



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14期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2023年2月1日から2023年7月31日まで

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
東京都中央区銀座六丁目8番7号
<https://www.mflp-r.co.jp/>



三井不動産が開発・保有する 先進的物流施設への重点投資

第14期 (2023年7月期)

1口当たり分配金

8,804円

分配金支払い開始 2023年10月12日

資産規模

3,587億円

期末稼働率

99.8%

予想

第15期

1口当たり分配金

8,781円

当期純利益

4,260百万円

LTV

38.6%

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



三井不動産の物流施設事業ステートメント

『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』

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

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14期の決算を無事に迎えることができました。また、上場後6度目の公募増資を行い、第15期期初(2023年8月)に新たに2物件を取得しました。なお、第16期期初(2024年2月)には新たに3物件を取得予定です。

今後とも資産運用委託先である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社とともに、投資主価値の向上を目指して参りますので、引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

執行役員 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

目次

決算サマリー/ごあいさつ	1	I. 資産運用報告	28
トップメッセージ	3	II. 貸借対照表	53
決算ハイライト	5	III. 損益計算書	55
安定成長に向けた 4つのロードマップ	7	IV. 投資主資本等変動計算書	56
三井不動産との 戦略的パートナーシップ	9	V. 注記表	57
外部成長	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	70
内部成長	11	VII. 監査報告書	71
ESGへの取り組み	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	73
財務戦略	15	投資法人の体制	75
ポートフォリオ一覧	16	ホームページのご紹介	76
		投資主インフォメーション	77

トップメッセージ

坂ノ下社長よりご挨拶

平素より三井不動産ロジスティクスパーク投資法人へのご支援を賜り、誠にありがとうございます。

本投資法人の第14期1口当たり分配金は8,804円の着地となり、お陰様で、上場以降第14期まで連続して増配とすることができました。また、第15期期初の2023年8月に2物件(MFLP東名綾瀬(共有持分50%)、MFLP所沢)を取得しました。さらに、第16期期初の2024年2月には3物件(MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ、MFLP・SGリアルティ福岡粕屋(共有持分50%))を取得予定ですので、取得

した物件の通期稼働や安定運用の継続、分配金算出方針の見直し^(注)等により引き続き安定的な分配金成長を目指して参ります。今後とも、三井不動産からの潤沢なパイプラインとJ-REITの中でも低い水準のLTVを活かし質の伴った物件の取得を行うとともに、三井不動産グループの総合力を活用した保有不動産の営業、運営を推進し、投資主価値の成長を実現して参ります。

今後とも、変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(注)分配金算出方針の見直しの概要につきましては、P.6をご参照ください。



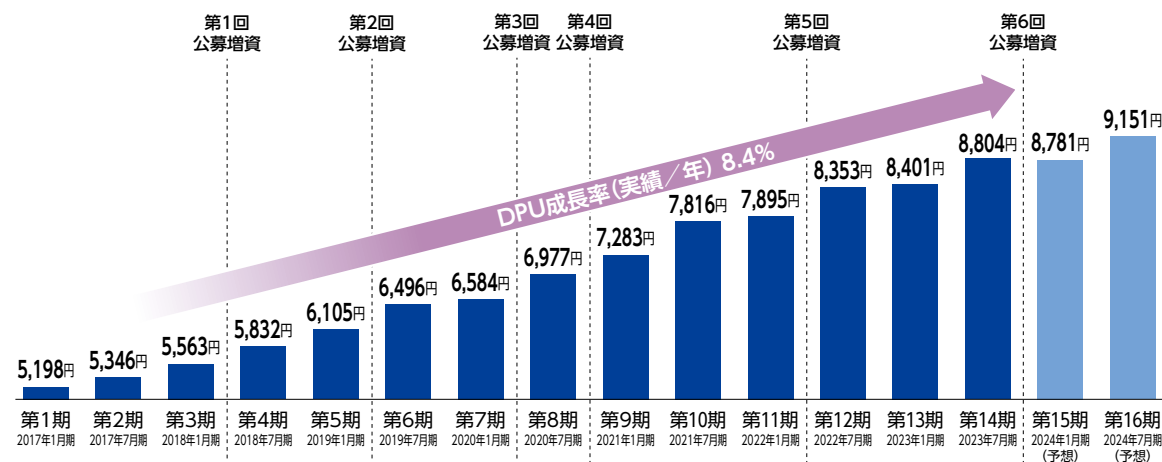
三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

代表取締役社長 坂ノ下 忍

分配金成長の概要

第14期まで連続した高い分配金成長により継続的な投資家利益の拡大を実現しています。

1口当たり分配金(DPU)



第15期取得物件の概要

MFLP東名綾瀬(共有持分50%)



アクセス

- 東名高速道路「綾瀬スマートIC」に隣接、広域物流へも対応可能な物流の要衝に所在

物件特性

- 三井不動産が開発した、築年数1.0年の先進的物流施設
- 国内物流施設初となる、アルミデッキヘリポートの設置や、CASBEEかながわ Aランクの取得等、ESGに配慮した物件

MFLP所沢



アクセス

- 関越自動車道「所沢IC」まで約3.3kmと至近であり、首都圏広域への配送もカバー可能な立地

物件特性

- 三井不動産が開発した、築年数2.2年の先進的物流施設
- 制震ダンパーにより建物の損傷リスクを低減させる制震構造を採用しているほか、CASBEE埼玉県 B+ランク取得等、ESGにも配慮した物件

第16期取得予定物件

MFLP平塚Ⅲ



MFLP新木場Ⅰ



MFLP・SGリアルティ福岡粕屋(共有持分50%)



決算ハイライト

第14期の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて簡単にご説明します。

POINT A

外部成長

第14期期初にMFLP大阪交野を取得し、資産規模(有形固定資産)が増加しました。
保有する25物件の第14期末時点鑑定評価額は4,176億円、含み益は771億円となっています。

POINT B

財務戦略

グリーンローン、グリーンボンド、サステナビリティ・リンク・ローン等のESGファイナンスによる資金調達を推進しています。
第14期末時点のLTVは38.6%とJ-REITの中でも低い水準であり安定した財務運営を継続しています。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科 目	第13期	第14期	増減
資産の部			
流動資産	9,741	9,312	△428
現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	9,651	7,957	△1,693
固定資産	326,695	340,596	13,901
有形固定資産	326,670	339,952	13,281
繰延資産	114	104	△9
資産合計	336,551	350,013	13,462
負債・純資産の部			
流動負債	14,304	18,767	4,463
短期借入金	—	4,500	4,500
1年以内返済長期借入金	9,600	10,600	1,000
固定負債	118,015	127,593	9,578
長期借入金	106,100	115,100	9,000
投資法人債	5,000	5,000	—
負債合計	132,320	146,361	14,041
出資総額(純額)	200,025	199,391	△633
剰余金	4,205	4,260	54
純資産合計	204,230	203,652	△578
負債・純資産合計	336,551	350,013	13,462

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科 目	第13期	第14期	増減
営業収益	10,960	11,478	517
営業費用	6,455	6,874	418
営業利益	4,504	4,604	99
営業外収益	3	2	△1
営業外費用	302	344	42
経常利益	4,206	4,261	55
当期純利益	4,205	4,260	55
1口当たり分配金(円)	8,401	8,804	403

POINT C

外部成長/内部成長

ポートフォリオの第14期平均稼働率が99.8%と安定した運用が継続できたことに加え、MFLP大阪交野取得による賃料収入が増加したことから増収となり、営業利益が増加しました。

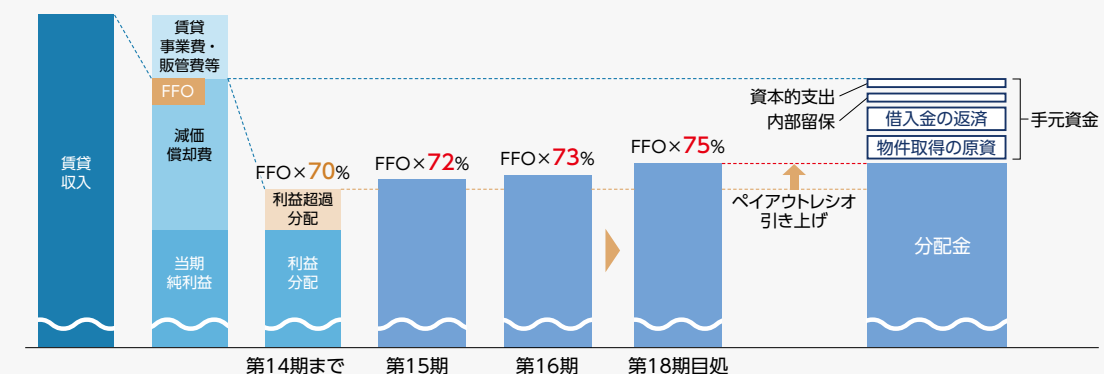
POINT D

投資主利益の向上

安定運用を継続した結果、上場来連続の増配を達成しました。
第15期もMFLP東名綾瀬(共有持分50%)、MFLP所沢の取得により増配を目指して参ります。

分配金算出方針の見直し

本投資法人は、FFO(注)の70%を目途に分配を行っていましたが、第15期より分配方針の見直しを実施し、第18期を目処に段階的に75%へ引上げます。引き続き、手元資金については効率的な活用をして参ります。

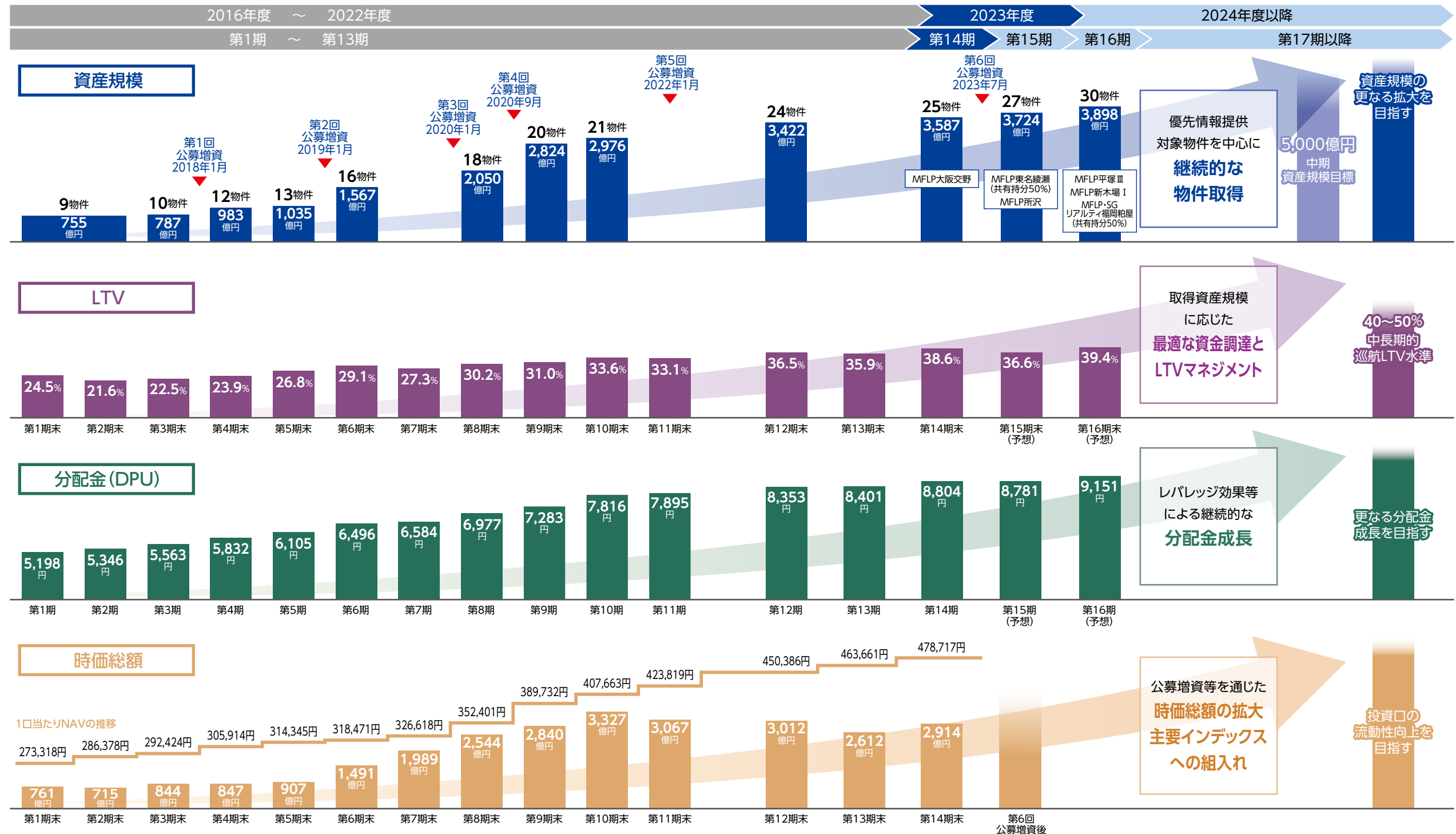


(注) [FFO]とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益(但し、不動産売却損益等を除きます。)に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費及び固定資産除却損を加算した値をいいます。

