	936,079	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,035,779	2,035,779	—
資産計	2,971,858	2,971,858	—
(3) 短期借入金	1,700,000	1,700,000	—
(4) 長期借入金	26,300,000	26,362,577	62,577
負債計	28,000,000	28,062,577	62,577

(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
信託預り敷金及び保証金	1,978,772

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

当 期

自 2019年 2月 1日
至 2019年 7月31日

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

2019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	1,085,379	1,085,379	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,074,601	3,074,601	—
資産計	4,159,980	4,159,980	—
(3) 短期借入金	5,500,000	5,500,000	—
(4) 長期借入金	41,300,000	41,568,584	268,584
負債計	46,800,000	47,068,584	268,584

(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
信託預り敷金及び保証金	3,015,304

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

前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日		当期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日				
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。		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	936,079			1,085,379		
信託現金及び信託預金	2,035,779			3,074,601		
(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	1,700,000	—	—	5,500,000	—	—
長期借入金	—	—	—	—	—	1,900,000
合計	1,700,000	—	—	5,500,000	—	1,900,000
		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	5,300,000	7,100,000	13,900,000	9,000,000	8,900,000	21,500,000
合計	5,300,000	7,100,000	13,900,000	9,000,000	8,900,000	21,500,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日		当期 自 2019年 2月 1日 至 2019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			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	
96,664,568	4,660,118	101,324,687	101,324,687	52,436,996	153,761,683
		112,140,000			167,640,000
(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(5,395,942千円)、主な減少額は減価償却費(772,289千円)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6物件の取得(53,665,177千円)、主な減少額は減価償却費(1,314,941千円)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2019年1月期(第5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2019年7月期(第6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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019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 2018年8月1日 至 2019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	10.99%	ロジスティクス マネジメント 報酬	68,749	営業未払金	13,057
				修繕工事等	1,220		
				その他 賃貸事業費用等	847		
				賃貸収入等	109,537	営業未収入金	29,242
				不動産信託 受益権の購入	88,426	—	—
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	2,937	—	—
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	65,744	営業未払金	14,424
				修繕工事等	16,602		
				その他 賃貸事業費用等	1,423	—	—
				その他収入	234	—	—
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	7,130	営業未払金	4,508
				修繕工事等	2,131		
				その他 賃貸事業費用等	94		
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	1,373	営業未払金	252
				支払利息	6,136	未払費用	32
				短期借入金の 借入れ	1,000,000	—	—
				短期借入金の 返済	1,500,000	—	—
				—	—	長期借入金	3,500,000
				コミットメント フィー	2,714	未払金	1,965
				一般事務 委託報酬等	11,819		

(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 2019年2月1日 至 2019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	7.62%	ロジスティクス マネジメント 報酬	117,828	営業未払金	93,468
				修繕工事等	2,384		
				その他 賃貸事業費用等	1,098		
				賃貸収入等	167,340	営業未収入金	223,013
				不動産信託 受益権の購入	33,786,303	—	—
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	16,398	営業未払金	702
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	95,200	営業未払金	36,730
				修繕工事等	29,974		
				その他 賃貸事業費用等	2,496		
				その他収入	239	—	—
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	33,581	営業未払金	6,754
				修繕工事等	3,571		
				その他 賃貸事業費用等	218		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	1,581	営業未払金	930
利害関係人等	日野特定目的会社	不動産業	—	不動産信託 受益権の購入	5,041,351	営業未収入金	5,334
利害関係人等	印西特定目的会社	不動産業	—	不動産信託 受益権の購入	10,089,565	—	—
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	2,156	営業未払金	10
				支払利息	7,072	未払費用	38
				短期借入金の 借入れ	1,000,000	—	—
				短期借入金の 返済	1,000,000		
				長期借入金の 借入れ	1,500,000	長期借入金	5,000,000
				コミットメント フィー	1,785	未払金	1,923
				一般事務 委託報酬等	10,993		

(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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
1口当たり純資産額 279,292円	1口当たり純資産額 288,349円
1口当たり当期純利益 5,783円	1口当たり当期純利益 5,823円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
当期純利益(千円)	1,519,723	2,202,508
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)	1,519,723	2,202,508
期中平均投資口数(口)	262,774	378,206

