

LOGI Report

運用ハイライト

アクティブ運用による
投資主価値の向上を継続



1

東京エリア・大阪エリアに所在する
“プライム・ロジスティクス”への重点投資

- ポートフォリオは、東京エリア・大阪エリアに所在するメガ物流施設で構成
- 物件競争力の源泉である立地・スペックに着目した投資によって中長期にわたるポートフォリオの優位性を確保

2

ラサルグループの不動産の運用力を活用

- 不動産コア投資のリーディングカンパニーとしてのグローバルな知見の活用
- 日本の物流施設への豊富な開発・投資実績に支えられた運用力の活用

3

強固な財務体質の構築

- 金融環境の変化に適応しうる、中長期的視野に立った強固な財務体質の構築
- 第3回公募増資後の総資産有利子負債比率（LTV）は42.0% 長期発行体格付はAA-（安定的）

Table of Contents

投資主の皆様へ	1	I. 資産運用報告	25
運用ハイライト	2	II. 貸借対照表	46
運営実績	8	III. 損益計算書	48
本投資法人の特徴1	10	IV. 投資主資本等変動計算書	49
本投資法人の特徴2	12	V. 注記表	50
本投資法人の特徴3	14	VI. 金銭の分配に係る計算書	62
ポートフォリオサマリー	17	VII. 監査報告書	63
ポートフォリオの概要	18	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	65
		投資主インフォメーション	67

投資主の皆様へ



ラサルロジポート投資法人
執行役員

ラサルREITアドバイザーズ株式会社
代表取締役社長

藤原 寿光

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。

平素はラサルロジポート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたびの新型コロナウイルスの感染拡大により影響を受けられた皆様に、心からお見舞い申し上げます。

本投資法人は、第9期(2020年8月期)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。

当期におきましては、コロナ禍で経済活動が混乱する中、16物件2,456億円のポートフォリオを安定的に運用することに一際注力しました。お蔭様で、ポートフォリオ稼働率は99.0%(期中平均ベース)と上場来最高の水準を達成することができました。この結果、営業収益7,430百万円、営業利益4,066百万円、経常利益3,664百万円、当期純利益3,663百万円を計上し、1口当たり分配金は2,892円という実績を残すことができました。

また、第10期(2021年2月期)に入った2020年9月には、底地1物件を譲渡するとともに、第3回公募増資によって、既存保有物件の追加持分を含む4物件764億円を取得しました。これにより、本投資法人の資産規模は3,178億円にまで成長しました。

本投資法人では、物流インフラを担うという社会的責任を果たしつつ、ラサルグループのグローバルな不動産投資の知見と日本の物流施設への豊富な開発・投資経験に支えられた運用力を活用し、今後も投資主価値の持続的な向上に努めていく所存です。

投資主の皆様におかれましては、引き続きご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

運用ハイライト

アクティブ運用による 投資主価値の向上を継続

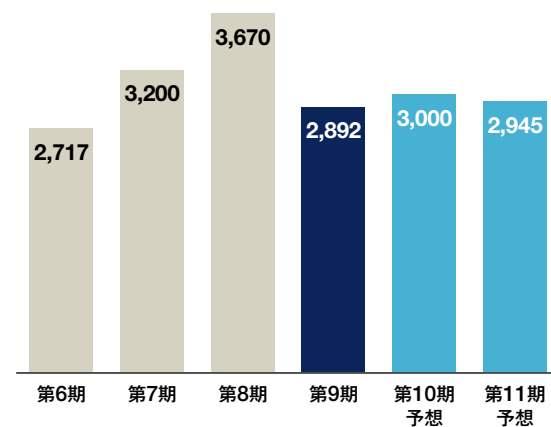
増益増配基調を維持し、堅調な業績推移

第9期決算ハイライト

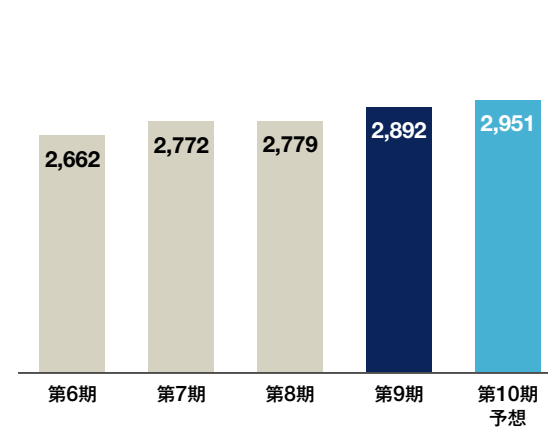
	第8期	第9期	第10期 (予想)
営業収益	(百万円) 8,758	7,430	9,556
営業利益	(百万円) 5,233	4,066	5,237
経常利益	(百万円) 4,760	3,664	4,537
当期純利益	(百万円) 4,759	3,663	4,536
1口当たり分配金	(円) 3,670	2,892	3,000
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	(円) 3,492	2,688	2,769
1口当たり利益超過分配金	(円) 178	204	231
資産規模	(億円) 2,456	2,456	3,178
期末物件数	(物件) 16	16	18
期末稼働率	(%) 98.7	99.1	-

公募増資効果で第10期増益見通し

1口当たり分配金(円)

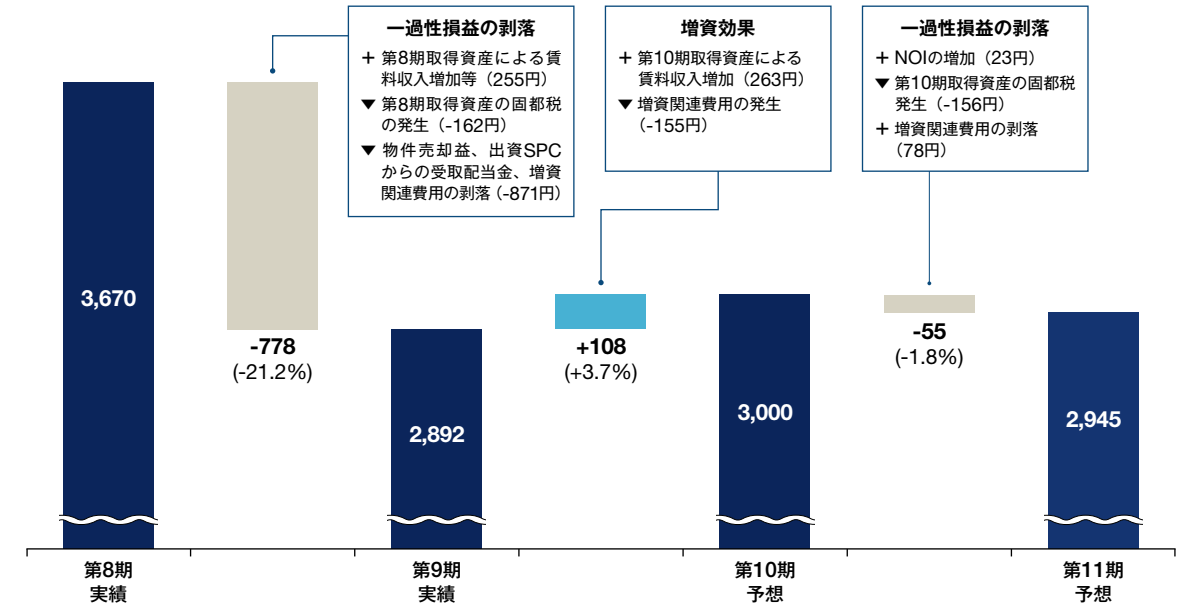


一時効果調整後1口当たり分配金(円)



1口当たり分配金予想の増減要因

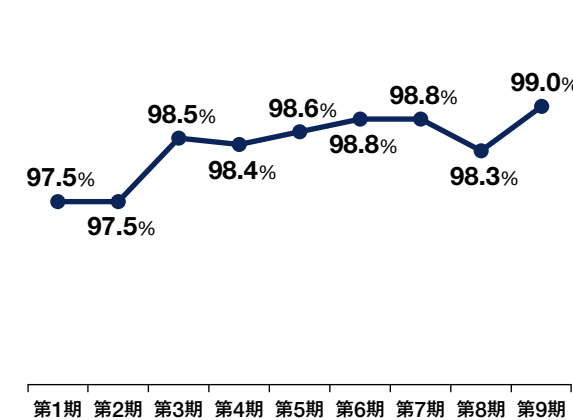
■ 1口当たり分配金(DPU)



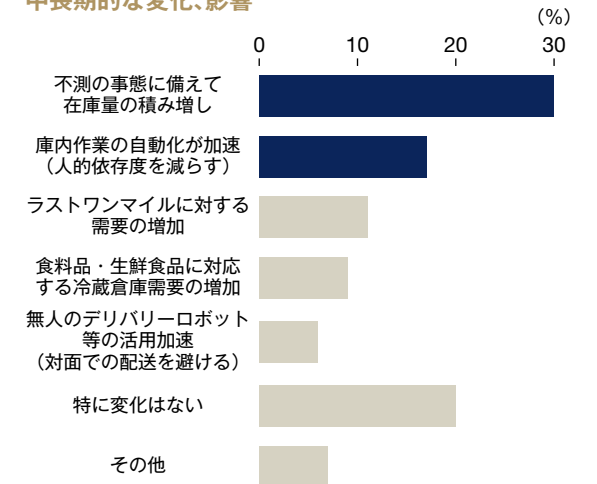
新型コロナウイルスによるキャッシュフローへの影響は最小限で収束へ

- 2020年4月、テナントからの要請で賃料の半額の支払を2か月間猶予した事例が1件あり。現在までに猶予した分は全額回収済み
- 今後の支払猶予や賃料減額は、一切見込まず

ポートフォリオ稼働率の推移(期中平均ベース)



新型コロナウイルスの拡大が物流に与える中長期的な変化、影響



出所: CBRE「自動化投資を加速する物流業界 物流施設利用に関するテナント調査2020」
 調査実施期間は、2020年3月4日~2020年3月19日。有効回答数は、336社(内訳: 物流業242社、荷主企業94社)

投資主価値向上に繋がる第3回公募増資

公募増資概要

オファリングサマリー	公募増資によるポートフォリオの向上及び効果				
オファリング形態：グローバルオファリング (Reg S + U.S. 144A) 条件決定日：2020年8月25日 発行価格：176,677円 発行口数：275,000口 オファリング総額：約485億円 (OA含む)	東京エリア・大阪エリアの高い競争力を有する4物件を取得し、更なる成長及び消費物流比率の向上を実現 <table border="1"> <tr> <td>資産規模 3,000億円超を達成</td> <td>消費物流比率 95.4% (増資前対比+1.1%)</td> </tr> <tr> <td>1口当たりNAV 134,228円 (増資前対比+10.6%)</td> <td>巡航DPU 2,957円 (増資前対比+6.0%)</td> </tr> </table>	資産規模 3,000億円超を達成	消費物流比率 95.4% (増資前対比+1.1%)	1口当たりNAV 134,228円 (増資前対比+10.6%)	巡航DPU 2,957円 (増資前対比+6.0%)
資産規模 3,000億円超を達成	消費物流比率 95.4% (増資前対比+1.1%)				
1口当たりNAV 134,228円 (増資前対比+10.6%)	巡航DPU 2,957円 (増資前対比+6.0%)				

取得物件概要

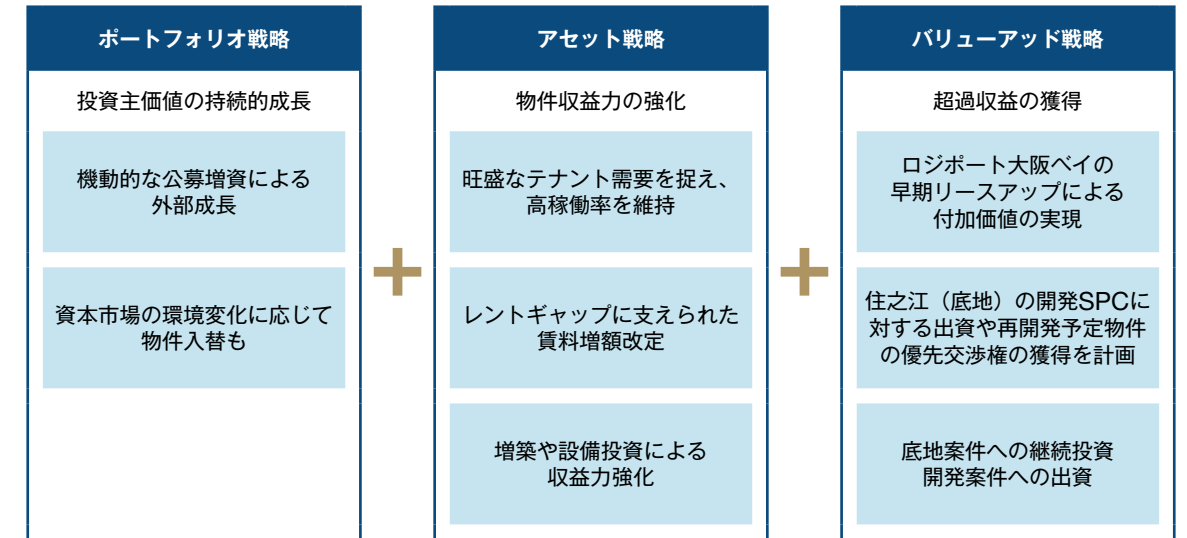
取得価格合計 764億円	鑑定NOI利回り ⁽¹⁾ 4.8%	平均築年数 ⁽²⁾ 1.9年	稼働率 ⁽²⁾ 99.5%
------------------------	--	-------------------------------------	------------------------------------

(1) 鑑定NOIを取得価格で除して計算
(2) 2020年8月末日時点

継続的な投資主価値の成長を可能とする運用戦略

年平均4%超のDPU成長を目指す

アクティブ運用の3本柱



東京-14 ロジポート川崎ベイ (準共有持分40%)



東京-15 ロジポート新守谷



大阪-5 ロジポート尼崎 (準共有持分49%)



大阪-6 ロジポート堺 (準共有持分50%)



