



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。

第18期 決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)

2024年11月1日から
2025年7月31日まで

三井不動産及び 伊藤忠グループが開発・保有する 先進的物流施設への重点投資

第18期 (2025年7月期)^(注)

1口当たり分配金

3,629円

分配金支払い開始 2025年10月14日

資産規模

5,694億円

期末稼働率

95.6%

予想 第19期

1口当たり分配金

3,220円

当期純利益

35,250百万円

簿価LTV

39.3%

信用格付

(株式会社
日本格付研究所)

AA (安定的)

GRESB

5 Star
GreenStar
開示評価Aランク



(注) 2024年11月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする合併を行いました。本合併に伴って、第18期については2024年11月1日から2025年7月31日までの9か月間となります。また、当期純利益には本合併に伴う負ののれん発生益25,932百万円を含みます。

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。

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、この度第18期の決算を無事に迎えることができました。また、期初にあたる2024年11月1日に、伊藤忠グループをスポンサーとし、同じく物流施設を主たる投資対象とするアドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併いたしました。

合併により、三井不動産と伊藤忠グループのダブルスポンサー体制を構築し、両社から優先的に物件情報の提供を受ける強固なパイプラインのみならず、両社の顧客ネットワークを活かしたリーシング力や物件管理運営ノウハウ等、物流施設事業に関する優れた総合力を最大限活用することで、着実な成長と投資主価値の持続的な向上を目指してまいります。

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 浅井 裕史



監督役員
大澤 栄子

執行役員
浅井 裕史

監督役員
後藤 出

本投資法人ホームページ IRライブラリー
<https://www.mflp-r.co.jp/ja/ir/library.html>



第18期
決算説明会



決算説明会動画



決算説明会資料PDF

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 14 期 自 2023年 2月 1 日 至 2023年 7月 31日	第 15 期 自 2023年 8月 1 日 至 2024年 1月 31日	第 16 期 自 2024年 2月 1 日 至 2024年 7月 31日	第 17 期 自 2024年 8月 1 日 至 2024年10月31日	第 18 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7月 31日
営業収益 (百万円)	11,478	11,845	12,413	6,498	26,382
（うち不動産賃貸事業収益） (百万円)	(11,478)	(11,845)	(12,413)	(6,498)	(24,605)
営業費用 (百万円)	6,874	7,106	7,592	4,128	15,880
（うち不動産賃貸事業費用） (百万円)	(5,652)	(5,849)	(6,202)	(3,295)	(12,323)
営業利益 (百万円)	4,604	4,738	4,821	2,369	10,501
経常利益 (百万円)	4,261	4,407	4,360	2,127	9,318
当期純利益 (百万円)	4,260	4,405	4,359	2,126	35,250
総資産額 (百万円)	350,013	361,107	386,162	385,994	565,163
（対前期比） (注7) (%)	(4.0)	(3.2)	(6.9)	(―)	(―)
純資産額 (百万円)	203,652	217,781	216,730	213,255	325,651
（対前期比） (注7) (%)	(△0.3)	(6.9)	(△0.5)	(―)	(―)
有利子負債額 (百万円)	135,200	131,300	156,700	159,700	222,250
出資総額 (純額) (注3) (百万円)	199,391	213,374	212,371	211,128	210,423
発行済投資口の総口数 (口)	576,000	608,000	608,000	608,000	3,219,699
1口当たり純資産額 (注8) (円)	353,562	358,192	356,465	87,687	101,143
分配金総額 (百万円)	5,071	5,409	5,602	2,831	11,684
1口当たり分配金 (円)	8,804	8,898	9,214	4,657	3,629
（うち1口当たり利益分配金） (円)	(7,396)	(7,247)	(7,170)	(3,498)	(3,629)
（うち1口当たり一時差異等調整引当額） (円)	(11)	(37)	(47)	(23)	(―)
（うち1口当たりその他の利益超過分配金） (円)	(1,397)	(1,614)	(1,997)	(1,136)	(―)
総資産経常利益率 (注4) (%)	1.2	1.2	1.2	0.6	2.0
（年換算値） (%)	(2.5)	(2.5)	(2.3)	(2.2)	(2.6)
自己資本利益率 (注4) (%)	2.1	2.1	2.0	1.0	13.1
（年換算値） (%)	(4.2)	(4.1)	(4.0)	(3.9)	(17.5)
期末自己資本比率 (注4) (%)	58.2	60.3	56.1	55.2	57.6
（対前期増減） (注7)	(△2.5)	(2.1)	(△4.2)	(―)	(―)
配当性向 (注4) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	33.1
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	181	184	182	92	273
期末投資物件数 (件)	25	27	30	30	48
期末稼働率 (注5) (%)	99.8	99.8	100.0	100.0	95.6
減価償却費 (注6) (百万円)	2,984	3,108	3,296	1,652	6,525
資本的支出額 (百万円)	194	168	352	62	936
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (百万円)	8,810	9,104	9,507	4,854	18,807
FFO (Funds From Operation) (注4) (百万円)	7,244	7,514	7,656	3,778	14,066
1口当たりFFO (注4、8) (円)	12,578	12,359	12,592	1,553	4,368
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注4) (%)	38.6	36.4	40.6	41.4	39.3

(注1) 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、2024年9月30日開催の投資主総会で決議された本投資法人の規約の一部変更により、第17期営業期間を2024年8月1日から2025年1月末日までから2024年8月1日から2024年10月末日までとし、第18期営業期間を2024年11月1日から2025年7月末日までとする営業期間の変更(以下「本営業期間変更」といいます。)を行っています。

(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15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 また、第18期の当期純利益には負ののれん発生益25,932百万円が含まれています。
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 なお、第18期については、当期純利益から負ののれん発生益25,932百万円を除いて算出しています。
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。
(注7) 本営業期間変更に伴い、第17期(2024年8月1日～2024年10月31日、3か月間)は、その前期となる第16期(2024年2月1日～2024年7月31日、6か月間)と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。また、第18期(2024年11月1日～2025年7月31日、9か月間)は、その前期となる第17期(2024年8月1日～2024年10月31日、3か月間)と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。
(注8) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第17期期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

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、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(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場しました(銘柄コード3471)。

2024年8月5日付で、アドバンス・ロジスティクス投資法人(以下「ADL」といいます。)との間で合併契約を締結し、2024年11月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行いました。

なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は48物件、取得価格合計5,694億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

日本経済は、物価上昇の影響が続く中、企業による設備投資の増加や賃金上昇に伴う個人消費、インバウンド需要の拡大などが下支えとなり、景気は緩やかな回復傾向が継続しています。一方で、インフレの定着を受けた日銀による政策金利の引き上げ、米国の関税政策の影響を始め、今後の金融・為替市場の動向、海外の経済・物価動向等については未だ不確実性もあり、十分に注視する必要があります。J-REIT市場においては、金利上昇への警戒感もまだあるものの、好調なファンダメンタルと内部成長の実現などを背景に、東証REIT指数は上昇基調が継続しました。

物流賃貸市場については、堅調な物流施設需要が継続する一方、旺盛な需要を受けた新規物件供給が前期まで増加した影響により、首都圏を始めとした地域で空室率の増加も見られました。しかしながら、昨今のインフレによる資材価格の高騰、労務費の上昇などにより、物流施設の開発コストが大幅に増加した結果、新規供給が抑制されてきており、今後は需給バランスの改善、空室率の低下が期待されています。Eコマースの継続的な拡大や、物流業務を専門的に請け負う3PL事業(注1)者による安定的な需要等により、物流施設に対する需要は引き続き堅調です。また、小売業者が物流業務の効率化を目指す動きや、物流事業者が物流拠点の再編する動きもあ

り、多機能かつ好立地の先進的物流施設に対する需要は引き続き高まっていくと思われます。

このような状況下、本投資法人は、ADLと合併し、資産規模の飛躍的な拡大に加え、総合デベロッパーである三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）と、大手総合商社である伊藤忠グループ^(注2)によるダブルスポンサー体制を構築することとなりました。両社の強固なサポートを最大限に活用することで、保有資産の安定的な運用を着実に進めており、更なる投資主価値の向上を図ってまいります。

本投資法人では、ESGへの取組みを推進しています。本資産運用会社における「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」に則り、物流施設の運営等を通じた環境負荷の軽減や地域社会、従業員等ステークホルダーへの貢献等、ESGへの取組みを進めています。

^(注1) 「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。

^(注2) 「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社（伊藤忠都市開発を含みます。）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。

(3)
資金調達の概要

当期においては、2024年11月1日付で効力の発生したADLとの合併により、短期借入金7,300百万円、長期借入金50,300百万円及び投資法人債3,500百万円の総額61,100百万円の有利子負債を受け入れました。また、期中に返済期日が到来した長期借入金7,550百万円及び短期借入金7,300百万円の返済資金として長期借入金14,100百万円の借入れを行いました。また、期中に償還期日が到来した投資法人債1,500百万円の償還資金として長期借入金1,500百万円の借入れを行いました。また、資産の取得等に際し、新たに長期借入金9,700百万円の借入れを行いました。また、合併関連費用及び資産の取得等に際し、新たに短期借入金9,000百万円の借入れを行い、期中に短期借入金14,000百万円の返済を行いました。また、資産譲渡資金を返済原資として、長期借入金2,500百万円の期限前弁済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額222,250百万円（1年内返済予定の長期借入金18,500百万円、投資法人債7,000百万円及び長期借入金196,750百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は39.3%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26,382百万円、営業利益10,501百万円、経常利益9,318百万円、当期純利益35,250百万円となりました。

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、当期末処分利益から一時差異等調整積立金繰入額22,268,700,000円を控除した11,684,287,671円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,629円となりました。

3.
増資等の状況

本投資法人の2025年7月31日までの最近5年間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）（百万円） ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年10月 5 日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	^(注2)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	^(注3)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円） ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年10月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	542,000	△342	184,168	^(注4)
2021年 4 月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	542,000	△368	183,800	^(注5)
2021年10月12日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	542,000	△527	183,272	^(注6)
2022年 2 月 1 日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	^(注7)
2022年 2 月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	^(注8)
2022年 4 月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	576,000	△538	200,671	^(注9)
2022年10月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	576,000	△646	200,025	^(注10)
2023年 4 月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	576,000	△633	199,391	^(注11)
2023年 8 月 9 日	公募増資	30,470	606,470	14,086	213,478	^(注12)
2023年 8 月23日	第三者割当増資	1,530	608,000	707	214,185	^(注13)
2023年10月12日	利益を超える金銭の分配	—	608,000	△811	213,374	^(注14)
2024年 4 月19日	利益を超える金銭の分配	—	608,000	△1,003	212,371	^(注15)
2024年10月18日	利益を超える金銭の分配	—	608,000	△1,242	211,128	^(注16)
2024年11月 1 日	投資口の分割	1,824,000	2,432,000	—	211,128	^(注17)
2024年11月 1 日	合併による割当交付	787,699	3,219,699	—	211,128	^(注18)
2025年 1 月21日	利益を超える金銭の分配	—	3,219,699	△704	210,423	^(注19)

^(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493,350円（発行価額477,411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3) 1口当たり発行価額477,411円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

^(注4) 2020年9月16日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり777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、2020年10月21日よりその支払を開始しました。

^(注5) 2021年3月12日開催の本投資法人役員会において、第9期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679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、2021年4月22日よりその支払を開始しました。

^(注6) 2021年9月14日開催の本投資法人役員会において、第10期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり974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、2021年10月12日よりその支払を開始しました。

^(注7) 1口当たり発行価格545,190円（発行価額527,576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8) 1口当たり発行価額527,576円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

^(注9) 2022年3月15日開催の本投資法人役員会において、第11期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり993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、2022年4月22日よりその支払を開始しました。

^(注10) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第12期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,122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、2022年10月21日よりその支払を開始しました。

^(注11) 2023年3月14日開催の本投資法人役員会において、第13期（2023年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,100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、2023年4月21日よりその支払を開始しました。

^(注12) 1口当たり発行価格477,750円（発行価額462,315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462,315円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

^(注14) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第14期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,408円の利益を超える金銭の分配を行う

ことを決議し、2023年10月12日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配6百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注15) 2024年3月14日開催の本投資法人役員会において、第15期(2024年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,651円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2024年4月19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配22百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注16) 2024年9月17日開催の本投資法人役員会において、第16期(2024年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり2,044円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2024年10月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配28百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注17) 2024年10月31日を基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

(注18) 2024年11月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。かかる合併に際し、ADLの投資口1口に対し本投資法人の投資口1,168口を割当交付し、その結果、787,699口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