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>2019年1月9日及び2019年1月23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、2019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、2019年2月27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107,166,453,976円、発行済投資口の総口数は379,000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 : 110,700口(国内75,900口、海外34,800口)</p> <p>発行価格 : 1口当たり313,986円</p> <p>発行価格の総額 : 34,758,250,200円</p> <p>払込金額(発行価額) : 1口当たり303,680円</p> <p>払込金額(発行価額)の総額 : 33,617,376,000円</p> <p>払込期日 : 2019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 : 5,260口</p> <p>払込金額(発行価額) : 1口当たり303,680円</p> <p>払込金額(発行価額)の総額 : 1,678,135,680円</p> <p>払込期日 : 2019年2月27日</p> <p>割当先 : 大和証券株式会社</p> <p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、2019年2月4日及び2019年3月1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。また、2019年4月5日付でMFLP福岡 I (残りの準共有持分19%)</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日					当期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
を取得する予定です(追加取得含む6物件、取得価格合計53,128百万円)。					
分類	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(注1)(百万円)	取得(予定)年月日
物流 不動産	L-10	MFLP日野 (注2)	東京都 日野市	5,013 (準共有持分10% の追加取得)	2019年 2月4日
	L-12	MFLPつくば (注3,6)	茨城県 つくば みらい市	3,512 (準共有持分40% の追加取得)	2019年 3月1日
	L-13	MFLP稲沢	愛知県 稲沢市	16,200	2019年 2月4日
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県 伊勢原市	13,100	2019年 2月4日
	L-15	MFLP福岡Ⅰ (注4,6)	福岡県 糟屋郡 須恵町	①4,263 ②1,000 合計5,263	①2019年 2月4日 ②2019年 4月5日
インダ ストリ アル不 動産	I-1	MFIPI印西 (注5)	千葉県 印西市	10,040 (準共有持分80% の追加取得)	2019年 2月4日
<p>(注1)「取得(予定)価格」は、取得資産に係る各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日野」に係る取得(予定)価格は、本投資法人が追加取得した本物件の準共有持分10%に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注3)「MFLPつくば」に係る取得(予定)価格は、本投資法人が追加取得した本物件の準共有持分40%に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注4)「MFLP福岡Ⅰ」に係る取得(予定)価格は、本投資法人が取得した本物件の準共有持分81%に相当する数値を上段に、2019年4月5日に取得する予定の同準共有持分19%に相当する数値を下段に記載しています。</p> <p>(注5)「MFIPI印西」に係る取得(予定)価格は、本投資法人が追加取得した本物件の準共有持分80%に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注6)「MFLPつくば」及び「MFLP福岡Ⅰ」(準共有持分19%)に係る売買契約は、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。</p>					
<p>3. 資金の借入れ</p> <p>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及び借入金の返済資金に充当するために、以下の資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先 : 株式会社みずほ銀行 借入金額 : 2,900百万円 利率 : 0.08387% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2019年4月5日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証</p> <p>借入先 : 株式会社福岡銀行 借入金額 : 1,100百万円 利率 : 0.08318% 借入実行日 : 2019年3月1日 返済期日 : 2019年5月7日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証</p>					