安定成長に向けた4つのロードマップ

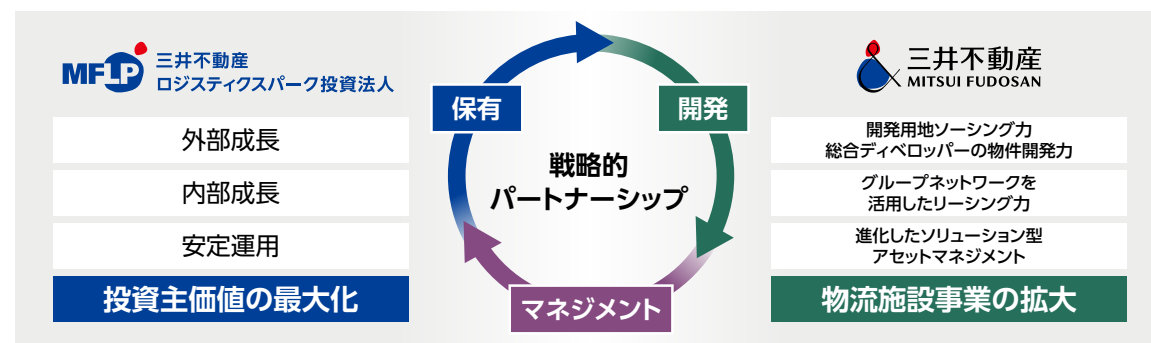
■ 本投資法人の成長の軌跡と成長戦略

引き続き本投資法人は、資産規模拡大とLTVマネジメントにより、投資主価値の最大化を実現します。



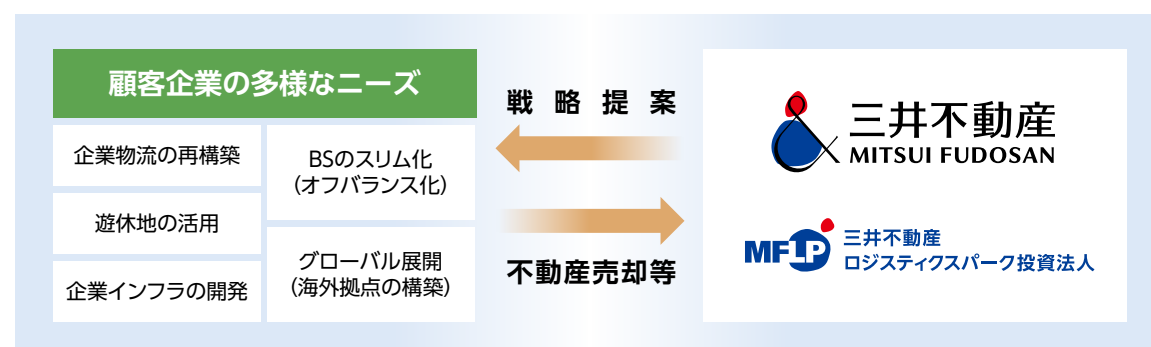
三井不動産の開発・運営物件と新規取得資産取得の効果

2016年の上場以降、継続的な物件取得により外部成長を続けてきました。今後も、スポンサーである三井不動産と優先的に売買協議ができる、パイプライン物件の取得を通じ、質の伴った成長を目指していきます。



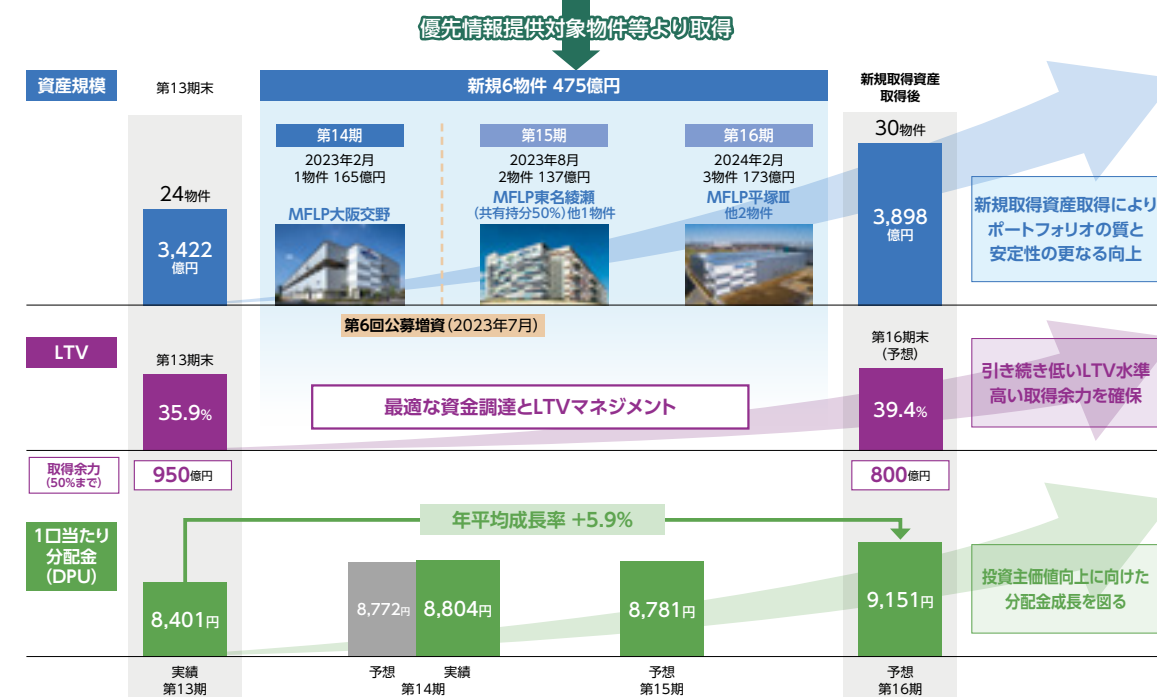
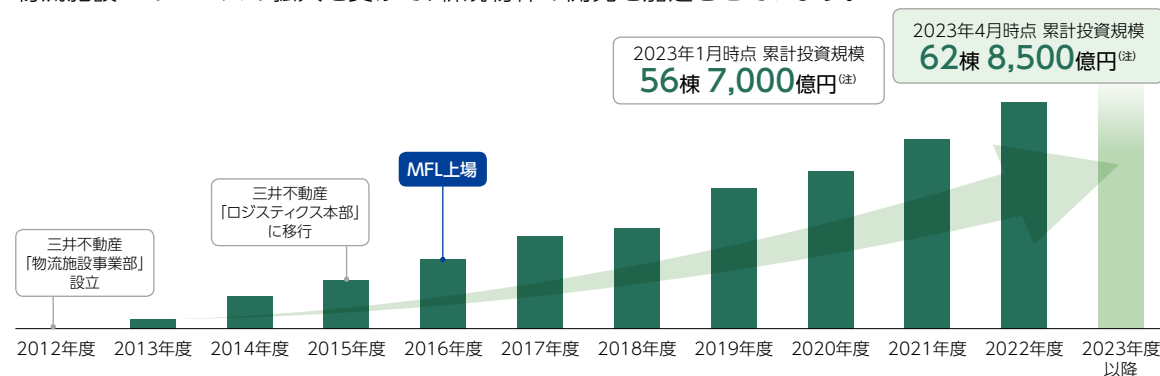
三井不動産の開発用地ソーシング力

三井不動産は、幅広い顧客ネットワークと多様な戦略提案をベースとした取組みにより、入札に頼らず、取得価格やロケーションにこだわった用地取得を行っています。



三井不動産の開発・運営物件の拡大イメージ

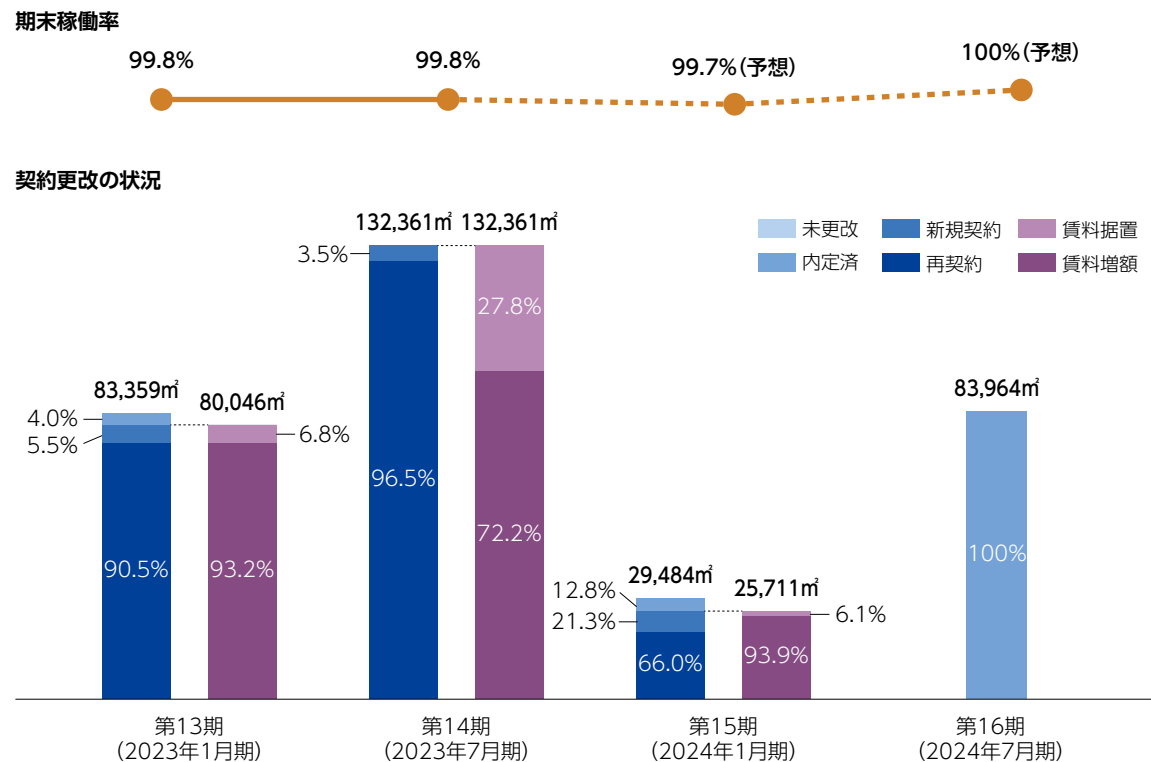
三井不動産は、2012年に物流施設事業に参入して以降、継続的に事業規模を拡大させてきました。物流施設へのニーズの拡大を受けて、新規物件の開発を加速させています。



内部成長

■ 期末稼働率の推移及び契約更改の状況

保有物件の稼働率は概ね100%で推移しており、安定運用を継続しています。また、契約更改についても大変順調に進捗しており、多くのテナント様に賃料増額のうえ契約更改にご承諾いただくことができています。



※上記グラフは、既保有物件(MFIPを除きます。)について、2023年7月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。

■ エネルギーコスト増加の影響

電気代の大部分はテナント負担(本投資法人はマルチテナント対応型物件の共用部のみ電気代を負担)であり、本投資法人の負担は限定的です。

今後も、電力会社との契約の見直しや、LED照明の導入・太陽光パネルの設置等の施策により水道光熱費用の改善を目指します。

第13期及び第14期における物件タイプ別の電気代負担区分

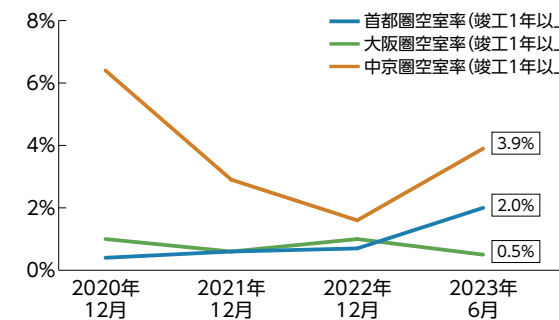


※第13期及び第14期の、マルチテナント対応型物件(MFLP大阪交野を除きます)の電気代に対する共用部の電気代の割合です。

■ 物流施設床需要の拡大

国内の先進物流施設は希少性が高く、旺盛な床需要が継続しており、既存物件(竣工1年以上)の空室率は低位で推移する、底堅いマーケットとなっています。

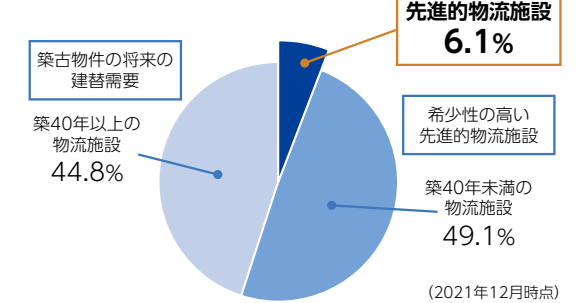
エリア別空室率



出所:シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q2)」(2023年8月)

※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

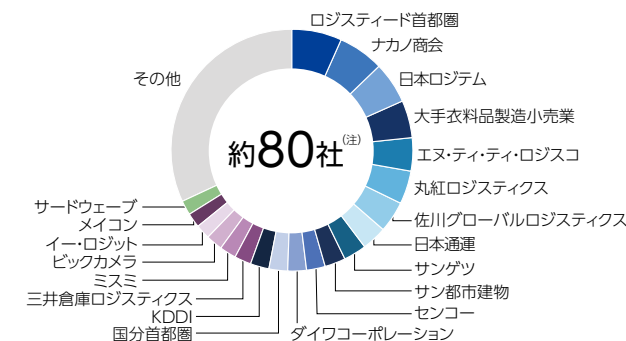
我が国の物流施設のストック分析^(注)



出所:シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2022年Q4)」(2023年2月)

(注)使途別分類が「倉庫」で、構造形式が「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」、「鉄骨鉄筋コンクリート造」の建築物の延床面積の合計を算出したものです。

■ テナント分散状況



※テナント数は賃貸借契約の合計を記載しており、MFIPは含みません。

■ 賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間	9.3年
平均残存賃貸借期間	4.4年

※上記数値は、2023年7月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。
※賃貸借契約について、同一の賃借人と再契約を締結している場合は、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして算出しています。

■ MFLP & LOGI Solution

三井不動産全体の取組みとして、保有するリソースを最大限活用し、2024年問題をはじめとする、お客様及び社会全体の物流課題解決に寄与するプラットフォームを提供しています。



ESGへの取り組み

■ 三井不動産グループとのESG理念の共有

三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。

「&EARTH」は、三井不動産グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会を目指していることを表しています。

本資産運用会社は三井不動産グループの一員として三井不動産のESG理念を共有するとともに、MFLPを中心としたエネルギー効率の高いポートフォリオを構築することで、持続可能な社会の実現に向けたステークホルダーへの貢献を推進していきます。

■ 環境への配慮と対応 Environment

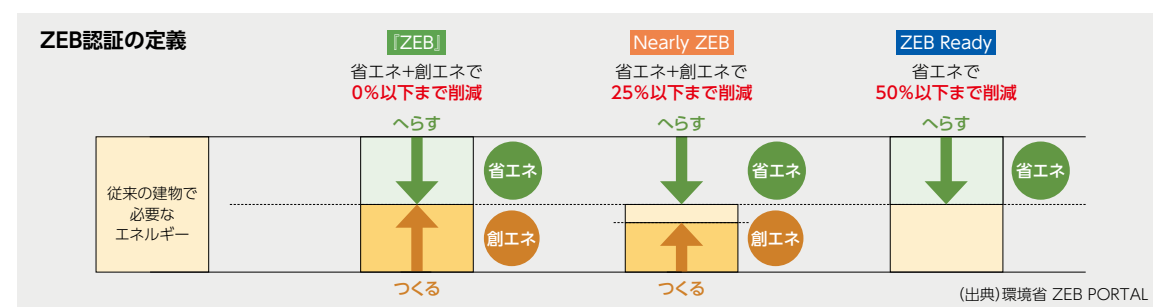
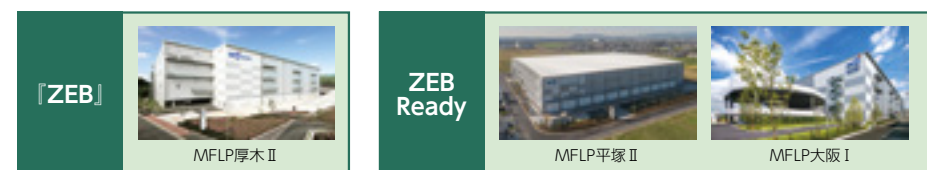
■ 物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得比率の向上

	第13期末(2023年1月期末)		新規取得資産取得後	
グリーンビルディング認証取得比率	96.3%	21/22物件	96.7%	27/28物件
ZEB認証取得比率	61.6%	9/22物件	69.4%	16/28物件

新規取得資産におけるZEB認証取得物件



第14期におけるZEB認証取得物件



■ 環境KPIの進捗

グリーンビルディング認証比率		目標値	新規取得資産取得後
物流不動産		95%以上を維持	96.7%
ポートフォリオ全体		90%以上を維持	93.4%

LED照明導入比率		目標値	新規取得資産取得後
オーナー管理分		2023年までに100%	100% ^{(注1)(注2)}
テナント管理分		2030年までに100%	85.9% ^{(注1)(注2)}

グリーンリースの導入比率		目標値	新規取得資産取得後
ポートフォリオ全体		2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	31.4% ^(注3)

(注1) 新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の(準)共有持分を考慮した延床面積に基づいて、算出しています。
(注2) 新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件のうち、オーナー管理分のないシングルテナント対応型物件は母数から除いて算出しています。
(注3) 新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の(準)共有持分を考慮した賃貸面積に基づいて、算出しています。

■ 社会への配慮と対応 Social



■ ガバナンスへの配慮と対応 Governance

三井不動産による本投資法人への
セイムポート出資の状況
(第6回公募増資後)^(注)

28,900口/4.8%

運用における
利益相反対策

投資主利益と合致した運用報酬体系

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

本投資法人における利害関係者からの資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定します。なお、かかる意思決定プロセスにおいては、構成員につき1名以上の外部委員(利害関係者から独立した外部専門家をいいます。)を必要とするコンプライアンス委員会及びインベストメント委員会の事前審査を必須としています。

(注) 第6回公募増資後の投資口数(608,000口)を基準に算出した数値です。

財務戦略

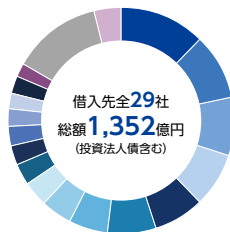
資金調達先の多様化、返済期間の長期化・分散化をはかり、安定性を重視した財務運営を行っています。

信用格付 (株)日本格付研究所)	AA (安定的)	LTV	38.6%	長期負債比率	100%
平均調達金利	0.46%	平均残存調達年限 (長期のみ)	8.3年	金利固定化比率	98.5%

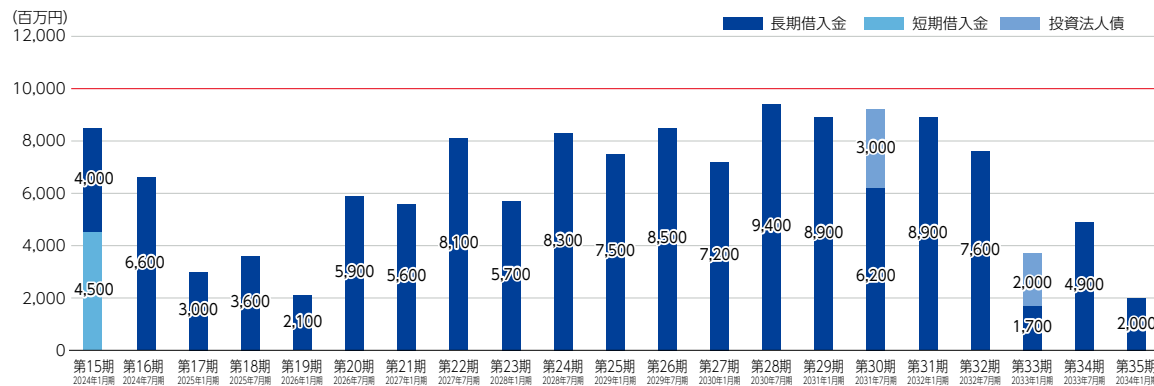
■借入金の分散状況

(2023年7月31日時点)

取引金融機関数 29社			
三井住友銀行	12.3%	農林中央金庫	5.4%
みずほ銀行	9.6%	みずほ信託銀行	4.4%
福岡銀行	8.3%	山口銀行	3.8%
信金中央金庫	7.6%	SBI新生銀行	3.0%
三菱UFJ銀行	7.3%	三井住友海上	2.8%
三井住友信託銀行	7.0%	住友生命	2.6%
千葉銀行	2.5%	日本生命	2.4%
日本政策投資銀行	2.3%	七十七銀行	2.0%
その他	12.9%	投資法人債	3.7%



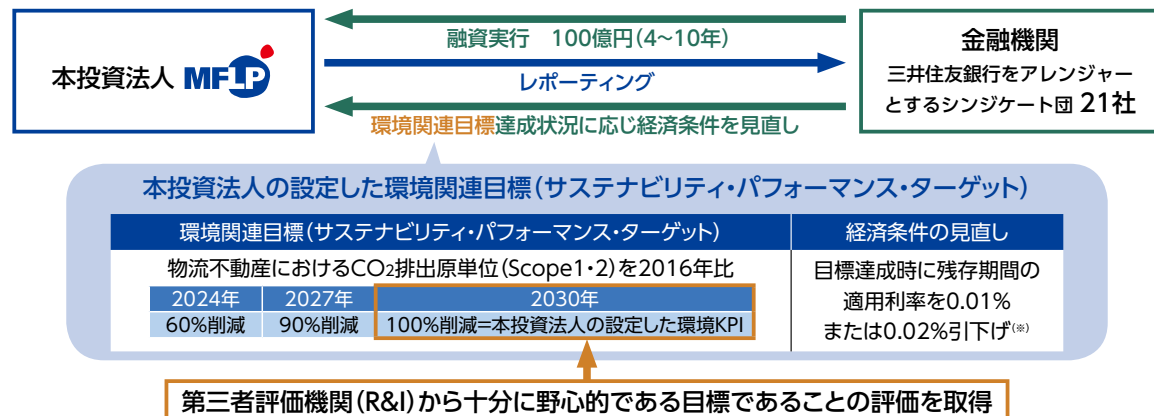
■有利子負債の返済期限



※上記の各グラフ及び数値は2023年7月31日時点のものです。

■グリーンボンド / グリーンローン / サステナビリティ・リンク・ローン

2023年2月に、MFLP大阪交野の取得に伴い、サステナビリティ・リンク・ローンでの資金調達を実施しました。



※環境関連目標判定年時点のCO2排出原単位が2016年比で上回っていた場合、残存期間の適用利率を0.01%または0.02%引上げ。

ポートフォリオ一覧

■ポートフォリオ概要

2023年8月10日時点

区分	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ^(※1) (百万円)	延床面積 ^(※2) (㎡)	築年数 ^(※3) (年)	稼働率 ^(※4) (%)	
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜(準共有持分50%)	15,500	20,000	105,019(52,509)	9.5	100	
	L-2	MFLP久喜	12,500	15,700	73,153	9.1	100	
	L-3	MFLP横浜大黒(準共有持分50%)	10,100	11,500	100,530(50,265)	14.3	100	
	L-4	MFLP八潮	9,650	12,000	40,728	9.4	100	
	L-5	MFLP厚木	7,810	10,400	40,942	8.4	100	
	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	8,500	30,947	8.5	100	
	L-7	MFLP柏	6,300	8,130	31,242	7.7	100	
	L-8	MFLP堺	23,600	28,200	125,127	8.9	100	
	L-9	MFLP小牧	8,260	9,030	40,597	6.5	100	
	L-10	MFLP日野(準共有持分25%)	12,533	14,100	205,200(51,300)	7.8	100	
	L-11	MFLP平塚	7,027	8,410	33,061	6.7	100	
	L-12	MFLPつくば	8,781	11,300	既存棟 37,027 増築棟 25,457	13.1 5.3	100	
	L-13	MFLP稲沢	16,200	19,300	72,883	6.2	100	
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	13,100	15,600	48,976	5.3	100	
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	5,263	6,360	32,199	6.8	100	
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越(準共有持分50%)	14,800	17,850	117,337(58,668)	4.8	94.2	
	L-17	MFLP広島Ⅰ	14,480	16,500	68,427	3.9	100	
	L-18	MFLP茨木	58,900	68,900	230,435	5.9	100	
	L-19	MFLP川口Ⅰ	18,500	20,600	49,838	3.8	100	
	L-20	MFLP八千代勝田台	18,000	19,100	74,624	2.9	100	
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	13,900	14,700	43,919	3.0	100	
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	12,700	13,700	48,141	3.8	100	
	L-23	MFLP大阪交野	第14期取得済	16,500	16,500	68,528	1.9	100
	L-24	MFLP東名綾瀬(共有持分50%)	第15期取得済	9,610	9,610	56,764(28,382)	1.0	100
	L-25	MFLP所沢	第15期取得済	4,090	4,090	21,721	2.2	100
小計(平均)			345,074	400,080	1,822,835(1,479,109)	6.4	99.8	
インダストリアル 不動産	I-1	MFLP印西	12,220	14,300	40,478	9.4	非開示	
	I-2	MFLP印西Ⅱ	15,150	17,000	27,268	3.2	100	
小計(平均)			27,370	31,300	67,746	6.9	非開示	
合計(平均)			372,444	431,380	1,890,582(1,546,856)	6.4	99.8	

第16期取得予定資産

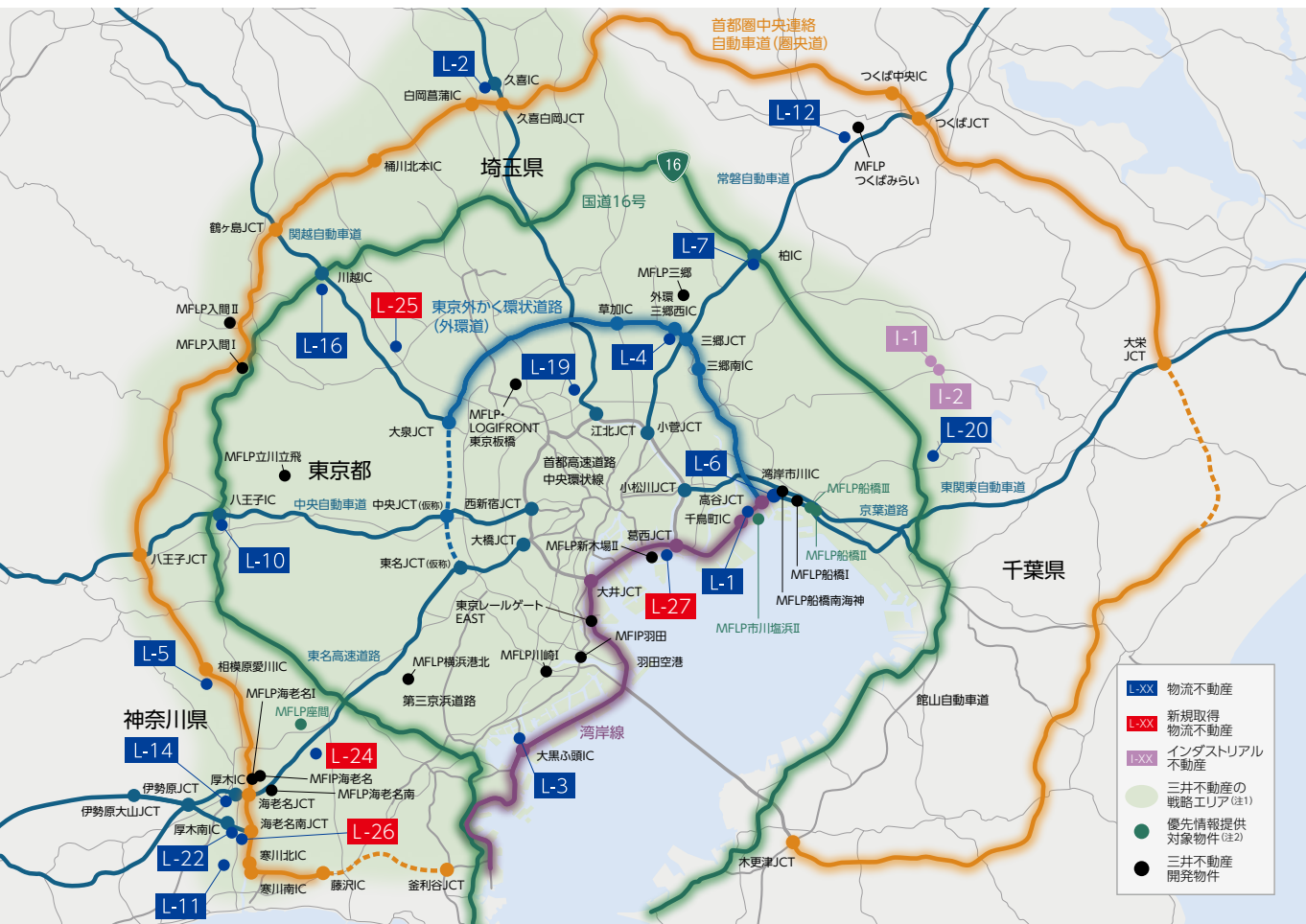
区分	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ^(※1) (百万円)	延床面積 ^(※2) (㎡)	築年数 ^(※3) (年)	稼働率 ^(※4) (%)
物流不動産	L-26	MFLP平塚Ⅲ	第16期取得予定 8,410	8,410	29,474	0.4	100
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	第16期取得予定 5,940	6,110	9,584	0.4	100
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%)	第16期取得予定 3,040	3,040	35,626 (17,813)	0.8	100
小計 (平均) (物件番号L-26~L-28)			17,390	17,560	74,684 (56,871)	0.6	100
合計 (平均) (物件番号L-1~L-28, I-1~I-2)			389,834	448,940	1,965,267 (1,603,727)	6.2	99.8