(注19) 2024年12月18日開催の本投資法人役員会において、第17期(2024年10月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,159円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2025年1月21日よりその支払を開始しました。なお、出資総額(純額)の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配13百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

【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 14 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	第 15 期 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	第 16 期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	第 17 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	第 18 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
最 高 (円)	532,000	502,000	459,000	(注1) 451,000 (注2) 101,500	105,900
最 低 (円)	439,500	439,500	416,500	(注1) 394,000 (注2) 101,200	96,900

(注1) 2024年10月31日を基準日とし、2024年11月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による本投資口分割の権利落前(2024年10月29日以前)の価格を記載しています。

(注2) 上記権利落後(2024年10月30日以降)の価格を記載しています。

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別	第 14 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	第 15 期 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	第 16 期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	第 17 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	第 18 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
当期末処分利益総額 (千円)	4,260,455	4,406,357	4,359,700	2,127,050	35,250,479
利益留保額 (千円)	359	181	340	266	23,566,191
金銭の分配金総額 (千円)	5,071,104	5,409,984	5,602,112	2,831,456	11,684,287
(1口当たり分配金) (円)	(8,804)	(8,898)	(9,214)	(4,657)	(3,629)
うち利益分配金総額 (千円)	4,260,096	4,406,176	4,359,360	2,126,784	11,684,287
(1口当たり利益分配金) (円)	(7,396)	(7,247)	(7,170)	(3,498)	(3,629)
うち出資払戻総額 (千円)	811,008	1,003,808	1,242,752	704,672	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	(1,408)	(1,651)	(2,044)	(1,159)	(—)
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)	6,336	22,496	28,576	13,984	—
(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)	(11)	(37)	(47)	(23)	(—)
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)	804,672	981,312	1,214,176	690,688	—
(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)	(1,397)	(1,614)	(1,997)	(1,136)	(—)

(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. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、三井不動産及び伊藤忠商事株式会社(以下「伊藤忠商事」といいます。)とその連結子会社である伊藤忠都市開発株式会社(以下「伊藤忠都市開発」といい、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発を併せて「伊藤忠商事等」といいます。)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。

(注) 本合併に伴い、本資産運用会社は、2024年11月1日付で社内規程である本投資法人に係る運用ガイドラインを変更しています。

(1) 外部成長戦略

「三井不動産及び伊藤忠商事等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。

併せて、伊藤忠商事等と本資産運用会社との間で締結し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てIMP(伊藤忠グループが開発し「アイミッションズパーク」の名称を付した物流施設)にも投資することで、テナント分散の深耕を図ります。

(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・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という理念のもと、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)が求める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及び伊藤忠商事等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に加え、総合商社である伊藤忠グループのスポンサーサポートを最大限有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

(3) 財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

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

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

分 類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡年月日
インダストリアル 不動産	lo-1	T&Bメンテナンスセンター富山	富山県富山市	2,150	2025年 8 月 1 日

(注) 「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(消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(参考情報)

本投資法人は、2025年7月25日付で以下の不動産信託受益権の譲渡に係る売買契約を締結し、2025年9月30日に不動産信託受益権を譲渡する予定です。

分 類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定年月日 (注2)
物流不動産	Li-7	アイミッションズパーク印西	千葉県印西市	23,730 (準共有持分 70%)	2025年 9 月30日
物流不動産	Lo-1	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,450	2025年 9 月30日

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定年月日を記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。

(注3) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約は、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」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の20%に相当する金額です。なお、「アイミッションズパーク印西」については、買主が契約を解除した場合に限り、売主に対して売買代金の30%相当額の違約金を請求することができる旨が定められています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第 14 期 (2023年 7 月31日)	第 15 期 (2024年 1 月31日)	第 16 期 (2024年 7 月31日)	第 17 期 (2024年10月31日)	第 18 期 (2025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	32,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	576,000	608,000	608,000	608,000	3,219,699
出資総額(純額) (注) (百万円)	199,391	213,374	212,371	211,128	210,423
投資主数 (人)	7,889	8,424	10,354	10,771	27,366

(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

2025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 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	617,751	19.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	537,806	16.70
野村信託銀行株式会社(投信口)	159,527	4.95
三井不動産株式会社	115,600	3.59
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	83,299	2.58
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	61,174	1.89
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	49,229	1.52
みずほ証券株式会社	46,060	1.43
JP MORGAN CHASE BANK 385781	44,500	1.38
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	44,455	1.38
合 計	1,759,401	54.63

(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	浅井 裕史	—	4,500
監督役員	後藤 出	シティユーワ法律事務所 弁護士	2,700
	大澤 栄子	大澤公認会計士事務所 代表 公認会計士 エクシオグループ株式会社 社外監査役 任天堂株式会社 社外取締役(監査等委員)	2,700
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	17,000

(注1) 2025年7月31日現在、執行役員浅井裕史は、自己の名義で本投資法人の投資口を24口所有しています。また、2025年7月31日現在、監督役員後藤出及び大澤栄子は、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(2,600千円)を加えた額を記載しています。また、有限責任 あずさ監査法人と同一のネットワークに属する者に対する報酬はありません。

(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。

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することとなる一定の損害を当該保険契約により補填することとしております。
	(保険料の負担割合) 当該保険契約の保険料は、全額を本投資法人が負担しております。
	(職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 故意又は重過失に起因して生じた当該損害は填補されない等の免責事由があります。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025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（投資法人債に関する事務）	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
一般事務受託者（会計事務）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者（納税事務）	税理士法人令和会計社

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	用 途	地域区分 (注1)	第 17 期 (2024年10月31日現在)		第 18 期 (2025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	199,446	51.7	363,323	64.3
		関西エリア	106,998	27.7	105,562	18.7
		その他エリア	42,737	11.1	43,400	7.7
	小	計	349,181	90.5	512,286	90.6
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア	25,443	6.6	25,107	4.4
		関西エリア	—	—	—	—
		その他エリア	—	—	1,593	0.3
	小	計	25,443	6.6	26,701	4.7
	信託不動産合計		374,625	97.1	538,987	95.4
預金・その他の資産		11,369	2.9	26,176	4.6	
資産総額		385,994	100.0	565,163	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」とは、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

2025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) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	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5)	14,262	50,813	50,813	100.0	3.1	物流不動産
MFLP久喜	11,153	67,925	19,900	29.3	非開示(注6)	物流不動産
MFLP横浜大黒(注5)	9,419	47,939	47,939	100.0	2.3	物流不動産
MFLP八潮	8,684	39,692	39,692	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP厚木	6,776	40,958	40,958	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,170	31,034	31,034	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP柏	5,477	31,291	31,291	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP堺	21,649	112,148	112,148	100.0	5.2	物流不動産
MFLP小牧	7,014	38,806	38,806	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP日野(注5)	11,532	46,801	46,801	100.0	2.4	物流不動産
MFLP平塚	6,348	33,055	33,055	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLPつくば	7,953	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6)	物流不動産

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
MFLP稲沢	14,059	68,922	68,922	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP厚木Ⅱ	11,774	48,032	48,032	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP福岡Ⅰ	4,634	32,216	32,216	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLPプロロジスパーク 川越(注5)	13,758	56,723	56,723	100.0	2.8	物流不動産
MFLP広島Ⅰ	13,235	66,665	66,665	100.0	3.2	物流不動産
MFLP茨木	55,188	208,811	208,811	100.0	11.5	物流不動産
MFLP川口Ⅰ	17,710	48,119	48,119	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP八千代勝田台	17,132	69,830	69,830	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP大阪Ⅰ	13,388	43,880	43,880	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP平塚Ⅱ	12,242	46,525	33,864	72.8	非開示(注6)	物流不動産
MFLP大阪交野(注7)	15,334	67,264	67,264	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP東名綾瀬	19,300	54,148	54,148	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP所沢(注7)	3,892	21,725	21,725	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP平塚Ⅲ	8,344	28,327	28,327	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP新木場Ⅰ	5,933	9,585	9,585	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注5、7)	3,092	18,061	18,061	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク厚木	6,515	20,576	20,576	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク柏	8,324	31,999	31,999	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク野田	16,897	61,278	61,278	100.0	2.5	物流不動産
アイミッションズパーク守谷	4,268	18,111	18,111	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク三郷	7,505	22,664	0	0.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク千葉北	3,024	10,478	10,478	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク印西 (注8)	20,127	77,361	77,361	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク守谷2	1,154	7,727	7,727	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク柏2	38,281	116,883	116,883	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク印西2	6,068	27,007	27,007	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク東京足立	12,452	27,828	17,284	62.1	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク三芳	2,886	10,320	10,320	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク市川塩浜	24,178	54,311	54,311	100.0	非開示(注6)	物流不動産
LOGITRES佐野	1,363	7,144	7,144	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク厚木2	4,697	15,513	15,513	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク加須	3,015	11,173	11,173	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク吉川美南	6,054	18,685	18,685	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFIP印西	10,981	非開示(注6)	非開示(注6)	非開示(注6)	非開示(注6)	インダストリアル 不動産
MFIP印西Ⅱ	14,126	30,906	30,906	100.0	非開示(注6)	インダストリアル 不動産

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
T&Bメンテナンスセンター富山 (注9)	1,593	7,164	7,164	100.0	非開示(注6)	インダストリアル 不動産
T&Bメンテナンスセンター松江 (注10)	—	—	—	—	非開示(注6)	インダストリアル 不動産
合 計	538,987	非開示(注6)	非開示(注6)	95.6	100.0	

(注1)「帳簿価額」には、信託建設仮定の金額を含みません。

(注2)「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2025年7月31日現在の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。以下、本2.及び後記3.において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)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。以下本2.において同じです。

(注3)「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2025年7月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約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、2025年7月31日現在における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。以下本2.において同じです。

(注4)「稼働率」は、2025年7月31日現在における本投資法人保有の各物件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5)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」及び「アイミッションズパーク印西」に係る賃貸可能面積、賃貸面積は、2025年7月31日現在において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%、25%、50%、50%及び70%)に相当する数値を記載しています。

(注6)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。

(注7)「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る帳簿価額には信託借地権が含まれています。

(注8)「アイミッションズパーク印西」は、2025年7月31日に信託受益権の準共有持分30%を譲渡したことから、2025年11月1日に信託受益権を受入れた際の受入価格に30%を乗じた金額を差し引いています。

(注9)「T&Bメンテナンスセンター富山」は2025年8月1日に不動産信託受益権を譲渡しています。以下同じです。

(注10)「T&Bメンテナンスセンター松江」は2025年4月30日に不動産信託受益権を譲渡しています。以下同じです。

3. 不動産等組入資産明細

2025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)	帳簿価額 (百万円) (注3)
GLP・MFLP市川塩浜 (注4)	千葉県市川市塩浜一丁目6番3	不動産信託受益権	50,813	20,800	14,262
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	15,700	11,153
MFLP横浜大黒(注4)	神奈川県横浜市鶴見区大黒町43番1	不動産信託受益権	47,939	11,300	9,419
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	12,400	8,684
MFLP厚木	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4021番1	不動産信託受益権	40,958	11,000	6,776
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	9,340	6,170
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	8,000	5,477
MFLP堺	大阪府堺市堺区築港八幡町1番171	不動産信託受益権	112,148	27,900	21,649
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	38,806	9,200	7,014
MFLP日野(注4)	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	14,100	11,532
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	8,370	6,348