充実したパイプライン

ポートフォリオ戦略 スポンサーパイプラインとバリューアッド投資を組み合わせることで利回りを確保



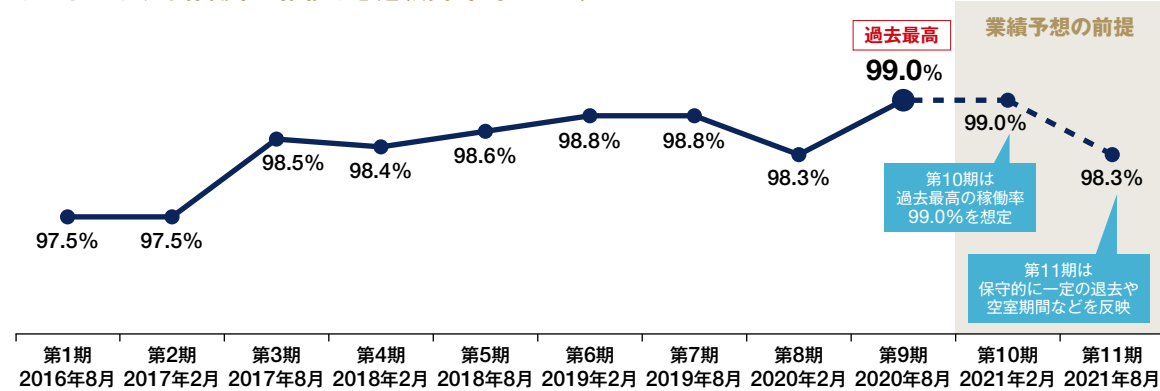
- 安定的なインカム収益を生む安定稼働物件と、超過収益を生むバリューアッド投資との組み合わせで、投資利回りを確保
- 住之江（底地）を開発SPCに譲渡。開発SPCに対する出資や再開発予定物件の優先交渉権の獲得を計画

(1)「ロジポート加須」に係るCGは、計画段階のものであり、変更となる場合があります。掲載CGの無断転載を禁止します。

ポートフォリオ稼働率は99.0%と上場来最高水準

アセット戦略 稼働率は引き続き高位安定を想定

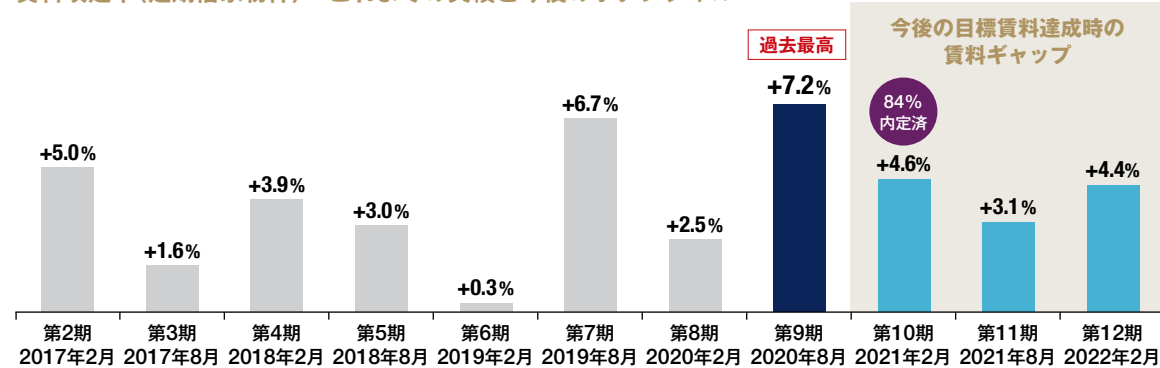
ポートフォリオ稼働率の推移と想定(期中平均ベース)



増額改定の勢いに変化は見られず

アセット戦略 賃料ギャップの解消が順調に進展

賃料改定率(定期借家物件) これまでの実績と今後のポテンシャル



公募増資により強化された財務体質を「攻め」に活用

財務戦略 アクティブ運用を支える厚い手元流動性

公募増資による財務指標の変動

	公募増資後	前期末からの変動
総資産LTV	42.0%	-0.6%
待機資金	130億円	+60億円
借入による取得余力 (LTV45%まで)	180億円	+80億円

公募増資を通じて増加した待機資金と借入による取得余力は、バリュアット投資などの攻めに充ち、今後の成長戦略に有効活用

超過収益獲得に向けた取り組みは着実に進捗

バリュアット戦略 ロジポート大阪ベイと住之江(底地)の2案件が進行中



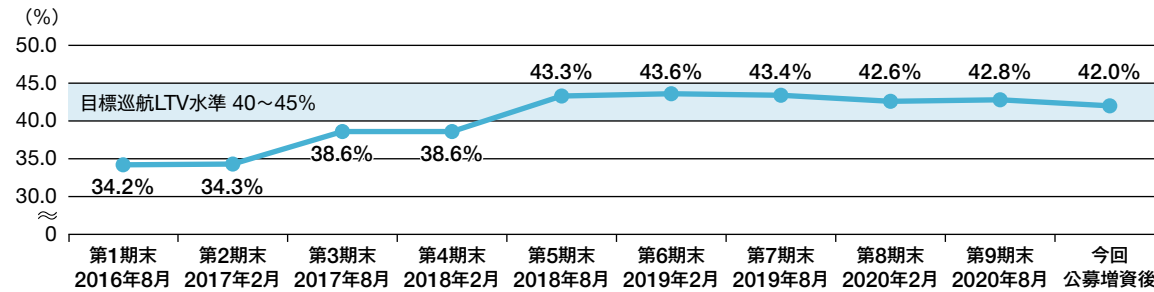
強固な財務体質の構築（今回公募増資後）

財務ハイライト

LTV ⁽¹⁾	42.0%	長期発行体格付 (株式会社日本格付研究所)	AA- (安定的)
平均借入残存年数	4.8年	固定金利比率	92.6%

(1) 有利子負債 ÷ 総資産にて算出

LTVの推移

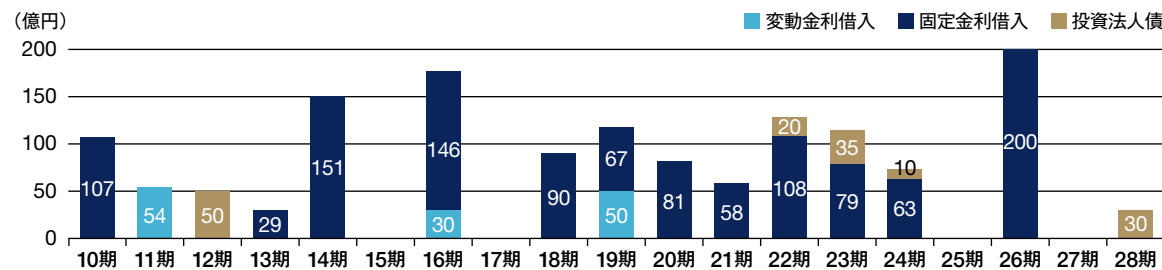


有利子負債の内訳

借入先	割合	種別
三菱UFJ銀行	21.9%	シェア
みずほ銀行	17.3%	
三井住友銀行	15.6%	
三井住友信託銀行	10.9%	
日本政策投資銀行	7.6%	
りそな銀行	4.0%	
新生銀行	4.0%	
福岡銀行	3.5%	
野村信託銀行	1.7%	
西日本シティ銀行	1.4%	
中国銀行	1.4%	
七十七銀行	0.6%	
投資法人債	10.1%	

借入先	12行	総額	1,435億円
-----	------------	----	----------------

有利子負債の返済期限の分散状況



ファンドサマリー

収益から分配金までの流れをご説明します。分かりやすくするため、費用はマイナスで表記しています。

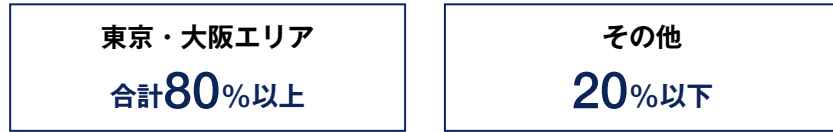
	第8期 (2020年2月期)	第9期 (2020年8月期)	
物件損益			
期末物件数 (件)	16	16	
不動産賃貸事業収益			
賃料共益費収入その他 (百万円)	6,899	7,083	稼働率の上昇
水道光熱費収入 (百万円)	330	347	
不動産賃貸事業収益合計 (百万円)	7,230	7,430	
不動産賃貸事業費用 (減価償却費除く)			
外注委託費 (百万円)	-412	-336	再契約に伴うリーシング費用の減少
水道光熱費 (百万円)	-320	-328	CAPEXへの振替、コスト削減、予備的な修繕の未実施
修繕費 (百万円)	-177	-81	
公租公課 (百万円)	-449	-670	第7・8期取得資産の固都税ブースト効果の剥落
その他賃貸事業費用 (百万円)	-49	-58	
不動産賃貸事業費用合計 (百万円)	-1,410	-1,474	
NOI (受取配当金・売却損益除く) (百万円)	5,819	5,956	
減価償却費 (百万円)	-921	-930	
償却後NOI (百万円)	4,898	5,026	
受取配当金 (百万円)	798	-	尼崎TMKによる優先出資証券への配当の剥落
不動産等売却益 (百万円)	729	-	ロジポート流山A棟・ロジポート平塚新町売却益の剥落
投資法人損益			
投資法人費用			
資産運用報酬 (百万円)	-1,047	-877	業績連動部分の減少
資産保管・一般事務手数料 (百万円)	-34	-32	
役員報酬 (百万円)	-3	-3	
会計監査人報酬 (百万円)	-12	-12	
その他営業費用 (百万円)	-94	-33	
投資法人費用合計 (百万円)	-1,192	-959	
営業利益 (百万円)	5,233	4,066	
営業外収入			
受取利息・還付加算金 (百万円)	6	4	
営業外費用			
支払利息 (百万円)	-274	-277	
投資法人債利息 (百万円)	-26	-35	
創立費償却 (百万円)	-3	-3	
投資法人債発行費償却 (百万円)	-5	-6	
投資口交付費償却 (百万円)	-7	-7	
投資口公開関連費用 (百万円)	-27	-	
融資関連費用 (百万円)	-117	-75	
投資有価証券償還損 (百万円)	-16	-	
営業外費用合計 (百万円)	-479	-406	
経常利益 (百万円)	4,760	3,664	
法人税等 (百万円)	-0	-0	
当期純利益 (百万円)	4,759	3,663	
前期繰越利益 (百万円)	0	0	
当期末処分利益 (百万円)	4,759	3,663	
分配金			
当期末処分利益 (百万円)	4,759	3,663	
発行済投資口総数 (口)	1,363,000	1,363,000	
1口当たり利益分配金 (円)	3,492	2,688	
当期減価償却累計額-前期減価償却累計額 (百万円)	808	930	
上記の約30% (百万円)	242	278	
発行済投資口総数 (口)	1,363,000	1,363,000	
1口当たり利益超過分配金 (円)	178	204	
1口当たり利益分配金 (円)	3,492	2,688	
1口当たり利益超過分配金 (円)	178	204	
1口当たり分配金 (円)	3,670	2,892	
各種利回り			
NOI (年間 = NOI x 2) ⁽²⁾ (百万円)	11,639	11,913	
償却後NOI (年間 = 償却後NOI x 2) ⁽²⁾ (百万円)	9,796	10,052	
取得価格 (百万円)	245,686	245,686	
NOI利回り (%)	4.7	4.8	NOI/取得価格
償却後NOI利回り (%)	4.0	4.1	償却後NOI/取得価格
有形固定資産簿価 (百万円)	245,242	244,714	
NOI利回り (%)	4.7	4.9	NOI/有形固定資産簿価
償却後NOI利回り (%)	4.0	4.1	償却後NOI/有形固定資産簿価
不動産鑑定評価額 (百万円)	271,190	271,640	
含み損益 (百万円)	25,947	25,925	不動産鑑定評価額-有形固定資産簿価
含み損益率 (%)	10.6	11.0	含み損益/有形固定資産簿価

(1) 表中の数値は、管理会計上の数値を使用しており、財務会計上の数値とは異なる場合があります。

(2) NOI及び償却後NOIは、年換算の際に期中に行われた物件の取得及び売却の影響を考慮しておりません。

東京エリア・大阪エリア⁽¹⁾に所在するプライム・ロジスティクス⁽²⁾への重点投資

エリア別投資比率の目途



(1)「東京エリア」とは東京60km圏内(JR東京駅から60km圏内)の地域をいい、「大阪エリア」とは大阪45km圏内(JR大阪駅から45km圏内)の地域をいいます。
 (2)「プライム・ロジスティクス」とは、物流適地に所在する大規模・高機能な物流施設をいいます。

“プライム・ロジスティクス”の特徴

物流適地に所在

1. 消費地（人口集積地）への優れたアクセス
2. 幹線道路及び幹線道路の結節点に近接
3. 24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在
4. 雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易

大規模

1. 延床面積概ね16,500㎡以上

高機能

1. 有効天井高概ね5.5m以上、床荷重概ね1.5t/㎡以上、柱間隔概ね10m×10m
2. 上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能
3. 柔軟な区画割が可能な設計
4. 十分なオフィススペース
5. 免震性能又は高い耐震性能による高い安全性

ロジポート橋本における「物流適地」の事例



高機能であることの優位性

“プライム・ロジスティクス”の機能的特徴

- 大型ランプウェイ等**
上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能
- 高標準のスペック**
保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高、床荷重、柱間隔
- 柔軟な区画割**
接車バース、垂直送機のレイアウト、防火区画の割付け等による柔軟な区画割が可能な設計
- オフィススペース**
十分なオフィススペース
- 免震性能・耐震性能**
免震性能又は高い耐震性能

環境対策、エネルギー効率

- 再生可能エネルギー活用のための太陽光パネル
- 断熱性・水密性に優れたサンドイッチパネルの外壁
- 廊下やトイレの照明自動点滅センサー
- 「CASBEE」におけるS及びAランク認証の取得

セキュリティ対策

- 24時間365日稼働の防災センター

アメニティの充実

- 従業員が休憩時間等で利用できる食堂
- 従業員の利便性向上のためのコンビニエンスストア
- 最寄駅からの通勤用バスの運行

ラサールグループのスポンサーサポート

ラサールグループの不動産の運用力を活用

ラサールグループは、米国、欧州及びアジア太平洋地域において不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社です。

ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー



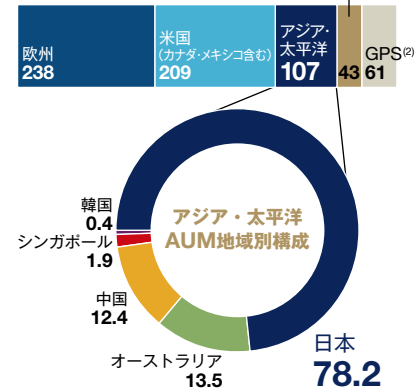
世界最大級の総合不動産サービス会社
(ラサール インベストメント マネージメント インクの親会社)