前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
借入先 : 株式会社三井住友銀行 借入金額 : 1,000百万円 利率 : 0.25% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2023年2月6日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社三井住友銀行 借入金額 : 1,000百万円 利率 : 0.1475% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2024年2月5日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 三井住友信託銀行株式会社 借入金額 : 1,500百万円 利率 : 0.1475% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2024年2月5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 : 2,000百万円 利率 : 0.36869% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2028年8月4日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社三菱UFJ銀行 借入金額 : 1,000百万円 利率 : 0.25% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2023年2月6日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社三菱UFJ銀行 借入金額 : 500百万円 利率 : 0.2313% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2026年2月4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 : 2,000百万円 利率 : 0.3988% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2029年2月5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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
借入先 : 信金中央金庫 借入金額 : 1,800百万円 利率 : 0.1863% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2025年2月4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 : 1,000百万円 利率 : 0.2313% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2026年2月4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 : 500百万円 利率 : 0.1163% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2023年2月6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 : 500百万円 利率 : 0.1475% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2024年2月5日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社千葉銀行 借入金額 : 1,000百万円 利率 : 0.2313% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2026年2月4日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社山口銀行 借入金額 : 600百万円 利率 : 0.2313% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2026年2月4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 : 0.20869% 借入実行日 : 2019年2月4日 返済期日 : 2025年8月4日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
I 当期末処分利益	1,519,739,902	2,202,626,192
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	84,613,228	259,615,000
III 分配金の額	1,604,235,270	2,461,984,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,105)	(6,496)
うち利益分配金	1,519,622,042	2,202,369,000
(うち1口当たり利益分配金)	(5,783)	(5,811)
うち利益超過分配金	84,613,228	259,615,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(322)	(685)
IV 次期繰越利益	117,860	257,192

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1,519,622,042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1,604,409,211円から利益分配金額1,519,622,042円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される84,613,228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2,202,369,000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2,462,214,609円から利益分配金額2,202,369,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される259,615,000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

2019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 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2019年2月1日から2019年7月31日までの第6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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当 期 自 2019年 2月 1日 至 2019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	1,520,653	2,203,454
減価償却費	773,409	1,316,061
投資口交付費償却	—	18,722
受取利息	△14	△18
支払利息	36,026	59,004
営業未収入金の増減額(△は増加)	97,313	△249,039
前払費用の増減額(△は増加)	538	△8,222
長期前払費用の増減額(△は増加)	△8,278	△15,258
未収消費税等の増減額(△は増加)	513,340	△2,161,465
営業未払金の増減額(△は減少)	157,601	15,191
未払金の増減額(△は減少)	33,966	144,133
前受金の増減額(△は減少)	32,233	279,396
その他	△502	△9,491
小計	3,156,287	1,592,466
利息の受取額	14	18
利息の支払額	△36,038	△58,902
法人税等の支払額	△885	△932
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,119,376	1,532,649
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	△5,460,010	△53,760,799
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△46,583	△60,770
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	134,001	1,097,303
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,372,593	△52,724,267
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	3,100,000	12,700,000
短期借入金の返済による支出	△2,100,000	△8,900,000
長期借入れによる収入	3,000,000	15,000,000
投資口の発行による収入	—	35,183,174
利益分配金の支払額	△1,443,990	△1,518,873
利益超過分配金の支払額	△87,979	△84,562
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,468,029	52,379,739
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	214,812	1,188,122
現金及び現金同等物の期首残高	2,757,046	2,971,858
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,971,858	※1 4,159,980

(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)