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)	帳簿価額 (百万円) (注3)
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	11,300	7,953
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	19,000	14,059
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	15,600	11,774
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	6,700	4,634
MFLPプロロジス パーク川越(注4)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産信託受益権	56,723	17,700	13,758
MFLP広島Ⅰ	広島県広島市西区観音新町 四丁目2876番26	不動産信託受益権	66,665	16,800	13,235
MFLP茨木	大阪府茨木市彩都あかね4番	不動産信託受益権	208,811	70,000	55,188
MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市領家 四丁目3342番1ほか4筆	不動産信託受益権	48,119	20,900	17,710
MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市上高野字 中野1807番13ほか1筆	不動産信託受益権	69,830	19,000	17,132
MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市淀川区加島 二丁目1番1ほか2筆	不動産信託受益権	43,880	14,700	13,388
MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市大神字立段 366番4ほか	不動産信託受益権	46,525	13,800	12,242
MFLP大阪交野(注5)	大阪府交野市星田北 八丁目3702番6ほか113筆	不動産信託受益権	67,264	16,300	15,334
MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市小園字下原 720番1ほか	不動産信託受益権	54,148	20,500	19,300
MFLP所沢(注5)	埼玉県入間郡三芳町大字竹間沢 字生出窪308番1ほか	不動産信託受益権	21,725	4,090	3,892
MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市大神字一之堰 655番6ほか	不動産信託受益権	28,327	8,470	8,344
MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区新木場 四丁目12番12	不動産信託受益権	9,585	6,140	5,933
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注4、5)	福岡県糟屋郡粕屋町大字江辻 字薄町50番1ほか	不動産信託受益権	18,061	3,080	3,092
アイミッションズ パーク厚木	A棟：神奈川県厚木市金田 字新台畑下1463番地3 B棟：神奈川県厚木市金田 字新白鳥1497番地1	不動産信託受益権	20,576	6,540	6,515
アイミッションズ パーク柏	千葉県柏市鷺野谷字宮後原 1027番地23	不動産信託受益権	31,999	8,400	8,324
アイミッションズ パーク野田	千葉県野田市泉二丁目1番地1	不動産信託受益権	61,278	17,000	16,897
アイミッションズ パーク守谷	茨城県つくばみらい市絹の台 四丁目4番地	不動産信託受益権	18,111	4,320	4,268
アイミッションズ パーク三郷	埼玉県三郷市栄四丁目72番地1	不動産信託受益権	22,664	8,210	7,505
アイミッションズ パーク千葉北	千葉県千葉市若葉区若松町 439番地120	不動産信託受益権	10,478	3,050	3,024

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)	帳簿価額 (百万円) (注3)
アイミッションズ パーク印西	千葉県印西市松崎台 二丁目4番地3	不動産信託受益権	77,361	20,370	20,127
アイミッションズ パーク守谷2	茨城県つくばみらい市絹の台 四丁目4番地	不動産信託受益権	7,727	1,170	1,154
アイミッションズ パーク柏2	千葉県柏市新十余二7番地1	不動産信託受益権	116,883	38,600	38,281
アイミッションズ パーク印西2	千葉県印西市松崎台 二丁目4番地4	不動産信託受益権	27,007	6,120	6,068
アイミッションズ パーク東京足立	東京都足立区入谷 六丁目3222番地	不動産信託受益権	27,828	12,500	12,452
アイミッションズ パーク三芳	埼玉県入間郡三芳町大字上富 字吉拓428番地3	不動産信託受益権	10,320	2,900	2,886
アイミッションズ パーク市川塩浜	千葉県市川市千鳥町12番地1	不動産信託受益権	54,311	24,300	24,178
LOGITRES佐野	栃木県佐野市田島町字古河田 238番地1	不動産信託受益権	7,144	1,370	1,363
アイミッションズ パーク厚木2	神奈川県伊勢原市下糟屋東 三丁目1番ほか	不動産信託受益権	15,513	5,030	4,697
アイミッションズ パーク加須	埼玉県加須市豊野台 一丁目563番5	不動産信託受益権	11,173	3,200	3,015
アイミッションズ パーク吉川美南	越谷都市計画事業吉川美南駅東 口周辺地区土地区画整理事業施 工区域内 仮換地：街区番号1、画地番号36 保留地：街区番号1、画地番号35	不動産信託受益権	18,685	6,090	6,054
物流不動産 小計			2,031,911	601,360	512,286
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8)	15,100	10,981
MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市泉野 二丁目101番地11ほか2筆	不動産信託受益権	30,906	18,300	14,126
T&Bメンテナンス センター富山	富山県富山市新庄町 二丁目130番地ほか	不動産信託受益権	7,164	1,590	1,593
インダストリアル不動産 小計			非開示(注8)	34,990	26,701
合 計			非開示(注8)	636,350	538,987

(注1)「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2025年7月31日現在の建物に係る各対象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2025年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注3)「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注4)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」及び「アイミッションズパーク印西」に係る賃貸可能面積、期末算定価額及び帳簿価額は、2025年7月31日現在において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%、25%、50%、50%及び70%)に相当する数値を記載しています。

(注5)「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る期末算定価額及び帳簿価額には信託借地権が含まれています。

(注6)アイミッションズパーク守谷に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合(70%)に相当する数値を用いています。

(注7)アイミッションズパーク守谷2に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合(30%)に相当する数値を用いています。

(注8) 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 17 期 (2024年 8 月 1 日～2024年10月31日)				第 18 期 (2024年11月 1 日～2025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	257	4.0	5	100.0	759	3.1
MFLP久喜	3	100.0	246	3.8	1	29.3	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP横浜大黒 (注3)	5	100.0	187	2.9	5	100.0	557	2.3
MFLP八潮	3	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	3	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	7	100.0	439	6.8	7	100.0	1,282	5.2
MFLP小牧	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日野 (注3)	17	100.0	205	3.2	17	100.0	597	2.4
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)	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)	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)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLPプロロジス パーク川越 (注3)	10	100.0	221	3.4	10	100.0	683	2.8
MFLP広島Ⅰ	4	100.0	264	4.1	4	100.0	793	3.2
MFLP茨木	10	100.0	982	15.1	11	100.0	2,826	11.5
MFLP川口Ⅰ	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八千代勝田台	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大阪Ⅰ	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平塚Ⅱ	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	72.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP大阪交野	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東名綾瀬	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所沢	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平塚Ⅲ	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新木場Ⅰ	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・SGリアルティ 福岡粕屋 (注3)	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)
アイミッションズ パーク厚木	—	—	—	—	A棟	1	100.0	非開示 (注4)
					B棟	1		
アイミッションズ パーク柏	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク野田	—	—	—	—	4	100.0	619	2.5

不動産等の名称	第 17 期 (2024年 8 月 1 日～2024年10月31日)				第 18 期 (2024年11月 1 日～2025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 (%)
アイミッションズ パーク守谷	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク三郷	—	—	—	—	—	0.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク千葉北	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク印西	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク守谷2	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク柏2	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク印西2	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク東京足立	—	—	—	—	1	62.1	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク三芳	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク市川塩浜	—	—	—	—	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
LOGITRES佐野	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク厚木2	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク加須	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
アイミッションズ パーク吉川美南	—	—	—	—	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)	95.4	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)
MFIP印西Ⅱ	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)
T&Bメンテナンス センター富山	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
T&Bメンテナンス センター松江	—	—	—	—	—	—	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	6,498	100.0	非開示 (注4)	95.6	24,605	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、各決算日現在における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、エンドテナントの総数を記載しています。但し、各決算日現在における本投資法人の各保有資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として「テナント数」を算出しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日現在における本投資法人保有の各物件において締結されている各対象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日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」及び「アイミッションズパーク印西」に係る不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、各決算日現在において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％、25％、50％、50％及び70％）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います。

(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

2025年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分	種 類	契約額等(注1)		時 価 (注2)(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	41,350	36,350	822
合 計		41,350	36,350	822

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、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) 時価の金額のうち、790百万円については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号)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。

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
MFLP久喜	埼玉県久喜市	空調設備新設工事	自 2026年 4 月 至 2026年 7 月	220	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	非常用発電機更新工事	自 2026年 6 月 至 2026年 7 月	450	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調部品・全熱交換機 更新工事(第2期)	自 2025年 6 月 至 2025年12月	72	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	非常用発電機更新工事	自 2025年 7 月 至 2026年 1 月	61	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	護岸修繕工事	自 2025年10月 至 2026年 1 月	35	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	LED照明設備更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 6 月	13	—	—
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	荷物用エレベーター 制御盤等更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年 7 月	29	—	—
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	垂直搬送機等改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年 7 月	19	—	—
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	垂直搬送機等更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年 7 月	10	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	ITV設備更新工事	自 2025年 5 月 至 2026年 1 月	70	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	ランプウェイ舗装 補修工事	自 2026年 4 月 至 2026年 7 月	56	—	—
MFLP小牧	愛知県小牧市	都市計画道路事業決定に 伴う検討業務	自 2024年11月 至 2025年 8 月	17	—	—
MFLP小牧	愛知県小牧市	入退室設備更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 4 月	16	—	—
MFLP日野	東京都日野市	非常灯・誘導灯器具 交換工事(第2期)	自 2025年 8 月 至 2026年 1 月	11	—	—
MFLP日野	東京都日野市	ITV設備更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 7 月	11	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	空調部品交換工事	自 2025年10月 至 2026年 1 月	60	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	空調部品交換工事	自 2026年 2 月 至 2026年 7 月	54	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	自動火災報知機更新工事	自 2026年 6 月 至 2026年 7 月	27	—	—
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	入退室設備更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 4 月	35	—	—
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	ITV設備更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 4 月	15	—	—

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川口Ⅰ	埼玉県川口市	空調設備新設工事	自 2025年11月 至 2026年 1 月	300	—	—
MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	空調設備新設工事	自 2025年11月 至 2026年 1 月	250	—	—
MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	電力計メーター更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 2 月	19	—	—
アイミッションズ パーク三郷	埼玉県三郷市	セキュリティシステム 更新工事	自 2025年11月 至 2026年 1 月	16	—	—
アイミッションズ パーク東京足立	東京都足立区	空調設備増設工事	自 2026年 2 月 至 2026年 7 月	20	—	—

(注) 「MFLP横浜大黒」及び「MFLP日野」に係る各工事予定金額は、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25%)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936百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費749百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額(百万円) (注)
MFLP久喜	埼玉県久喜市	空調設備新設工事	自 2024年11月 至 2025年 3 月	270
MFLP久喜	埼玉県久喜市	LED照明設備新設工事	自 2025年 2 月 至 2025年 7 月	67
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事(13工区)	自 2024年 7 月 至 2024年12月	50
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事(14工区)	自 2025年 1 月 至 2025年 6 月	50
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調部品・全熱交換機更新工事 (第1期)	自 2025年 2 月 至 2025年 6 月	53
MFLP堺	大阪府堺市	機械警備設備交換工事	自 2025年 7 月 至 2025年 7 月	38
MFLP日野	東京都日野市	空調部品交換工事	自 2025年 7 月 至 2025年 7 月	20
MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡須恵町	セキュリティシステム 更新工事	自 2025年 5 月 至 2025年 5 月	18
MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	冠水対策工事	自 2025年 5 月 至 2025年 7 月	31
その他の資本的支出				334
合 計				936

(注) 「MFLP横浜大黒」及び「MFLP日野」に係る各工事金額は、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 17 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	第 18 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
資産運用報酬(注1)	563,479	3,076,602
資産保管及び一般事務委託手数料(注2)	26,013	81,659
役員報酬	3,300	9,900
会計監査人報酬	12,000	15,800
その他費用	227,938	372,958
合 計	832,732	3,556,921

(注1) 資産運用報酬には、上記金額の他、第18期に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34,456千円、物件売却に係る運用報酬が59,100千円あります。なお、第17期には該当事項はありません。

(注2) 「資産保管及び一般事務委託手数料」は、従来、「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」に区分掲記していましたが、報酬計算の一本化により、当期より一括掲記しています。