(注1)~(注4)につきましては、P.78をご参照ください。

ポートフォリオ一覧

ロケーションへのこだわり

首都圏・関西圏の消費立地を中心にエリア分散させたポートフォリオを構築しています。
また、交通結節点へのアクセスに加え、働く方々の通勤利便性等も重視した物件取得を行っています。

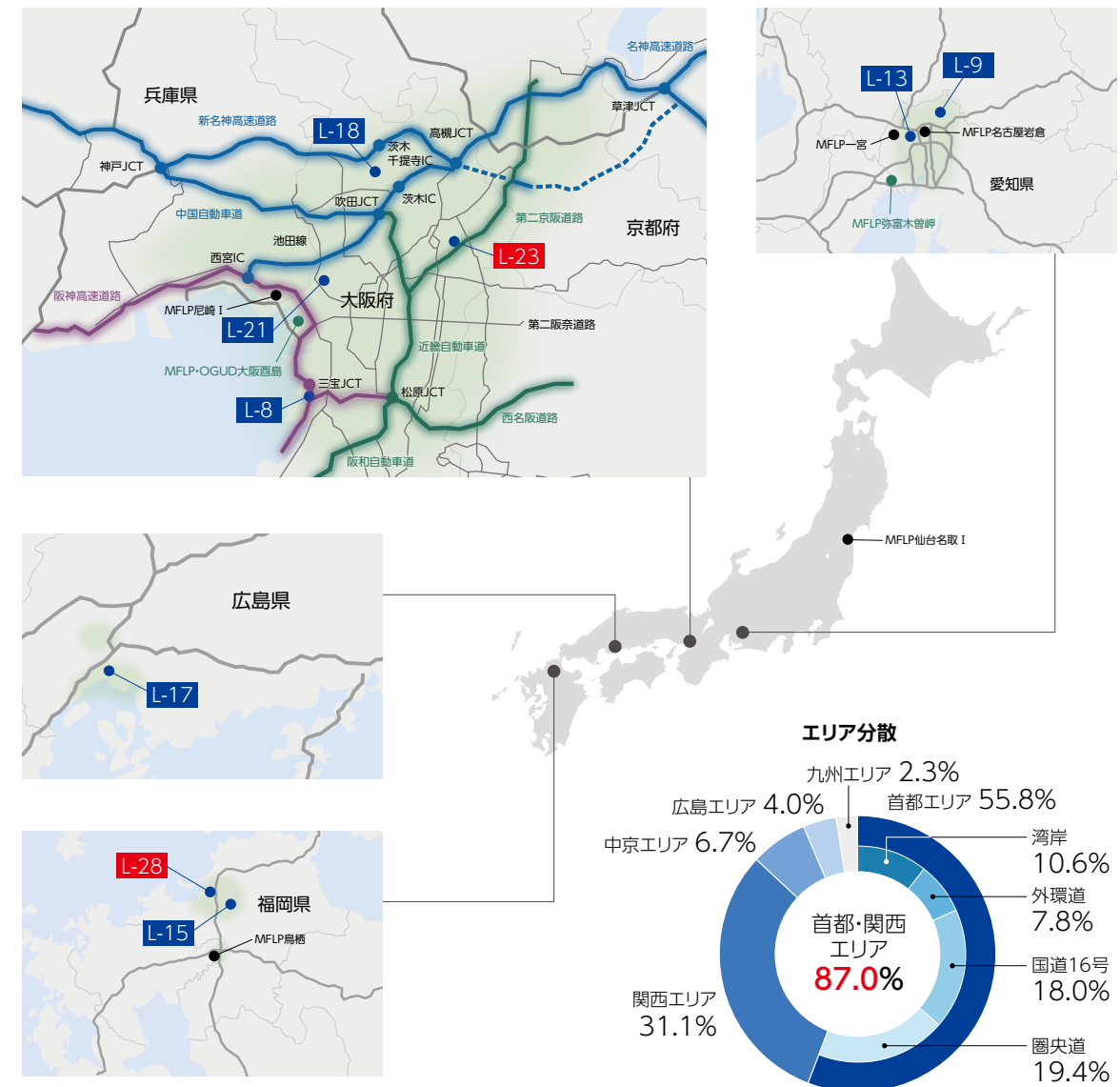


既保有物件・第15期取得物件及び第16期取得予定物件

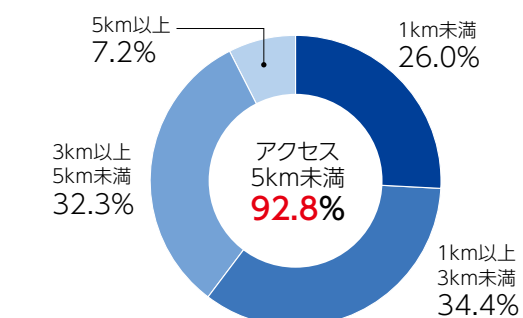
L-1 GLP・MFLP市川塩浜	L-9 MFLP小牧	L-17 MFLP広島 I	L-25 MFLP所沢
L-2 MFLP久喜	L-10 MFLP日野	L-18 MFLP茨木	L-26 MFLP平塚Ⅲ
L-3 MFLP横浜大黒	L-11 MFLP平塚	L-19 MFLP川口 I	L-27 MFLP新木場 I
L-4 MFLP八潮	L-12 MFLPつくば	L-20 MFLP八千代勝田台	L-28 MFLP・SGリアルティ福岡粕屋
L-5 MFLP厚木	L-13 MFLP稲沢	L-21 MFLP大阪 I	I-1 MFIP印西
L-6 MFLP船橋西浦	L-14 MFLP厚木Ⅱ	L-22 MFLP平塚Ⅱ	I-2 MFIP印西Ⅱ
L-7 MFLP柏	L-15 MFLP福岡Ⅰ	L-23 MFLP大阪交野	
L-8 MFLP堺	L-16 MFLPプロロジスパーク川越	L-24 MFLP東名綾瀬	

(注1)「三井不動産の戦略エリア」とは、2023年9月14日時点において、三井不動産が設定している、三井不動産が物流不動産投資を重点的に行う地域・エリアをいいます。
この地図は、三井不動産から提供された資料に基づき記載しています。

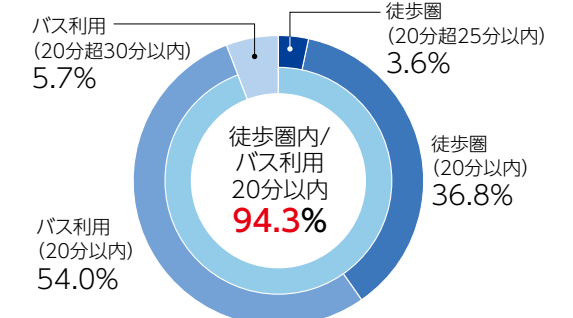
(注2)「優先情報提供対象物件」は、2023年9月14日時点において、本投資法人が取得を決定した物件ではありません。



高速ICへのアクセス



最寄駅へのアクセス



※上記グラフについては、新規取得資産取得後の保有資産（物流不動産のみ）の比率（取得価格ベース）を示しています。

ポートフォリオ一覧

クオリティへのこだわり

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

■三井不動産クオリティ

先進的 物流機能	大規模 [延床面積] 概ね10,000㎡以上	高機能 [柱 間 隔] 10m 以上 [有効天井高] 5.5m 以上 [床 荷 重] 1.5t/㎡ 以上	防災 ◇ 免震／耐震 ◇ 非常用発電 ◇ 被災度判定システム 等対応
-------------	------------------------------	---	---

& Worker



無人売店



スカイデッキ

快適な労働環境の提供

24時間営業の無人売店や快適な休憩スペースを設置しています。

& Community



津波避難ビル指定



保育施設

地域コミュニティへの取り組み

災害時の避難場所としての指定を自治体から受けているもの、保育施設を併設しているものなど、施設利用者だけでなく近隣住民の方々にもご利用いただいています。

& Tenant



通勤用シャトルバス



シェアサイクル

テナントへの取組み

施設利用者の通勤を支援するために、シャトルバスやシェアサイクルを用意しています。

& Earth



太陽光パネル



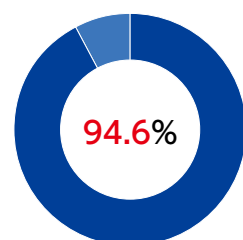
LED照明

環境負荷の低減への取組み

施設屋上へ太陽光パネルを設置しているほか、白熱灯に比べ消費電力を削減できるLED照明の採用により、環境に配慮した施設運営を行っています。

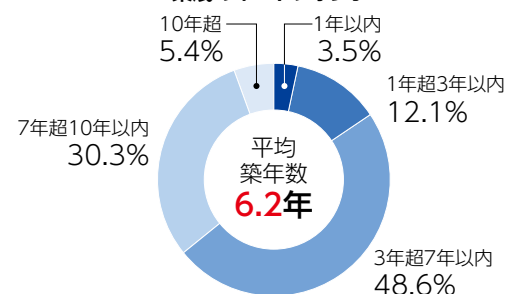
※写真はイメージであり、MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。また、一部の具体例は本投資法人が保有していない物件のものを含む場合があります。

ポートフォリオに占める
三井不動産開発物件比率*

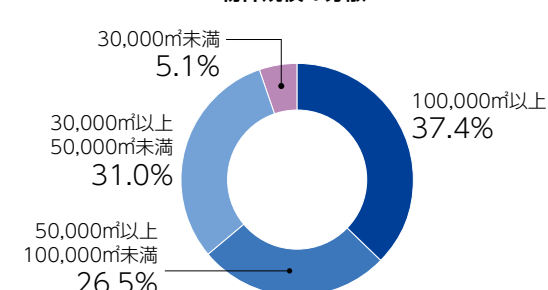


※上記各円グラフに記載の比率は、新規取得資産取得後の保有資産の比率(持分勘案後の延床面積ベース)を示しています。

築浅のポートフォリオ*

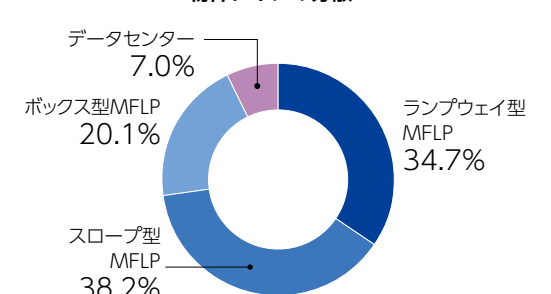


物件規模の分散*



※新規取得資産取得後の保有資産(物流不動産のみ)の比率(取得価格ベース)を示しています。

物件タイプの分散*



※新規取得資産取得後の保有資産の比率(取得価格ベース)を示しています。

バランスへのこだわり

物流ニーズ・テナントタイプに対応した3つのタイプの物流施設にバランス良く投資を行っているほか、近年需要の高まっているデータセンターも保有しポートフォリオの分散を進めています。

物流不動産			インダストリアル不動産
物流ニーズ	配送ニーズ	保管ニーズ	データセンター等
テナントタイプ	マルチテナント対応型	シングルテナント対応型	長期BTS型中心
ランプウェイ型MFLP	スロープ型MFLP	ボックス型MFLP	MFIP(三井不動産インダストリアルパーク)
MFLP茨木	MFLP東名綾瀬	MFLP所沢	MFIP印西
MFLPプロロジスパーク川越	MFLP大阪交野	MFLP平塚Ⅱ	MFIP印西Ⅱ
MFLP日野	MFLP大阪Ⅰ	MFLP福岡Ⅰ	

ポートフォリオ一覧 (第15期取得資産)

MFLP東名綾瀬



立地の優位性

- 東名高速道路「綾瀬スマートIC」に隣接し、東京都心へのアクセスのみならず、「海老名IC」から圏央道を活用した首都圏広域への配送、東名高速道路による西日本への配送もカバーし、広域物流へも対応可能な物流の要衝に所在
- 最寄りのバス停から徒歩1分と通勤利便性も高く、近郊の厚木市や海老名市にも人口が集積していることから、従業員を確保しやすい環境

物件特性

■ ヘリポートを設置し、地域の救急医療体制向上に貢献

綾瀬市との協定により、屋上部分に国内物流施設初となるアルミデッキヘリポートを設置。綾瀬市消防、東海大学医学部付属病院高度救命救急センターと官民学連携し、平時はドクターヘリ等による救命救急、災害時には支援人員・支援物資等の防災拠点として活用



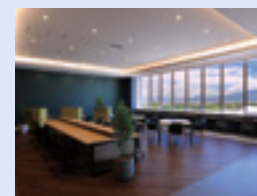
■ CASBEE

建築環境の性能を総合的に評価する「CASBEEかながわ」において、Aランクの評価



■ 非常用発電機

BCP対応として、一部倉庫内に72時間電力供給可能な非常用発電機を設置



■ ラウンジ

従業員の方々が働きやすい環境を提供

所在地	神奈川県綾瀬市
建築時期	2022年7月
取得日	2023年8月10日
取得価格	9,610百万円
鑑定評価額	9,610百万円
巡航NOI利回り	3.9% (償却後2.6%)
鑑定NOI利回り	3.8%
延床面積 ^(注2)	56,764㎡
賃貸可能面積 ^(注2)	54,148㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	株式会社銭高組
テナント数	1
主なテナント	センコー株式会社

(注1) 太陽光発電は本資料の日付現在、本投資法人の所有設備ではございません。

(注2) 共有持分のうち50%を取得済ですが、物件全体の数値を記載しています。

MFLP所沢



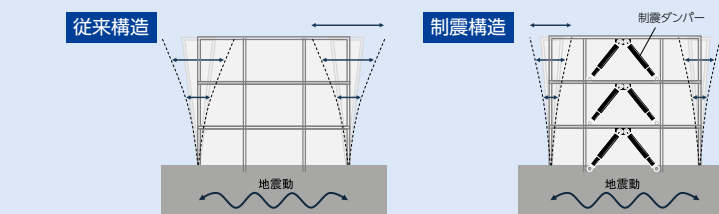
立地の優位性

- 主要幹線道路である国道254号・463号至近に位置し、埼玉県中心や都内城北地域へのアクセスのみならず、関越自動車道「所沢IC」まで約3.3kmと至近であり、首都圏広域への配送もカバー可能な物流拠点として優れた立地
- 最寄りのバス停まで徒歩圏内であり、背後地には住宅の集積するエリアであることから、従業員を確保しやすい環境