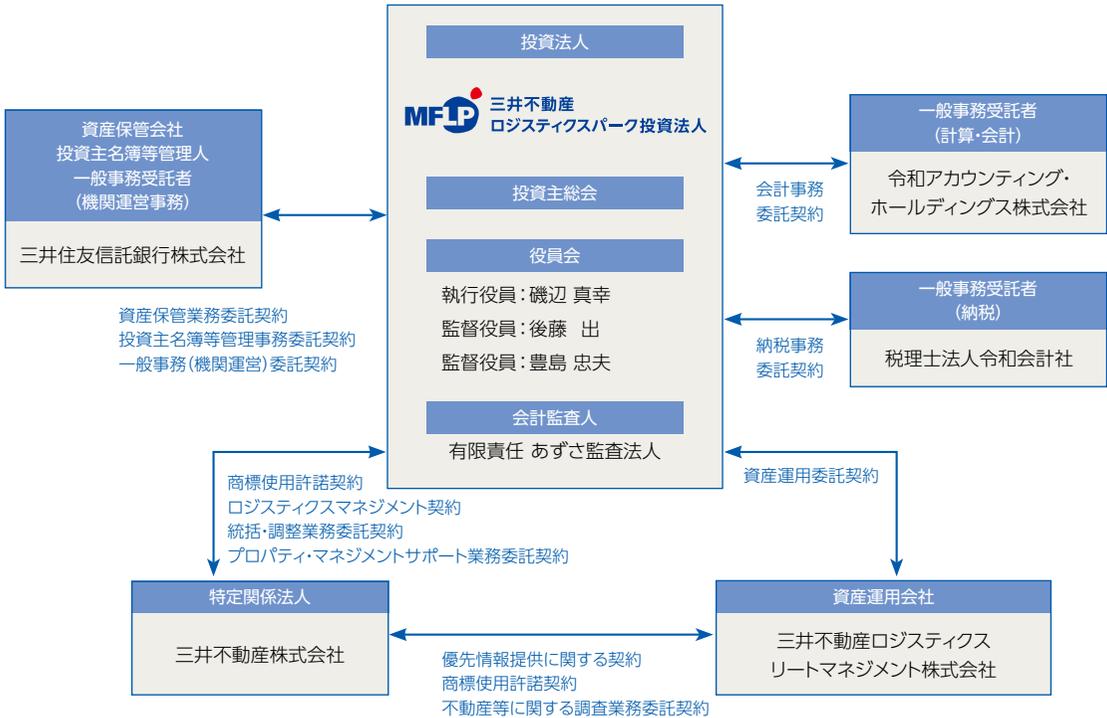
期 別	前期(ご参考) 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	当 期 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託 現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金 並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の 変動について僅少なリスクしか負わない取 得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する 短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託 現金、随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(ご参考) 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	当 期 自 2019年 2 月 1 日 至 2019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
(2019年1月31日現在)	(2019年7月31日現在)
現金及び預金 936,079千円	現金及び預金 1,085,379千円
信託現金及び信託預金 2,035,779千円	信託現金及び信託預金 3,074,601千円
現金及び現金同等物 2,971,858千円	現金及び現金同等物 4,159,980千円

投資法人の体制

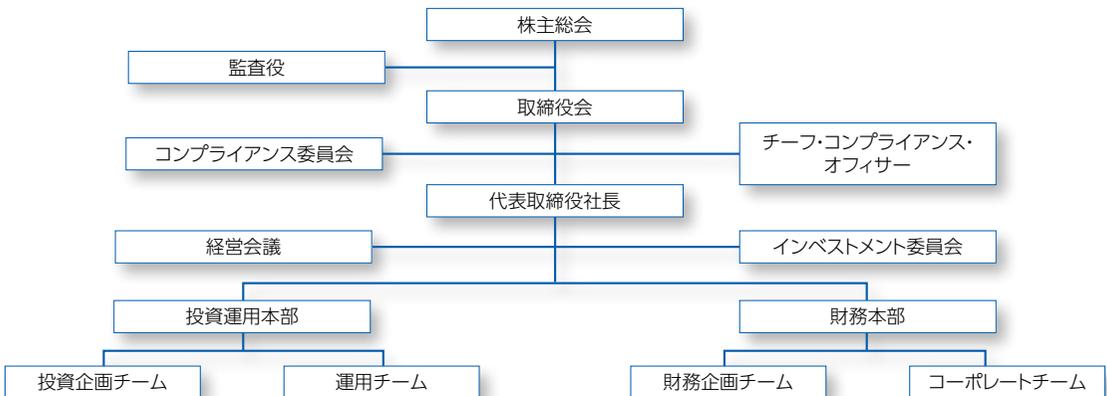
投資法人・資産運用会社について



●● 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
加入団体	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 不動産証券化協会



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。

<https://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 Inc. with several callout boxes pointing to specific sections:

- Callout 1 (top left):** Points to the main navigation menu and the introductory text about the company's role as a general developer in Japan's real estate and logistics sectors.
- Callout 2 (middle left):** Points to the 'Distribution Information' (分配金情報) section, which lists quarterly distributions:

分配金情報
確定分配金
第1期 (2019年7月期) 6,495円
5ヵ月連続増加分金 685円
支払日(予定): 2019年10月15日
予想分配金
第1期 (2020年11月期) 6,541円
5ヵ月連続増加分金 698円
第2期 (2020年7月期) 6,345円
5ヵ月連続増加分金 792円
- Callout 3 (middle right):** Points to the 'Latest Financial Information' (最新決算情報) section, which displays:

最新決算情報
2019年7月期 (第1期)
EPS 決算利益 140,940
PER 決算利益倍率 14.74倍
LVY 決算利益率 29.1%
- Callout 4 (bottom left):** Points to the 'Latest Information' (最新情報) section, which lists recent press releases and news items.