2. 借入状況

2025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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
短期借入金 (注1)	株式会社三井住友銀行	2024年 8月1日 (注7)	—	—	—	2024年 11月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2024年 9月9日 (注7)	—	—	—	2024年 12月9日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2025年 1月17日	5,000	—	—	2025年 2月19日	期限一括	(注3)	
	株式会社福岡銀行	2025年 3月3日	—	—	—	2025年 3月17日	期限一括	(注3)	
小 計			5,000	—					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 9月1日	1,500	1,500	0.4213	2026年 9月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2018年 9月7日 (注7)	—	1,400	0.7265 (注6)	2026年 9月7日 (注4、8)	期限一括	(注3)	
		2018年 9月7日 (注7)	—	500	0.9167 (注6)	2028年 9月7日	期限一括	(注3)	
		2019年 4月1日 (注7)	—	1,510	0.5500 (注6)	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月3日 (注7)	—	—	0.2740 (注6)	2025年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	1,700	1,700	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月31日 (注7)	—	900	0.5222 (注6)	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.2829	2027年 10月6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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2020年 10月6日	1,500	1,500	0.4168	2029年 10月6日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2021年 3月16日	800	800	0.3743	2028年 3月16日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	800	800	0.6325	2031年 3月16日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	1,330	0.2890 (注6)	2025年 9月30日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	1,330	0.4380 (注6)	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	750	0.5600 (注6)	2029年 3月30日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	700	700	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	700	700	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注3)	
		2022年 3月15日	800	800	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注3)	
		2022年 8月31日 (注7)	—	—	基準金利 +0.1900 (注5)	2025年 7月31日	期限一括	(注3)	
		2022年 8月31日 (注7)	—	550	0.7830 (注6)	2030年 2月28日	期限一括	(注3)	
		2022年 9月1日	2,000	2,000	基準金利 +0.3300 (注5)	2033年 9月1日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	450	1.0060 (注6)	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	600	1.2202 (注6)	2030年 4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	0.4900	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	400	400	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	500	500	0.5000	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	500	500	1.2363	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	450	0.9390 (注6)	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	650	1.0530 (注6)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	1,700	1,700	1.1300	2032年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月5日	1,000	1,000	1.1450	2032年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月4日	1,700	1,700	基準金利 +0.3300 (注5)	2035年 3月5日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月15日	1,400	1,400	1.0975	2032年 3月15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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2024年 11月1日	—	1,600	1.1888	2032年 11月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2024年 11月1日	—	1,500	1.2763	2033年 11月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 12月9日	—	1,150	1.2813	2032年 12月9日	期限一括	(注3)	
		2025年 2月3日	—	750	1.1960	2031年 2月3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	1,500	1,500	0.3813	2025年 9月1日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2018年 9月7日 (注7)	—	1,500	0.7265 (注6)	2026年 9月7日 (注4、8)	期限一括	(注3)	
		2019年 4月1日 (注7)	—	1,000	0.5500 (注6)	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月3日 (注7)	—	—	0.2740 (注6)	2025年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	800	—	0.1059	2025年 3月3日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月31日 (注7)	—	900	0.5222 (注6)	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	2,000	2,000	0.1950	2026年 3月16日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	1,030	0.2890 (注6)	2025年 9月30日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	1,030	0.4380 (注6)	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	560	0.5600 (注6)	2029年 3月30日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.2375	2027年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2022年 8月31日 (注7)	—	—	基準金利 +0.1900 (注5)	2025年 7月31日	期限一括	(注3)	
		2022年 8月31日 (注7)	—	525	0.7830 (注6)	2030年 2月28日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	350	1.0060 (注6)	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	400	1.2202 (注6)	2030年 4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	0.5775	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	400	0.9390 (注6)	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	450	1.0530 (注6)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2023年9月1日	2,000	2,000	0.5313	2027年9月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2024年2月1日	1,200	1,200	0.6225	2028年2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年2月5日	1,500	1,500	0.6288	2028年2月7日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	800	800	0.6088	2028年3月15日	期限一括	(注3)	
		2024年11月1日	—	1,000	0.8050	2028年11月1日	期限一括	(注3)	
		2024年12月9日	—	1,050	0.9350	2028年12月11日	期限一括	(注3)	
		2025年2月3日	—	650	1.0415	2029年2月5日	期限一括	(注3)	
		2025年3月3日	—	800	1.1515	2029年3月5日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2018年3月15日	900	900	0.4895	2027年9月15日	期限一括	(注3)	
		2018年9月7日(注7)	—	1,000	0.7265(注6)	2026年9月7日(注4,8)	期限一括	(注3)	
		2018年9月7日(注7)	—	500	0.9167(注6)	2028年9月7日	期限一括	(注3)	
		2019年2月4日	2,000	2,000	0.3687	2028年8月4日	期限一括	(注3)	
		2019年4月1日(注7)	—	1,000	0.5500(注6)	2027年3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年2月3日(注7)	—	—	0.2740(注6)	2025年2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年3月31日(注7)	—	900	0.5222(注6)	2028年3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年4月6日	1,200	1,200	0.4942	2030年4月8日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,000	1,000	0.4707	2030年10月7日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	1,600	1,600	0.6325	2031年3月17日	期限一括	(注3)	
		2021年4月1日(注7)	—	960	0.2890(注6)	2025年9月30日(注4)	期限一括	(注3)	
		2021年4月1日(注7)	—	960	0.4380(注6)	2027年9月30日	期限一括	(注3)	
		2021年4月1日(注7)	—	500	0.5600(注6)	2029年3月30日	期限一括	(注3)	
		2022年2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年2月2日	期限一括	(注3)	
		2022年8月2日	400	400	0.7488	2032年8月2日	期限一括	(注3)	
		2022年8月31日(注7)	—	—	基準金利+0.1900(注5)	2025年7月31日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年9月7日(注7)	—	1,600	0.7265(注6)	2026年9月7日(注4,8)	期限一括	(注3)	
		2019年2月4日	500	500	0.2313	2026年2月4日(注4)	期限一括	(注3)	
		2019年4月1日(注7)	—	1,000	0.5500(注6)	2027年3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年2月3日(注7)	—	—	0.2740(注6)	2025年2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年2月5日	800	800	0.2385	2027年2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年2月5日	800	800	0.4272	2030年2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年3月31日(注7)	—	800	0.5222(注6)	2028年3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,300	1,300	0.2829	2027年10月6日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,200	1,200	0.4168	2029年10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	500	500	0.3743	2028年3月16日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	500	500	0.4408	2029年3月16日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2022年8月31日(注7)	—	385	0.7830(注6)	2030年2月28日	期限一括	(注3)	
		2022年10月19日(注7)	—	300	1.0060(注6)	2028年9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年10月19日(注7)	—	300	1.2202(注6)	2030年4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	500	500	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年4月3日(注7)	—	300	0.9390(注6)	2030年3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年4月3日(注7)	—	300	1.0530(注6)	2031年3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年2月1日	1,200	1,200	1.3238	2034年2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	800	800	1.2888	2034年3月15日	期限一括	(注3)	
		2024年8月2日	1,700	1,700	基準金利+0.2500(注5)	2034年8月2日	期限一括	(注3)	
		2024年11月1日	—	1,200	1.3688	2034年11月1日	期限一括	(注3)	
		2024年12月9日	—	650	1.4500	2034年12月11日	期限一括	(注3)	
		2025年2月3日	—	500	1.5475	2035年2月5日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年9月7日(注7)	—	1,600	0.7265(注6)	2026年9月7日(注4,8)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2019年2月4日	500	500	0.2313	2026年2月4日(注4)	期限一括	(注3)	
		2019年4月1日(注7)	—	1,000	0.5500(注6)	2027年3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年2月3日(注7)	—	—	0.2740(注6)	2025年2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年2月5日	800	800	0.2385	2027年2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年2月5日	800	800	0.4272	2030年2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年3月31日(注7)	—	800	0.5222(注6)	2028年3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,300	1,300	0.2829	2027年10月6日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,200	1,200	0.4168	2029年10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	500	500	0.3743	2028年3月16日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	500	500	0.4408	2029年3月16日	期限一括	(注3)	
		2022年8月31日(注7)	—	385	0.7830(注6)	2030年2月28日	期限一括	(注3)	
		2022年10月19日(注7)	—	300	1.0060(注6)	2028年9月29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)	利率 (%)	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	2022年8月31日(注7)	—	385	0.7830(注6)	2030年2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2022年10月19日(注7)	—	300	1.0060(注6)	2028年9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年10月19日(注7)	—	300	1.2202(注6)	2030年4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	500	500	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年4月3日(注7)	—	300	0.9390(注6)	2030年3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年4月3日(注7)	—	300	1.0530(注6)	2031年3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年2月1日	1,200	1,200	1.3238	2034年2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	800	800	1.2888	2034年3月15日	期限一括	(注3)	
		2024年8月2日	1,700	1,700	基準金利+0.2500(注5)	2034年8月2日	期限一括	(注3)	
		2024年11月1日	—	1,200	1.3688	2034年11月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年12月9日	—	650	1.4500	2034年12月11日	期限一括	(注3)	
		2025年2月3日	—	500	1.5475	2035年2月5日	期限一括	(注3)	
		2018年9月7日(注7)	—	1,600	0.7265(注6)	2026年9月7日(注4,8)	期限一括	(注3)	
		2019年2月4日	500	500	0.2313	2026年2月4日(注4)	期限一括	(注3)	
		2019年4月1日(注7)	—	1,000	0.5500(注6)	2027年3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年2月3日(注7)	—	—	0.2740(注6)	2025年2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年2月5日	800	800	0.2385	2027年2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年2月5日	800	800	0.4272	2030年2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年3月31日(注7)	—	800	0.5222(注6)	2028年3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,300	1,300	0.2829	2027年10月6日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,200	1,200	0.4168	2029年10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	500	500	0.3743	2028年3月16日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	500	500	0.4408	2029年3月16日	期限一括	(注3)	
		2022年8月31日(注7)	—	385	0.7830(注6)	2030年2月28日	期限一括	(注3)	
		2022年10月19日(注7)	—	300	1.0060(注6)	2028年9月29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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 4月1日 (注7)	—	800	0.2890 (注6)	2025年 9月30日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2021年 4月1日 (注7)	—	800	0.4380 (注6)	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	400	0.5600 (注6)	2029年 3月30日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	300	300	0.2025	2026年 2月2日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2022年 3月31日	500	500	0.2975	2026年 3月31日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2022年 8月31日 (注7)	—	540	0.7830 (注6)	2030年 2月28日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	330	1.0060 (注6)	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	300	1.2202 (注6)	2030年 4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	300	300	0.5275	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	1,000	1,000	0.6300	2028年 2月7日	期限一括	(注3)	
		2023年 3月1日	2,200	2,200	0.6725	2028年 3月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	300	0.9390 (注6)	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	200	1.0530 (注6)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	1,200	1,200	0.5213	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月15日	800	800	0.5225	2027年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2024年 12月9日	—	800	0.8738	2027年 12月9日	期限一括	(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 4月1日 (注7)	—	210	0.5500 (注6)	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月3日 (注7)	—	—	0.2740 (注6)	2025年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月31日 (注7)	—	200	0.5222 (注6)	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年 4月6日	500	500	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	280	0.2890 (注6)	2025年 9月30日 (注4)	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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2021年 4月1日 (注7)	—	280	0.4380 (注6)	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2021年 4月1日 (注7)	—	140	0.5600 (注6)	2029年 3月30日	期限一括	(注3)	
		2022年 3月15日	300	300	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	200	1.0060 (注6)	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	200	1.2202 (注6)	2030年 4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	500	500	1.2363	2033年 2月7日	期限一括	(注3)	
		2023年 3月15日	300	300	1.1163	2033年 2月7日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	150	0.9390 (注6)	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	200	1.0530 (注6)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月5日	500	500	基準金利 +0.2250 (注5)	2033年 2月7日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月1日	600	600	基準金利 +0.2250 (注5)	2033年 2月7日	期限一括	(注3)	
		2024年 9月2日	700	700	基準金利 +0.2500 (注5)	2034年 9月4日	期限一括	(注3)	
		2024年 12月9日	—	600	1.4500	2034年 12月11日	期限一括	(注3)	
		2025年 2月3日	—	750	1.5475	2035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)	
		2018年 9月7日 (注7)	—	500	0.9167 (注6)	2028年 9月7日	期限一括	(注3)	
		2019年 4月1日 (注7)	—	300	0.5500 (注6)	2027年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4851	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	150	1.0060 (注6)	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	100	0.9390 (注6)	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	250	1.0530 (注6)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年 12月9日	—	600	1.2813	2032年 12月9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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	2018年 3月15日	400	—	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3988	2029年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月3日 (注7)	—	—	0.2740 (注6)	2025年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年 4月6日	1,800	1,800	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	200	0.2890 (注6)	2025年 9月30日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	200	0.4380 (注6)	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	100	0.5600 (注6)	2029年 3月30日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2022年 8月31日 (注7)	—	300	0.7830 (注6)	2030年 2月28日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	100	1.0060 (注6)	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	250	1.2202 (注6)	2030年 4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	150	0.9390 (注6)	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	250	1.0530 (注6)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	1,000	1,000	基準金利 +0.2000 (注5)	2032年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月2日	1,300	1,300	基準金利 +0.2250 (注5)	2033年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2025年 2月3日	—	400	基準金利 +0.1400 (注5)	2032年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2025年 3月14日	—	400	基準金利 +0.1400 (注5)	2032年 3月15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)	
		2020年 2月3日 (注7)	—	1,000	0.7000	2030年 1月31日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	日本生命保険相互会社	2022年 8月4日	500	500	0.6455	2031年 8月4日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
	農林中央金庫	2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2020年 2月3日 (注7)	—	—	0.2740 (注6)	2025年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月5日	1,000	1,000	0.3360	2028年 2月7日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月31日 (注7)	—	100	0.5222 (注6)	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	200	0.2890 (注6)	2025年 9月30日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	200	0.4380 (注6)	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	100	0.5600 (注6)	2029年 3月30日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2022年 8月4日	500	500	0.4988	2029年 8月3日	期限一括	(注3)	
		2022年 8月31日 (注7)	—	200	0.7830 (注6)	2030年 2月28日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	100	1.0060 (注6)	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	250	1.2202 (注6)	2030年 4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 3月15日	600	600	0.9350	2031年 3月17日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	150	0.9390 (注6)	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	250	1.0530 (注6)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	1,000	1,000	1.2275	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月15日	500	500	1.1950	2033年 3月15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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社山口銀行	2019年 2月4日	600	600	0.2313	2026年 2月4日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	800	800	0.7140	2032年 3月16日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月15日	1,000	1,000	1.2419	2033年 9月15日	期限一括	(注3)	
		2024年 9月13日	600	600	1.1913	2033年 9月13日	期限一括	(注3)	
		2024年 11月1日	—	1,000	1.3688	2034年 11月1日	期限一括	(注3)	
	三井住友海上火災保険 株式会社	2018年 3月15日	600	—	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2087	2025年 8月4日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	800	800	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2629	2027年 4月6日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2025年 3月14日	—	600	基準金利 +0.0900 (注5)	2029年 9月14日	期限一括	(注3)	
	信金中央金庫	2019年 2月4日	1,800	—	0.1863	2025年 2月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月5日	1,600	1,600	0.3809	2029年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	1,200	1,200	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注3)	
		2023年 12月1日	2,000	2,000	1.1438	2031年 12月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月15日	1,500	1,500	1.0975	2032年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2024年 11月1日	—	1,000	基準金利 +0.2000 (注5)	2032年 11月1日	期限一括	(注3)	
		2025年 2月4日	—	1,800	基準金利 +0.2000 (注5)	2033年 2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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	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)	無担保 無保証
		2020年 3月2日	800	800	0.2182	2028年 3月2日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社千葉銀行	2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	500	500	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	500	500	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月15日	1,000	1,000	0.9563	2031年 3月17日	期限一括	(注3)	
		2024年 4月2日 (注7)	—	1,500	基準金利 +0.2800 (注5)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年 12月11日	—	1,000	基準金利 +0.1400 (注5)	2031年 12月11日	期限一括	(注3)	
	株式会社SBI新生銀行	2020年 2月3日 (注7)	—	—	0.2740 (注6)	2025年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月5日	800	800	0.3809	2029年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月31日 (注7)	—	200	0.5222 (注6)	2028年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	200	0.2890 (注6)	2025年 9月30日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	200	0.4380 (注6)	2027年 9月30日	期限一括	(注3)	
		2021年 4月1日 (注7)	—	100	0.5600 (注6)	2029年 3月30日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	100	1.0060 (注6)	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	250	1.2202 (注6)	2030年 4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社SBI新生銀行	2023年 4月3日 (注7)	—	100	0.9390 (注6)	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2023年 4月3日 (注7)	—	250	1.0530 (注6)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月15日	1,200	1,200	1.1950	2033年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2024年 11月1日	—	1,000	基準金利 +0.2500 (注5)	2034年 11月1日	期限一括	(注3)	
		2025年 2月3日	—	300	1.5475	2035年 2月5日	期限一括	(注3)	
	株式会社七十七銀行	2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	800	800	0.6325	2031年 3月17日	期限一括	(注3)	
		2024年 11月1日	—	700	基準金利 +0.2250 (注5)	2033年 11月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社山梨中央銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注3)	
	株式会社中国銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注3)	
	株式会社常陽銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	1,000	1,000	1.1300	2032年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2024年 11月1日	—	500	1.1888	2032年 11月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社百五銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.3305	2027年 4月6日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注3)	
		2024年 11月1日	—	500	1.1888	2032年 11月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社第四北越銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.3305	2027年 4月6日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	400	400	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	1,000	1,000	0.9888	2031年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2024年 11月1日	—	1,000	1.0688	2031年 11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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社京都銀行	2020年 10月6日	500	500	0.4707	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2023年 2月1日	400	400	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注3)	
	株式会社りそな銀行	2022年 2月2日	1,400	1,400	0.5538	2031年 8月2日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	100	1.0060 (注6)	2028年 9月29日	期限一括	(注3)	
		2022年 10月19日 (注7)	—	250	1.2202 (注6)	2030年 4月30日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	100	0.9390 (注6)	2030年 3月29日	期限一括	(注3)	
		2023年 4月3日 (注7)	—	200	1.0530 (注6)	2031年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	1,500	1,500	基準金利 +0.2375 (注5)	2033年 8月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社もみじ銀行	2024年 3月15日	500	500	基準金利 +0.2125 (注5)	2032年 9月15日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	400	400	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注3)	
	株式会社京葉銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	500	500	0.9888	2031年 2月3日	期限一括	(注3)	
		2024年 12月11日	—	500	基準金利 +0.2000 (注5)	2032年 12月13日	期限一括	(注3)	
	株式会社伊予銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	1,000	1,000	基準金利 +0.2500 (注5)	2034年 2月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社山形銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	400	400	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	700	700	1.2756	2033年 8月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 11月1日	—	1,000	基準金利 +0.2250 (注5)	2033年 11月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社きらびし銀行	2023年 2月1日	300	300	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	200	200	1.2713	2033年 2月1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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社八十二銀行	2023年 2月1日	500	500	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2024年 2月1日	1,000	1,000	基準金利 +0.2125 (注5)	2032年 8月2日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月15日	500	500	基準金利 +0.2125 (注5)	2032年 9月15日	期限一括	(注3)	
	小 計		149,700	215,250					
合 計			154,700	215,250					

(注1) 短期借入金については、契約毎の直近の借入利率の小数第5位を四捨五入して表示しています。
(注2) 返済期限が営業日でない場合は翌営業日とします。
(注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
(注4) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。
(注5) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物及び3か月物の全銀協日本円TIBORです。
全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。
(注6) 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については、金利スワップの効果を勘案した金利固定化後の利率を記載しております。
(注7) 2024年11月1日付で、ADLと合併したことにより承継した借入金です。
(注8) 2025年8月7日に期限前弁済しています。

3. 投資法人債の状況

2025年7月31日現在における発行済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	使途	摘要
(旧ADL)第1回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2019年 12月12日	—	—	—	2024年 12月12日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証 (注3)
第1回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)	2021年 2月12日	3,000	3,000	0.500	2031年 2月12日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証 (注3)
(旧ADL)第2回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2022年 2月18日	—	2,000	0.470	2032年 2月18日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証 (注3)
第2回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2022年 11月25日	2,000	2,000	0.820	2032年 11月25日	期限一括 (注1)	(注5)	無担保 無保証 (注3)
合 計		5,000	7,000					

(注1) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入償還を行うことが可能となっています。
(注2) サステナビリティファイナンスの対象となる特定資産(MFLP茨木及びMFLP川口Ⅰ)の取得に要した借入金のリファイナンス資金です。
なお、「サステナビリティファイナンス」とはグリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産(いずれも本投資法人の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」にて定義します。)である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にサステナビリティボンド又はサステナビリティローンにより行う資金調達を意味します。
(注3) 担保提供制限条項及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
(注4) 2024年11月1日付で、ADLと合併したことにより承継した投資法人債です。資金使途は、既存借入金の返済資金です。
(注5) グリーンファイナンスの対象となる特定資産(MFLP八千代勝田台、MFLP大阪Ⅰ及びMFLP平塚Ⅱ)の取得に要した借入金のリファイナンス資金です。
なお、「グリーンファイナンス」とはグリーン適格資産(本投資法人の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」にて定義します。)である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にグリーンボンド又はグリーンローンにより行う資金調達を意味します。

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)
アイミSSIONズパーク厚木2	2024年11月 1 日	4,712	—	—	—	—
アイミSSIONズパーク加須	2024年11月 1 日	3,031	—	—	—	—
アイミSSIONズパーク吉川美南(注2)	2024年11月 1 日	3,019	—	—	—	—
T&Bメンテナンスセンター松江	—	—	2025年 4 月30日	1,650	1,267	361
アイミSSIONズパーク吉川美南(注3)	2025年 5 月30日	3,019	—	—	—	—
アイミSSIONズパーク印西(注4)	—	—	2025年 7 月31日	10,170	8,625	1,415
合 計	—	13,782	—	11,820	9,893	1,776

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、取得資産又は譲渡資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 2024年11月1日に取得した「アイミSSIONズパーク吉川美南」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。
(注3) 2025年5月30日に取得した「アイミSSIONズパーク吉川美南」に係る取得価格は、本投資法人が追加取得した当該物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。
(注4) 「アイミSSIONズパーク印西」に係る譲渡価格は、本投資法人が譲渡した当該物件の共有持分割合(30%)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	アイミSSIONズパーク厚木2	2024年 11月1日	4,712	5,030	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 7月1日
取得	不動産信託受益権	アイミSSIONズパーク加須	2024年 11月1日	3,031	3,220	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 7月1日
取得	不動産信託受益権	アイミSSIONズパーク吉川美南(注3)	2024年 11月1日	3,019	3,020	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 7月1日
譲渡	不動産信託受益権	T&Bメンテナンスセンター松江	2025年 4月30日	1,650	1,280	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 10月31日
取得	不動産信託受益権	アイミSSIONズパーク吉川美南(注4)	2025年 5月30日	3,019	3,060	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 2月28日
譲渡	不動産信託受益権	アイミSSIONズパーク印西(注5)	2025年 7月31日	10,170	8,730	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 5月31日

(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) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、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) 2024年11月1日に取得した「アイミSSIONズパーク吉川美南」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当該物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。
(注4) 2025年5月30日に取得した「アイミSSIONズパーク吉川美南」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当該物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。
(注5) 「アイミSSIONズパーク印西」に係る譲渡価格及び鑑定評価額は、本投資法人が譲渡した当該物件の共有持分割合(30%)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	13,782,750	11,820,000
利害関係人等 (注1) との取引状況の内訳		
伊藤忠商事株式会社	3,019,500 (21.9%)	— (—%)
合 計	3,019,500 (21.9%)	— (—%)

(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」又は「売付額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税及び都市計画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	551,752	三井不動産株式会社	477,491	86.5%
建物管理委託費	790,404	三井不動産ファシリティーズ株式会社	293,808	37.2%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	277,032	35.0%

(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。

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

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	31,476
三井不動産ビルマネジメント株式会社	その他賃貸事業費用等	3,989
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	248,479
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	110,804
第一園芸株式会社	修繕工事等	4,630
アンドレジリエンス株式会社	その他賃貸事業費用等	1,346

(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	983,886

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。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

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

該当事項はありません。

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) (2024年10月31日)	当 期 (2025年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	887,846	13,705,411
信託現金及び信託預金	9,071,842	11,428,955
営業未収入金	379,454	491,817
前払費用	122,583	140,783
未収消費税等	512,855	—
その他	6,083	52,034
流動資産合計	10,980,665	25,819,002
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	204,986,874	271,941,225
減価償却累計額	△26,317,942	△31,912,389
信託建物(純額)	178,668,931	240,028,835
信託構築物	6,456,763	8,379,142
減価償却累計額	△2,453,650	△2,933,619
信託構築物(純額)	4,003,113	5,445,523
信託機械及び装置	4,318,951	5,861,369
減価償却累計額	△1,862,513	△2,137,248
信託機械及び装置(純額)	2,456,438	3,724,121
信託車両運搬具	4,274	4,274
減価償却累計額	△3,283	△3,459
信託車両運搬具(純額)	991	814
信託工具、器具及び備品	139,637	171,110
減価償却累計額	△59,870	△77,221
信託工具、器具及び備品(純額)	79,767	93,888
信託土地	187,125,473	287,441,890
信託建設仮勘定	20,048	29,316
有形固定資産合計	372,354,762	536,764,391
無形固定資産		
信託借地権	2,290,657	2,252,545
ソフトウェア	378	116
無形固定資産合計	2,291,036	2,252,661
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	68,468	68,468
長期前払費用	245,460	190,094
繰延税金資産	12	—
デリバティブ債権	—	32,089
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	314,991	291,701
固定資産合計	374,960,790	539,308,754
繰延資産		
投資口交付費	22,368	8,745
投資法人債発行費	30,676	27,405
繰延資産合計	53,045	36,151
資産合計	385,994,501	565,163,908

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2024年10月31日)	当 期 (2025年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	802,546	752,190
短期借入金	5,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	18,500,000
未払金	903,456	2,685,570
未払費用	212,312	28,980
未払法人税等	427	907
未払消費税等	460,232	427,359
前受金	2,099,465	2,680,400
その他	1,885	1,237
流動負債合計	15,180,326	25,076,646
固定負債		
投資法人債	5,000,000	7,000,000
長期借入金	144,000,000	196,750,000
信託預り敷金及び保証金	8,393,851	10,520,206
資産除去債務	159,635	162,404
その他	5,294	3,447
固定負債合計	157,558,781	214,436,058
負債合計	172,739,108	239,512,705
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	218,093,898	218,093,898
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △57,408	※2 △71,392
その他の出資総額控除額	△6,908,147	△7,598,835
出資総額控除額合計	△6,965,555	△7,670,227
出資総額(純額)	211,128,342	210,423,670
剰余金		
出資剰余金	—	79,951,448
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,127,050	35,250,479
剰余金合計	2,127,050	115,201,927
投資主資本合計	213,255,393	325,625,598
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	25,604
評価・換算差額等合計	—	25,604
純資産合計	※3 213,255,393	※3 325,651,203
負債純資産合計	385,994,501	565,163,908

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2024年 8月 1 日 至 2024年10月31日		当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,960,877	※1	23,260,080
その他賃貸事業収入	※1	537,595	※1	1,345,396
不動産等売却益		—	※2	1,776,787
営業収益合計		6,498,472		26,382,264
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,295,873	※1	12,323,971
資産運用報酬		563,479		3,076,602
資産保管及び一般事務委託手数料		26,013		81,659
役員報酬		3,300		9,900
会計監査人報酬		12,000		15,800
合併関連費用		178,177		168,445
その他営業費用		49,760		204,513
営業費用合計		4,128,605		15,880,892
営業利益		2,369,866		10,501,371
営業外収益				
受取利息		860		7,047
受取保険金		871		15,425
未払分配金戻入		790		1,323
その他		0		979
営業外収益合計		2,522		24,776
営業外費用				
支払利息		221,691		1,121,524
投資法人債利息		7,914		31,021
投資法人債発行費償却		1,102		3,271
投資口交付費償却		9,249		13,622
融資関連費用		2,756		34,322
その他		2,400		4,105
営業外費用合計		245,114		1,207,868
経常利益		2,127,274		9,318,279
特別利益				
負ののれん発生益		—		25,932,853
特別利益合計		—		25,932,853
税引前当期純利益		2,127,274		35,251,132
法人税、住民税及び事業税		559		907
法人税等調整額		5		12
法人税等合計		564		919
当期純利益		2,126,709		35,250,212
前期繰越利益		340		266
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,127,050		35,250,479

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2024年8月1日 至 2024年10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		
		一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額 合計					
当期首残高	218,093,898	△28,832	△5,693,971	△5,722,803	212,371,094	4,359,700	4,359,700	216,730,795	216,730,795
当期変動額									
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△28,576		△28,576	△28,576			△28,576	△28,576
その他の利益超 過分配			△1,214,176	△1,214,176	△1,214,176			△1,214,176	△1,214,176
剰余金の配当						△4,359,360	△4,359,360	△4,359,360	△4,359,360
当期純利益						2,126,709	2,126,709	2,126,709	2,126,709
当期変動額合計	—	△28,576	△1,214,176	△1,242,752	△1,242,752	△2,232,650	△2,232,650	△3,475,402	△3,475,402
当期末残高	※1 218,093,898	△57,408	△6,908,147	△6,965,555	211,128,342	2,127,050	2,127,050	213,255,393	213,255,393

当期(自 2024年11月1日 至 2025年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本								評価・換算差額等		純資産 合計	
	出資総額				剰余金				投資主 資本 合計	繰延 ヘッジ 損益		評価・ 換算 差額等 合計
	出資 総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	出資 剰余金	当期 未処分利益 又は 当期末処理 損失(△)	剰余金 合計				
		一時 差異等 調整 引当額	その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額 合計								
当期首残高	218,093,898	△57,408	△6,908,147	△6,965,555	211,128,342	—	2,127,050	2,127,050	213,255,393	—	—	213,255,393
当期変動額												
合併による増加						79,951,448		79,951,448	79,951,448			79,951,448
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△13,984		△13,984	△13,984				△13,984			△13,984
その他の利益超 過分配			△690,688	△690,688	△690,688				△690,688			△690,688
剰余金の配当							△2,126,784	△2,126,784	△2,126,784			△2,126,784
当期純利益							35,250,212	35,250,212	35,250,212			35,250,212
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)										25,604	25,604	25,604
当期変動額合計	—	△13,984	△690,688	△704,672	△704,672	79,951,448	33,123,428	113,074,877	112,370,205	25,604	25,604	112,395,809
当期末残高	※1 218,093,898	△71,392	△7,598,835	△7,670,227	210,423,670	79,951,448	35,250,479	115,201,927	325,625,598	25,604	25,604	325,651,203

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025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 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 建物 2～59年 構築物 8～50年 機械及び装置 8～17年 車両運搬具 4～7年 工具、器具及び備品 3～15年 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、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。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。	(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。 建物 2～63年 構築物 2～50年 機械及び装置 2～28年 車両運搬具 4～7年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、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。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債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. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、(損益計算書に関する注記)には、その内訳として「水道光熱費収入」にて表示しています。 (2) 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。 当期においては、該当はありません。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、(損益計算書に関する注記)には、その内訳として「水道光熱費収入」にて表示しています。

項 目	前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
3. 収益及び費用の計上基準		(2) 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18,895千円です。
4. ヘッジ会計の方法	該当事項はありません。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。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、リスク管理方針を定めた規定に基づき、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) ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金	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、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金

[追加情報]

前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日			当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日		
一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記 (1) 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記 (1) 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 該当事項はありません。		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	(2) 戻入れの具体的な方法 該当事項はありません。		
信託建物、信託 定期借地権	資産除去債務関連費 用及び借地権償却費 の発生	13,984			
(2) 戻入れの具体的な方法					
項目	戻入れの方法				
信託建物、 信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を 戻入れる予定です。				

[表示方法の変更に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日		当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日	
該当事項はありません。		従来、「営業費用」に区分掲記していた「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」は、手数料計算の一本化により、当期より「資産保管及び一般事務委託手数料」に一括掲記することとし、この表示方法の変更を反映させるため、前期の計算書類の組替えを行っています。 この結果、前期の損益計算書において、「営業費用」の「資産保管手数料」に表示していた9,654千円及び「一般事務委託手数料」に表示していた16,359千円は、「資産保管及び一般事務委託手数料」26,013千円として組み替えています。	

[会計上の見積りに関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日		当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日	
固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)		固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)	
	当 期		当 期
有形固定資産	372,354,762	有形固定資産	536,764,391
無形固定資産	2,290,657	無形固定資産	2,252,545
(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。		(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。	

前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日		当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日	
減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。		減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2024年10月31日)		当 期 (2025年 7 月31日)	
1 コミットメントライン契約 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。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 8,000,000 借入実行残高 — 借入未実行残高 8,000,000		1 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 13,000,000 借入実行残高 — 借入未実行残高 13,000,000	

※2 一時差異等調整引当額

前期(ご参考)(自 2024年8月1日 至 2024年10月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物、 信託定期借地権	資産除去債務関連費 用及び借地権償却費 の発生	57,408	28,832	28,576	—	57,408	—

2. 戻入れの具体的な方法

項 目	戻入れの方法
信託建物、信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期(自 2024年11月1日 至 2025年7月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	資産除去債務関連費 用の発生	4,804	3,220	1,584	—	4,804	—
信託定期借地権	借地権償却費の発生	66,587	54,187	12,399	—	66,587	—
合 計		71,392	57,408	13,984	—	71,392	—

2. 戻入れの具体的な方法

項 目	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

前 期 (ご参考) (2024年10月31日)	当 期 (2025年 7 月31日)
※3 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	※3 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	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 計 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 駐車場収入 その他賃貸収入 計 不動産賃貸事業収益合計	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 計 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 駐車場収入 その他賃貸収入 計 不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)
※2 不動産等売却益の内訳 該当事項はありません。	※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	アイミッションズパーク印西 (準共有持分30%) 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益
	(単位：千円)
	T&Bメンテナンスセンター松江 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数
8,000,000口 608,000口	32,000,000口 3,219,699口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (2024年10月31日)	当 期 (2025年 7 月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 信託借地権償却 資産除去債務 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額	繰延税金資産 信託借地権償却 資産除去債務 合併時引受評価差額 減価償却超過額 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 繰延税金負債 合併時引受評価差額 その他 繰延税金負債小計 評価性引当額 繰延税金負債合計 繰延税金資産の純額
	(注) 本投資法人は、法人税等が発生するような場合、一時差異等調整積立金等の内部留保を活用し追加で分配することで法人税等の発生を抑えることができます。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 負ののれん発生益 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.46 △31.45 0.02 0.03	31.46 △8.80 △23.14 0.48 0.00
	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する計算期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年8月1日から開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が変更されます。この税率変更による影響はありません。

[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 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025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 2024年8月1日 至 2024年10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、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。

(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。

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

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

(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

2024年10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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	5,653,995	△46,004
(2) 投資法人債	5,000,000	4,808,800	△191,200
(3) 長期借入金	144,000,000	133,279,463	△10,720,536
負 債 計	154,700,000	143,742,259	△10,957,740

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、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。

(2) 投資法人債

市場価格に基づき算定しています。

(注2) 借入金及び投資法人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
長期借入金	5,700,000	10,500,000	18,800,000	19,300,000	15,700,000	79,700,000
合 計	5,700,000	10,500,000	18,800,000	19,300,000	15,700,000	84,700,000

当期(自 2024年11月1日 至 2025年7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、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。

(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。

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

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つとともに、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用し当該リスクを限定することで、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。

(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。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	18,303,189	△196,810
(2) 投資法人債	7,000,000	6,514,500	△485,500
(3) 長期借入金	196,750,000	189,802,820	△6,947,179
負 債 計	222,250,000	214,620,509	△7,629,490
(4) デリバティブ取引(金利スワップの特例処理)	—	790,740	790,740
(5) デリバティブ取引(金利スワップの原則的処理)	32,089	32,089	—

* デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、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、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利によるものは、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。

(2) 投資法人債

市場価格に基づき算定しています。

(3) デリバティブ取引(金利スワップの特例処理)、デリバティブ取引(金利スワップの原則的処理)

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

ヘッジ会計の方法毎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次のとおりです。

(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(※1)		時 価 (※2)
				内1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	39,170,000	34,170,000	790,740 (※3)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	2,180,000	2,180,000	32,089
合 計			41,350,000	36,350,000	822,829

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、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。

(※3) 「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。

(注2) 借入金及び投資法人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	—	—	—	—	—	7,000,000
長期借入金	18,500,000	20,720,000	29,300,000	25,830,000	25,700,000	95,200,000
合 計	18,500,000	20,720,000	29,300,000	25,830,000	25,700,000	102,200,000

[資産除去債務に関する注記]

前 期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要	1. 当該資産除去債務の概要
本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃貸期間終了による原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。	本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃貸期間終了による原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法
当該資産の使用期間を信託建物の耐用年数(57年)と見積り、割引率は、2.31％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	当該資産の使用期間を信託建物の耐用年数(57年)と見積り、割引率は、2.31％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減	3. 当該資産除去債務の総額の増減
(単位：千円)	(単位：千円)
	当 期
当期首残高	158,717
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	917
当期末残高	159,635

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日				当期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日			
本投資法人は、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。				本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。			
(単位：千円)				(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
376,214,708	△1,589,336	374,625,372	462,060,000	374,625,372	164,362,247	538,987,620	640,350,000
(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、主な減少額は減価償却費(1,652,130千円)です。				(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は吸収合併したADLからの不動産信託受益権16物件の承継(165,970,000千円)及び不動産信託受益権3物件の取得(13,874,434千円)、主な減少額は不動産信託受益権2件の譲渡(9,893,176千円)及び減価償却費(6,525,528千円)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2024年10月期(第17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。				(注4) 「T&Bメンテナンスセンター富山」は2025年8月1日に譲渡、「アイミッシュionsパーク印西(準共有持分70%)」及び「LOGITRES佐野」は2025年9月30日に譲渡予定のため、当期末の時価は譲渡価格によっています。			
なお、賃貸等不動産に関する2025年7月期(第18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2025年7月期(第18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 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025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 2024年8月1日 至 2024年10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)	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	4.75%	ロジスティクス マネジメント報酬	143,133	前払費用	183
				修繕工事等	13,092	営業未払金	60,705
				その他 賃貸事業費用等	897	未払金	16
				賃貸収入等	346,960	営業未収入金	71,945
						前受金	1,475
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	122,498	営業未払金	62,878
				修繕工事等	16,984		
				その他 賃貸事業費用等	2,260		
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	94,896	営業未払金	37,969
				修繕工事等	10,274		
				その他 賃貸事業費用等	1,423		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	その他 賃貸事業費用等	60	営業未払金	22
利害関係人等	三井ホーム株式会社	住宅建設業	—	修繕工事等	19	—	—
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	3,437	営業未払金	121
				支払利息	12,290	未払費用	12,465
				長期借入金の 借入れ	—	長期借入金	11,500,000
				長期借入金の返済	—	未払金	10,231
				コミットメント フィー等	907		
				一般事務 委託報酬等	17,356		

(注) 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。

当期(自 2024年11月1日 至 2025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)	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	3.59%	ロジスティクス マネジメント報酬	477,491	前払費用	458
				修繕工事等	30,958	営業未払金	140,564
				その他 賃貸事業費用等	518		
				賃貸収入等	983,886	営業未収入金	93,490
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	—	その他 賃貸事業費用等	3,989	前受金	1,100
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	293,808	営業未払金	131,434
				修繕工事等	229,748		
				その他 賃貸事業費用等	18,730	未払金	11,550
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	277,032	営業未払金	93,160
				修繕工事等	106,327		
				その他 賃貸事業費用等	4,476		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	4,450	営業未払金	2,387
				その他 賃貸事業費用等	180		
利害関係人等	アンドレジリエンス 株式会社	専門 サービス業	—	その他 賃貸事業費用等	1,346	—	—
利害関係人等	伊藤忠商事株式会社	卸売業	1.22%	不動産信託 受益権の購入	3,022,153	—	—
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	17,023	営業未払金	1,760
				支払利息	54,061	未払費用	3,593
				長期借入金の 借入れ	3,500,000	長期借入金	22,345,000
				長期借入金の返済	2,110,000		
				コミットメント フィー等	2,692	未払金	1,304
				一般事務 委託報酬等	70,024		

(注) 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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日		当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日	
1口当たり純資産額	87,687円	1口当たり純資産額	101,143円
1口当たり当期純利益	874円	1口当たり当期純利益	10,948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) 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 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
当期純利益 (千円)	2,126,709	35,250,212
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,126,709	35,250,212
期中平均投資口数 (口)	2,432,000	3,219,699

(注2) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) (自 2024年8月1日 至 2024年10月31日)

(イ) 本投資法人とADLとの合併

本投資法人は、2024年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする本合併を行いました。

(A) 本合併の目的

両投資法人は、本合併が資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上、ポートフォリオ分散の進展による安定性向上、総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築の意義を有し、それぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、本合併を行いました。

(B) 本合併の方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、ADLは本合併により解散しました。

(C) 合併比率

ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、ADLの投資主に対する割当てに先立ち、2024年10月31日を基準日、2024年11月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割(本投資口分割。詳細は、後記「(ロ) 投資口の分割」をご参照ください。)を行い、ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき本投資法人の投資口1.168口を割当交付しました。

(D) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了したADLの最終期の営業期間に係るADLの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日のADLの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したADLの投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除きます。)(以下「割当対象投資主」といいます。))に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日におけるADLの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるADLの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て))である940円を、2025年1月中に支払う予定です。

(E) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金：投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から出資総額に定める額を減じて得た額

(ロ) 投資口の分割

本投資法人は、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする本投資口分割を行いました。

(A) 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しADLが0.292となるため、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるADLの投資主が多数生じることとなっていました。このため、本合併後もADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とすべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。

(B) 本投資口分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2024年10月31日を基準日とし、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割しました。

(C) 本投資口分割により増加した投資口数

- ①本投資口分割前の発行済投資口の総口数 : 608,000口
- ②本投資口分割により増加した投資口数 : 1,824,000口
- ③本投資口分割後の発行済投資口の総口数 : 2,432,000口
- ④本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 3,219,699口 (注1)
- ⑤本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総数 : 32,000,000口 (注2)

(注1) 本合併により、ADLの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口を、2024年10月31日現在のADLの発行済投資口の全て(674,400口)について割当交付しました。

(注2) 本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、2024年11月1日付で発行可能投資口総口数を変更しました。

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、[1口当たり情報に関する注記]をご参照ください。

(ハ) 資産の取得

本投資法人は、ADLが2024年8月5日付で以下の各資産の売主との間で締結し、本投資法人が本合併に伴い承継した信託受益権売買契約に基づき、2024年11月1日付で、アイミッションズパーク厚木2、アイミッションズパーク加須及びアイミッションズパーク吉川美南に係る不動産信託受益権をそれぞれ取得しました(3物件、取得価格合計10,763百万円)。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
物流不動産	Li-14	アイミッションズパーク厚木2	神奈川県伊勢原市	4,712	2024年11月 1 日
	Li-15	アイミッションズパーク加須	埼玉県加須市	3,031	2024年11月 1 日
	Li-16	アイミッションズパーク吉川美南(注2)	埼玉県吉川市	3,019 (準共有持分50%)	2024年11月 1 日

(注1) 「取得価格」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各信託受益権の売買代金(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。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「アイミッションズパーク吉川美南」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(二) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(ハ) 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並びにADLから引き継いだ既存借入金の返済に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

(1) 短期借入金

借 入 先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社福岡銀行	1,000	基準金利 +0.05% (注)	2024年 11月1日	2025年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	1,000	—	—	—	—	—

(注) 利払日は返済期日です。基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (https://www.jbatibor.or.jp/rate/) でご確認ください。

(2) 長期借入金

借 入 先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日 (注6)	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.8050% (注2)	2024年 11月1日	2028年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社第四北越銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,000	1.0688% (注2、3)	2024年 11月1日	2031年 11月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,600	1.1888% (注2、4)	2024年 11月1日	2032年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社常陽銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	500					
株式会社百五銀行	500	1.1888% (注2)			期限一括 返済	無担保 無保証
信金中央金庫 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,000	基準金利 +0.20% (注4、5)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,500	1.2763% (注2、4)	2024年 11月1日	2033年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山形銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,000	基準金利 +0.225% (注4、5)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社七十七銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	700				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,200	1.3688% (注2、4)	2024年 11月1日	2034年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山口銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,000				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,000	基準金利 +0.25% (注4、5)			期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	12,000	—	—	—	—	—

(注1) 当該借入れは、サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークを活用したサステナビリティ・リンク・ローンでの調達を予定しておりますので、(注3) (注4) に記載のサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット (以下「SPT」といいます。) の達成状況を判定し、下記のとおりSPTの達成状況に応じて判定タイミングから返済期日までの利率が変化します。

(注2) 利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2025年1月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日 (同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。) です。

(注3) SPT：2027年末時点での物流不動産 (Scope1・2) におけるCO2排出原単位を2016年比90%削減
適用期間：2028年7月末日以降最初に到来する利息計算期間の開始日以降、元本弁済日までの間
①排出量原単位を90%削減した場合 (SPT達成) : 当初利率－0.02%
②排出量原単位が2016年対比増加した場合 (SPT未達成) : 当初利率+0.02%
①②のいずれにも該当しない場合 (SPT未達成) : 当初利率を適用

(注4) SPT：2030年末時点での物流不動産 (Scope1・2) におけるCO2排出原単位を2016年比100%削減
適用期間：2031年7月末日以降最初に到来する利息計算期間の開始日以降、元本弁済日までの間
①排出量原単位を100%削減した場合 (SPT達成) : 当初利率－0.02%
②排出量原単位が2016年対比増加した場合 (SPT未達成) : 当初利率+0.02%
①②のいずれにも該当しない場合 (SPT未達成) : 当初利率を適用

(注5) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2025年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び返済期日 (同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。) です。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (https://www.jbatibor.or.jp/rate/) でご確認ください。

(注6) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日となります。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

(参考情報)

本資産運用会社による吸収分割

本合併に伴い、本資産運用会社は、2024年8月5日付で、ADLが資産の運用を委託する資産運用会社であるIRMとの間で吸収分割契約を締結し、当期末後の2024年11月1日付で、本吸収分割を行いました。

本合併及び本吸収分割の結果、IRMは本資産運用会社の株主 (保有議決権割合23%) となり、本資産運用会社が本投資法人 (本投資法人とADLによる本合併後の本投資法人) から資産運用の委託を受けるという体制となっています。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年7月31日)

資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡年月日
インダストリアル 不動産	lo-1	T&Bメンテナンスセンター富山	富山県富山市	2,150	2025年 8 月 1 日

(注) 「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 (消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。) を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(追加情報)

本投資法人は、2025年7月25日付で以下の不動産信託受益権の譲渡に係る売買契約を締結し、2025年9月30日に不動産信託受益権を譲渡する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	譲渡予定年月日 (注2)
物流不動産	Li-7	アイミッションズパーク印西	千葉県印西市	23,730 (準共有持分70%)	2025年 9 月30日
物流不動産	Lo-1	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,450	2025年 9 月30日

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金 (消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。) を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定年月日を記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。

(注3) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約は、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」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の20%に相当する金額です。なお、「アイミッションズパーク印西」については、買主が契約を解除した場合に限り、売主に対して売買代金の30%相当額の違約金を請求することができる旨が定められています。

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考) (自 2024年8月1日 至 2024年10月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

当期(自 2024年11月1日 至 2025年7月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

[企業結合に関する注記]

前期(ご参考) (自 2024年8月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年11月1日 至 2025年7月31日)

1. 企業結合の概要

- ①被取得企業の名称及びその事業の内容
被取得企業の名称 アドバンス・ロジスティクス投資法人(以下「ADL」といいます。)
事業の内容 不動産投資信託
- ②企業結合を行った主な理由
本投資法人とADLは、本合併が資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上、ポートフォリオ分散の進展による安定性向上、総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築の意義を有し、それぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、2024年8月5日付で合併契約を締結し、2024年11月1日付でその効力が発生しました。
- ③企業結合日
2024年11月1日
- ④企業結合の法的形式
本投資法人を吸収合併存続会社、ADLを吸収合併消滅会社とする吸収合併方式です。
- ⑤結合後企業の名称
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
- ⑥取得する企業を決定するに至った主な根拠
企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

2024年11月1日から2025年7月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	
企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	79,951,448千円
取得原価	79,951,448千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口

- ①投資口の交換比率
ADLの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.168口を割当交付しました。なお、本投資法人は2024年10月31日を分割の基準日とし2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。
- ②交換比率の算定方法
本投資法人合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期するため、本投資法人は大和証券株式会社を、ADLはSMBC日興証券株式会社を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。本投資法人及びADLは、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、本投資法人及びADLのフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。
- ③交付した投資口数
787,699口

5. 主要な取得関連費用の内容及び金額

合併報酬	829,850千円
アドバイザー報酬	300,000千円

6. 発生した負ののれんの金額及び発生原因

- ①負ののれんの金額
25,932,853千円
- ②発生原因
企業結合時におけるADLの時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債並びにその主な内訳

流動資産	4,800,788千円
固定資産	166,008,141千円
資産合計	170,808,929千円
流動負債	19,638,136千円
固定負債	45,286,491千円
負債合計	64,924,628千円

8. 企業結合が当該計算期間の開始の日に完了したと仮定した場合の当該計算期間の損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法
企業結合日と計算期間開始日が一致しているため、影響はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
I 当期末処分利益	2,127,050,419	35,250,479,098
II 利益超過分配金加算額	704,672,000	—
うち一時差異等調整引当額	13,984,000	—
うちその他の出資総額控除額	690,688,000	—
III 分配金の額	2,831,456,000	11,684,287,671
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,657)	(3,629)
うち利益分配金	2,126,784,000	11,684,287,671
(うち1口当たり利益分配金)	(3,498)	(3,629)
うち一時差異等調整引当額	13,984,000	—
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(23)	(一)
うちその他の利益超過分配金	690,688,000	—
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(1,136)	(一)
IV 任意積立金(繰入)		
一時差異等調整積立金繰入額	—	※1 22,268,700,000
V 次期繰越利益	266,419	1,297,491,427

分配金の額の算出方法	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。 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2,126,784,000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35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。また、資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。 かかる方針をふまえ、FFOの74%である2,796,341,538円から利益分配金額2,126,784,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される669,408,000円のうち655,424,000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、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である13,984,000円を所得超過税会不一致(一時差異等調整引当額)として分配することとしました。加えて、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、35,264,000円を一時的な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。	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。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益から一時差異等調整積立金繰入額22,268,700,000円を控除した11,684,287,671円を、利益分配金として分配することとしました。 なお、負ののれん発生益による、一時差異等調整積立金を繰入れたことにより、当期においては、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配は行いません。
------------	--	--

(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。

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
該当事項はありません。	※1 一時差異等調整積立金 第18期に計上された負ののれん発生益のうち、22,268,700,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年9月17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
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田 澤 治 郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 峨 家 将

<計算書類等監査>
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、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の2024年11月1日から2025年7月31日までの第18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意見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(社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。)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。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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。
- 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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3.役員等に関する事項に記載されている。

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 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025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	2,127,274	35,251,132
減価償却費	1,652,217	6,525,790
負ののれん発生益	—	△25,932,853
投資法人債発行費償却	1,102	3,271
投資口交付費償却	9,249	13,622
受取利息	△860	△7,047
支払利息	229,605	1,152,546
受取保険金	△871	△15,425
営業未収入金の増減額(△は増加)	△47,522	△65,691
前払費用の増減額(△は増加)	△14,149	△2,312
長期前払費用の増減額(△は増加)	22,443	77,023
未収消費税等の増減額(△は増加)	△37,935	512,855
未払消費税等の増減額(△は減少)	460,232	△129,216
営業未払金の増減額(△は減少)	337,414	△416,256
未払金の増減額(△は減少)	△645,279	1,062,177
前受金の増減額(△は減少)	790	△67,678
信託有形固定資産の売却による減少額	—	9,893,176
その他	△2,142	△64,507
小計	4,091,570	27,790,607
利息の受取額	860	7,047
利息の支払額	△29,957	△1,354,483
保険金の受取額	—	16,297
法人税等の支払額	△1,104	△11,470
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,061,368	26,447,998
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	△260,777	△14,680,942
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,030	△743,701
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	16,783	933,884
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△292,024	△14,480,759
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	6,500,000	9,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,500,000	△21,300,000
長期借入れによる収入	3,000,000	25,300,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	△10,050,000
投資法人債の償還による支出	—	△1,500,000
利益分配金の支払額	△4,186,383	△2,256,052
利益超過分配金の支払額	△1,243,109	△704,617
その他	—	△18,920
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,429,493	△1,529,590
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,339,850	10,437,648
現金及び現金同等物の期首残高	8,619,837	9,959,688
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	4,737,029
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,959,688	※1 25,134,367

(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)

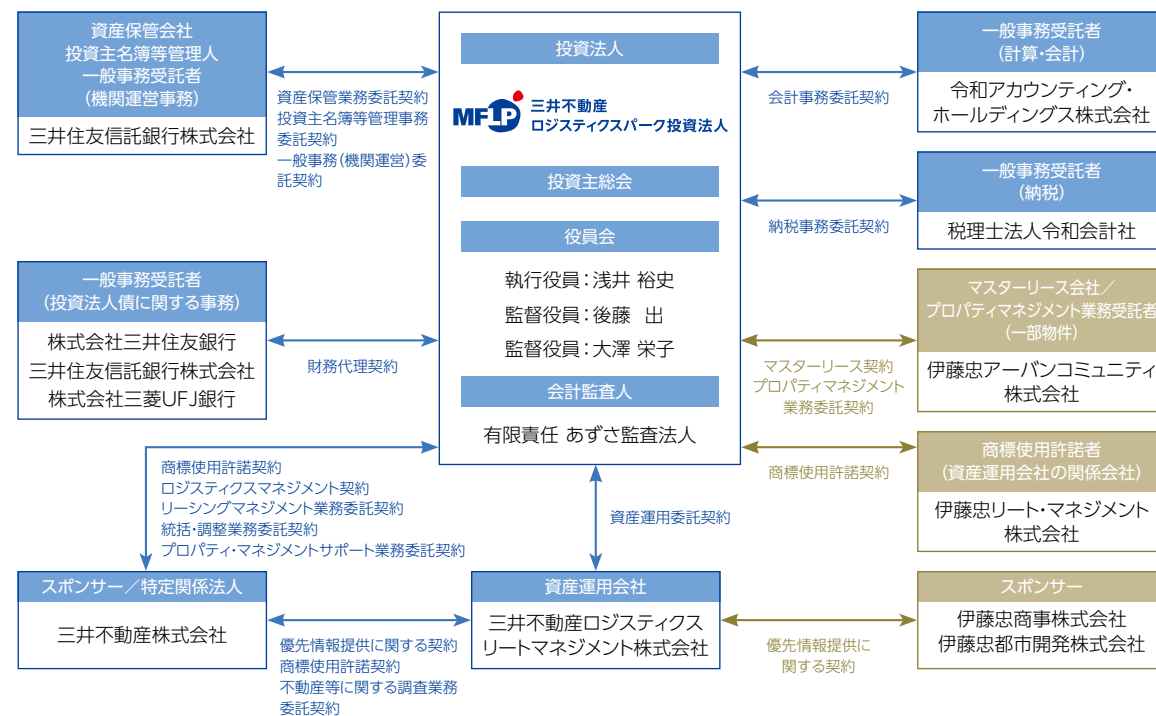
期 別	前期(ご参考) 自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 7 月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及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りリスクしか負わない取得日から3か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 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	当 期 自 2024年11月 1 日 至 2025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 (2024年10月31日現在) 現金及び預金 887,846千円 信託現金及び信託預金 9,071,842千円 現金及び現金同等物 9,959,688千円	※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 (2025年7月31日現在) 現金及び預金 13,705,411千円 信託現金及び信託預金 11,428,955千円 現金及び現金同等物 25,134,367千円
	2. 重要な非資金取引の内容 当期に合併したADLより引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。 なお、合併による出資剰余金の増加は、79,951,448千円です。 流動資産 4,800,788千円 固定資産 166,008,141千円 資産合計 170,808,929千円 流動負債 19,638,136千円 固定負債 45,286,491千円 負債合計 64,924,628千円

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	役員	取締役5名 監査役2名
設立年月日	2015年8月24日	金融商品取引業登録	登録番号：関東財務局長(金商)第2890号
資本金	2億円	宅地建物取引業免許	免許証番号：東京都知事(3)第98374号
株主構成	三井不動産株式会社77% 伊藤忠リート・マネジメント株式会社23%	取引一任代理等認可	認可番号：国土交通大臣認可第99号
主たる事業内容	投資運用業	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



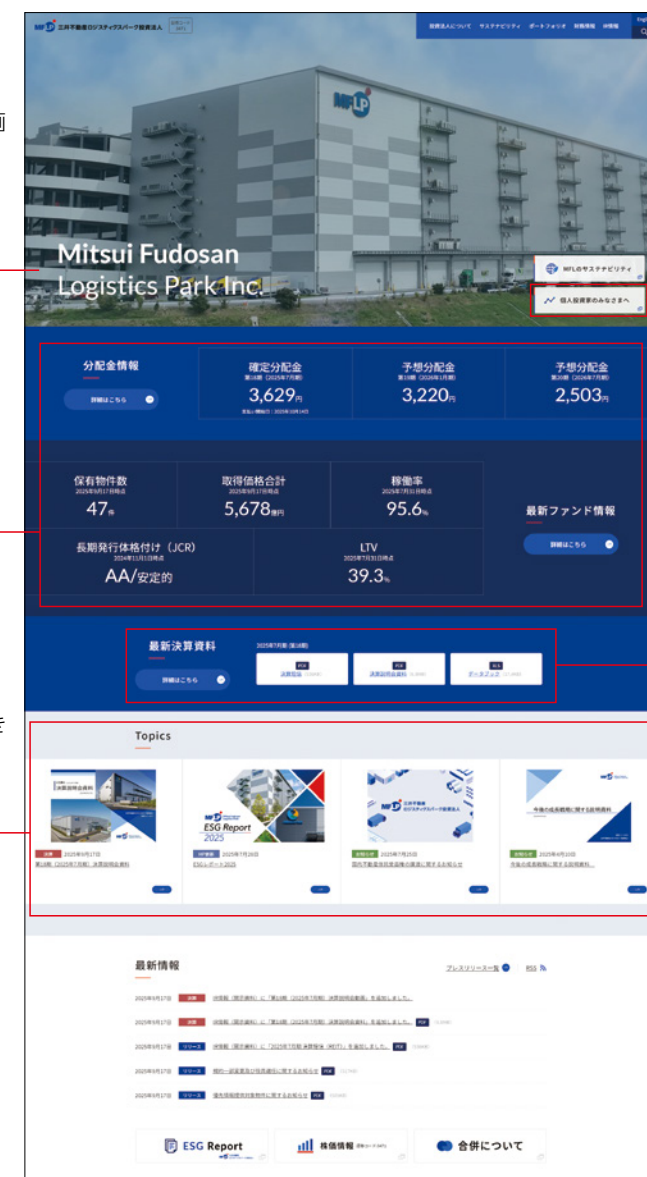
ホームページのご紹介

コンテンツの充実・情報発信力の向上等を図り、
2025年8月に本投資法人のホームページをリニューアルしました。



分配金に関する
情報、各指標を一覧で
ご覧いただけます。

最新トピックスを画像付き
で掲載しています。

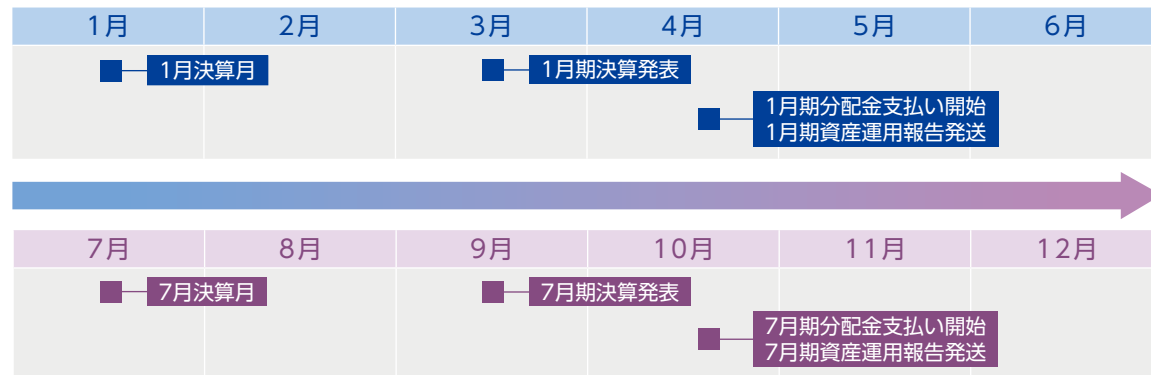


個人投資家向けページ
を新設しました。
J-REITの仕組みや
本投資法人の特徴を
掲載しています。

最新の決算資料を
ご覧いただけます。

投資主インフォメーション

■年間スケジュール^(注)



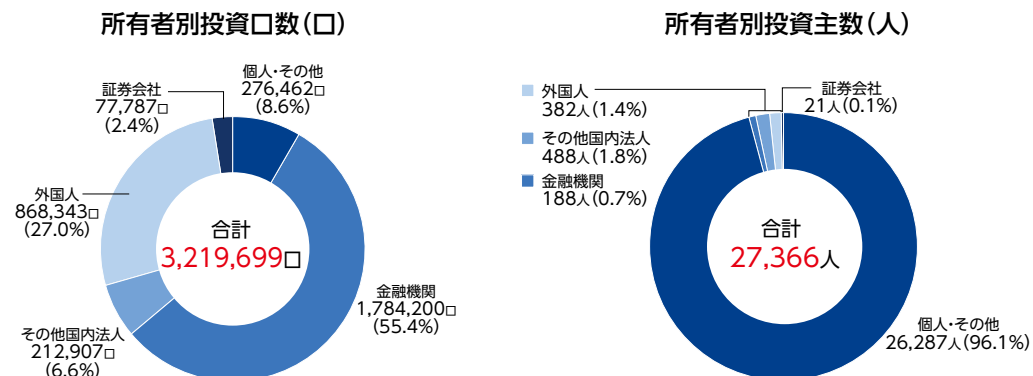
■投資口価格の推移



(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います。また、2024年11月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を実施しており、2024年10月31日以前の投資口価格及びIPO発行価格については4分の1に換算した数値を記載しています。

(注2) TOREX 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



■投資主メモ

決算期日	毎年1月31日・7月31日 ^(注)
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ヶ月以内にお支払いします。) ^(注)
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。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいております。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。

(注) 2024年11月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする合併を行いました。本合併に伴って、第18期については2024年11月1日から2025年7月31日までの9か月間となります。第19期以降の営業期間は毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までとなります。