世界有数の不動産投資顧問会社

AUM地域別構成

(単位:億米ドル)
不動産関連証券



事業規模
売上高 (2019年度)
約**71**億米ドル

グローバルネットワーク
約**80**か国
従業員約**93,000**人

時価総額
約**90**億米ドル
(ニューヨーク証券取引所上場)

AUM (運用資産残高) 規模
約**657**億米ドル

グローバルネットワーク
約**15**か国/**22**拠点
従業員**900**名以上

投資家からの信任
500以上のプロ投資家
世界30か国の政府資金、年金基金、
保険会社及び事業会社等含む

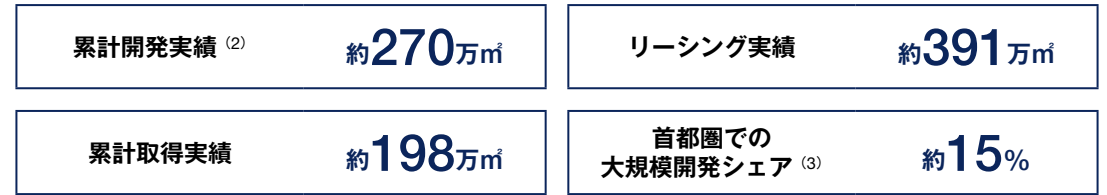
(1) 2019年12月末日時点

(1) 2020年6月末日時点

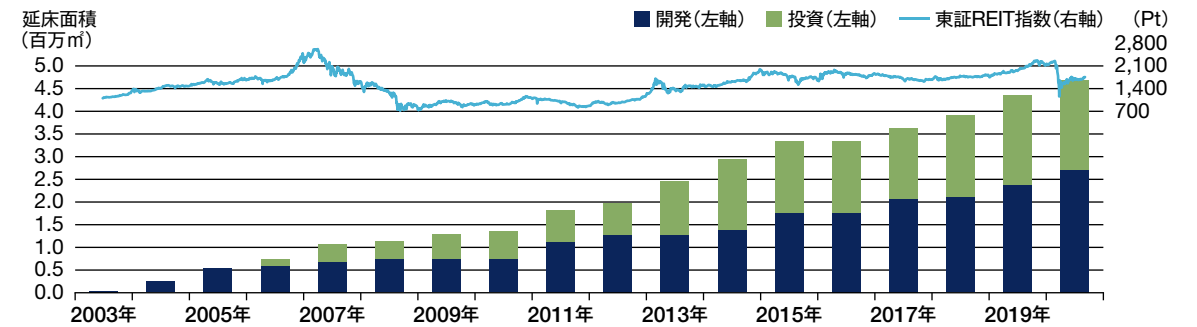
(2) Global Partner Solutions: Fund of funds

ラサールグループの日本における豊富な物流施設の開発・投資・リーシング実績

豊富な開発・投資・リーシング実績⁽¹⁾



開発・投資面積(累積ベース)⁽²⁾



(1) 2020年8月末日時点

(2) 開発予定物件を含む

(3) 出所: CBRE. 首都圏で民間会社により開発された延床面積10万㎡以上の賃貸型物流施設 (2020年6月末日時点)

日本における先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナーとしての実績

※ 不動産投資会社及び不動産開発会社等により開発された賃貸型物流施設で、延床面積10万㎡以上の大型物流施設

■ 先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナー

2003年日本市場参入
国内大手デベロッパーに先駆けて市場開拓

■ 業界黎明期に物流開発ファンド組成

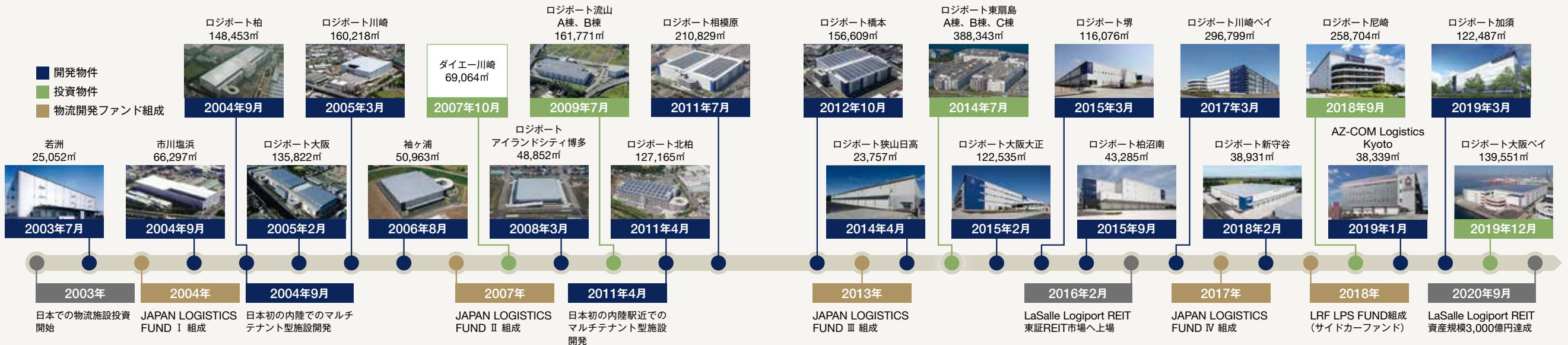
業界黎明期である2004年に、物流不動産特化型
開発ファンドを組成

■ 日本初の内陸駅近マルチテナント型物流施設※

2012年日本初の内陸駅近マルチテナント型物流施設
(ロジポート北柏) 完成。業界をリード

■ 国内最大級のマルチテナント型物流施設※

2019年6月日本最大級のマルチテナント型物流施設
(ロジポート川崎ベイ) 完成



(1) 上記の各時点は、土地・建物の取得に係る売買契約締結時期を記載しています。

(2) 上記の写真上の数値は、延床面積を表示しています。

(3) 上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定のない物件を含みます。それらの物件について、今後取得できる保証はありません。

(4) 建物の面積は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合があります。

(5) 建物の名称は、ラサールグループが各物件に付している呼称であり、現在の名称と異なる場合があります。

ESGの取り組み

ラサールグループのコミットメント

ラサールグループでは、2007年から、環境（E: Environment）、社会（S: Social）、ガバナンス（G: Governance）の課題に配慮したESGベストプラクティスの採用が、投資パフォーマンスの向上に繋がるという認識の下、サステナビリティを推進する各種団体への参加を通じて業界をリードすると共に、社内にグローバル・サステナビリティ委員会を設置するなど積極的に取り組んでいます。

国連責任投資原則(PRI)への署名
(2009年7月)



ULI Greenprintの創設メンバー



GRESBの構成メンバー



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言に賛同

国連環境計画・金融イニシアティブ
(UNEP FI)のメンバー



ESGの推進体制

グローバルトップによるESGの推進

- ラサールグループのグローバルCEOがグローバル・サステナビリティ委員会の委員長を務め、専任のグローバルESG責任者（グローバル・サステナビリティ・オフィサー）と共に、ESGを全社的に推進しています。
- ラサールグループでは、グローバルESG責任者と各地域のESG責任者の指揮の下、投資プロセスに組み込まれたESG要素を日々の投資・運用行動において実践しています。

投資主価値と連動した運用報酬体系

資産運用会社の運用報酬体系

期中運用報酬

- 運用報酬Ⅰ：
NOI(売却損益含む) × 10%(上限料率)
- 運用報酬Ⅱ：
税引前当期純利益 × 調整後EPU × 0.002%(上限料率)
- 運用報酬Ⅲ：
調整後NAV × 直前期の1口当たりNAV × 0.6%(上限料率)

取得報酬

- 不動産関連資産を取得した場合の売買価格 × 1.0%(上限料率)

合併報酬

- 新設合併又は吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額 × 1.0%(上限料率)

投資主の利益とラサールグループの利益を一体化

47,700口保有	ラサールグループ及びJLLによる本投資法人へのセიმポート出資
持投資口会制度	スポンサー及び資産運用会社の役員・従業員が対象 スポンサー代表取締役、資産運用会社常勤役員全員が加入
自己投資口取得の体制	運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規定を制定済

本投資法人が取得した認証

GRESB
リアル・エステイト評価



SMBC環境配慮評価



MUFG J-REIT向けESG評価
supported by JCR



CASBEE建築評価認証



物件名	認証
東京-1	ロジポート橋本 Sランク
東京-2	ロジポート相模原 Sランク
東京-3	ロジポート北柏 Sランク
東京-5	ロジポート流山B棟 Sランク NEW
東京-6	ロジポート東扇島A棟 Aランク
東京-7	ロジポート東扇島B棟 Aランク
東京-8	ロジポート東扇島C棟 Aランク
東京-9	ロジポート川越 Aランク
東京-11	ロジポート柏沼南 Sランク NEW
東京-12	ロジポート狭山日高 Sランク NEW
東京-14	ロジポート川崎ベイ Sランク
東京-15	ロジポート新守谷 Aランク
大阪-1	ロジポート堺南島町 Sランク NEW
大阪-2	ロジポート堺築港新町 Sランク NEW
大阪-3	ロジポート大阪大正 Sランク NEW
大阪-5	ロジポート尼崎 Sランク

BELS評価



グリーンボンド

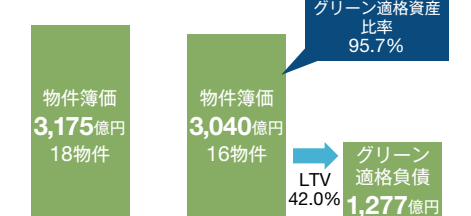
本投資法人は、グリーンボンドの調達資金を、適格クライテリアに満たすグリーン適格資産の取得資金、改修工事資金、又はそれらに要した借入金の返済資金若しくは投資法人債の償還資金に充当する方針です。

第1回グリーンボンド発行状況

発行額	利率	発行日	償還日
30億円	0.59%	2020年2月20日	2030年2月20日

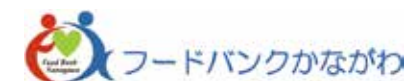
(1) 上記はグリーン適格資産取得資金の借入金の借換に全額充当済です。

グリーン適格資産



災害時備蓄品の寄付

公益社団法人フードバンクかながわへ、ロジポート橋本・ロジポート相模原の備蓄品のうち賞味期限が近くなった食品（賞味期限残3か月以上）を寄付する取り組みを行っています。



ESGの取り組み

DTU（人口動態、技術革新、都市化）+ E（環境変化）

- ラサールグループは、サステナビリティへの取り組みの一環として、不動産の長期的な動向について分析を行っています。その結果、ラサールグループは、DTU調査プログラムを策定しました。これは、不動産の長期的な動向を、Demographic（人口動態）、Technology（技術革新）、Urbanization（都市化）の3つの要因から分析するプログラムです。
- 上記のDTU調査プログラムに、さらにEnvironment（環境変化）を加えることで、投資家がサステナビリティへの取り組みからどのようなメリットを得ることができるかを、より広く分析します。
 - E（環境変化）要因には、気候変動の影響、省エネルギー、資源の再生利用、CO₂排出量削減、建物の環境基準や環境認証などが含まれます。
 - 現在、不動産投資において、規制強化やビジネスニーズにより、建物の持続可能性や環境変化への適応性などのE（環境変化）要因が重要視されています。
 - 国や地方自治体も、建物のエネルギー消費性能について重要視しています。E（環境変化）要因に配慮した建物の建築や運営は、エネルギーの効率的な利用に大きな役割を果たすと考えられます。



ポートフォリオは、東京エリア・大阪エリアに所在するメガ物流施設で構成

ポートフォリオ概要⁽¹⁾

資産規模	3,178億円	東京エリア・大阪エリア	100%
延床面積合計	190.2万㎡	物件数	18物件
鑑定NOI利回り	4.9%	稼働率	99.2%

(1) 2020年9月末日時点で保有している18物件の8月末日時点の数値

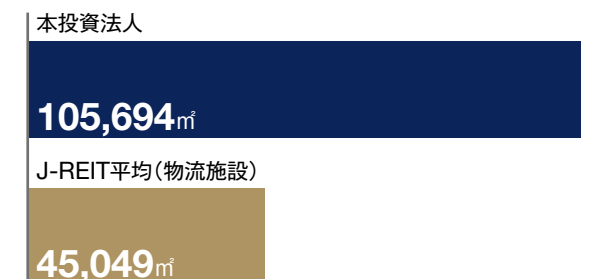
ポートフォリオの特色

投資エリア比率⁽¹⁾

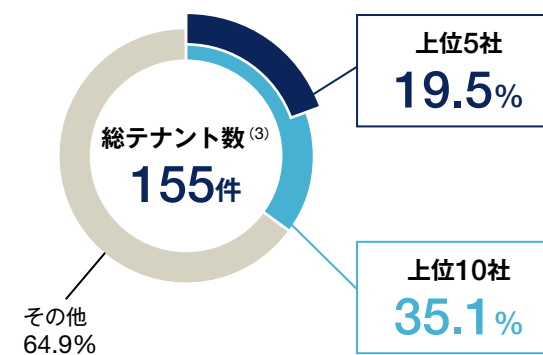


(1) 「投資エリア比率」「平均延床面積」は、2020年9月4日時点において取得が完了している物流施設（底地を資産として保有している場合を除く）の延床面積（全体）の合計値を基に算出

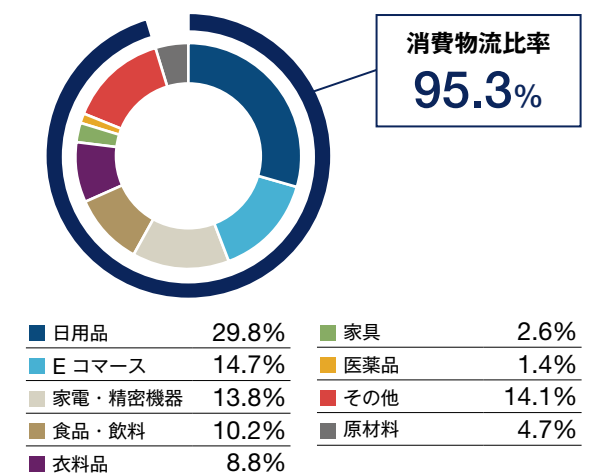
平均延床面積⁽¹⁾



テナント分散状況⁽²⁾



エンドユーザーの業種比率⁽⁴⁾



(1) 2020年9月末日時点で保有している底地を除く17物件の2020年8月末日時点の数値にて計算

(2) 面積ベースで算出

(3) 名寄せ前の件数、名寄せ後は137件

(4) 面積ベースで算出（倉庫区画のみ）

ポートフォリオマップ

本投資法人の取得資産は、全て東京エリア・大阪エリアに所在する「プライム・ロジスティクス」です。



取得資産一覧

物件番号	物件名称	所在地	延床面積 (㎡)	取得価格 (億円)	投資比率 ⁽²⁾ (%)	鑑定評価額 ⁽³⁾ (億円)	築年数 ⁽⁴⁾ (年)	NOI利回り ⁽⁵⁾ (%)	稼働率 (%)	PML値 ⁽⁶⁾ (%)
東京-1	ロジポート橋本 ⁽⁷⁾	神奈川県相模原市	145,801	212	6.7	233	6	4.6	99.9	1.3
東京-2	ロジポート相模原 ⁽⁷⁾	神奈川県相模原市	200,045	230	7.2	255	7	4.8	99.7	0.5
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	8.0	295	8	4.6	100.0	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	8.4	302	12	4.8	99.9	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190	6.0	199	33	5.0	97.0	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	191	6.0	216	29	5.5	95.2	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	237	7.5	257	19	4.9	98.8	6.3
東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	119	3.8	122	10	4.7	100.0	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	93	2.9	104	2	5.1	100.0	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	23,570	64	2.0	65	5	4.6	100.0	3.5
東京-13	東扇島(底地)	神奈川県川崎市	-	11	0.4	16	-	3.8	100.0	-
東京-14	ロジポート川崎ベイ ⁽⁷⁾	神奈川県川崎市	289,164	322	10.1	341	1	4.3	99.7	3.3
東京-15	ロジポート新守谷	茨城県つくばみらい市	37,089	85	2.7	91	1	4.9	100.0	0.9
大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	81	2.6	85	4	4.8	100.0	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	41	1.3	50	2	5.3	100.0	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正 ⁽⁷⁾	大阪府大阪市	117,037	176	5.6	187	3	4.6	99.9	8.4
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	259,004	482	15.2	561	3	5.3	99.7	6.2
大阪-6	ロジポート堺 ⁽⁷⁾	大阪府堺市	115,552	120	3.8	128	3	4.8	98.5	8.7
合計/平均			1,902,508	3,178	100.0	3,508	9	4.9	99.2	2.7
LLR-2	ロジポート大阪ベイ(優先出資証券)	大阪府大阪市	139,551	11	-	-	3	-	62.7 ⁽⁸⁾	-

(1) 2020年9月末日時点で保有している18物件及び優先出資証券の8月末日時点の数値を記載
 (2) 投資比率は、各物件の取得価格が取得価格の合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載
 (3) 鑑定評価額は、2020年8月末日時点(「ロジポート川崎ベイ」「ロジポート新守谷」「ロジポート堺」は、2020年6月末日時点、「ロジポート尼崎」の準共有持分51%は、2020年8月末日時点、準共有持分49%は、2020年6月末日時点)
 (4) 築年数は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日(「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日)から2020年8月末日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載。ポートフォリオ平均の欄は、取得価格で加重平均し、小数点以下を四捨五入して算出した数値
 (5) NOI利回りは、2020年8月末日時点の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載
 (6) PML値は、2020年8月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「18物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載
 (7) 取得価格及び鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分割合に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載
 (8) 2020年10月1日時点の倉庫部分の契約率を記載

東京-14 ロジポート川崎ベイ



- 川崎港を中心に羽田空港・東京港・横浜港など複数の物流インフラへのアクセスが容易であり、東京都心部、川崎市及び横浜市などの一大消費地向けの配送拠点としてポテンシャルの高い立地
- 中央道路を挟んで1フロア約1.5万坪の貸床面積を有する国内最大規模のマルチテナント型物流施設であり、各階へのアクセスが可能なランブウェイや十分な天井高・床荷重などの昨今のテナントニーズに合致した機能性の高い仕様

(不動産信託受益権の準共有持分40%)

取得価格	32,200百万円
鑑定評価額	34,160百万円
所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島7番地1
敷地面積	134,831.45㎡
延床面積	289,164.66㎡



大阪-5 ロジポート尼崎 (①既存保有分(準共有持分51%) ②今回追加取得分(準共有持分49%))



- 阪神高速5号湾岸線「尼崎末広IC」至近に位置し、阪神高速3号神戸線「尼崎西IC」へ直線距離で約2.5kmと、複数の高速道路へアクセス可能な立地
- 大阪港・神戸港へのアクセスも良く、広域輸送が可能な拠点。また、一大消費地である大阪中心市街地に近接し、利用頻度が高い主要幹線道路へのアクセスに優れ、交通利便性が高い立地
- 尼崎臨海部は工場・倉庫集積エリアに位置するため、24時間稼働・多頻度配送が可能な操業面で良好な環境
- 延床面積25万㎡超の大型物流センター。各階へのアクセスが可能なランブウェイに加え、共用アメニティ機能等を備えるほか、別棟で危険物対応倉庫等もあり、多様な貨物に対応可能な仕様

取得価格	①24,582百万円 ②23,618百万円
合計	48,200百万円
鑑定評価額	①28,300百万円 ②27,800百万円
合計	56,100百万円
所在地	兵庫県尼崎市扇町20番地
敷地面積	124,169.55㎡
延床面積	259,004.56㎡



東京-15 ロジポート新守谷



- 都心部に加えて首都圏へのアクセスが広域的に可能な立地であり、千葉県西北部や埼玉県中東部への地域配送利便性も高い立地
- 最寄駅である「新守谷」駅から徒歩圏にあり、周辺には住宅地もあり、人口の集積もみられることから、雇用が確保しやすく希少性が高い
- 高い汎用性を備えた建物基本仕様であり、複数テナントの入居対応が可能

取得価格	8,580百万円
鑑定評価額	9,110百万円
所在地	茨城県つくばみらい市筒戸字馬場1114番地30
敷地面積	35,193.24㎡
延床面積	37,089.81㎡



大阪-6 ロジポート堺



- 大型物流施設の集積地に位置しており、高速道路及び主要幹線道路へのアクセスに優れ、広域輸送が可能な拠点性を有し、また大消費地である大阪中心市街地近傍立地として交通利便性が良好な立地
- 高い汎用性を備えた建物基本仕様であり、1Fは天井高・床荷重ともに高水準で保管効率が高く、重量物の保管にも対応可能。2Fは天井高が高く、倉庫内が無柱空間となっているため、柔軟なレイアウトが可能
- 大手EC業者や大手消費財メーカーが主要テナントとして入居し、消費者向けの配送拠点として施設を利用している

(不動産信託受益権の準共有持分50%)

取得価格	12,075百万円
鑑定評価額	12,800百万円
所在地	大阪府堺市西区築港新町2丁7番地9
敷地面積	100,160.84㎡
延床面積	115,552.35㎡





東京-1 ロジポート橋本

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる
- 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適応
- ターミナル駅である「橋本」駅から徒歩圏にあり、背後に商業施設住宅を抱える恵まれた雇用環境
- ランプウェイ、1フロア当たりの賃貸面積が23,000㎡を上回る建物規模、高水準な建物仕様及び免震性能を備える

(不動産信託受益権の準共有持分55%)
取得価格 21,200百万円
鑑定評価額 23,300百万円
所在地 神奈川県相模原市緑区 大山町4番7号
敷地面積 67,746.26㎡
延床面積 145,801.69㎡



東京-2 ロジポート相模原

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、横浜市等の一大消費地へのアクセスに優れる
- 圏央道の「相模原IC」及び「相模原愛川IC」へもアクセスが容易であり、広域物流に適応
- 周辺に広大な住宅地を擁し、雇用環境に優れる
- 延床面積200,000㎡超の首都圏最大規模の大型物流施設
- ランプウェイ、高水準な建物仕様及び免震性能を備える

(不動産信託受益権の準共有持分51%)
取得価格 23,020百万円
鑑定評価額 25,500百万円
所在地 神奈川県相模原市中央区 田名3700番3
敷地面積 94,197.27㎡
延床面積 200,045.57㎡



東京-3 ロジポート北柏

- 首都圏向け大型配送拠点の集積地である柏市に立地
- 主要幹線道路である国道6号及び国道16号に至近であり、常磐自動車道「柏IC」まで約6kmと、配送拠点としての交通利便性に優れる
- JR常磐線「北柏」駅から徒歩6分に立地し、バス便も充実しており、周辺に住宅地を擁する恵まれた雇用環境
- ランプウェイ、1フロア当たり最大18,000㎡で、高水準な建物仕様を備える

取得価格 25,300百万円
鑑定評価額 29,500百万円
所在地 千葉県柏市松ヶ崎新田13-1
敷地面積 49,462.95㎡
延床面積 104,302.62㎡



東京-5 ロジポート流山 B棟

- 常磐自動車道「流山IC」に至近であり、「三郷JCT」を経由して、首都高速自動車道へ接続することにより首都圏全域へのアクセスに優れる
- 主要幹線道路である国道16号の利用により広域配送にも対応可能
- ランプウェイ、延床面積130,000㎡超の建物規模、高水準な建物仕様を備える

取得価格 26,600百万円
鑑定評価額 30,200百万円
所在地 千葉県流山市谷66-1
敷地面積 59,233.95㎡
延床面積 133,414.76㎡



東京-9 ロジポート川越

- 一大消費地である埼玉県内、東京都内へのアクセスが良好であり、圏央道・関越自動車道を利用することにより首都圏広域管轄拠点としても好立地
- 首都圏の主要環状線である国道16号や国道254号に近接し、関越自動車道、圏央道、首都高速自動車道へのアクセスも良好
- JR川越線「川越」駅、JR高崎線「上尾」駅からのバス停が徒歩圏、豊富なバス便（平日計100便以上）
- 十分な垂直搬送機能、高水準な建物仕様を備える

取得価格 11,950百万円
鑑定評価額 12,200百万円
所在地 埼玉県川越市芳野台 三丁目5番1号
敷地面積 34,768.45㎡
延床面積 50,742.47㎡

東京-6 東京-7 東京-8

ロジポート東扇島 A棟 ロジポート東扇島 B棟 ロジポート東扇島 C棟

- 首都高速湾岸線「東扇島IC」、横浜港、東京港、羽田空港等の主要交通インフラに近接
- 東京都心部、川崎市内、横浜市内などの一大消費地に近接
- 周辺は工場や物流施設等の一大産業集積地
- 2023年度に川崎港臨港道路東扇島水江町線が開通予定
- 大規模、ランプウェイ、高水準な建物仕様を備える



ロジポート東扇島 A棟
取得価格 19,000百万円
鑑定評価額 19,900百万円
所在地 神奈川県川崎市川崎区東扇島18-2
敷地面積 25,000.02㎡
延床面積 100,235.67㎡

ロジポート東扇島 B棟
取得価格 19,120百万円
鑑定評価額 21,600百万円
所在地 神奈川県川崎市川崎区東扇島15
敷地面積 29,901.83㎡
延床面積 117,546.26㎡

ロジポート東扇島 C棟
取得価格 23,700百万円
鑑定評価額 25,700百万円
所在地 神奈川県川崎市川崎区東扇島19-2
敷地面積 29,769.94㎡
延床面積 116,997.14㎡



東京-11 ロジポート柏沼南

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、東京都、千葉県、埼玉県を含む首都圏全域を見据えた広域管轄配送拠点としての交通利便性に優れた立地
- 大型物流拠点が集積する「沼南工業団地」内に立地しており、365日24時間の稼働が可能で物流効率化を実現できる環境
- 全館LED照明、緑化駐車場を整備し、環境や省エネルギーに配慮した物流施設

取得価格 9,300百万円
鑑定評価額 10,400百万円
所在地 千葉県柏市大島田 二丁目17番1
敷地面積 20,910.91㎡
延床面積 40,878.58㎡



東京-12 ロジポート狭山日高

- 主要幹線道路である国道16号に近接し、圏央道「狭山日高IC」より約2.5kmの距離に位置し、東京都内の消費地をはじめ、多摩地区、埼玉中心部を含む広域管轄拠点として機能できる立地
- 物件の基本性能は十分な汎用性を備え、幅広いテナントに対応できる仕様。また、貨物用エレベーター3基、垂直搬送機2基を備え、十分なトラックベースが設置され高い配送利便性を有する施設

取得価格 6,430百万円
鑑定評価額 6,580百万円
所在地 埼玉県日高市大字下大谷沢 字宮ノ前85番1
敷地面積 19,679.91㎡
延床面積 23,570.37㎡



東京-13 東扇島（底地）

- 神奈川県川崎市の湾岸部に位置し、川崎港の他、羽田空港、東京港等の物流インフラへのアクセスが良好
- 首都高速湾岸線「東扇島IC」から約1.4kmと湾岸道路へのアクセス性も高く、東京都心部、川崎市内、横浜市内などの一大消費地に近接
- テナントは、国内食品メーカー複数社によって発足した物流会社のF-LINE株式会社が冷凍冷蔵倉庫として利用
- 事業用定期借地契約の契約期間内は安定した地代収入を享受し、将来的な再開発も視野にあり

取得価格 1,189百万円
鑑定評価額 1,600百万円
所在地 神奈川県川崎市川崎区 東扇島17番地10
敷地面積 11,472.36㎡
延床面積 -



大阪-1 ロジポート堺南島町

- 一大消費地である大阪市内へのアクセスが良好であり、阪神高速6号大和川線の開通により関西圏広域管轄拠点としても好立地
- 阪神高速4号湾岸線「三宝IC」まで約1.6km、阪神高速6号大和川線「鉄砲IC」約0.5kmと高速道路へのアクセスも良好
- 堺市中心部に位置し、南海本線「七道」駅から徒歩約10分と従業員確保に優れた立地
- 十分な垂直搬送機能、高水準な建物仕様を備え、柔軟な区割りが可能な設計によりマルチ仕様にも対応

取得価格	8,150百万円
鑑定評価額	8,510百万円
所在地	大阪府堺市堺区南島町5丁162番
敷地面積	15,352.06㎡
延床面積	30,696.61㎡



大阪-2 ロジポート堺築港新町

- 一大消費地である大阪市内へのアクセスが良好で、阪神高速を利用することにより関西圏広域管轄拠点としても好立地
- 阪神高速道路湾岸線「石津IC」まで約3kmとアクセスが良好
- 積載量3.5tの人荷用エレベーター・垂直搬送機を配備

取得価格	4,160百万円
鑑定評価額	5,020百万円
所在地	大阪府堺市堺区西区築港新町二丁目7番13
敷地面積	17,837.83㎡
延床面積	20,428.39㎡



大阪-3 ロジポート大阪大正

- 大阪市大正区に所在し、難波・心斎橋エリアへ5km圏内、梅田エリアへ10km圏内と大阪中心部への迅速な配送をはじめ、関西広域圏の巨大消費マーケットを効率的にカバーし、物流の効率化・最適化に貢献できる好立地
- 最寄駅のJR大阪環状線及び大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正」駅からのバスの運行本数も多く、住宅地にも近接していることから、従業員の雇用環境も良好
- ダブルランプウェイを有する延床面積11万㎡超の大型物流センター

(不動産信託受益権の準共有持分62.5%)	
取得価格	17,655百万円
鑑定評価額	18,700百万円
所在地	大阪府大阪市大正区船町一丁目2番21号
敷地面積	55,929.57㎡
延床面積	117,037.14㎡



LLR-2 ロジポート大阪ベイ

- 大阪湾岸エリアに所在し、一大消費地である大阪市内へのアクセスが良好
- 阪神高速4号湾岸線「南港北IC」まで約1.3kmと高速道路へのアクセスが良好
- 南港ポートタウン線「ポートタウン西」駅から徒歩で10分の距離に位置し、従業員確保が期待できる
- ダブルランプウェイを有する延床面積約140,000㎡の大型物流センター。高水準な建物仕様、充実したアメニティ施設を備える

(南港プロパティ特定目的会社(以下「本特定目的会社」)の優先出資証券)	
出資金額	1,134百万円 ⁽¹⁾
所在地	大阪府大阪市住之江区南港中1丁目4-130
敷地面積	69,908.85㎡
延床面積	139,551.94㎡

(1) 本特定目的会社が発行する優先出資証券全体の11.4%

I. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自2018年3月1日 至2018年8月31日	自2018年9月1日 至2019年2月28日	自2019年3月1日 至2019年8月31日	自2019年9月1日 至2020年2月29日	自2020年3月1日 至2020年8月31日
営業収益 (百万円)	5,663	5,792	6,942	8,758	7,430
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	5,663	5,792	5,997	7,230	7,430
営業費用 (百万円)	2,620	2,692	2,877	3,524	3,364
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	1,846	1,860	1,985	2,332	2,404
営業利益 (百万円)	3,043	3,100	4,064	5,233	4,066
経常利益 (百万円)	2,697	2,784	3,688	4,760	3,664
当期純利益 (百万円)	2,696	2,783	3,687	4,759	3,663
総資産額 (百万円)	199,373	200,670	224,693	263,283	262,435
(対前期比) (%)	8.4	0.7	12.0	17.2	△0.3
純資産額 (百万円)	108,309	108,190	121,775	144,540	143,202
(対前期比) (%)	△0.0	△0.1	12.6	18.7	△0.9
有利子負債額 (百万円)	86,310	87,531	97,661	112,244	112,244
出資総額(注1) (百万円)	105,611	105,406	118,086	139,781	139,538
発行済投資口の総口数 (口)	1,100,000	1,100,000	1,210,000	1,363,000	1,363,000
1口当たり純資産額(基準価額) (円)	98,462	98,355	100,640	106,046	105,064
分配金総額 (百万円)	2,901	2,988	3,872	5,002	3,941
うち利益分配金総額 (百万円)	2,697	2,783	3,688	4,759	3,663
うち利益超過分配金総額 (百万円)	204	205	183	242	278
1口当たり分配金 (円)	2,638	2,717	3,200	3,670	2,892
うち1口当たり利益分配金 (円)	2,452	2,530	3,048	3,492	2,688
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	186	187	152	178	204
総資産経常利益率(注5) (%)	1.4	1.4	1.7	2.0	1.4
(年換算値) (%)	2.8	2.8	3.4	4.0	2.8
自己資本利益率(注5) (%)	2.5	2.6	3.2	3.6	2.5
(年換算値) (%)	5.0	5.2	6.3	7.2	5.0
期末自己資本比率(注5) (%)	54.3	53.9	54.2	54.9	54.6
(対前期増減) (%)	△4.6	△0.4	0.3	0.7	△0.3
配当性向(注5) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	184	181	184	182	184
期末投資物件数 (件)	11	11	17	16	16
総賃貸可能面積(注6) (㎡)	811,882	811,882	917,578	1,063,488	1,063,488
期末テナント数 (件)	112	113	129	142	141
期末稼働率(注7) (%)	98.8	98.8	98.8	98.7	99.1
減価償却費 (百万円)	685	688	729	921	930
資本的支出額 (百万円)	104	150	129	275	402
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5) (百万円)	4,502	4,620	4,740	5,819	5,956
FFO (Funds from Operation) (注5) (百万円)	3,382	3,471	3,471	4,951	4,594
1口当たりFFO(注5) (円)	3,074	3,156	2,869	3,632	3,370
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5) (%)	43.3	43.6	43.5	42.6	42.8

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
 (注2) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。
 (注3) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
 (注4) 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	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 (利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 なお、第7期及び第8期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 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 + 減価償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損
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6) 信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
 (注7) 信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、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、ラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2015年10月9日に設立され、2016年2月17日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3466）。

この度、2020年8月期（第9期）の決算を終了し、当期末時点での発行済投資口の総口数は1,363,000口となっています。

② 運用環境と運用実績

新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大の影響により、国内外の経済が減速し資本市場のボラティリティが高まりました。個人消費についても、飲食・宿泊等のサービスを中心に大幅に減少し、ホテルや商業施設を中心に不動産賃貸市場にも大きく影響を及ぼしています。しかしながら、物流不動産についてはEコマース市場の更なる拡大等を背景に堅調な賃貸需要が継続しており、首都圏、近畿圏において空室率は低水準で推移しています。

このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有16物件（取得価格合計245,686百万円、賃貸可能面積1,063,488㎡）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99.1%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は141テナントとテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

③ 資金調達概要

当期においては特に資金調達を実施しておらず、当期末における本投資法人の有利子負債の残高は112,244百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は42.8%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR (株式会社日本格付研究所)	長期発行体格付	AA-	安定的
	債券格付(注)	AA-	—

(注) 第1回、第2回、第3回、第4回、第5回及び第6回無担保投資法人債に対する格付です。

④ 業績及び分配の概要

当期の運用期間は、2020年3月1日から2020年8月31日までの184日間であり、当期における営業収益は7,430百万円、営業利益は4,066百万円、経常利益は3,664百万円、当期純利益は3,663百万円となりました。

また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,688円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配金（以下「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注1）。さらに、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超える金銭の分配として、分配することができます（注2）。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配金として、当期の減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である930百万円の100分の30にほぼ相当する278百万円を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は204円となりました（注3）。

(注1) 本投資法人は、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、期間損益、金銭分配額の水準及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。

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

(注3) 各保有資産に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6ヶ月平均額は254百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超える金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降、当期末までにおける出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (注1) (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月9日	私募設立	1,500	1,500	150,000	150,000	(注2)
2016年2月16日	公募増資	1,050,800	1,052,300	101,601,852	101,751,852	(注3)
2016年3月15日	第三者割当	47,700	1,100,000	4,612,113	106,363,965	(注4)
2016年11月21日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,100,000	△202,400	106,161,565	(注5)
2017年5月22日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,100,000	△174,900	105,986,665	(注6)
2017年11月20日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,100,000	△187,000	105,799,665	(注7)
2018年5月21日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,100,000	△188,100	105,611,565	(注8)
2018年11月19日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,100,000	△204,600	105,406,965	(注9)
2019年5月20日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,100,000	△205,700	105,201,265	(注10)
2019年6月5日	公募増資	104,761	1,204,761	12,271,808	117,473,073	(注11)
2019年6月28日	第三者割当	5,239	1,210,000	613,701	118,086,775	(注12)
2019年9月18日	公募増資	145,714	1,355,714	20,836,373	138,923,148	(注13)
2019年10月10日	第三者割当	7,286	1,363,000	1,041,861	139,965,010	(注14)
2019年11月21日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,363,000	△183,920	139,781,090	(注15)
2020年5月22日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	1,363,000	△242,614	139,538,476	(注16)

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
 (注2) 1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人は設立されました。
 (注3) 1口当たり発行価格100,000円 (発行価額96,690円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
 (注4) 1口当たり発行価額96,690円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。なお、この第三者割当増資による手取金は、新規物件の取得資金として借り入れた借入金の一部の返済に充当しました。
 (注5) 2016年10月18日開催の本投資法人役員会において、第1期 (2016年8月期) に係る金銭の分配として、1口当たり184円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払を開始しました。
 (注6) 2017年4月14日開催の本投資法人役員会において、第2期 (2017年2月期) に係る金銭の分配として、1口当たり159円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払を開始しました。
 (注7) 2017年10月13日開催の本投資法人役員会において、第3期 (2017年8月期) に係る金銭の分配として、1口当たり170円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年11月20日よりその支払を開始しました。
 (注8) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、第4期 (2018年2月期) に係る金銭の分配として、1口当たり171円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払を開始しました。
 (注9) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、第5期 (2018年8月期) に係る金銭の分配として、1口当たり186円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払を開始しました。
 (注10) 2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、第6期 (2019年2月期) に係る金銭の分配として、1口当たり187円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払を開始しました。
 (注11) 1口当たり発行価格121,387円 (発行価額117,141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12) 1口当たり発行価額117,141円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注13) 1口当たり発行価格148,005円 (発行価額142,995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14) 1口当たり発行価額142,995円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

- (注15) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、第7期 (2019年8月期) に係る金銭の分配として、1口当たり152円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払を開始しました。
 (注16) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、第8期 (2020年2月期) に係る金銭の分配として、1口当たり178円の利益を超える金銭の分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行うことを決議し、同年5月22日よりその支払を開始しました。

【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5期 自2018年3月1日 至2018年8月31日	第6期 自2018年9月1日 至2019年2月28日	第7期 自2019年3月1日 至2019年8月31日	第8期 自2019年9月1日 至2020年2月29日	第9期 自2020年3月1日 至2020年8月31日
最高	114,900円	109,700円	146,800円	182,700円	192,700円
最低	103,000円	100,800円	105,100円	142,600円	92,600円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。

期別	第5期 自2018年3月1日 至2018年8月31日	第6期 自2018年9月1日 至2019年2月28日	第7期 自2019年3月1日 至2019年8月31日	第8期 自2019年9月1日 至2020年2月29日	第9期 自2020年3月1日 至2020年8月31日
当期末処分利益総額 (千円)	2,697,639	2,783,741	3,688,431	4,759,873	3,663,973
利益留保額 (千円)	439	741	351	277	229
金銭の分配金総額 (千円)	2,901,800	2,988,700	3,872,000	5,002,210	3,941,796
(1口当たり分配金) (円)	(2,638)	(2,717)	(3,200)	(3,670)	(2,892)
うち利益分配金総額 (千円)	2,697,200	2,783,000	3,688,080	4,759,596	3,663,744
(1口当たり利益分配金) (円)	(2,452)	(2,530)	(3,048)	(3,492)	(2,688)
うち出資払戻総額 (千円)	204,600	205,700	183,920	242,614	278,052
(1口当たり出資払戻額) (円)	(186)	(187)	(152)	(178)	(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)	204,600	205,700	183,920	242,614	278,052
(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)	(186)	(187)	(152)	(178)	(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

今後の運用方針及び対処すべき課題

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

外部成長戦略としては、ラサールグループ(注1)から提供される物件情報及び本資産運用会社独自の物件情報獲得能力を最大限活用し、優良な投資機会に厳選投資することで外部成長を図ります。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンド(注2)の保有物件につき売却情報の提供を受けることができるため、ラサールファンドからのソーシングと第三者からのソーシングの両方を活用した多様なソーシングルートを持っています。

内部成長戦略では、スポンサーサポート契約に基づき提供を受ける人材や利用可能な情報を通じて、ラサールグループのノウハウであるアクティブアセットマネジメント(注3)を活用して、内部成長の実現を目指します。本投資法人のポートフォリオは、テナントが分散しキャッシュ・フローの安定性が高いことに加え、賃貸借契約期間の満了に伴う契約更改期日が分散しているという特徴があります。契約更改の期日においては、市場賃料や空室率等を精査した上で、賃料の増額改定に取り組みます。加えて、足元の先行き不透明な情勢を踏まえ、将来に期日が到来する契約についても、積極的に前倒しで契約更改することで、賃料収入の安定化を図ります。また、物件の競争力に鑑み、適切に修繕、資本的支出を実施することで、物件競争力の維持・向上を図ります。

財務戦略については、強固な財務体質を活かし、財務の安定性と資金調達コストのバランスを実現するべく、調達先、調達手法の多様化や期日の分散、変動金利の活用を検討し、適切な財務基盤の構築に取り組みます。また、銀行の貸出姿勢に注視しつつ手元流動性に厚みを設け、円滑なリファイナンスの実行に取り組みます。

(注1)「ラサールグループ」とは、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク (LaSalle Investment Management Inc.) を中心として、米国、欧州及びアジア太平洋地域の15ヶ国22拠点(2020年6月末日時点)において不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。

(注2)「ラサールファンド」とは、ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。

(注3)「アクティブアセットマネジメント」とは、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のミクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法の総称です。

(6) 決算後に生じた重要な事実

① 新投資口の発行

本投資法人は、2020年8月17日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2020年9月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2020年9月29日に申込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	261,904口
発行価格	1口当たり176,677円
発行価格の総額	46,272,413,008円
発行価額	1口当たり170,715円
発行価額の総額	44,710,941,360円
払込期日	2020年9月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	13,096口
発行価額	1口当たり170,715円
発行価額の総額	2,235,683,640円
払込期日	2020年9月29日
割当先	野村證券株式会社

② 資金の借入れ

本投資法人は、2020年9月1日付で後記「③ 資産の取得」の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした以下の資金の借入れを決定し、2020年9月4日付で当該資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注5)(注6)	借入 実行日	借入方法	返済期限 (注9)	返済方法 (注10)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジヤーとする協調融資団(注1)	2,800	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.1625%を加えた利率	2020年 9月4日	左記借入先を貸付人とする2020年9月1日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2021年 8月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジヤーとする協調融資団(注2)	5,000	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3000%を加えた利率			2025年 8月29日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジヤーとする協調融資団(注3)	6,300	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3300%を加えた利率(注7)			2027年 12月21日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジヤーとする協調融資団(注4)	20,000	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3800%を加えた利率(注8)			2028年 12月20日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行より組成されています。

(注2) 協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社より組成されています。

(注3) 協調融資団は、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社中国銀行より組成されています。

(注4) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行より組成されています。

(注5) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注6) 利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)です。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(但し、初回は借入実行日とします。)の2営業日前の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、3ヶ月物の日本円TIBORになります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関の日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp>)でご確認ください。

(注7) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2020年9月2日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	三井住友信託銀行株式会社
想定元本	6,300百万円
金利	固定支払金利 0.44400% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3300%
開始日	2020年9月4日
終了日	2027年12月21日
利払日	利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限(同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.44400%で固定化されます。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第5期 (2018年8月31日)	第6期 (2019年2月28日)	第7期 (2019年8月31日)	第8期 (2020年2月29日)	第9期 (2020年8月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,100,000	1,100,000	1,210,000	1,363,000	1,363,000
出資総額 (注) (百万円)	105,611	105,406	118,086	139,781	139,538
投資主数 (人)	10,307	10,332	10,512	9,794	9,050

(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

2020年8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)	264,437	19.40
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	264,387	19.39
野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,985	4.18
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS (注1)	46,200	3.38
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	42,549	3.12
SMBC日興証券株式会社	28,981	2.12
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	22,965	1.68
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	19,751	1.44
三菱UFJ信託銀行株式会社	18,352	1.34
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	17,609	1.29
合計	782,216	57.38

(注1) Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc. (ジョーンズ ラング ラサール インク (Jones Lang LaSalle Inc.) の子会社) の所有する本投資法人の投資口の保管をしています。上記中の投資口数 (46,200口) の全てについて、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.が実質的に保有しています。

(注2) 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。

(注8) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2020年9月2日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	20,000百万円
金利	固定支払金利 0.50950% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3800%
開始日	2020年9月4日
終了日	2028年12月20日
利払日	利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限 (同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。)

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.50950%で固定化されます。

(注9) 返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注10) 当該借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前返済することができます。

③ 資産の取得

本投資法人は、2020年9月4日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権又は信託受益権の準共有持分の売買代金 (消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。以下同じです。) を記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
東京エリア	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注)	神奈川県川崎市	32,200	川崎ベイ不動産販売合同会社
東京エリア	東京-15	ロジポート新守谷	茨城県つくばみらい市	8,580	新守谷ロジスティクス合同会社
大阪エリア	大阪-5	ロジポート尼崎 (注)	兵庫県尼崎市	23,618	尼崎ロジスティクス合同会社
大阪エリア	大阪-6	ロジポート堺 (注)	大阪府堺市	12,075	PLC11L合同会社
合計				76,473	

(注) 「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート尼崎」及び「ロジポート堺」の取得価格は、それぞれ保有する信託受益権の準共有持分割合 (40%、49%及び50%) に相当する金額を記載しています。

④ 資産の譲渡

本投資法人は、2020年9月3日付で以下の資産に係る信託受益権を譲渡しています。なお、譲渡価格は、譲渡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記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
大阪エリア	大阪-4	住之江 (底地)	大阪府大阪市	4,620	住之江ランド合同会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(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) (注3)
執行役員	藤原 寿光	ラサールREITアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	柴田 堅太郎	柴田・鈴木・中田法律事務所 パートナー 株式会社東和エンジニアリング 社外取締役 株式会社あしたのチーム 社外取締役	1,800
	西内 幸士	西内公認会計士事務所 代表 株式会社アカウンティング・マネジメント・サービス 代表取締役	1,800
会計監査人	PwCあらた有限責任 監査法人	—	12,000

(注1) 2020年8月31日現在、執行役員藤原寿光は、ラサール役員持投資口会の名義で本投資法人の投資口を15口所有しています。また、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) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額を記載しています。また、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（概算額）に、英文財務諸表の監査に係る報酬（1,500千円）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

会計監査人の解任の場合については、投信法の定めに従い、また、不再任の場合については、監査の品質及び監査報酬額等、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検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年8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	ラサールREITアドバイザーズ株式会社
資産保管会社、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（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行
	株式会社三井住友銀行
	株式会社みずほ銀行
一般事務受託者（新投資口引受等に関する事務）（注）	野村證券株式会社
	みずほ証券株式会社
	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
	SMBC日興証券株式会社
	Nomura International plc
	Morgan Stanley & Co. International plc
	Mizuho International plc
	SMBC Nikko Capital Markets Limited

(注) 当該事務は2020年9月1日をもって契約を終了しております。

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第8期 2020年2月29日現在		第9期 2020年8月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
信託不動産	東京エリア	185,720	70.5	185,202	70.6
	大阪エリア	59,522	22.6	59,512	22.7
	その他	—	—	—	—
信託不動産 合計		245,242	93.1	244,714	93.2
投資有価証券 (注4)		1,149	0.4	1,149	0.4
預金・その他の資産		16,891	6.4	16,570	6.3
資産総額計		263,283	100.0	262,435	100.0

(注1) 「地域」は、東京エリア、大阪エリア、その他をいい、うち「東京エリア」とは、東京60km圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内（JR大阪駅から45km圏内）の地域をいいます。
(注2) 「保有総額」は、各決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「投資有価証券」は、南港プロパティ特定目的会社の優先出資証券です。

(2) 主要な保有資産

2020年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）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
ロジポート流山B棟	26,015	112,684	112,534	99.9	10.1	物流施設
ロジポート北柏	25,022	100,228	100,228	100.0	10.4	物流施設
ロジポート尼崎 (注4)	24,677	216,458	215,796	99.7	11.1	物流施設
ロジポート東扇島C棟	23,454	114,925	113,521	98.8	10.4	物流施設
ロジポート相模原 (注5)	22,806	180,971	180,373	99.7	9.7	物流施設
ロジポート橋本 (注6)	20,887	130,052	129,938	99.9	8.2	物流施設
ロジポート東扇島B棟	19,033	103,731	98,792	95.2	8.9	物流施設
ロジポート東扇島A棟	19,013	85,281	82,722	97.0	8.2	物流施設
ロジポート大阪大正 (注7)	17,744	106,929	106,830	99.9	6.6	物流施設
ロジポート川越	11,900	53,088	53,088	100.0	4.7	物流施設
合計	210,556	1,204,347 910,984	1,193,822 901,165	99.1 98.9	88.3	

(注1) 「賃貸可能面積」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸が可能面積であり、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。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
(注2) 「賃貸面積」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。
(注3) 「稼働率」は、2020年8月31日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「ロジポート尼崎」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
(注5) 「ロジポート相模原」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
(注6) 「ロジポート橋本」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
(注7) 「ロジポート大阪大正」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、帳簿価額、対総不動産賃貸事業収益比率は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

2020年8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)	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)
ロジポート相模原(注4)	神奈川県相模原市	信託受益権	180,971	22,806	25,500
ロジポート北柏	千葉県柏市	信託受益権	100,228	25,022	29,500
ロジポート流山B棟	千葉県流山市	信託受益権	112,684	26,015	30,200
ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	信託受益権	85,281	19,013	19,900
ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	信託受益権	103,731	19,033	21,600
ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	信託受益権	114,925	23,454	25,700
ロジポート川越	埼玉県川越市	信託受益権	53,088	11,900	12,200
ロジポート柏沼南	千葉県柏市	信託受益権	40,773	9,338	10,400
ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	信託受益権	23,565	6,464	6,580
東扇島(底地)	神奈川県川崎市	信託受益権	11,472	1,264	1,600
ロジポート堺南島町	大阪府堺市	信託受益権	30,690	8,125	8,520
ロジポート堺築港新町(注5)	大阪府堺市	信託受益権	20,427	4,389	5,020
ロジポート大阪大正(注6)	大阪府大阪市	信託受益権	106,929	17,744	18,700
住之江(底地)	大阪府大阪市	信託受益権	25,571	4,574	4,620
ロジポート尼崎(注7)	兵庫県尼崎市	信託受益権	216,458	24,677	28,300
合計			1,356,851 1,063,488	244,714	271,640

(注1)「賃貸可能面積」は、2020年8月31日時点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。また、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。

(注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2020年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3)「ロジポート橋本」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。

(注4)「ロジポート相模原」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

(注5)「ロジポート堺築港新町」の期末算定価額には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。

(注6)「ロジポート大阪大正」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載しています。

(注7)「ロジポート尼崎」の賃貸可能面積は、物件全体の数値を記載し、期末帳簿価額及び期末算定価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

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8期 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日				第9期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 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 (%)
ロジポート橋本(注3)	15	99.9	607	8.4	14	99.9	610	8.2
ロジポート相模原(注4)	19	99.7	721	10.0	19	99.7	722	9.7
ロジポート北柏	7	100.0	759	10.5	7	100.0	771	10.4
ロジポート流山A棟(注6)	—	—	757 (注5)	10.5 (注5)	—	—	—	—
ロジポート流山B棟	8	99.9	—	—	8	99.9	753	10.1
ロジポート東扇島A棟	23	96.8	605	8.4	23	97.0	607	8.2
ロジポート東扇島B棟	17	95.2	700	9.7	17	95.2	662	8.9
ロジポート東扇島C棟	18	98.8	771	10.7	18	98.8	769	10.4
ロジポート川越	4	100.0	345	4.8	4	100.0	346	4.7
ロジポート平塚新町(注7)	—	—	非開示(注10)	非開示(注10)	—	—	—	—
ロジポート柏沼南	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)
ロジポート狭山日高	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)
東扇島(底地)	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)
ロジポート堺南島町	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)
ロジポート堺築港新町	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)
ロジポート大阪大正(注8)	12	99.9	450	6.2	12	99.9	492	6.6
住之江(底地)	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)	1	100.0	非開示(注10)	非開示(注10)
ロジポート尼崎(注9)	13	95.9	639	8.8	13	99.7	824	11.1
合計	142	98.6 98.7	7,230	100.0	141	99.2 99.1	7,430	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、合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「ロジポート橋本」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、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、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。

(注4)「ロジポート相模原」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、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、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

(注5)「ロジポート流山A棟」の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、エンドテナント(1社)から開示の承諾が得られていないため、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率については、「ロジポート流山B棟」の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率と各々合算して記載しています。

(注6)「ロジポート流山A棟」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、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、保有する信託受益権の準共有持分割合(60%)に相当する金額を記載しています。なお、本物件は2019年9月2日付で譲渡済みです。

(注7)「ロジポート平塚新町」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、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、保有する信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する金額を記載しています。なお、本物件は2019年9月2日付で譲渡済みです。

(注8)「ロジポート大阪大正」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、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、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載しています。

(注9)「ロジポート尼崎」のテナント総数及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、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、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

(注10) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(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) 有価証券組入資産明細

2020年8月31日現在、本投資法人の保有する有価証券組入資産の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円)		評価損益 (千円)	備考
			単価	金額	単価	金額 (注1)		
南港プロパティ-特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券	1,134,000	—	1,149,747	—	1,149,747	—	(注2)
合計			—	1,149,747	—	1,149,747	—	

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 裏付資産は、「ロジポート大阪ベイ」の不動産信託受益権です。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	64,420,000	58,300,000	△336,026
合計		64,420,000	58,300,000	△336,026

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 当該取引については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(8) その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2020年8月31日現在、同欄及び前記「(6) 有価証券組入資産明細」の記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(9) 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。

4. 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。

物件 番号	物件名称	所在地	目的	予定時期	工事予定金額 (百万円) (注)		
					総額	当期 支払額	既支払 総額
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	専有部LED化工事	2021年1月	30	—	—
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	機械警備設備更新工事	自 2020年12月 至 2021年 2月	25	—	—
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県 尼崎市	防犯カメラ等追加設置工 事	自 2020年12月 至 2021年 2月	20	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は402百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費81百万円があります。

物件 番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額 (百万円) (注)
大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府 堺市	太陽光発電設備設置工事	自 2020年 4月 至 2020年 8月	214
その他の資本的支出					188
合計					402

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5. 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8期	第9期
	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日
資産運用報酬(注)	1,047,556	877,040
資産保管・一般事務手数料	34,640	32,996
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	12,000	12,000
その他費用	94,709	33,682
合計	1,192,506	959,318

(注) 第8期の資産運用報酬には、上記の金額の他、不動産等の取得原価に算入した信託受益権の取得及び資産対応証券の取得に係る運用報酬(387,270千円)並びに不動産等の売却原価に算入した信託受益権の売却に係る運用報酬(42,400千円)があります。

(2) 借入状況

2020年8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	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月17日	1,540	1,540	0.42000%	2021年2月17日(注5)	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	1,540	1,540	0.41323%	2021年2月17日(注5)	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
	株式会社りそな銀行								
	株式会社福岡銀行								
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月17日	3,080	3,080	0.42000%	2021年2月17日(注5)	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月17日	3,170	3,170	0.68000%	2023年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	3,100	3,100	0.67680%	2023年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月17日	2,720	2,720	0.68000%	2023年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月17日	2,870	2,870	0.79000%	2024年2月19日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	2,530	2,530	0.76155%	2024年2月19日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月17日	4,160	4,160	0.89000%	2025年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	2,080	2,080	0.88680%	2025年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月17日	1,510	1,510	0.98000%	2026年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証	

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	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年2月17日	900	900	0.93127%	2026年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月1日	1,690	1,690	0.42945%	2022年3月1日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行								
	株式会社りそな銀行								
	株式会社福岡銀行	2017年3月1日	400	400	0.40159%	2023年9月1日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行								
	株式会社三菱UFJ銀行								
	株式会社みずほ銀行	2017年3月1日	1,900	1,900	0.47128%	2023年9月1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								
	株式会社三菱UFJ銀行								
	株式会社みずほ銀行	2018年3月5日	300	300	0.26909%	2021年3月5日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行								
	株式会社りそな銀行								
	株式会社福岡銀行								
	株式会社新生銀行								
	野村信託銀行株式会社								
	株式会社中国銀行								
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月5日	310	310	0.51435%	2025年3月5日	期限一括	(注2)	無担保無保証
株式会社みずほ銀行									
株式会社三井住友銀行									
三井住友信託銀行株式会社									
株式会社日本政策投資銀行									
株式会社りそな銀行									
株式会社福岡銀行									
株式会社新生銀行									
株式会社七十七銀行									
野村信託銀行株式会社									
株式会社中国銀行									
株式会社三菱UFJ銀行	2018年3月5日	1,850	1,850	0.59950%	2026年3月5日	期限一括	(注2)	無担保無保証	
株式会社みずほ銀行									
株式会社三井住友銀行									
三井住友信託銀行株式会社	2019年6月11日	1,130	1,130	0.34020%	2026年2月17日	期限一括	(注2)	無担保無保証	
株式会社りそな銀行									
株式会社福岡銀行									
株式会社新生銀行									
株式会社七十七銀行									
野村信託銀行株式会社									
株式会社中国銀行									

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	返済 方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 6月11日	1,600	1,600	0.42105%	2027年 2月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	株式会社福岡銀行	2019年 9月2日	93	93	0.30050%	2026年 2月17日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		743	743					
	株式会社七十七銀行		232	232					
	野村信託銀行株式会社		232	232					
	株式会社新生銀行	2019年 9月25日	1,500	1,500	0.36250%	2027年 2月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		1,300	1,300					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社中国銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行	500	500						
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9月25日	2,300	2,300	0.40350%	2027年 7月13日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,200	2,200					
	株式会社三井住友銀行		1,800	1,800					
	株式会社日本政策投資銀行		1,600	1,600					
	株式会社みずほ銀行	2019年 12月25日	1,134	1,134	0.43909%	2023年 12月27日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
計		97,744	97,744						
合計		97,744	97,744						

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第6位を四捨五入して表示しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果をも勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金用途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。

(注3) 資金用途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用並びに短期借入金の返済資金です。

(注4) 資金用途は、優先出資証券の取得資金です。

(注5) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。

(3) 投資法人債の状況

2020年8月31日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回 無担保投資法人債	2017年 2月15日	4,000	4,000	0.260%	2022年 2月15日	期限一括	(注2)	(注1)
第2回 無担保投資法人債	2017年 2月15日	2,000	2,000	0.580%	2027年 2月15日	期限一括	(注2)	(注1)
第3回 無担保投資法人債	2017年 7月13日	3,500	3,500	0.650%	2027年 7月13日	期限一括	(注3)	(注1)
第4回 無担保投資法人債	2017年 12月21日	1,000	1,000	0.170%	2021年 12月21日	期限一括	(注3)	(注1)
第5回 無担保投資法人債	2017年 12月21日	1,000	1,000	0.630%	2027年 12月21日	期限一括	(注3)	(注1)
第6回 無担保投資法人債	2020年 2月20日	3,000	3,000	0.590%	2030年 2月20日	期限一括	(注2)	(注1)
合計		14,500	14,500					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 資金用途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。

(注3) 資金用途は、長期借入金の返済資金です。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権証券の状況

該当事項はありません。

6. 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

① 不動産等

該当事項はありません。

② 資産対応証券等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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以外の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

前記「3.投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細」に記載の「ロジポート堺築港新町」の期末算定価額には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。当該太陽光発電設備については、独立した鑑定評価額を算定することが困難であるため、当該物件全体の鑑定評価額を記載しています。

② 資産対応証券

該当事項はありません。

③ 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)	
賃貸仲介手数料	10,575	ラサール不動産投資顧問株式会社	10,575	100.0

(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（ラサールREITアドバイザーズ株式会社）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。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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。

8. 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・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2020年 8月17日	新投資口引受契約等の締結	新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受等に関する一般事務を引受会社（※）に委託しました。

(※) 引受会社は、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、Nomura International plc、Morgan Stanley & Co. International plc、Mizuho International plc及びSMBC Nikko Capital Markets Limitedです。

(2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 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。

(4) 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。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,977,243	10,141,366
信託現金及び信託預金	4,963,911	5,337,272
営業未収入金	288,181	364,676
前払費用	169,167	155,422
未収還付法人税等	162,897	—
未収消費税等	674,662	—
その他	2,172	1,818
流動資産合計	16,238,236	16,000,555
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	84,033,408	84,185,095
減価償却累計額	△5,305,680	△6,231,236
信託建物 (純額)	78,727,727	77,953,858
信託構築物	81,767	118,636
減価償却累計額	△4,388	△8,493
信託構築物 (純額)	77,379	110,143
信託機械及び装置	183	214,383
減価償却累計額	△5	△760
信託機械及び装置 (純額)	177	213,622
信託工具、器具及び備品	10,081	10,219
減価償却累計額	△676	△1,025
信託工具、器具及び備品 (純額)	9,404	9,193
信託土地	166,427,880	166,427,880
有形固定資産合計	245,242,569	244,714,698
投資その他の資産		
投資有価証券	1,149,747	1,149,747
長期前払費用	533,844	468,576
繰延税金資産	12	12
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	5,170	5,170
投資その他の資産合計	1,698,773	1,633,505
固定資産合計	246,941,343	246,348,204
繰延資産		
創立費	4,265	609
投資口交付費	34,348	27,068
投資法人債発行費	65,324	58,712
繰延資産合計	103,938	86,389
資産合計	263,283,518	262,435,148

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	278,523	230,297
1年内返済予定の長期借入金	10,740,000	13,390,000
未払金	1,258,838	1,219,330
未払費用	7,182	6,108
未払法人税等	680	848
未払消費税等	—	478,631
前受金	1,228,031	1,327,702
その他	725,022	414,931
流動負債合計	14,238,278	17,067,850
固定負債		
投資法人債	14,500,000	14,500,000
長期借入金	87,004,000	84,354,000
信託預り敷金及び保証金	3,000,275	3,310,849
固定負債合計	104,504,275	102,164,849
負債合計	118,742,554	119,232,699
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	141,127,710	141,127,710
出資総額控除額	△1,346,620	△1,589,234
出資総額 (純額)	139,781,090	139,538,476
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,759,873	3,663,973
剰余金合計	4,759,873	3,663,973
投資主資本合計	144,540,963	143,202,449
純資産合計	※2 144,540,963	※2 143,202,449
負債純資産合計	263,283,518	262,435,148

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日		自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,638,340	※1	6,865,424
その他賃貸事業収入	※1	591,822	※1	565,543
受取配当金		798,547		—
不動産等売却益	※2	729,667		—
営業収益合計		8,758,378		7,430,967
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,332,043	※1	2,404,952
資産運用報酬		1,047,556		877,040
資産保管・一般事務手数料		34,640		32,996
役員報酬		3,600		3,600
会計監査人報酬		12,000		12,000
その他営業費用		94,709		33,682
営業費用合計		3,524,550		3,364,271
営業利益		5,233,827		4,066,696
営業外収益				
受取利息		68		72
未払分配金戻入		2,655		3,608
保険解約返戻金		1,968		—
還付加算金		1,516		375
営業外収益合計		6,209		4,055
営業外費用				
支払利息		274,922		277,674
投資法人債利息		26,544		35,589
創立費償却		3,656		3,656
投資口交付費償却		7,280		7,280
投資法人債発行費償却		5,815		6,612
投資口公開関連費用		27,325		—
融資関連費用		117,128		75,384
投資有価証券償還損		16,993		—
営業外費用合計		479,666		406,197
経常利益		4,760,370		3,664,554
税引前当期純利益		4,760,370		3,664,554
法人税、住民税及び事業税		856		859
法人税等調整額		△8		0
法人税等合計		848		859
当期純利益		4,759,522		3,663,695
前期繰越利益		351		277
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,759,873		3,663,973

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日) (ご参考)

(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	119,249,475	△1,162,700	118,086,775	3,688,431	3,688,431	121,775,206	121,775,206
当期変動額							
新投資口の発行	21,878,235		21,878,235			21,878,235	21,878,235
利益超過分配		△183,920	△183,920			△183,920	△183,920
剰余金の配当				△3,688,080	△3,688,080	△3,688,080	△3,688,080
当期純利益				4,759,522	4,759,522	4,759,522	4,759,522
当期変動額合計	21,878,235	△183,920	21,694,315	1,071,442	1,071,442	22,765,757	22,765,757
当期末残高	※1 141,127,710	△1,346,620	139,781,090	4,759,873	4,759,873	144,540,963	144,540,963

当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8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	141,127,710	△1,346,620	139,781,090	4,759,873	4,759,873	144,540,963	144,540,963
当期変動額							
利益超過分配		△242,614	△242,614			△242,614	△242,614
剰余金の配当				△4,759,596	△4,759,596	△4,759,596	△4,759,596
当期純利益				3,663,695	3,663,695	3,663,695	3,663,695
当期変動額合計	—	△242,614	△242,614	△1,095,900	△1,095,900	△1,338,514	△1,338,514
当期末残高	※1 141,127,710	△1,589,234	139,538,476	3,663,973	3,663,973	143,202,449	143,202,449

[継続企業の前提に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。</p>	<p>その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~79年 構築物 10~45年 機械及び装置 8年 工具、器具及び備品 6~15年</p>	<p>有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~79年 構築物 10~45年 機械及び装置 8~24年 工具、器具及び備品 6~15年</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (3) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>	<p>(1) 創立費 5年間にわたり均等償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (3) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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72,803千円です。</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。当期は該当ありません。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、市場リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>

項目	前期 (ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得原価に算入しています。</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 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。 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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
<p>1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行2行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 4,000,000千円 借入実行残高 一千円 借入未実行残高 4,000,000千円</p>	<p>1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行2行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の総額 4,000,000千円 借入実行残高 一千円 借入未実行残高 4,000,000千円</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 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 50,000千円</p>

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	当期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日															
※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 6,065,759 共益費収入 572,580 計 6,638,340 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 330,554 駐車場収入 153,290 その他賃貸収入 107,978 計 591,822 不動産賃貸事業収益合計 7,230,162 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 336,202 水道光熱費 320,667 公租公課 449,675 損害保険料 13,947 修繕費 177,479 減価償却費 921,703 その他賃貸事業費用 112,367 不動産賃貸事業費用合計 2,332,043 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,898,119 ※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">ロジポート 流山A棟 (準共有持分60%)</th> <th style="text-align: center;">ロジポート 平塚新町 (準共有持分20%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">2,700,000</td> <td style="text-align: right;">1,540,000</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">2,077,347</td> <td style="text-align: right;">1,384,834</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">29,875</td> <td style="text-align: right;">18,275</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right;">592,777</td> <td style="text-align: right;">136,890</td> </tr> </tbody> </table>		ロジポート 流山A棟 (準共有持分60%)	ロジポート 平塚新町 (準共有持分20%)	不動産等売却収入	2,700,000	1,540,000	不動産等売却原価	2,077,347	1,384,834	その他売却費用	29,875	18,275	不動産等売却益	592,777	136,890	※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 6,277,619 共益費収入 587,804 計 6,865,424 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 347,292 駐車場収入 158,529 その他賃貸収入 59,721 計 565,543 不動産賃貸事業収益合計 7,430,967 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 326,320 水道光熱費 328,034 公租公課 670,146 損害保険料 12,432 修繕費 81,020 減価償却費 930,765 その他賃貸事業費用 56,231 不動産賃貸事業費用合計 2,404,952 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,026,014
	ロジポート 流山A棟 (準共有持分60%)	ロジポート 平塚新町 (準共有持分20%)														
不動産等売却収入	2,700,000	1,540,000														
不動産等売却原価	2,077,347	1,384,834														
その他売却費用	29,875	18,275														
不動産等売却益	592,777	136,890														

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	当期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 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 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,363,000口	※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 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,363,000口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2020年2月29日)	当期 (2020年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円) 未払事業税損金不算入額 12 繰延税金資産合計 12 繰延税金資産の純額 12 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 31.51 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.50 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円) 未払事業税損金不算入額 12 繰延税金資産合計 12 繰延税金資産の純額 12 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 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.45 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

[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 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	当期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 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 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項
(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年2月29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	9,977,243	9,977,243	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,963,911	4,963,911	—
資産計	14,941,155	14,941,155	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,740,000	10,743,876	3,876
(4) 投資法人債	14,500,000	14,540,850	40,850
(5) 長期借入金	87,004,000	87,515,752	511,752
負債計	112,244,000	112,800,479	556,479
(6) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,420,000	58,300,000	※	※

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

（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

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

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	1,149,747
信託預り敷金及び保証金	3,000,275

（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
現金及び預金	9,977,243
信託現金及び信託預金	4,963,911

（注4）投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	9,500,000
長期借入金	10,740,000	2,650,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	39,490,000
合計	10,740,000	7,650,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	48,990,000

当期（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表に含めていません（注2）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,141,366	10,141,366	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,337,272	5,337,272	—
資産計	15,478,638	15,478,638	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,390,000	13,391,094	1,094
(4) 投資法人債	14,500,000	14,317,800	△182,200
(5) 長期借入金	84,354,000	84,781,459	427,459
負債計	112,244,000	112,490,354	246,354
(6) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,420,000	58,300,000	※	※

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は(3)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金の時価に含めて記載しています。

(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

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

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	1,149,747
信託預り敷金及び保証金	3,310,849

(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
現金及び預金	10,141,366
信託現金及び信託預金	5,337,272

(注4) 投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	9,500,000
長期借入金	13,390,000	2,990,000	15,110,000	17,694,000	15,820,000	32,740,000
合計	13,390,000	7,990,000	15,110,000	17,694,000	15,820,000	42,240,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自2019年9月1日 至2020年2月29日) (ご参考)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
211,292,178	33,950,391	245,242,569	271,190,000

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

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(38,060,934千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却(3,462,182千円)及び減価償却費(921,703千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年2月期(第8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。

当期(自2020年3月1日 至2020年8月31日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
245,242,569	△527,871	244,714,698	271,640,000

(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2) 期中増減額のうち、当期の主な増加額は太陽光発電設備の設置(214,200千円)、主な減少額は減価償却費(930,765千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年8月期(第9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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自2019年9月1日 至2020年2月29日) (ご参考)

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容(注2)	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	短期借入金の借入れ	1,100,000	短期借入金	—
				短期借入金の返済	1,388,000		
				長期借入金の借入れ	800,000	長期借入金	10,590,000
				長期借入金の返済	800,000		
				支払利息	43,653	未払利息	212
				融資関連費用	7,104	前払費用	14,200
		長期前払費用	45,462				

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自2020年3月1日 至2020年8月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容(注2)	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	—	短期借入金の借入れ	—	短期借入金	—
				短期借入金の返済	—		
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	10,590,000
				長期借入金の返済	—		
				支払利息	41,443	未払利息	—
				融資関連費用	7,182	前払費用	13,424
		長期前払費用	39,056				

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日		当期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	
1口当たり純資産額	106,046円	1口当たり純資産額	105,064円
1口当たり当期純利益	3,531円	1口当たり当期純利益	2,687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いません。		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いません。	

(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 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日		当期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	
当期純利益 (千円)	4,759,522	当期純利益 (千円)	3,663,695
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	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)	4,759,522	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,663,695
期中平均投資口数 (口)	1,347,828	期中平均投資口数 (口)	1,363,000

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (自 2019年9月1日 至 2020年2月29日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

① 新投資口の発行

本投資法人は、2020年8月17日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2020年9月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2020年9月29日に払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	261,904口
発行価格	1口当たり176,677円
発行価格の総額	46,272,413,008円
発行価額	1口当たり170,715円
発行価額の総額	44,710,941,360円
払込期日	2020年9月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	13,096口
発行価額	1口当たり170,715円
発行価額の総額	2,235,683,640円
払込期日	2020年9月29日
割当先	野村證券株式会社

② 資金の借入れ

本投資法人は、2020年9月1日付で後記「③ 資産の取得」の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした以下の資金の借入れを決定し、2020年9月4日付で当該資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注5) (注6)	借入 実行日	借入方法	返済期限 (注9)	返済方法 (注10)	担保
短期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注1)	2,800	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.1625%を加えた利率	2020年 9月4日	左記借入先を貸付人とする2020年9月1日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2021年 8月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注2)	5,000	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3000%を加えた利率			2025年 8月29日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注3)	6,300	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3300%を加えた利率 (注7)			2027年 12月21日		
長期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注4)	20,000	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR)に0.3800%を加えた利率 (注8)			2028年 12月20日		

- (注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行より組成されています。
- (注2) 協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社より組成されています。
- (注3) 協調融資団は、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社中国銀行より組成されています。
- (注4) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行より組成されています。
- (注5) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注6) 利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（但し、初回は借入実行日とします。）の2営業日前の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、3ヶ月物の日本円TIBORになります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関の日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp>）でご確認ください。
- (注7) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2020年9月2日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	三井住友信託銀行株式会社
想定元本	6,300百万円
金利	固定支払金利 0.44400% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3300%
開始日	2020年9月4日
終了日	2027年12月21日
利払日	利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.44400%で固定化されます。

- (注8) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2020年9月2日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	20,000百万円
金利	固定支払金利 0.50950% 変動受取金利 全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3800%
開始日	2020年9月4日
終了日	2028年12月20日
利払日	利払日は、2020年11月末日を初回として、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.50950%で固定化されます。

- (注9) 返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注10) 当該借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前返済することができます。

③ 資産の取得

本投資法人は、2020年9月4日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権又は信託受益権の準共有持分の売買代金を記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
東京エリア	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注)	神奈川県川崎市	32,200	川崎ベイ不動産販売合同会社
東京エリア	東京-15	ロジポート新守谷	茨城県つくばみらい市	8,580	新守谷ロジスティクス合同会社
大阪エリア	大阪-5	ロジポート尼崎 (注)	兵庫県尼崎市	23,618	尼崎ロジスティクス合同会社
大阪エリア	大阪-6	ロジポート堺 (注)	大阪府堺市	12,075	PLC11L合同会社
合計				76,473	

(注) 「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート尼崎」及び「ロジポート堺」の取得価格は、それぞれ保有する信託受益権の準共有持分割合（40%、49%及び50%）に相当する金額を記載しています。

④ 資産の譲渡

本投資法人は、2020年9月3日付で以下の資産に係る信託受益権を譲渡しています。なお、譲渡価格は、譲渡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記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
大阪エリア	大阪-4	住之江（底地）	大阪府大阪市	4,620	住之江ランド合同会社

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日
I 当期末処分利益	4,759,873,883	3,663,973,016
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	242,614,000	278,052,000
III 分配金の額	5,002,210,000	3,941,796,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,670)	(2,892)
うち利益分配金	4,759,596,000	3,663,744,000
(うち1口当たり利益分配金)	(3,492)	(2,688)
うち利益超過分配金	242,614,000	278,052,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(178)	(204)
IV 次期繰越利益	277,883	229,016

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。
	かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,759,596,000円を、利益分配金として分配することとしました。	かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる3,663,744,000円を、利益分配金として分配することとしました。
	なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎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。	なお、本投資法人は、本投資法人の規約第36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎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。
	かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である808,813,444円の100分の30にほぼ相当する額として算定される242,614,000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。	かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である930,765,421円の100分の30にほぼ相当する額として算定される278,052,000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。

(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、投資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。

独立監査人の監査報告書

2020年10月15日

ラサールロジポート投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

東京事務所
指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

鶴田 光夫

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

藪谷 峰

監査意見

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、ラサールロジポート投資法人の2020年3月1日から2020年8月31日までの第9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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日		自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 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	4,760,370		3,664,554	
減価償却費	921,703		930,765	
創立費償却	3,656		3,656	
投資口交付費償却	7,280		7,280	
投資法人債発行費償却	5,815		6,612	
受取利息	△68		△72	
支払利息	301,466		313,264	
投資有価証券償還損益 (△は益)	16,993		—	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△111,088		△76,495	
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	△162,897		162,897	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△215,028		674,662	
前払費用の増減額 (△は増加)	△38,828		13,745	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△109,623		65,267	
営業未払金の増減額 (△は減少)	88,318		△48,225	
未払金の増減額 (△は減少)	284,777		△95,524	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△102,006		478,631	
前受金の増減額 (△は減少)	176,456		99,671	
信託有形固定資産の売却による減少額	3,462,182		—	
その他	△25,025		△2,693	
小計	9,264,455		6,197,997	
利息の受取額	68		72	
利息の支払額	△302,072		△314,338	
法人税等の支払額	△854		△691	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,961,596		5,883,039	
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	△38,242,956		△347,101	
投資有価証券の償還による収入	1,221,000		—	
投資有価証券の取得による支出	△1,149,747		—	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	447,228		28,549	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△73,315		△25,348	
信託敷金及び保証金の差入による支出	△5,170		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,802,961		△343,900	
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	1,100,000		—	
短期借入金の返済による支出	△3,030,000		—	
長期借入れによる収入	16,834,000		—	
長期借入金の返済による支出	△3,321,000		—	
投資法人債の発行による収入	2,980,883		—	
投資口の発行による収入	21,859,190		—	
利益分配金の支払額	△3,686,866		△4,761,076	
利益超過分配金の支払額	△183,865		△242,713	
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,552,342		△5,003,790	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,710,977		535,349	
現金及び現金同等物の期首残高	9,745,444		13,456,422	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,456,422		※1 13,991,771	

(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)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条の規定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いません。

・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	前期 (ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8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 (2020年2月29日) (単位: 千円) 現金及び預金 9,977,243 信託現金及び信託預金 4,963,911 使途制限付信託預金 (注) △1,484,732 現金及び現金同等物 13,456,422 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還等のために留保されている信託預金です。	※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 (2020年8月31日) (単位: 千円) 現金及び預金 10,141,366 信託現金及び信託預金 5,337,272 使途制限付信託預金 (注) △1,486,866 現金及び現金同等物 13,991,771 (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還等のために留保されている信託預金です。

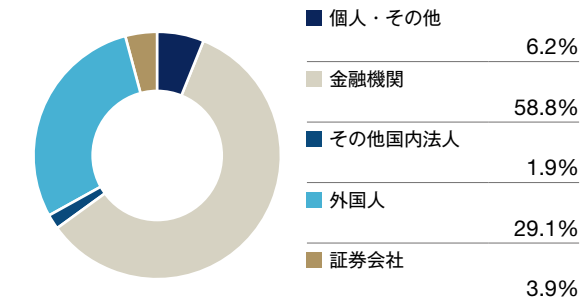
投資主インフォメーション

投資口価格の推移

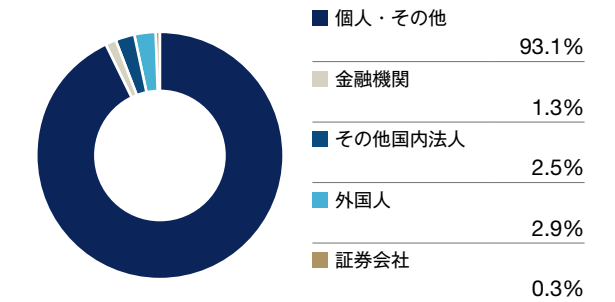


投資主の状況

投資口数



投資主数



年間スケジュール



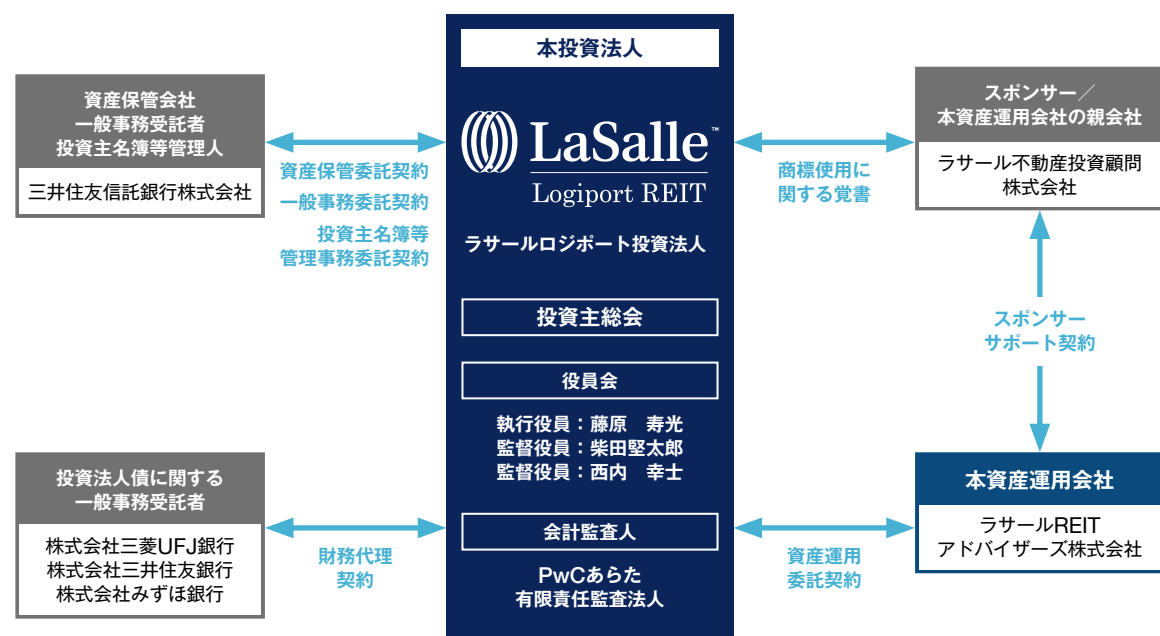
ホームページのご案内

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示に努めており、様々なコンテンツをご用意しています。今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

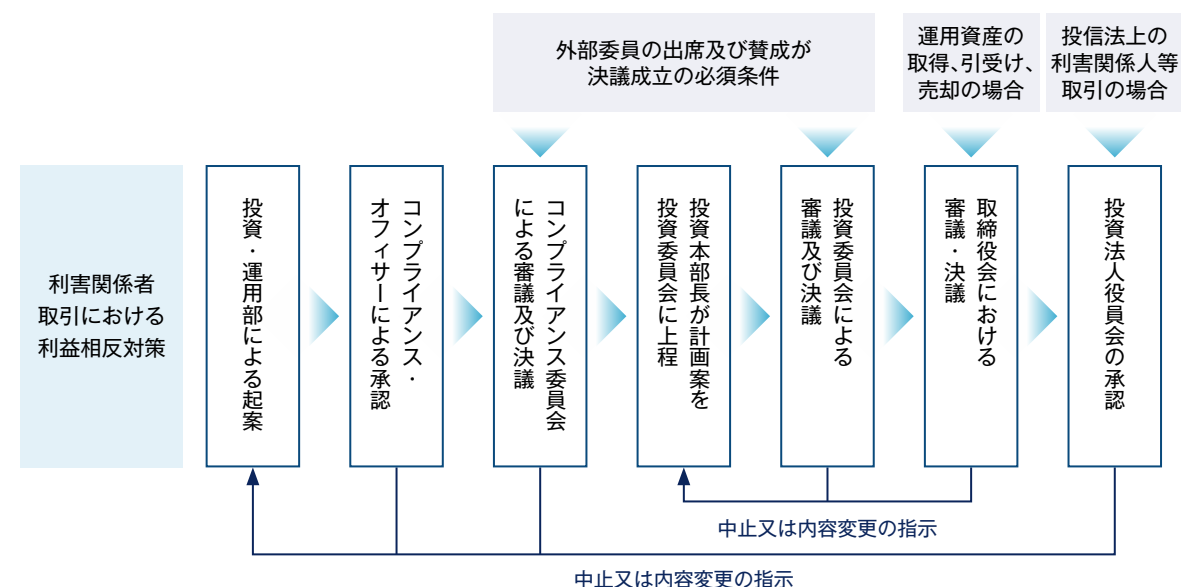
URL <http://lasalle-logiport.com/>



本投資法人の仕組み



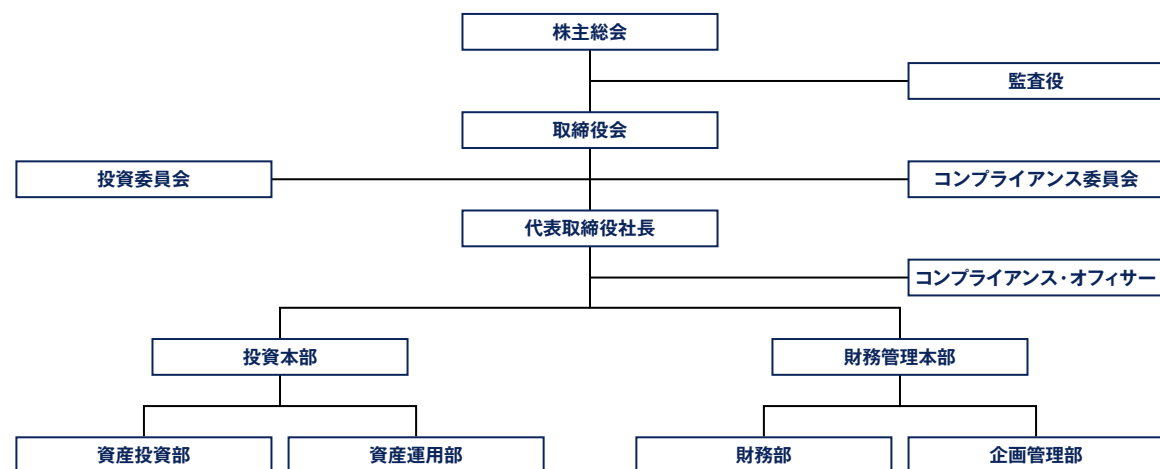
利害関係者取引における本資産運用会社の意思決定フロー



利害関係者取引に係る意思決定においては、コンプライアンス委員会及び投資委員会における外部委員の賛成を条件としています。

本資産運用会社の概況

商号	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	金融商品取引業登録	登録番号：関東財務局長（金商）第2863号
設立年月日	2002年3月18日	宅地建物取引業免許	免許証番号：東京都知事（2）第97862号
資本金	164.5百万円（2020年8月末日現在）	取引一任代理等認可	認可番号：国土交通大臣認可第92号
株主構成	ラサール不動産投資顧問株式会社 100%		



投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
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	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日（分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（証券コード：3466）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	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・祝日を除きます。）

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又は郵便局（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。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、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。