物件特性

■ 制震構造

制震ダンパーにより、振動のエネルギーを吸収・抑制し、建物の損傷リスクを低減させる制震構造を採用



■ CASBEE

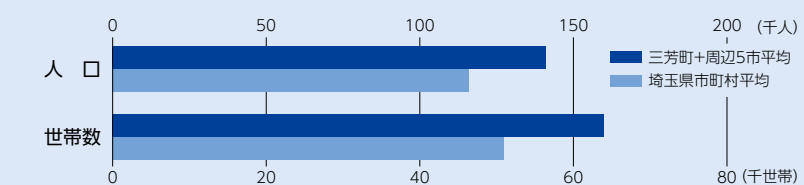
建築環境の性能を総合的に評価する「CASBEE埼玉県」において、B+ランクの評価



■ 緑化

「ふるさと埼玉の緑を守る条例」に基づき、敷地内に植樹がされており、地域緑化の促進に貢献

■ 雇用確保に優れた豊富な周辺人口



所在地	埼玉県入間郡
建築時期	2021年5月
取得日	2023年8月10日
取得価格	4,090百万円
鑑定評価額	4,090百万円
巡航NOI利回り	4.8% (償却後1.5%)
鑑定NOI利回り	4.7%
土地(借地期間)	定期借地権 (~2069年12月31日)
建物	所有権
延床面積	21,721㎡
賃貸可能面積	21,725㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	JFEシビル株式会社
主なテナント	大日本印刷株式会社

ポートフォリオ一覧

GLP・MFLP市川塩浜



ランプウェイ型 (準共有持分50%)

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

MFLP久喜



スロープ型

所在地	埼玉県久喜市	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2014年7月	施工者	株式会社銭高組

MFLP柏



ボックス型

所在地	千葉県柏市	構造	鉄筋コンクリート造 4階建
建築時期	2015年11月	施工者	株式会社銭高組

MFLP堺



ランプウェイ型

所在地	大阪府堺市	構造	鉄骨造5階建
建築時期	2014年9月	施工者	新日鉄住金 エンジニアリング株式会社

MFLP横浜大黒



ランプウェイ型 (準共有持分50%)

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

MFLP八潮



ボックス型

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

MFLP小牧



スロープ型

所在地	愛知県小牧市	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2017年1月	施工者	株式会社銭高組

MFLP日野



ランプウェイ型 (準共有持分25%)

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

MFLP厚木



スロープ型

所在地	神奈川県愛甲郡	構造	鉄骨造5階建
建築時期	2015年3月	施工者	JFEシビル株式会社

MFLP船橋西浦



ボックス型

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

MFLP平塚



ボックス型

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

MFLPつくば



ボックス型

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

ポートフォリオ一覧

MFLP稲沢



スロープ型

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

MFLP厚木Ⅱ



スロープ型

所在地	神奈川県伊勢原市	構造	鉄筋コンクリート造4階建
建築時期	2018年4月	施工者	株式会社銭高組

MFLP川口Ⅰ



スロープ型

所在地	埼玉県川口市	構造	鉄筋コンクリート造4階建
建築時期	2019年10月	施工者	株式会社銭高組

MFLP八千代勝田台



スロープ型

所在地	千葉県八千代市	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2020年8月	施工者	JFEシビル株式会社

MFLP福岡Ⅰ



ボックス型

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

MFLPプロロジスパーク川越



ランプウェイ型 (準共有持分50%)

所在地	埼玉県川越市	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建
建築時期	2018年10月	施工者	株式会社 安藤・間

MFLP大阪Ⅰ



スロープ型

所在地	大阪府大阪市	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2020年7月	施工者	株式会社竹中工務店

MFLP平塚Ⅱ



ボックス型

所在地	神奈川県平塚市	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2019年10月	施工者	JFEシビル株式会社

MFLP広島Ⅰ



スロープ型

所在地	広島県広島市	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2019年8月	施工者	鹿島建設株式会社

MFLP茨木



ランプウェイ型

所在地	大阪府茨木市	構造	鉄骨造6階建
建築時期	2017年8月	施工者	新日鉄住金エンジニアリング株式会社

MFLP大阪交野



スロープ型

所在地	大阪府交野市	構造	鉄筋コンクリート造4階建
建築時期	2021年9月	施工者	株式会社大林組

ポートフォリオ一覧

MFIP印西

データセンター			
所在地	千葉県印西市	構造	鉄骨造5階建
建築時期	2014年2月	施工者	株式会社大林組

MFIP印西 II

データセンター			
所在地	千葉県印西市	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2020年5月	施工者	三井住友建設株式会社

第16期取得予定資産

MFLP平塚Ⅲ

ボックス型			
所在地	神奈川県平塚市	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2023年2月	施工者	JFEシビル株式会社

MFLP新木場Ⅰ

ボックス型			
所在地	東京都江東区	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2023年2月	施工者	株式会社銭高組

MFLP・SGリアルティ福岡粕屋

ボックス型	(共有持分50%)		
所在地	福岡県糟屋郡	構造	鉄骨造4階建
建築時期	2022年9月	施工者	三井住友建設株式会社

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 10 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日	第 11 期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	第 12 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	第 13 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	第 14 期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日
営業収益 (百万円)	9,267	9,502	10,607	10,960	11,478
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(9,267)	(9,502)	(10,607)	(10,960)	(11,478)
営業費用 (百万円)	5,332	5,531	6,148	6,455	6,874
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(4,337)	(4,506)	(5,011)	(5,271)	(5,652)
営業利益 (百万円)	3,935	3,971	4,459	4,504	4,604
経常利益 (百万円)	3,708	3,742	4,166	4,206	4,261
当期純利益 (百万円)	3,708	3,741	4,165	4,205	4,260
総資産額 (百万円)	296,103	294,411	339,016	336,551	350,013
(対前期比) (%)	(3.8)	(△0.6)	(15.2)	(△0.7)	(4.0)
純資産額 (百万円)	187,508	187,013	204,837	204,230	203,652
(対前期比) (%)	(△0.1)	(△0.3)	(9.5)	(△0.3)	(△0.3)
有利子負債額 (百万円)	99,400	97,400	123,900	120,700	135,200
出資総額 (純額) (注2) (百万円)	183,800	183,272	200,671	200,025	199,391
発行済投資口の総口数 (口)	542,000	542,000	576,000	576,000	576,000
1口当たり純資産額 (円)	345,956	345,043	355,619	354,567	353,562
分配金総額 (百万円)	4,236	4,279	4,811	4,838	5,071
1口当たり分配金 (円)	7,816	7,895	8,353	8,401	8,804
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(6,842)	(6,902)	(7,231)	(7,301)	(7,396)
(うち1口当たり一時差異等調整引当額) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(11)
(うち1口当たりその他の利益超過分配金) (円)	(974)	(993)	(1,122)	(1,100)	(1,397)
総資産経常利益率 (注3) (%)	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2
(年換算値) (%)	(2.6)	(2.5)	(2.7)	(2.5)	(2.5)
自己資本利益率 (注3) (%)	2.0	2.0	2.1	2.1	2.1
(年換算値) (%)	(4.0)	(4.0)	(4.3)	(4.1)	(4.2)
期末自己資本比率 (注3) (%)	63.3	63.5	60.4	60.7	58.2
(対前期増減)	(△2.5)	(0.2)	(△3.1)	(0.3)	(△2.5)
配当性向 (注3) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数 (件)	21	21	24	24	25
期末稼働率 (注4) (%)	100.0	100.0	99.9	99.8	99.8
減価償却費 (注5) (百万円)	2,344	2,372	2,708	2,707	2,984
資本的支出額 (百万円)	110	338	128	227	194
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3) (百万円)	7,274	7,369	8,304	8,396	8,810
FFO(Funds from Operation) (注3) (百万円)	6,052	6,113	6,873	6,913	7,244
1口当たりFFO (注3) (円)	11,166	11,279	11,933	12,002	12,578
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注3) (%)	33.6	33.1	36.5	35.9	38.6

(注1) 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2) 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3) 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12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 (利益超過分配を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 − 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 賃貸等不動産に係る減価償却費 + 固定資産除却損 ± 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	期末有利子負債 ÷ 期末総資産額 × 100

(注4) 「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5) 賃貸等不動産に係る減価償却費を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2016年3月4日に設立され、2016年8月2日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード3471)。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は25物件、取得価格合計3,587億円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

わが国の経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が徐々に緩和されたこと等により、個人消費やインバウンド需要の回復を中心に持ち直し基調が継続しています。また、設備投資の状況についても緩やかに増加しており、雇用・所得環境も緩やかに改善しています。

物流市場については、物流業務を専門的に請け負う3PL事業^(注1)の拡大が続き、かつ、Eコマース需要が継続して高水準で推移し、さらには製造業者や小売業者などあらゆる事業分野において物流業務効率化・サプライチェーンの再構築を目指す動きも継続しており、ウクライナ情勢や円安による資源価格の高騰をはじめとしたインフレーション、主要国における長期金利の上昇傾向などにより先行き不透明な状況は継続し注視する必要があるものの、引き続き先進的物流施設への需要が増加するものと考えられます。

このような状況下、本投資法人は、三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。))と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針として、当期末までの保有25物件(取得価格合計3,587億円)の運用を着実にを行い、ポートフォリオ全体で当期末時点において稼働率99.8%と良好な稼働状況を維持しています。

本投資法人では、ESGへの取組みを推進しています。当期におきましては、J-REIT初となる、サステナビリティ・リンク・ローンフレームワーク^(注2)を活用した資金調達を実施しました。

(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) サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークとは、今後継続してサステナビリティ・リンク・ローンでの資金調達を行うために、重要達成度指標(KPI)やサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット(以下「SPT」といいます)の選定、当該SPT達成度合いに応じた借入金利の変動、SPT達成状況のレポーティング・検証項目等、ローンに関わる諸用件を定め、これを用いることで適宜サステナビリティ・リンク・ローンでの資金調達を行えるものをいいます。

(3) 資金調達の概要

当期においては、MFLP大阪交野の取得資金として、2023年2月に16,500百万円(短期借入金6,500百万円、長期借入金10,000百万円)、長期借入金の返済資金として、2023年2月に2,500百万円(長期借入金)、2023年

3月に3,100百万円(長期借入金)、分配金の支払資金として、2023年4月に4,500百万円(短期借入金)、短期借入金の返済資金として、2023年3月に4,000百万円(短期借入金)、2023年4月に4,000百万円(短期借入金)、2023年5月に8,500百万円(短期借入金)、2023年6月に4,500百万円(短期借入金)、2023年7月に4,500百万円(短期借入金)の借入れを行い、借入金の一部及び減価償却等から生じる内部留保を原資として当期において合計37,600百万円(短期借入金32,000百万円、長期借入金5,600百万円)の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額135,200百万円(短期借入金4,500百万円、1年内返済予定の長期借入金10,600百万円、投資法人債5,000百万円及び長期借入金115,100百万円)、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は38.6%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益11,478百万円、営業利益4,604百万円、経常利益4,261百万円、当期純利益4,260百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数576,000口の整数倍である4,260,096,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は7,396円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています^(注1)。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し及び一時差異等調整引当額としてFFO^(注2)の70%である5,071百万円から利益分配金額4,260百万円を控除した残額にほぼ相当する額である811百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は1,408円としました。

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

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

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

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

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

(注4) 鑑定LTV(%) = A / B × 100(%)

A = 当該決算日における有利子負債総額

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

3. 増資等の状況

本投資法人の2023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	
2018年10月19日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	262,774	△88	71,870	(注2)
2019年 2 月 1 日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(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	
2019年 2 月27日	第三者割当増資	5,526	379,000	1,678	107,166	(注4)
2019年 4 月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△84	107,081	(注5)
2019年10月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△259	106,822	(注6)
2020年 2 月 3 日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注7)
2020年 2 月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注8)
2020年 4 月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	441,000	△257	136,292	(注9)
2020年10月 5 日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注10)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注11)
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12)
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13)
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14)
2022年 2 月 1 日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	(注15)
2022年 2 月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	(注16)
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17)
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18)
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) 2018年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期(2018年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり335円の利益を超える金銭の分配(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、2018年10月19日よりその支払を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格313,986円(発行価額303,680円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価額303,680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5) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2019年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり322円の利益を超える金銭の分配(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、2019年4月23日よりその支払を開始しました。

(注6) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第6期(2019年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり685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、2019年10月15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495,747円(発行価額479,476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479,476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) 2020年3月13日開催の本投資法人役員会において、第7期(2020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、2020年4月23日よりその支払を開始しました。

(注10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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。

【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 10 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	第 11 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	第 12 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	第 13 期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	第 14 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
最 高 (円)	627,000	652,000	590,000	550,000	532,000
最 低 (円)	467,000	560,000	487,500	440,000	439,500

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別	第 10 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	第 11 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	第 12 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	第 13 期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	第 14 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
当期末処分利益総額 (千円)	3,708,373	3,741,033	4,165,308	4,205,480	4,260,455
利益留保額 (千円)	9	149	252	104	359
金銭の分配金総額 (千円)	4,236,272	4,279,090	4,811,328	4,838,976	5,071,104
(1口当たり分配金) (円)	(7,816)	(7,895)	(8,353)	(8,401)	(8,804)
うち利益分配金総額 (千円)	3,708,364	3,740,884	4,165,056	4,205,376	4,260,096
(1口当たり利益分配金) (円)	(6,842)	(6,902)	(7,231)	(7,301)	(7,396)
うち出資払戻総額 (千円)	527,908	538,206	646,272	633,600	811,008
(1口当たり出資払戻額) (円)	(974)	(993)	(1,122)	(1,100)	(1,408)
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
(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)
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)	527,908	538,206	646,272	633,600	804,672
(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)	(974)	(993)	(1,122)	(1,100)	(1,397)

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

(1) 外部成長戦略

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

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

(注1) 三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ^(注2)が掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）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のプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用」

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

(3) 財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 新投資口の発行

2023年7月31日及び2023年8月3日開催の本投資法人役員会において決議された新投資口の発行に関し、以下のとおり、2023年8月9日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、2023年8月23日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、出資総額（純額）は214,185,910,748円、発行済投資口の総口数は608,000口となっています。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数：30,470口（国内20,870口、海外9,600口）
発行価格：1口当たり477,750円
発行価格の総額：14,557,042,500円
払込金額（発行価額）：1口当たり462,315円
払込金額（発行価額）の総額：14,086,738,050円
払込期日：2023年8月9日

b. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数：1,530口
払込金額（発行価額）：1口当たり462,315円
払込金額（発行価額）の総額：707,341,950円
払込期日：2023年8月23日
割当先：大和証券株式会社

(2) 資産の取得

本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2023年8月10日付でMFLP東名綾瀬及びMFLP所沢に係る信託受益権をそれぞれ取得しました（2物件、取得価格合計13,700百万円）。

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	L-24	MFLP東名綾瀬 ^(注2)	神奈川県綾瀬市	9,610 (共有持分 50%)	2023年 8 月10日
	L-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡三芳町	4,090	2023年 8 月10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) 「MFLP東名綾瀬」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件に係る共有持分50%に相当する数値を記載しています。

(参考情報)

本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2024年2月1日の引渡しを予定しています。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) ^(注2)	取得予定年月日
物流不動産	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	8,410	2024年 2 月 1 日
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	5,940	2024年 2 月 1 日
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 ^(注3)	福岡県糟屋郡粕屋町	3,040 (共有持分 50%)	2024年 2 月 1 日

(注1) 当該売買契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決裁・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。当該売買契約上、投資口の発行及び資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等が売買実行の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該売買契約は確定的に効力を失い、当該売買契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用（弁護士費用を含みます。）の賠償又は補償を求めることはできないものとされています。したがって、投資口の発行及び資金の借入れが完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、かかる履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(注2) 「取得予定価格」は、取得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3) 「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第 10 期 (2021年 7 月31日)	第 11 期 (2022年 1 月31日)	第 12 期 (2022年 7 月31日)	第 13 期 (2023年 1 月31日)	第 14 期 (2023年 7 月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	542,000	542,000	576,000	576,000	576,000
出資総額(純額) (注) (百万円)	183,800	183,272	200,671	200,025	199,391
投資主数 (人)	7,446	7,216	7,847	8,022	7,889

(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

2023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)	103,613	17.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	91,467	15.87
三井不動産株式会社	28,900	5.01
野村信託銀行株式会社 (投信口)	26,573	4.61
SMBC日興証券株式会社	16,949	2.94
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	14,791	2.56
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	10,616	1.84
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	10,066	1.74
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	9,904	1.71
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,916	1.54
合 計	321,795	55.86

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

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	浅井 裕史	—	3,000
監督役員	後藤 出	シティユーワ法律事務所 弁護士	1,800
	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	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	11,000

(注1) 2023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6口所有しています。また、2023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 (2,200千円) 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

2023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
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 13 期 (2023年 1 月31日現在)		第 14 期 (2023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	165,571	49.2	164,411	47.0
		関西エリア	93,654	27.8	109,395	31.3
		その他エリア	41,158	12.2	40,701	11.6
	小 計		300,385	89.3	314,509	89.9
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア	26,237	7.8	26,010	7.4
		関西エリア	—	—	—	—
		その他エリア	—	—	—	—
	小 計		26,237	7.8	26,010	7.4
	信託不動産合計			326,622	97.0	340,519
預金・その他の資産			9,928	3.0	9,493	2.7
資産総額			336,551	100.0	350,013	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

2023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)	14,562	50,813	50,813	100.0	4.4	物流不動産
MFLP久喜	11,209	67,925	67,925	100.0	4.3	物流不動産
MFLP横浜大黒(注5)	9,513	47,939	47,939	100.0	3.2	物流不動産
MFLP八潮	8,889	39,692	39,692	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP厚木	6,997	40,958	40,958	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,316	31,034	31,034	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP柏	5,660	31,291	31,291	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP堺	22,410	112,148	112,148	100.0	7.5	物流不動産
MFLP小牧	7,364	38,806	38,806	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP日野(注5)	11,803	46,801	46,801	100.0	3.5	物流不動産
MFLP平塚	6,550	33,055	33,055	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLPつくば	8,136	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	14,771	68,922	68,922	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP厚木Ⅱ	12,217	48,032	48,032	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP福岡Ⅰ	4,818	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)	14,181	56,723	53,410	94.2	3.8	物流不動産
MFLP広島Ⅰ	13,746	66,665	66,665	100.0	4.5	物流不動産
MFLP茨木	56,817	208,811	208,811	100.0	16.0	物流不動産
MFLP川口Ⅰ	18,079	48,119	48,119	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP八千代勝田台	17,733	69,830	69,830	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP大阪Ⅰ	13,752	43,880	43,880	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP平塚Ⅱ	12,560	46,525	46,525	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP大阪交野(注7)	16,415	67,264	67,264	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFIP印西	11,362	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	14,648	30,906	30,906	100.0	非開示(注6)	インダストリアル 不動産
合 計	340,519	非開示(注6)	非開示(注6)	99.8	100.0	

(注1) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘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、2023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。なお、2023年7月31日時点で空室となっている建物又は貸室に関し当該時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして対象賃貸借契約に含めています。)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、2023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、2023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、2023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」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、2023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%及び50%)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」に係る帳簿価額には信託借地権が含まれています。

3. 不動産等組入資産明細

2023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	20,000	14,562
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	11,209
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	11,500	9,513
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	12,000	8,889
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	10,400	6,997

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	8,500	6,316
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	8,130	5,660
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	28,200	22,410
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	9,030	7,364
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	11,803
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	8,410	6,550
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	8,136
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	19,300	14,771
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	12,217
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	6,360	4,818
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	17,850	14,181
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	16,500	13,746
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	68,900	56,817
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	20,600	18,079
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	19,100	17,733
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	13,752
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	13,700	12,560
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	16,500	16,415
物流不動産 小計			1,360,997	386,380	314,509
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6)	14,300	11,362
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	17,000	14,648
インダストリアル不動産 小計			非開示 (注6)	31,300	26,010
合 計			非開示 (注6)	417,680	340,519

(注1) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2023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2023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」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る賃貸可能面積、期末算定価額及び帳簿価額は、2023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%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 「MFLP大阪交野」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) 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 13 期 (2022年 8 月 1 日～2023年 1 月31日)				第 14 期 (2023年 2 月 1 日～2023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	494	4.5	5	100.0	499	4.4
MFLP久喜	3	100.0	487	4.4	3	100.0	491	4.3
MFLP横浜大黒 (注3)	5	100.0	362	3.3	5	100.0	363	3.2
MFLP八潮	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP厚木	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP船橋西浦	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP柏	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP堺	7	100.0	867	7.9	7	100.0	863	7.5
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	393	3.6	17	100.0	398	3.5
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	94.2	449	4.1	10	94.2	434	3.8
MFLP広島Ⅰ	4	100.0	520	4.7	4	100.0	511	4.5
MFLP茨木	10	100.0	1,878	17.1	10	100.0	1,835	16.0
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	100.0	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)
物流不動産 小計	非開示 (注4)	99.7	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	99.8	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)
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)	99.8	10,960	100.0	非開示 (注4)	99.8	11,478	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」及び「MFLPプロロジスパーク川越」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%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2023年7月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円) (注)		
				総額	当期支払額	既支払総額
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	ラウンジリニューアル工事	自 2023年 8 月 至 2023年 9 月	25	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(11工区)	自 2023年 8 月 至 2023年12月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	護岸修繕工事	自 2023年11月 至 2023年12月	12	—	—

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横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(12工区)	自 2024年 2 月 至 2024年 6 月	30	—	—
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	LED照明設備設置工事	自 2023年11月 至 2024年 1 月	38	—	—
MFLP日野	東京都日野市	床塗膜塗装工事	自 2024年 1 月 至 2024年 1 月	11	—	—
MFLP日野	東京都日野市	照明設備更新工事	自 2024年 6 月 至 2024年 6 月	37	—	—
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	外壁塗装目地充填剤更新工事	自 2024年 2 月 至 2024年 7 月	165	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	自動火災報知機更新工事	自 2023年 7 月 至 2024年 1 月	13	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	電力量メーター更新工事	自 2024年 2 月 至 2024年 2 月	43	—	—

(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194百万円であり、その他当期営業費用に区分された修繕費144百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額(百万円) (注)
GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	LED照明設備設置工事	自 2022年12月 至 2023年 2 月	12
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(10工区)	自 2023年 1 月 至 2023年 6 月	49
MFLP堺	大阪府堺市	断路器設置工事	自 2023年 6 月 至 2023年 7 月	21
MFLP堺	大阪府堺市	電力量メーター更新工事	自 2023年 7 月 至 2023年 7 月	11
MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	避雷設備工事	自 2023年 3 月 至 2023年 6 月	10
MFLP茨木	大阪府茨木市	セキュリティシステム更新工事	自 2023年 3 月 至 2023年 7 月	11
その他の資本的支出				77
合 計				194

(注) 「GLP・MFLP市川塩浜」及び「MFLP横浜大黒」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%)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 13 期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	第 14 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
資産運用報酬(注)	1,067,813	1,100,519
資産保管手数料	16,950	16,827
一般事務委託手数料	20,217	20,279
役員報酬	6,600	6,600
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	62,472	67,418
合 計	1,184,055	1,221,644

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第14期に41,250千円あります。なお、第13期には該当事項はありません。

2. 借入状況

2023年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
短期 借入金 (注1)	株式会社みずほ銀行	2023年 7月19日	—	2,500	0.0796	2023年 8月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2023年 7月19日	—	2,000	0.0946	2023年 8月21日	期限一括	(注3)	
	小 計		—	4,500					
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
		2019年 2月4日	1,000	—	0.2500	2023年 2月6日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.1475	2024年 2月5日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	1,700	1,700	0.2000	2024年 3月4日 (注4)	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 10月6日	1,500	1,500	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.4168	2029年 10月6日	期限一括	(注3)	
		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)	
		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)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	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	2022年 3月15日	800	800	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		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)	
		2023年 2月1日	—	500	0.5000	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	—	400	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	—	500	0.5000	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	—	500	1.2363	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 9月1日	2,000	2,000	0.3050	2023年 9月1日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2016年 9月1日	1,500	1,500	0.3813	2025年 9月1日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,500	1,500	0.1475	2024年 2月5日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	800	800	0.1059	2025年 3月3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	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)	
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月1日	—	500	0.5875	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2016年 8月2日	1,700	1,700	0.2113	2024年 8月2日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	900	900	0.4895	2027年 9月15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)	
		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)	
		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)	
		2023年 2月1日	—	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 9月1日	2,200	—	0.1826	2023年 3月1日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,000	—	0.2500	2023年 2月6日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	500	500	0.2313	2026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)	平均利率 (%)	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	2020年 2月5日	800	800	0.2385	2027年 2月5日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2020年 2月5日	800	800	0.4272	2030年 2月5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 2月2日	300	300	0.2025	2026年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2022年 3月31日	500	500	0.2975	2026年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	—	300	0.5375	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	—	1,000	0.6300	2028年 2月7日	期限一括	(注3)	
		2023年 3月1日	—	2,200	0.6725	2028年 3月1日	期限一括	(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月1日	600	600	0.3237	2024年 3月1日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2016年 9月1日	700	700	0.3425	2024年 9月2日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	300	—	0.2613	2023年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	500	—	0.1163	2023年 2月6日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	500	500	0.1475	2024年 2月5日 (注4)	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)	
		2022年 3月15日	300	300	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	—	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	—	500	1.2363	2033年 2月7日	期限一括	(注3)	
		2023年 3月15日	—	300	1.1163	2033年 2月7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)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4851	2029年 10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)	平均利率 (%)	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	2016年 8月2日	1,300	1,300	0.2169	2024年 2月2日 (注4)	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2018年 3月15日	400	400	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3988	2029年 2月5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)	
		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	1.0175	2030年 8月1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)	
		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	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
	農林中央金庫	2018年 3月15日	600	—	0.2613	2023年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4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 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)	
		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)	
		2023年 2月1日	—	500	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 3月15日	—	600	0.9350	2031年 3月17日	期限一括	(注3)	
	株式会社山口銀行	2018年 3月15日	600	600	0.3319	2024年 9月13日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)	
		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	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)	平均利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	三井住友海上火災保険 株式会社	2018年 3月15日	600	600	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2019年 2月4日	600	600	0.2087	2025年 8月4日	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)	
	信金中央金庫	2018年 12月3日	2,000	2,000	0.2375	2023年 12月1日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,800	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	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注3)	
	住友生命保険相互会社	2018年 12月3日	1,000	1,000	0.3975	2026年 12月3日	期限一括	(注3)	
		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	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	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	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社SBI新生銀行	2020年 2月5日	800	800	0.3809	2029年 2月5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)	
		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	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)	平均利率 (%)	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)	無担保 無保証
		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)	
	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	1.0175	2030年 8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)	
	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	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注3)	
	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)	
		2023年 2月1日	—	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)	
	株式会社もみじ銀行	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	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	1.0175	2030年 8月1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)	
	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	0.9663	2030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)	平均利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社きらぼし銀行	2023年 2月1日	—	300	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2023年 2月1日	—	200	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社八十二銀行	2023年 2月1日	—	500	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注3)	
	小 計		115,700	125,700					
合 計			115,700	130,200					

(注1) 短期借入金については、借入金融機関毎の平均利率(同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)の小数第5位を四捨五入して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付、②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。

(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。

全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

なお、直近の当該借入の利率は0.40455%であり、2023年5月1日から2023年7月31日まで適用されるものです。

3. 投資法人債の状況

2023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
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)
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4)	無担保 無保証 (注3)
合 計		5,000	5,000					

(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) 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)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
MFLP大阪交野	2023年 2 月 1 日	16,500	—	—	—	—
合 計	—	16,500	—	—	—	—

(注) 「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

2. その他の資産の売買状況等

主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得 又は 譲渡	不動産の 種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	不動産信託 受益権	MFLP大阪交野	2023年 2月1日	16,500	16,500	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 11月30日
合 計				16,500	16,500	—	—

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、株式会社谷澤総合鑑定所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」は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(2) 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	16,500,000	—

利害関係人等(注1)との取引状況の内訳

三井不動産株式会社	16,500,000 (100.0%)	— (—%)
合 計	16,500,000 (100.0%)	— (—%)

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

(注2) 「買付額等」は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税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	271,614	三井不動産株式会社	250,235	92.1%
建物管理委託費	427,666	三井不動産ファシリティーズ株式会社	180,954	42.3%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	175,039	40.9%

(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	8,748
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	2,995
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	74,518
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	74,122
第一園芸株式会社	修繕工事等	5,152

(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	244,834

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) (2023年 1 月31日)	当 期 (2023年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,966,275	629,061
信託現金及び信託預金	7,685,210	7,328,561
営業未収入金	57,158	194,002
前払費用	30,381	14,998
未収消費税等	—	1,143,742
その他	2,631	2,449
流動資産合計	9,741,656	9,312,816
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	171,717,506	186,125,505
減価償却累計額	△16,727,005	△19,321,522
信託建物(純額)	154,990,500	166,803,982
信託構築物	5,456,758	5,927,220
減価償却累計額	△1,611,394	△1,841,957
信託構築物(純額)	3,845,364	4,085,262
信託機械及び装置	4,229,270	4,229,270
減価償却累計額	△1,352,198	△1,496,794
信託機械及び装置(純額)	2,877,071	2,732,475
信託車両運搬具	4,021	4,021
減価償却累計額	△2,890	△2,989
信託車両運搬具(純額)	1,131	1,031
信託工具、器具及び備品	113,510	119,226
減価償却累計額	△29,317	△37,558
信託工具、器具及び備品(純額)	84,192	81,668
信託土地	164,824,737	166,221,242
信託建設仮勘定	47,314	26,374
有形固定資産合計	326,670,312	339,952,038
無形固定資産		
信託借地権	—	594,331
ソフトウェア	989	814
無形固定資産合計	989	595,146
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	36,942
長期前払費用	12,965	11,524
繰延税金資産	9	25
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	24,025	49,542
固定資産合計	326,695,327	340,596,726
繰延資産		
投資口交付費	76,153	68,263
投資法人債発行費	38,231	36,165
繰延資産合計	114,385	104,428
資産合計	336,551,369	350,013,971

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2023年 1 月31日)	当 期 (2023年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	791,032	400,191
短期借入金	—	4,500,000
1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	10,600,000
未払金	1,257,985	1,321,537
未払費用	11,287	11,607
未払法人税等	805	1,135
未払消費税等	789,256	—
前受金	1,851,042	1,933,211
その他	3,252	137
流動負債合計	14,304,662	18,767,821
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	106,100,000	115,100,000
信託預り敷金及び保証金	6,906,456	7,485,795
その他	9,340	8,067
固定負債合計	118,015,796	127,593,863
負債合計	132,320,458	146,361,685
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	203,299,818	203,299,818
出資総額控除額	△3,274,387	△3,907,987
出資総額(純額)	200,025,430	199,391,830
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,205,480	4,260,455
剰余金合計	4,205,480	4,260,455
投資主資本合計	204,230,910	203,652,286
純資産合計	※2 204,230,910	※2 203,652,286
負債純資産合計	336,551,369	350,013,971

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日		当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,245,890	※1	10,819,676
その他賃貸事業収入	※1	714,964	※1	658,926
営業収益合計		10,960,854		11,478,602
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,271,867	※1	5,652,639
資産運用報酬		1,067,813		1,100,519
資産保管手数料		16,950		16,827
一般事務委託手数料		20,217		20,279
役員報酬		6,600		6,600
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		62,472		67,418
営業費用合計		6,455,922		6,874,284
営業利益		4,504,931		4,604,318
営業外収益				
受取利息		33		38
受取保険金		—		1,433
還付加算金		2,446		—
その他		669		565
営業外収益合計		3,149		2,036
営業外費用				
支払利息		224,203		288,635
投資法人債利息		10,616		15,570
投資法人債発行費償却		1,638		2,171
投資口交付費償却		43,834		28,862
融資関連費用		17,553		8,438
その他		4,189		1,200
営業外費用合計		302,036		344,878
経常利益		4,206,044		4,261,476
税引前当期純利益		4,206,044		4,261,476
法人税、住民税及び事業税		810		1,141
法人税等調整額		6		△15
法人税等合計		817		1,125
当期純利益		4,205,227		4,260,351
前期繰越利益		252		104
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,205,480		4,260,455

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	203,299,818	△2,628,115	200,671,702	4,165,308	4,165,308	204,837,011	204,837,011
当期変動額							
利益超過分配		△646,272	△646,272			△646,272	△646,272
剰余金の配当				△4,165,056	△4,165,056	△4,165,056	△4,165,056
当期純利益				4,205,227	4,205,227	4,205,227	4,205,227
当期変動額合計	—	△646,272	△646,272	40,171	40,171	△606,100	△606,100
当期末残高	※1 203,299,818	△3,274,387	200,025,430	4,205,480	4,205,480	204,230,910	204,230,910

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	203,299,818	△3,274,387	200,025,430	4,205,480	4,205,480	204,230,910	204,230,910
当期変動額							
利益超過分配		△633,600	△633,600			△633,600	△633,600
剰余金の配当				△4,205,376	△4,205,376	△4,205,376	△4,205,376
当期純利益				4,260,351	4,260,351	4,260,351	4,260,351
当期変動額合計	—	△633,600	△633,600	54,975	54,975	△578,624	△578,624
当期末残高	※1 203,299,818	△3,907,987	199,391,830	4,260,455	4,260,455	203,652,286	203,652,286

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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 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。	(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。
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、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は93,396千円です。

項 目	前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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 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 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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 該当事項はありません。	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) <table><tr><td>発生した資産等</td><td>引当ての発生事由</td><td>一時差異等調整引当額</td></tr><tr><td>信託定期借地権</td><td>借地権償却費の発生</td><td>6,336</td></tr></table> (2) 戻入れの具体的な方法 <table><tr><td>項目</td><td>戻入れの方法</td></tr><tr><td>信託定期借地権</td><td>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。</td></tr></table>	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	信託定期借地権	借地権償却費の発生	6,336	項目	戻入れの方法	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。
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									
信託定期借地権	借地権償却費の発生	6,336									
項目	戻入れの方法										
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。										

[会計上の見積りに関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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
有形固定資産	326,670,312
(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。	
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。	
	(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。	
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) (2023年 1 月31日)	当 期 (2023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)	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	10,000,000
借入実行残高	—
借入未実行残高	10,000,000
※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	10,268,689
共益費収入	550,986
計	10,819,676
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	548,812
駐車場収入	51,752
その他賃貸収入	58,360
計	658,926
不動産賃貸事業収益合計	11,478,602
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費	707,206
水道光熱費	549,174
修繕費	144,271
借地料	53,978
公租公課	1,062,868
減価償却費	2,984,625
その他賃貸事業費用	150,514
不動産賃貸事業費用合計	5,652,639
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)
5,688,986	5,825,963

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	8,000,000口
発行済投資口の総口数	576,000口

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (2023年 1 月31日)	当 期 (2023年 7 月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	信託借地権償却
繰延税金資産の純額	繰延税金資産小計
	評価性引当額
	繰延税金資産合計
	繰延税金資産の純額
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)	法定実効税率 (調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

[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 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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 2022年 8月 1日
至 2023年 1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

2023年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」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	9,600,000	9,576,309	△23,690
(2) 投資法人債	5,000,000	4,864,400	△135,600
(3) 長期借入金	106,100,000	104,032,448	△2,067,551
負債計	120,700,000	118,473,157	△2,226,842

(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、元金金の合計額を新規に同様の借入れを行っ

当期

自 2023年 2月 1日
至 2023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

2023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	10,600,000	10,573,675	△26,324
(2) 投資法人債	5,000,000	4,872,600	△127,400
(3) 長期借入金	115,100,000	113,059,905	△2,040,094
負債計	130,700,000	128,506,181	△2,193,818

(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、元金金の合計額を新規に同様の借入れを行っ

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注)	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	5.01%	ロジスティクス マネジメント報酬	249,136	営業未払金	177,265
				修繕工事等	8,266		
				その他 賃貸事業費用等	1,794		
				賃貸収入等	189,868	営業未収入金	51,112
利害関係人等	三井不動産ビル マネジメント株式会社	不動産 管理業	—	修繕工事等	42,130	営業未払金	26,576
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	192,009	営業未払金	74,399
				修繕工事等	117,359		
				その他 賃貸事業費用等	6,472		
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	151,899	営業未払金	55,523
				修繕工事等	91,621		
				その他 賃貸事業費用等	3,381		
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	120	営業未払金	22
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	3,975	営業未払金	11
				支払利息	11,394	未払費用	59
				短期借入金の 借入れ	4,300,000	短期借入金	—
				短期借入金の返済	5,600,000		
				長期借入金の 借入れ	—	長期借入金	9,000,000
				コミットメント フィー等	3,780	未払金	2,059
				一般事務 委託報酬等	12,268		
				投資法人債 発行手数料	3,506		

(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。

前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日				当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日			
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)				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		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	—	—	—	投資法人債	—	—	—
長期借入金	9,600,000	9,600,000	5,700,000	長期借入金	10,600,000	6,600,000	8,000,000
合 計	9,600,000	9,600,000	5,700,000	合 計	10,600,000	6,600,000	8,000,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	5,000,000	投資法人債	—	—	5,000,000
長期借入金	11,500,000	12,000,000	67,300,000	長期借入金	13,700,000	14,000,000	72,800,000
合 計	11,500,000	12,000,000	72,300,000	合 計	13,700,000	14,000,000	77,800,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日				当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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。 (単位：千円)				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)			
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	
329,102,932	△2,479,935	326,622,997	394,300,000	326,622,997	13,896,997	340,519,995	417,680,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(2,707,930千円)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1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(16,686,929千円)、主な減少額は減価償却費(2,984,625千円)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。			
なお、賃貸等不動産に関する2023年1月期(第13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2023年7月期(第14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 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日		当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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。	

当期(自 2023年2月1日 至 2023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	5.01%	不動産信託受益権 の購入	16,593,396	営業未払金	127,276
				ロジスティクス マネジメント報酬	250,235		
				修繕工事等	7,451		
				その他 賃貸事業費用等	1,296		
				賃貸収入等	244,834	営業未収入金	96,367
利害関係人等	三井不動産ビル マネジメント株式会社	不動産 管理業	—	修繕工事等	1,580	営業未払金	—
				その他 賃貸事業費用等	1,415		
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	180,954	営業未払金	71,909
				修繕工事等	65,876		
				その他 賃貸事業費用等	8,642		
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	175,039	営業未払金	84,484
				修繕工事等	71,424		
				その他 賃貸事業費用等	2,697		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	3,790	営業未払金	2,211
				その他 賃貸事業費用等	1,362		
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	7,075	営業未払金	11
				支払利息	12,473	未払費用	67
				短期借入金の 借入れ	4,000,000	短期借入金	—
				短期借入金の返済	4,000,000		
				長期借入金の 借入れ	500,000	長期借入金	9,500,000
				コミットメント フィー等	4,219	未払金	2,092
				一般事務 委託報酬等	13,107		

(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 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日		当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	
1口当たり純資産額	354,567円	1口当たり純資産額	353,562円
1口当たり当期純利益	7,300円	1口当たり当期純利益	7,396円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
当期純利益(千円)	4,205,227	4,260,351
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,205,227	4,260,351
期中平均投資口数(口)	576,000	576,000

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)

自 2022年 8 月 1 日
至 2023年 1 月31日

1. 資産の取得

本投資法人は、2023年2月1日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しました。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)
物流 不動産	L-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500

(注) 「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金(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。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「1. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

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 みずほ銀行	2,500	0.0262%	2023年 2月1日	2023年 2月15日	期限一 括返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	1,000	0.1018%	2023年 2月1日	2023年 3月1日 (注)	期限一 括返済	無担保 無保証
株式会社福岡銀行	3,000	0.1018%	2023年 2月1日	2023年 3月1日 (注)	期限一 括返済	無担保 無保証
借入金合計	6,500	—	—	—	—	—

(注) 同返済期日に2023年2月1日実行の借入金額と同額の借換(利率: 0.1082%、返済期日: 2023年4月3日、期限一括返済、無担保無保証)を実行しています。

当期

自 2023年 2 月 1 日
至 2023年 7 月31日

1. 新投資口の発行

2023年7月31日及び2023年8月3日開催の本投資法人役員会において決議された新投資口の発行に関し、以下のとおり、2023年8月9日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、2023年8月23日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、出資総額(純額)は214,185,910,748円、発行済投資口の総口数は608,000口となっています。

a. 公募による新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数 : 30,470口(国内20,870口、
海外9,600口)

発行価格 : 1口当たり477,750円

発行価格の総額 : 14,557,042,500円

払込金額(発行価額) : 1口当たり462,315円

払込金額(発行価額)の総額 : 14,086,738,050円

払込期日 : 2023年8月9日

b. 第三者割当による新投資口発行(第三者割当)

発行新投資口数 : 1,530口

払込金額(発行価額) : 1口当たり462,315円

払込金額(発行価額)の総額 : 707,341,950円

払込期日 : 2023年8月23日

割当先 : 大和証券株式会社

前期(ご参考)							当 期						
自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日							自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日						
②長期借入金							2. 資産の取得						
							本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2023年8月10日付でMFLP東名綾瀬及びMFLP所沢に係る信託受益権をそれぞれ取得しました(2物件、取得価格合計13,700百万円)。						
借入先		借入金額 (百万円)	利率 (注1)	借入 実行日	返済 期日 (注5)	返済 方法	担保	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
株式会社三井住友銀行を アレンジするシンジ ケート団21社(サステナ ビリティ・リンク・ロー ン)	株式会社 三井住友銀行	500	0.50% (注2)	2023年 2月1日	2027年 2月1日	期限 一括 返済	無担保 無保証	物流 不動産	L-24	MFLP 東名綾瀬 (注2)	神奈川県 綾瀬市	9,610 (共有持分 50%)	2023年 8月10日
	三井住友信託 銀行株式会社	500	0.5875% (注2)							L-25	MFLP所沢	埼玉県 入間郡 三芳町	4,090
	株式会社 三菱UFJ銀行	300	0.5375% (注2)										
	農林中央金庫	500	0.9663% (注3)	2023年 2月1日	2030年 2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	400											
	株式会社 山形銀行	400											
	株式会社 きらぼし銀行	300											
	株式会社 福岡銀行	500	1.0175% (注3)	2023年 2月1日	2030年 8月1日	期限 一括 返済	無担保 無保証						
	株式会社 八十二銀行	500											
	株式会社 千葉銀行	400											
	株式会社 常陽銀行	400											
	株式会社 京葉銀行	400											
	信金中央金庫	500	1.2265% (注4)	2023年 2月1日	2032年 8月2日	期限 一括 返済	無担保 無保証						
	株式会社 もみじ銀行	400											
	株式会社 京都銀行	400											
	株式会社 三井住友銀行	400	1.2713% (注4)	2023年 2月1日	2033年 2月1日	期限 一括 返済	無担保 無保証						
	株式会社 みずほ銀行	500											
	みずほ信託 銀行株式会社	500											
	株式会社 山口銀行	500											
	株式会社 SBI新生銀行	500											
	住友生命保険 相互会社	500											
	日本生命保険 相互会社	500											
	株式会社 きらぼし銀行	200											
借入金合計		10,000	—	—	—	—	—						
(注1) 利払日は、2023年7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。但し、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。)です。また、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・ローンでの調達ですので、(注2)～(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、以下のとおり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。													

前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日							当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日						
(注2) SPT：2024年末時点での物流不動産におけるCO ₂ 排出原単位_オーナー管理分 (Scope1・2) を2016年比60%削減 適用期間：2025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60%削減した場合 (SPT達成) ：当初利率－0.01% 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＋0.01%							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3) SPT：2027年末時点での物流不動産におけるCO ₂ 排出原単位_オーナー管理分 (Scope1・2) 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におけるCO ₂ 排出原単位_オーナー管理分 (Scope1・2) 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) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日となります。但し、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。						

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1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 2023年2月1日 至 2023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」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。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

[追加情報]

前期(ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

資産の取得

本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2024年2月1日の引渡しを予定しています。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	取得予定年月日
物流不動産	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	8,410	2024年 2 月 1 日
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	5,940	2024年 2 月 1 日
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (注3)	福岡県糟屋郡粕屋町	3,040 (共有持分 50%)	2024年 2 月 1 日

(注1) 当該売買契約はフォワード・コミットメント等(金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決裁・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。)に該当します。当該売買契約上、投資口の発行及び資金の借入れにより必要資金の調達を完了したことが売買実行の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該売買契約は確定的に効力を失い、当該売買契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用(弁護士費用を含みます。)の賠償又は補償を求めることはできないものとされています。したがって、投資口の発行及び資金の借入れが完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、かかる履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(注2) 「取得予定価格」は、取得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3) 「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の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。

	前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
I 当期末処分利益	4,205,480,204	4,260,455,865
II 利益超過分配金加算額	633,600,000	811,008,000
うち一時差異等調整引当額	—	6,336,000
うちその他の出資総額控除額	633,600,000	804,672,000
III 分配金の額	4,838,976,000	5,071,104,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,401)	(8,804)
うち利益分配金	4,205,376,000	4,260,096,000
(うち1口当たり利益分配金)	(7,301)	(7,396)
うち一時差異等調整引当額	—	6,336,000
(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))	(—)	(11)
うちその他の利益超過分配金	633,600,000	804,672,000
(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))	(1,100)	(1,397)
IV 次期繰越利益	104,204	359,865

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4,205,376,000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、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。

かかる方針をふまえ、FFOの70%である4,839,210,555円から利益分配金額4,205,376,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される633,600,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。

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4,260,096,000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、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。また、信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税金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。

かかる方針をふまえ、FFOの70%である5,071,484,124円から利益分配金額4,260,096,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される811,008,000円のうち804,672,000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6,336,000円を所得超過税金不一致(一時差異等調整引当額)として分配することとしました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2023年9月14日

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人
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 岡 田 英 樹

＜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2023年2月1日から2023年7月31日までの第14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、投資法人は新投資口の発行及び資産の取得を行っている。
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「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 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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	4,206,044	4,261,476
減価償却費	2,708,105	2,984,800
投資法人債発行費償却	1,638	2,171
投資口交付費償却	43,834	28,862
受取利息	△33	△38
支払利息	234,820	304,206
受取保険金	—	△1,433
営業未収入金の増減額 (△は増加)	219,288	△136,844
前払費用の増減額 (△は増加)	19,818	15,383
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△12,713	1,440
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,848,475	△1,143,742
未払消費税等の増減額 (△は減少)	789,256	△789,256
営業未払金の増減額 (△は減少)	415,229	△345,197
未払金の増減額 (△は減少)	70,654	31,897
前受金の増減額 (△は減少)	21,571	82,169
その他	10,028	△4,206
小計	10,576,019	5,291,689
利息の受取額	33	38
利息の支払額	△234,056	△303,886
保険金の受取額	89	1,433
法人税等の支払額	△955	△811
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,341,129	4,988,463
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	△251,018	△16,292,976
信託無形固定資産の取得による支出	—	△600,941
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△68,797	△129
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	77,424	579,469
敷金及び保証金の差入による支出	—	△26,942
投資活動によるキャッシュ・フロー	△242,391	△16,341,520
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	13,300,000	36,500,000
短期借入金の返済による支出	△18,500,000	△32,000,000
長期借入れによる収入	3,400,000	15,600,000
長期借入金の返済による支出	△3,400,000	△5,600,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△16,106	△1,576
投資口の発行による収入	△209	—
利益分配金の支払額	△4,164,938	△4,205,606
利益超過分配金の支払額	△646,204	△633,621
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,027,458	9,659,194
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,071,279	△1,693,862
現金及び現金同等物の期首残高	7,580,206	9,651,485
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,651,485	※1 7,957,623

(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)

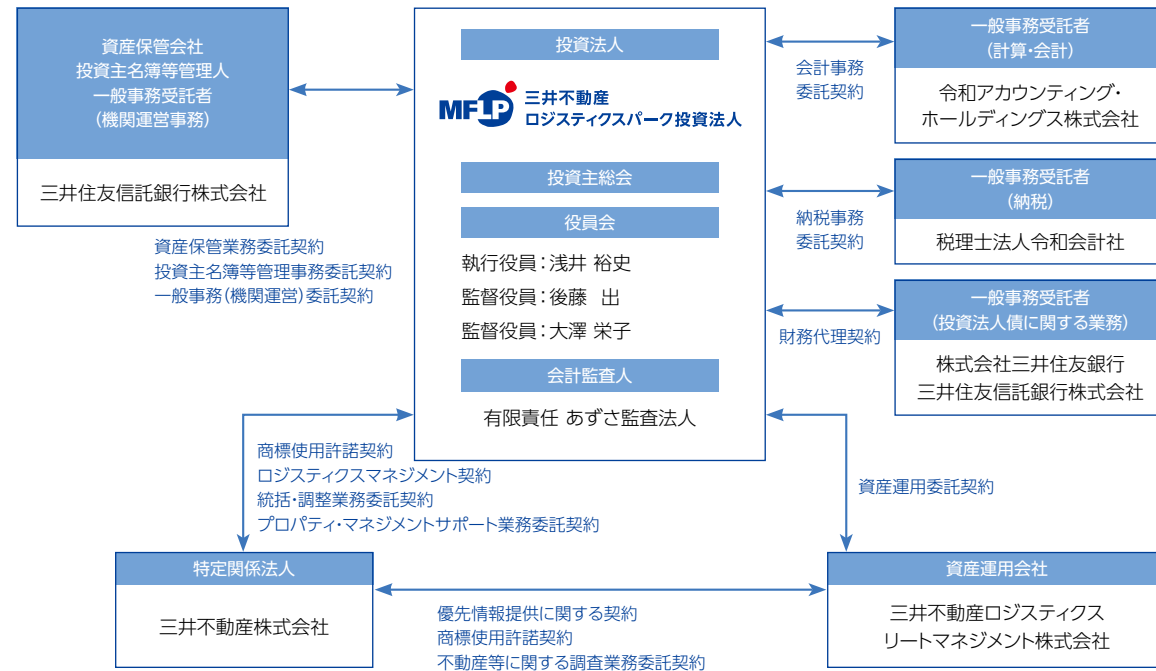
期 別	前 期 (ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における 資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前 期 (ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当 期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2023年1月31日現在)	(2023年7月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,966,275千円	629,061千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
7,685,210千円	7,328,561千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
9,651,485千円	7,957,623千円

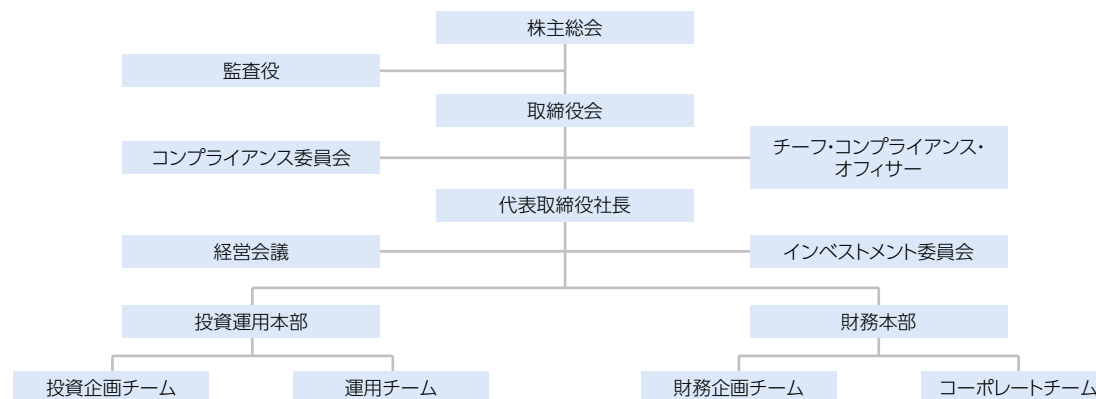
投資法人の体制

■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4名 監査役1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(2)第98374号
株主構成	三井不動産株式会社100%	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

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

The screenshot displays the MFLP website with various sections and data points:

- Homepage:** Features the MFLP logo and a search bar.
- Investment Corporation Information:** Provides details about the investment corporation's features and strategy.
- Financial Information:**
 - Dividend Information:** Displays dividend amounts and dates for the fiscal year 2023.
 - Latest Fundraising Information:** Shows details about the latest fundraising activities.
 - Latest Financial Information:** Provides the latest financial results and ratios.
- ESG Report 2023:** Highlights the company's commitment to environmental, social, and governance (ESG) principles.
- Investment Management Information:** Provides details about the investment management process and the role of the asset management company.
- Investment Management Information:** Provides details about the investment management process and the role of the asset management company.

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

- **住所などの変更手続きについて**
住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。
- **分配金について**
「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店または郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください（連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照ください。）。
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社へご連絡ください。
なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。
- **分配金計算書について**
分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。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。

投資主総会資料に関するお知らせ

2022年9月1日に電子提供制度が導入されましたが、本投資法人は、今後開催予定の投資主総会における投資主総会資料や議決権行使書について、従来と同様に書面でお届けする方針です。

《電子提供制度について》
電子提供制度は、投資主総会資料を自社のホームページ等のWebサイトに掲載し、投資主様に対し当該Webサイトのアドレス等を書面で通知する方法により、投資主総会資料を提供する制度です。

P.16の注記 (注1)「鑑定評価額」は、各物件の(準)共有持分割合に相当する数値を記載しています。2023年7月31日(MFLP東名綾瀬、MFLP所沢、MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ、MFLP-SGJアルティ福岡栞屋は2023年5月31日)を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しております。

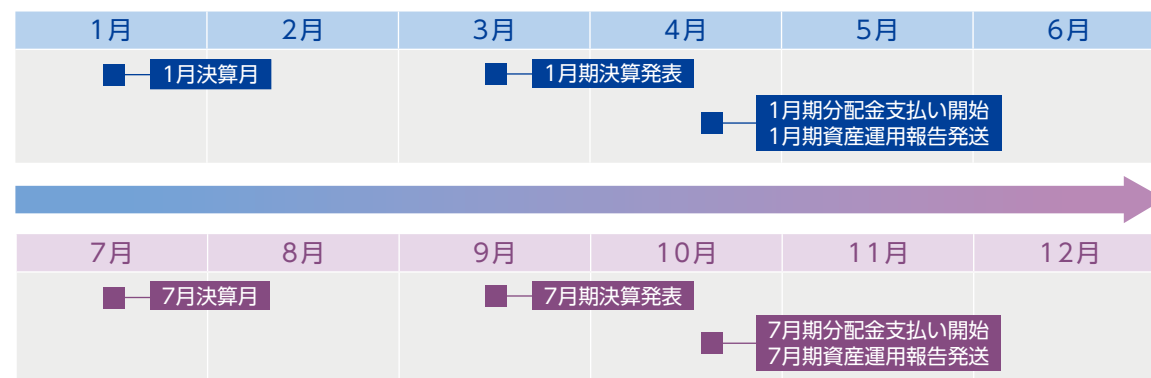
(注2)「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分譲案後の値です。

(注3)「築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築年月から2023年7月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には延床面積に基づく加重平均値を記載しております。

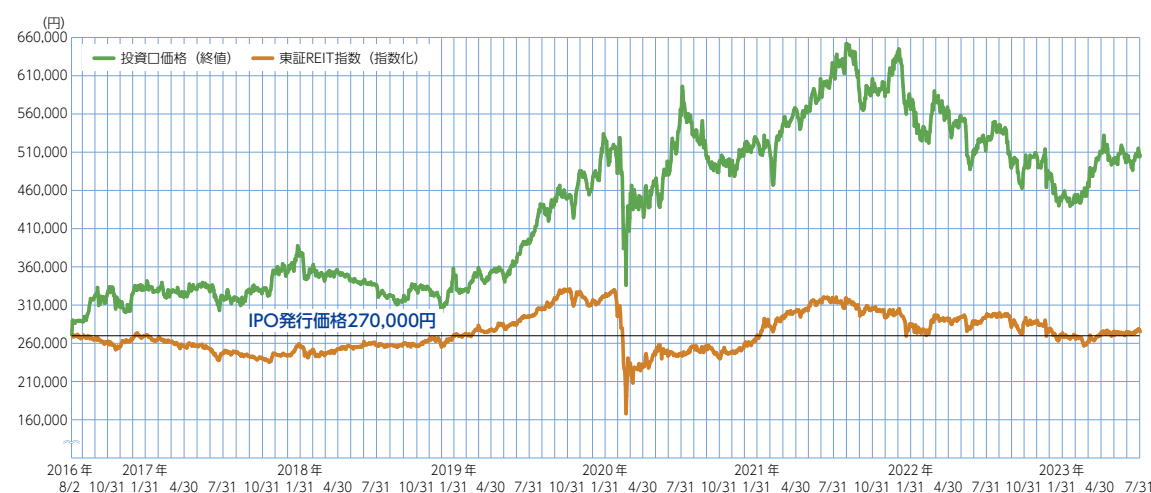
(注4)「稼働率」は2023年7月31日時点における契約締結ベースの稼働率を記載しております。

環境KPI数値について
第12期決算・運用状況のご報告(資産運用報告)P.20の2021年環境KPI数値の設定項目内、CO₂排出原単位(t-CO₂/㎡)の進捗割合数値に誤りがありましたので、訂正いたします。

■年間スケジュール



■投資口価格の推移



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

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

■投資主の構成