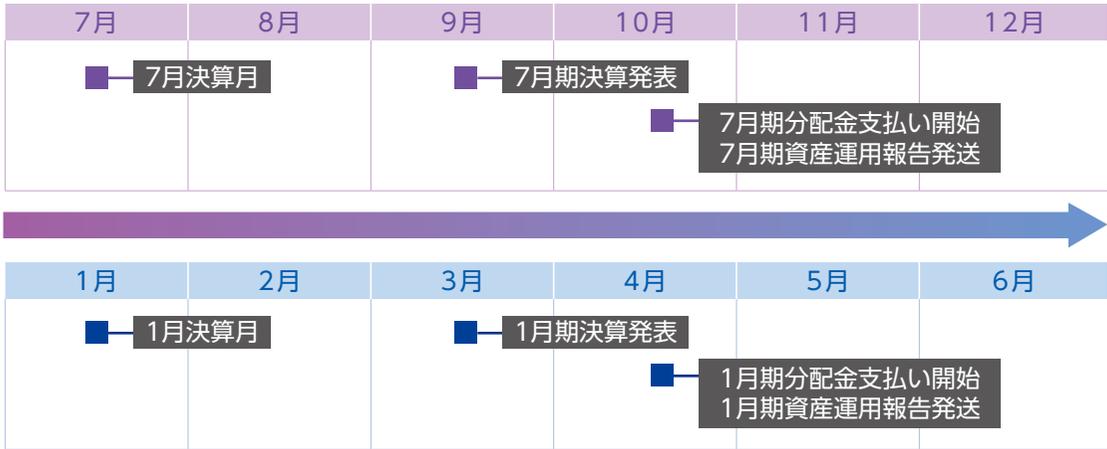
分配金に関する情報を掲載しています。

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。

投資主インフォメーション

年間スケジュール



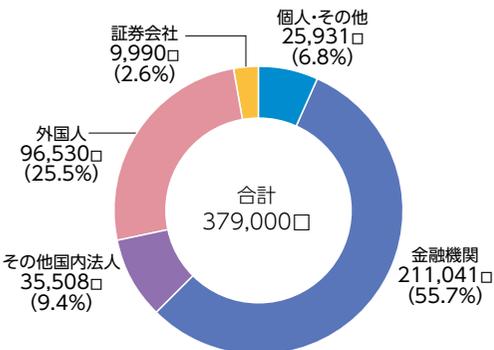
投資口価格の推移



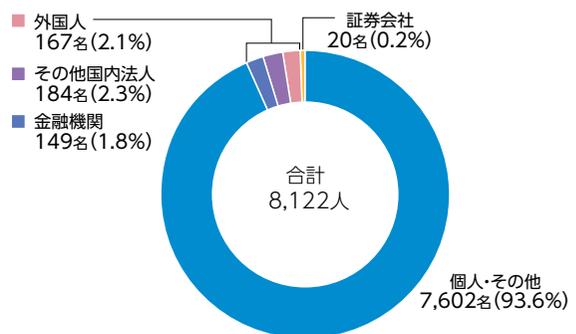
(注1) 投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。
 (注2) 東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

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。但し、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.9の注記

(注1) 各物件の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。2019年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しております。

(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2019年9月13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延床面積に基づく加重平均値を記載しております。

(注4) 「稼働率」は2019年9月13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。

第5期資産運用報告P.20 MFLP福岡IIについて

「CASBEE新築認証」を取得している旨記載しておりましたが、最終的な手続きが完了しておらず、現在あらためて申請手続きを行い審査中です。



適切に管理された森林からの用紙を使用しています。



環境に配慮して、植物油を一部使用したインキで印刷しています。



見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用しています。



この印刷製品は、環境に配慮した資材と工場で製造されています。



有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷しています。