



# 第13期 決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)

2022年8月1日から2023年1月31日まで



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、植物性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。

# 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13期 (2023年1月期)

1口当たり分配金

8,401円

分配金支払い開始 2023年4月21日

資産規模

3,422億円

期末稼働率

99.8%

予想 第14期

1口当たり分配金

8,772円

当期純利益

4,205百万円

LTV

35.9%

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、社会のさら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13期の決算を無事に迎えることができました。また、第14期期初(2023年2月)に新たに1物件を取得いたしました。

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まいりますので、引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人  
執行役員 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	32
トップメッセージ	3	II. 貸借対照表	55
決算ハイライト	5	III. 損益計算書	57
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	58
三井不動産との 戦略的パートナーシップ	9	V. 注記表	59
外部成長	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	70
内部成長	17	VII. 監査報告書	71
ESGへの取り組み	19	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	73
財務戦略	21	投資法人の体制	75
第14期取得物件	22	ホームページのご紹介	76
保有物件紹介	23	投資主インフォメーション	77
ポートフォリオ一覧	31		

# 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。

2023年4月1日付で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代表取締役社長に就任いたしました坂ノ下忍でございます。

本投資法人の第13期1口当たり分配金は8,401円の着地となり、お陰様で、上場以降第13期まで連続して増配とすることができました。また、第14期期初の2月にMFLP大阪交野



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

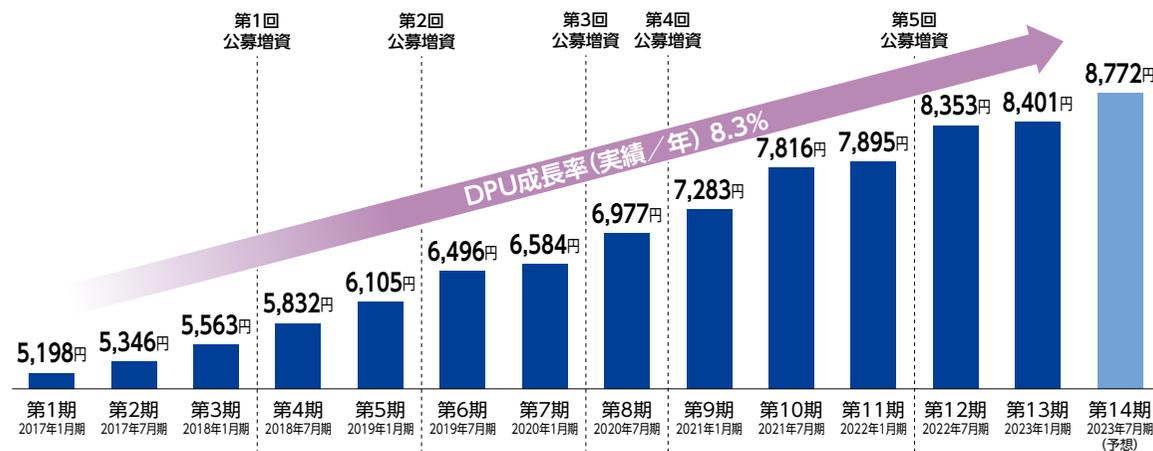
大阪交野を取得いたしましたので、取得した物件からの収益や安定運用の継続により第14期の1口当たり分配金も増加する見込みです。今後とも、三井不動産からの潤沢なパイプラインとJ-REITの中でも低い水準のLTVを活かし質の伴った物件の取得を行うとともに、三井不動産グループの総合力を活かした保有不動産の営業、運営を推進し、継続的、安定的な分配金の成長を目指して参ります。

引き続き、中長期にわたり投資主の皆様の利益の最大化実現のため、一同尽力してまいります。変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## 分配金成長の概要

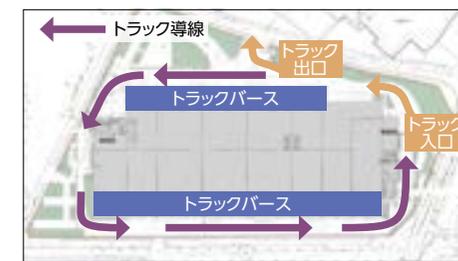
第13期まで連続した高い分配金成長により継続的な投資家利益の拡大を実現しています。

1口当たり分配金 (DPU)



## 第14期取得物件の概要

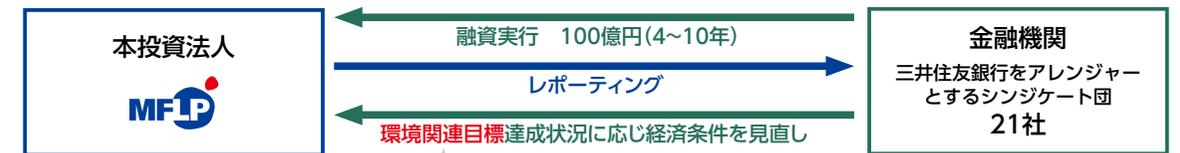
MFLP大阪交野



国道1号・第二京阪道路沿い、交野南ICまで約1km、寝屋川北ICまで約1.2kmに立地し、中国自動車道や名神高速道路への乗り入れが容易となっており、西日本・東日本への中継拠点として優れた立地となっています。1階南北の両面トラックバースにより、高頻度の入出庫・搬出入に対応していることに加え、「CASBEE新築認証」Aランクのほか、太陽光パネルによるグリーン電力供給や、非常用発電機、LED照明などESGに配慮したスロープ型MFLPです。

## サステナビリティ・リンク・ローンによる借入

上記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。サステナビリティ・リンク・ローンとは、借入人が設定した環境関連の目標に対し、貸付人である金融機関が目標達成時の経済条件見直しの特約をつけることで、持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとしたローンです。本投資法人が設定した目標に対しては、(株)格付投資情報センター(R&I)から第三者評価を取得しています。



本投資法人の設定した環境関連目標 (サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット)

環境関連目標 (サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット)			経済条件の見直し
物流不動産におけるCO <sub>2</sub> 排出原単位 (Scope1・2)を2016年比			目標達成時に残存期間の適用利率を0.01%または0.02%引下げ <sup>(注)</sup>
2024年	2027年	2030年	
60%削減	90%削減	100%削減=本投資法人の設定した環境KPI	

第三者評価機関(R&I)から十分に野心的である目標であることの評価を取得

※環境関連目標判定年時点のCO<sub>2</sub>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。

# 決算ハイライト

第13期(2023年1月期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて簡単にご説明します。

## 損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	第12期	第13期	増減
営業収益	10,607	10,960	353
営業費用	6,148	6,455	307
<b>A</b> 営業利益	4,459	4,504	45
営業外収益	0	3	2
営業外費用	293	302	8
経常利益	4,166	4,206	39
当期純利益	4,165	4,205	40
<b>B</b> 1口当たり分配金(円)	8,353	8,401	48

### 内部成長

**A** 修繕費等の増加により営業費用が増加したものの、保有物件の一部区画でリーシングが進捗したことにより、ポートフォリオの第13期平均稼働率が**99.9%**と前期対比改善し、**安定した運用**が継続できたことから増収となり、営業利益が増加しました。

### 投資主利益の向上

**B** 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14期もMFLP大阪交野の取得により増配を見込んでいます。

### 財務戦略

**C** グリーンローン・グリーンボンド等の**ESGファイナンス**による資金調達を推進しています。第13期末時点のLTVは**35.9%**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

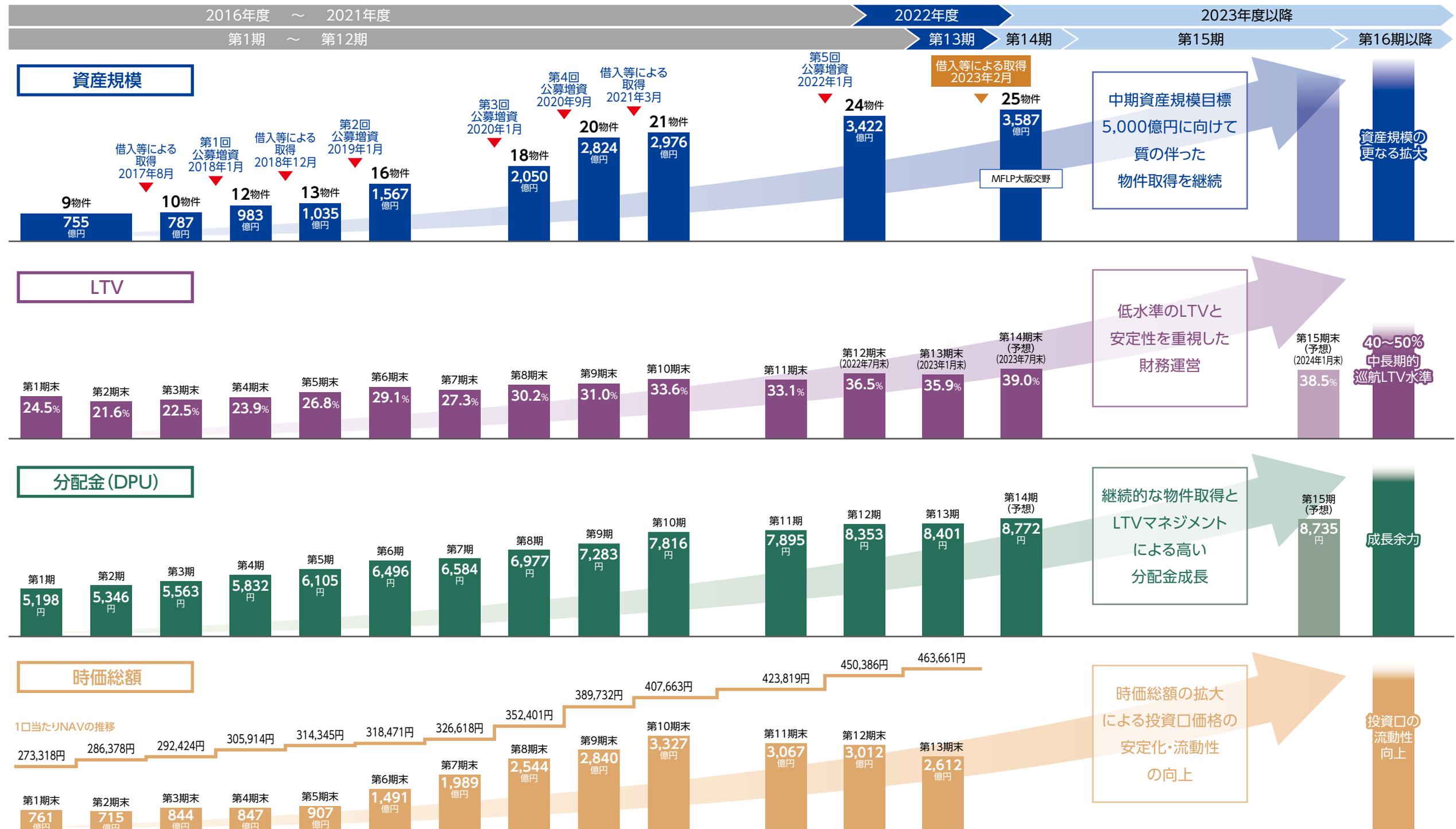
科目	第12期	第13期	増減
<b>資産の部</b>			
流動資産	9,759	9,741	△17
現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	7,580	9,651	2,071
固定資産	329,115	326,695	△2,420
有形固定資産	329,102	326,670	△2,432
繰延資産	142	114	△27
<b>資産合計</b>	<b>339,016</b>	<b>336,551</b>	<b>△2,465</b>
<b>負債・純資産の部</b>			
流動負債	17,581	14,304	△3,277
短期借入金	5,200	—	△5,200
1年以内返済長期借入金	9,000	9,600	600
固定負債	116,597	118,015	1,417
長期借入金	106,700	106,100	△600
投資法人債	3,000	5,000	2,000
<b>負債合計</b>	<b>134,179</b>	<b>132,320</b>	<b>△1,859</b>
出資総額(純額)	200,671	200,025	△646
剰余金	4,165	4,205	40
<b>純資産合計</b>	<b>204,837</b>	<b>204,230</b>	<b>△606</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>339,016</b>	<b>336,551</b>	<b>△2,465</b>

**C**

# 安定成長に向けた4つのロードマップ

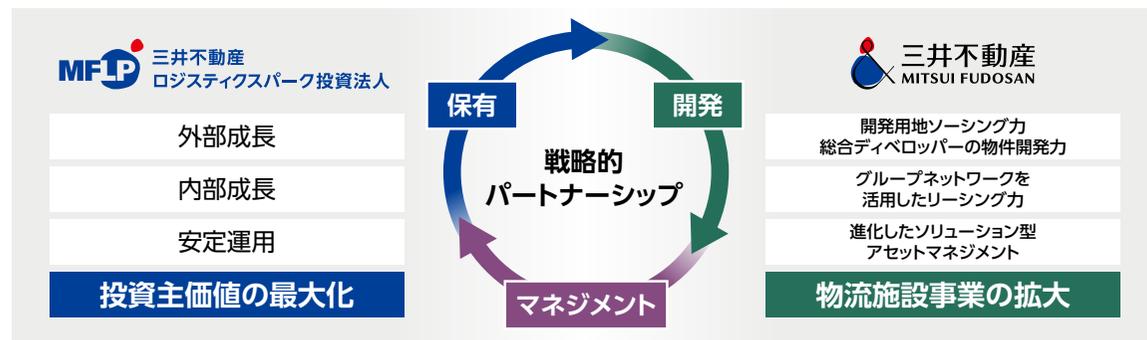
## ■ 本投資法人の成長の軌跡と成長戦略

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。



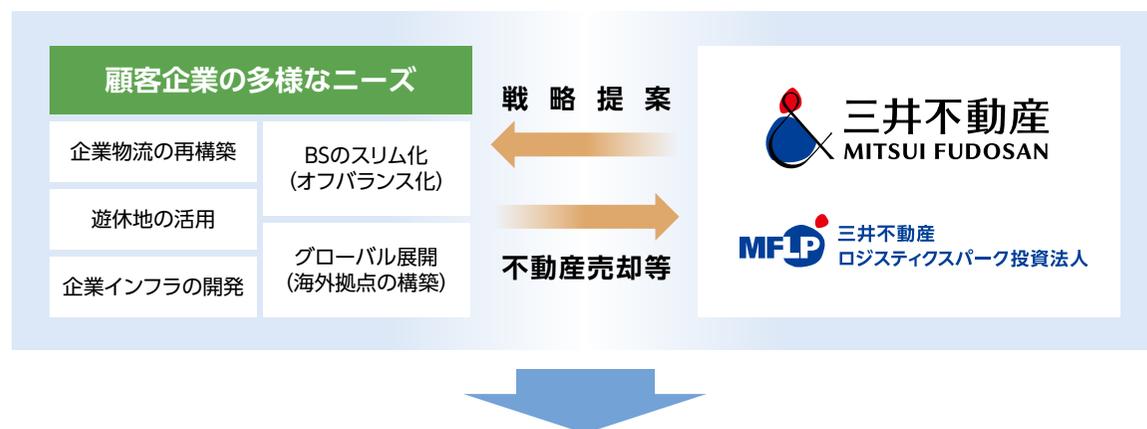
# 三井不動産との戦略的パートナーシップ

本投資法人は三井不動産との戦略的パートナーシップを伸長させ、グループの総合力を活かします。



## 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。



# 外部成長

## MFLP大阪交野取得の効果

物件数/資産規模	2023年1月期末 (第13期末) 24物件/3,422億円	MFLP大阪交野 1物件/165億円	MFLP大阪交野取得後 25物件/3,587億円
平均築年数	6.3年	1.4年	6.1年
グリーンビルディング 認証取得割合	96.3%	100%	96.4%
LTV	35.9%	取得後においても 引き続き低いLTV水準、 高い取得余力を維持	39.0%
取得余力(LTV50%時)	950億円		770億円
第14期 (2023年7月期) 予想分配金	MFLP大阪交野取得前 (2022年9月14日予想) 8,263円	MFLP大阪交野取得により 予想分配金 <b>6.2%</b> 上昇	MFLP大阪交野取得後 (2023年3月14日予想) 8,772円

## 外部成長の概要

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。今後も三井不動産からの優先情報提供対象物件の拡大を受けて、質の伴った物件取得を行っていきます。



# 外部成長

## ■ 三井不動産の物流施設事業の拡大と豊富なパイプラインを活かした安定的成長

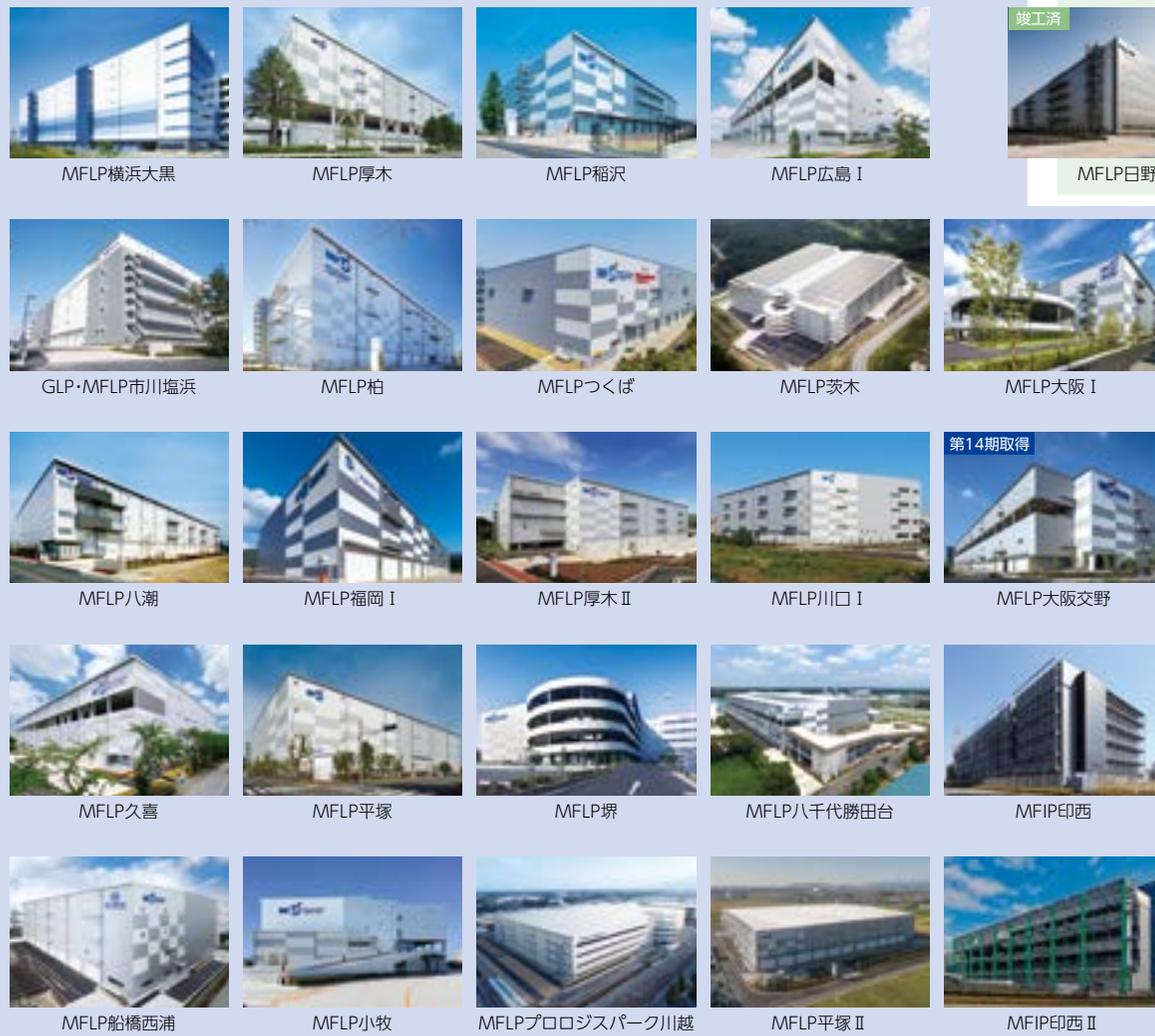
本投資法人は、三井不動産からの継続的な物件供給により安定的な外部成長を実現します。

三井不動産の主要な開発・運用実績 56棟 7,000億円 総延床面積 450万㎡

既保有物件  
25物件 149万㎡ 3,587億円

優先情報提供対象物件<sup>(注1)</sup>  
11物件 101万㎡<sup>(注2)</sup>

三井不動産開発・運営物件<sup>(注3)</sup>



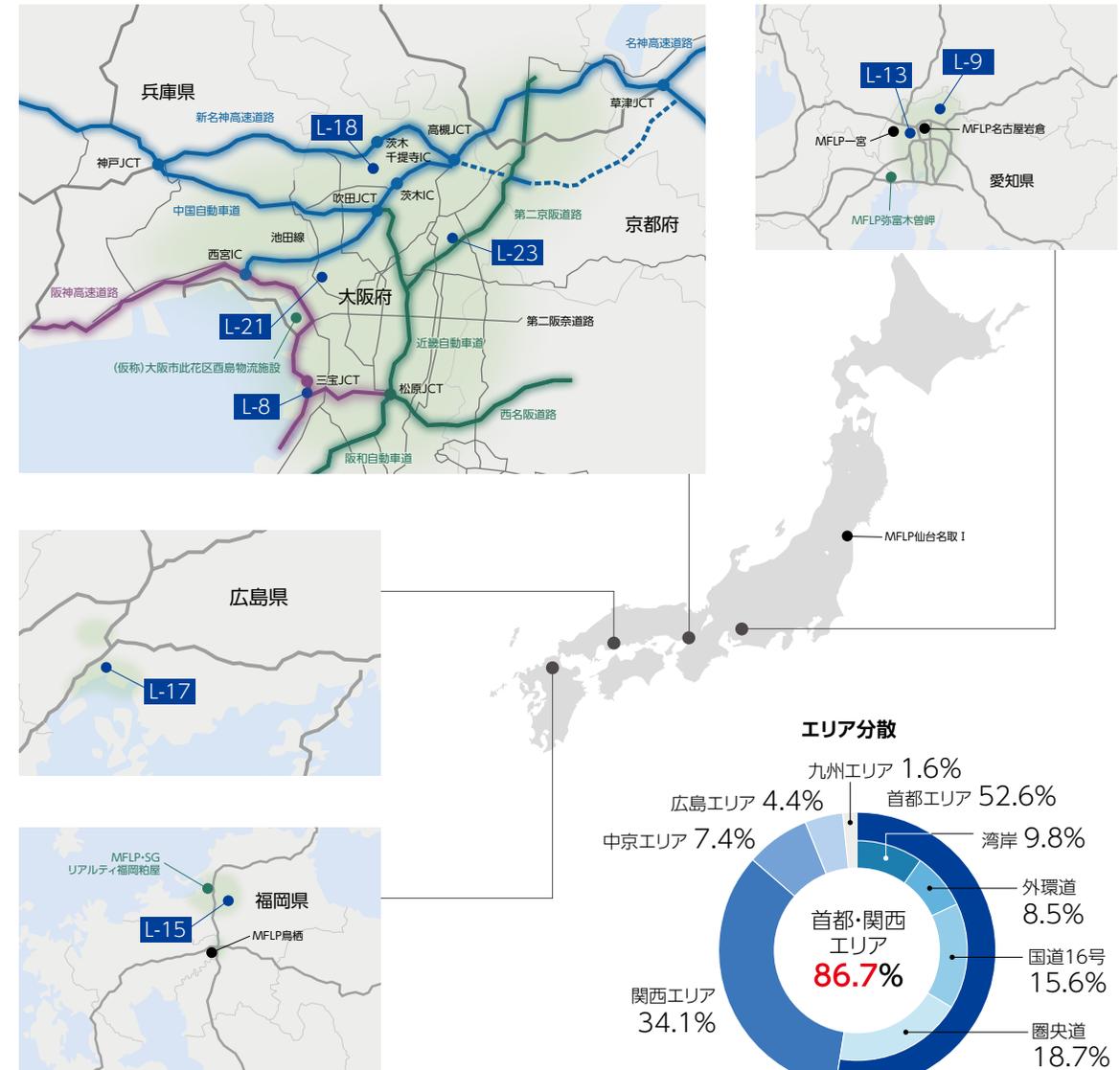
(注1) 優先情報提供対象物件とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うにあたり三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づき提示された情報提供対象不動産にかかる情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。「情報提供対象不動産」とは、三井不動産または三井不動産が出資や金銭の提出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があるものと判断するものをいいます。  
(注2) 優先情報提供の対象となる面積(準共有持分勘案後)を示しています。

(注3) 三井不動産の物流施設事業における開発・運営物件(2023年3月14日時点における未竣工物件も含まれます。また、MFIPを含みます。)を記載しています。未竣工物件については、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、または中止される可能性があります。未竣工物件の名称については、今後変更される可能性があります。  
(注4) 「東京レールゲートEAST」は三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、2023年3月14日時点において、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

# 外部成長

## 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。



### 既保有物件及び第14期取得物件

L-1	GLP・MFLP市川塩浜	L-8	MFLP堺	L-15	MFLP福岡 I	L-22	MFLP平塚 II
L-2	MFLP久喜	L-9	MFLP小牧	L-16	MFLPプロロジスパーク川越	L-23	MFLP大阪交野
L-3	MFLP横浜大黒	L-10	MFLP日野	L-17	MFLP広島 I	I-1	MFIP印西
L-4	MFLP八潮	L-11	MFLP平塚	L-18	MFLP茨木	I-2	MFIP印西 II
L-5	MFLP厚木	L-12	MFLPつくば	L-19	MFLP川口 I		
L-6	MFLP船橋西浦	L-13	MFLP稲沢	L-20	MFLP八千代勝田台		
L-7	MFLP柏	L-14	MFLP厚木 II	L-21	MFLP大阪 I		

(注1)「三井不動産の戦略エリア」とは、2023年3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3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。

※上記グラフについては、第14期取得物件取得後の保有資産(物流不動産のみ)の比率(取得価格ベース)を示しています。

# 外部成長

## 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

<b>先進的物流機能</b>	<b>大規模</b> [延床面積] 概ね10,000㎡以上	<b>高機能</b> [柱間隔] 10m以上 [有効天井高] 5.5m以上 [床荷重] 1.5t/㎡以上	<b>防災</b> ◇ 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。

#### & 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おります。

#### & 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。

#### & Earth

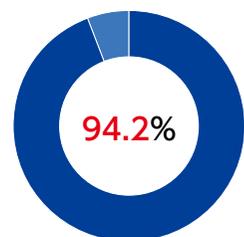


**太陽光パネル**      **LED照明**

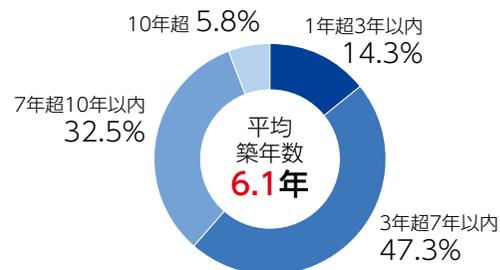
**環境負荷の低減への取組み**  
施設屋上へ太陽光パネルを設置しているほか、白熱灯に比べ消費電力を削減できるLED照明の採用により、環境に配慮した施設運営を行っています。

※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



築浅のポートフォリオ



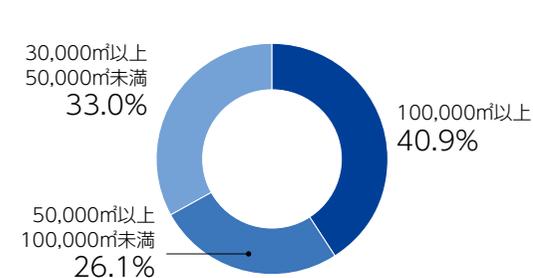
※上記グラフについては、第14期取得物件取得後の保有資産の比率(持分勘案後の延床面積ベース)を示しています。

## 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。

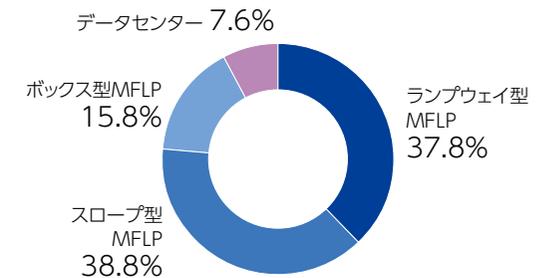
物流不動産			インダストリアル不動産
物流ニーズ	配送ニーズ	保管ニーズ	データセンター等
テナントタイプ	マルチテナント対応型	シングルテナント対応型	長期BTS型中心
ランプウェイ型MFLP	スロープ型MFLP	ボックス型MFLP	MFLP(三井不動産インダストリアルパーク)
MFLP堺	MFLP大阪 I	MFLPつくば	MFIPE西
MFLPプロロジスパーク川越	MFLP八千代勝田台	MFLP福岡 I	MFIPE西 II
MFLP茨木	MFLP大阪交野	MFLP平塚 II	

物件規模の分散



※第14期取得物件取得後の保有資産(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

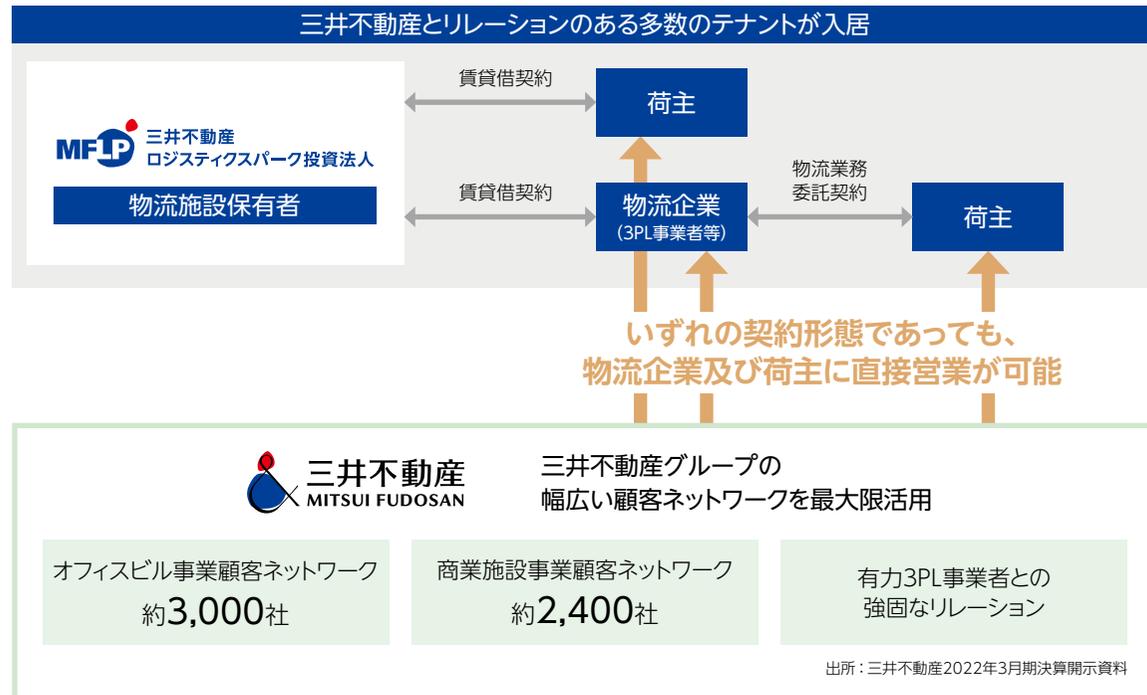


※第14期取得物件取得後の保有資産の比率(取得価格ベース)を示しています。

# 内部成長

## リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

本投資法人は三井不動産グループが培ってきた幅広かつ強固なネットワークを活用することで、ポートフォリオの安定した運用を実現できると考えています。



## 入居企業様のニーズに対応する専門ソリューション提案力の強化

効率化・省力化のための、先進的なICT展示施設も活用したコンサルティングサービスなど、ソリューション型アセットマネジメントを進化させています。

**MFLP ICT LABO 2.0**

日本での常設展示では初となる搬送ロボットなど約30種類の最新物流ICT関連機器を展示。人手不足が深刻な課題となっている物流業界において、倉庫内物流の自動化・省力化ソリューションを提供するとともに、入居企業様及び入居検討企業様の課題解決に取り組んでいます。

### 展示機器の一例



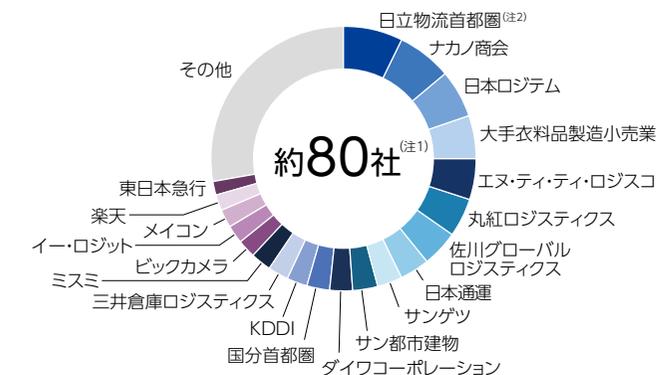
## 物流施設床需要の拡大

旺盛な床需要が継続し、底堅いマーケットとなっています。



※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)  
 ※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。

## テナント分散状況



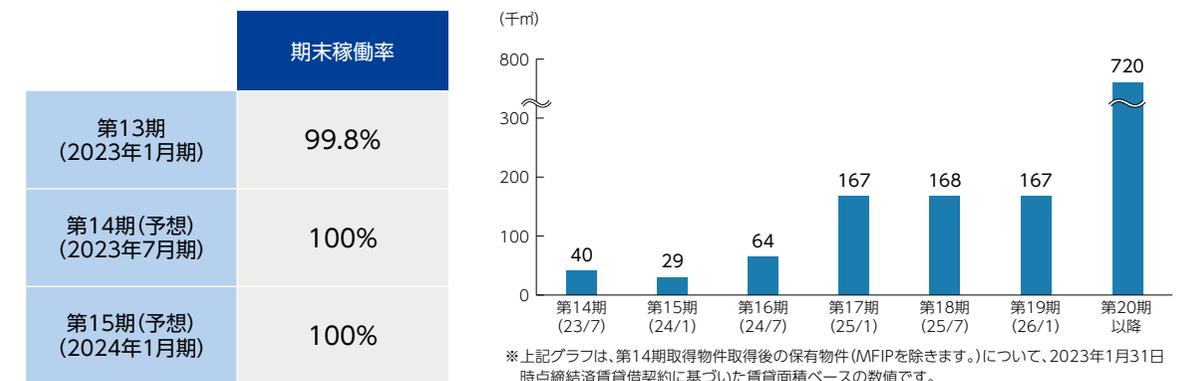
(注1)テナント数は賃貸借契約の合計を記載しており、MFIPは含まれません。  
 (注2)2023年4月1日にロジスティード首都圏に名称変更しています。

## 賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間	9.1年
平均残存賃貸借期間	4.4年

※上記数表は、2023年1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。

## 本投資法人の稼働率の推移と賃貸借契約満了時期の分散状況



# ESGへの取り組み

## 三井不動産グループとのESG理念の共有

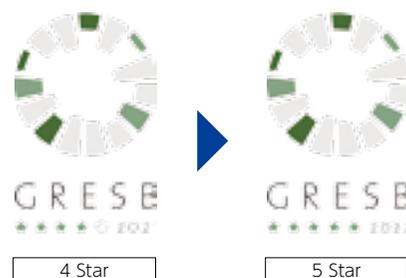
三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。

「&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めざ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。

## GRESBリアルエステイト評価への参加

2022年に実施されたGRESBリアルエステイト評価においては、最高位である「5 Star」に評価向上するとともに、2年連続で「GreenStar」の評価を獲得しました。また、GRESB開示評価においても、最高位の「Aレベル」を2年連続で取得しました。



## ESG特設サイトの新設

本投資法人並びに本資産運用会社のESGへの取り組みを、ステークホルダーの皆様へより一層ご理解いただくことを目的として、本投資法人ホームページのESGページのリニューアルを実施し、ESG特設サイトを新設しました。



## 環境への配慮と対応 Environment

### グリーン電力化

2022年10月より、首都圏において保有する物件でグリーン電力化を開始し、専有部においてもテナント要望に応じてグリーン電力を供給できる体制を整えています。2023年10月時点では、計14物件にて共用部のグリーン電力化が完了する見込みです。

マルチテナント対応型物件共用部におけるグリーン電力化比率の推移



## 環境KPIの進捗

### グリーンビルディング認証比率

	目標値	第12期末時点	MFLP大阪交野取得後
物流不動産	95%以上を維持	96.3% (参考:21/22物件)	96.4% (参考:22/23物件)
ポートフォリオ全体	90%以上を維持	92.5% (参考:21/24物件)	92.8% (参考:22/25物件)

### LED照明導入比率

オーナー管理分	2023年までに100%	91.6% (参考:13/15物件)	97.5% (参考:15/16物件)
テナント管理分	2030年までに100%	83.6% (参考:16/24物件)	84.4% (参考:17/25物件)

### グリーンリース<sup>(注2)</sup>の導入比率

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	23.1%	28.3%
-----------	--------------------------------	-------	-------

(注1) グリーンビルディング認証比率、LED照明導入比率、グリーンリースの導入比率については2023年2月1日時点の数値を記載しています。  
(注2) グリーンリースとは、賃貸借契約を通してオーナー/テナント双方で環境配慮を推進することを定めるものです。テナントとのグリーンリース契約を通じて、LED照明の導入等を行い、物件の省エネ化やランニングコストの低減に取り組んでいます。

## 社会への配慮と対応 Social

### 地域貢献活動

本資産運用会社にて、地域の清掃活動に参画することで、従業員の地域貢献及び環境意識向上に向けた取り組みを積極的に行っています。

### 施設近隣の清掃活動

### カフェテリア

### 被災時対応

### 新型コロナウイルス感染予防対策

アルコール噴射機 非接触エレベーター

## 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トポート出資の状況

28,900口/5.0%

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)

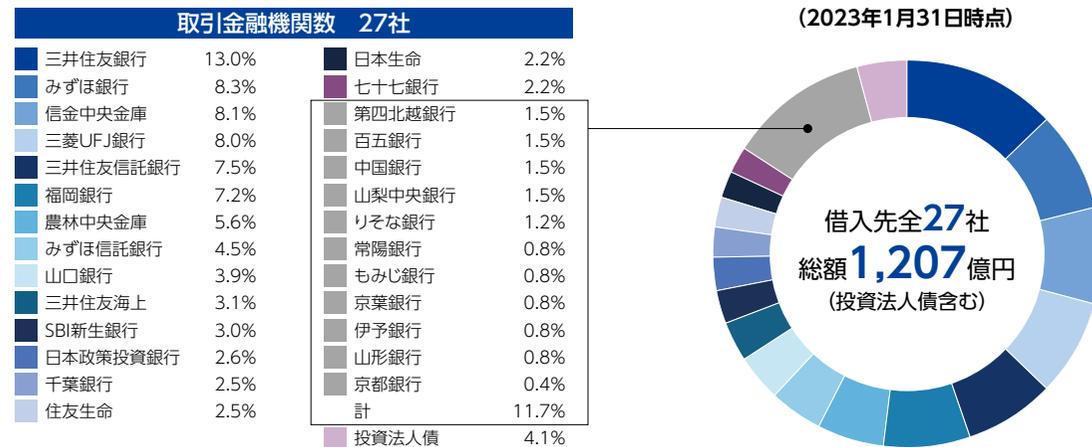
本投資法人における利害関係者からの資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定します。なお、かかる意思決定プロセスにおいては、構成員につき1名以上の外部委員(利害関係者から独立した外部専門家をいいます。)を必要とするコンプライアンス委員会及びインベストメント委員会の事前審査を必須としています。

# 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	35.9%	長期負債比率	100%
平均調達金利	0.39%	平均残存調達年限 (長期のみ)	5.4年	金利固定化比率	98.3%

## 借入金の分散状況



## 有利子負債の返済期限



※上記の各グラフ及び数表は2023年1月31日時点のものです。

## グリーンボンド / グリーンローン

2022年11月にグリーンボンドを第2回債として起債しました。グリーンローンによる借入も継続して実施し、今後も引き続き、ESGファイナンスによる資金調達を通じ、ESGに配慮した資産運用を推進していきます。

名称	金額	年限
第2回投資法人債	20億円	10年

対象適格資産  
グリーン適格クライテリア

MFLP大阪I MFLP平塚II MFLP八千代勝田台

# 第14期取得物件

## MFLP大阪交野

スロープ型



- 第二京阪道路
- LED
- 非常用発電機
- 太陽光発電
- カフェテリア売店
- CASBEE新築Aランク

### 立地の優位性

- 国道1号・第二京阪道路沿い、交野南ICまで約1km、寝屋川北ICまで約1.2kmに立地し、中国自動車道や名神高速道路への乗り入れが容易となっており、西日本・東日本への中継拠点として優れた立地となっています。
- 大阪市街地には15km圏内、京都市街地には25km圏内に立地し、交野市近郊の都市はベッドタウンとして人口・世帯数が多く、消費地近接の配送拠点として優れた立地です。

### 物件特性

- 1階及び3階に接車する4階建てのスロープ型MFLPです。敷地は四方路で道路付けは良好であり、1階は両面バスとなっていることから、高頻度の入庫・搬入出に対応できる効率性の高い物件となっています。
- 環境面に関して、「CASBEE新築認証」Aランクを取得しているほか、太陽光パネルから建物へのグリーン電力の供給も可能です。BCP対応として、非常用発電機を有し、館内はLED照明が導入されています。

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



# 保有物件紹介

## MFLP八千代勝田台

スロープ型

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

国道16号線 東関東自動車道 京葉道路
LED 非常用発電機 太陽光発電 カフェテリア売店 BELS 5スター Nearly ZEB

■首都圏の主要環状線である国道16号まで約1.5kmと近接し、東関東自動車道や京葉道路への交通利便性にも優れた、地域配送及び広域配送拠点に適した立地。1階は両面バスとなっており、高頻度の入出庫・搬出入に対応できる効率性の高いスロープ型MFLP。

## MFLP茨木

ランプウェイ型

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

名神高速道路 新名神高速道路 中国自動車道 近畿自動車道 免震 LED カフェテリア売店 非常用発電機 太陽光発電 CASBEE 大阪府Aランク DBJ Green Building 認証 4★ BELS 5スター ZEB Ready

■名神高速道路「茨木IC」、名神高速道路・中国自動車道・近畿自動車道の交通結節点「吹田JCT」、新名神高速道路「茨木千提寺IC」に近接し、京阪神のみならず全国への配送利便性に優れた立地。周辺部には大阪の郊外ベッドタウンが広がり、労働力を十分に確保できる環境にあるランプウェイ型MFLP。

## MFLP平塚Ⅱ

ボックス型

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

新東名高速道路 東名高速道路 圏央道
LED 非常用発電機 カフェテリア売店 CASBEEかながわAランク

■東名高速道路「厚木IC」、新東名高速道路「厚木南IC」、圏央道「寒川北IC」に近接し、首都圏全域をカバーすることができる広域拠点として需要が旺盛なエリアに立地するボックス型MFLP。ツインシティ大神地区の開発進捗に伴い、従業員の利便性が更に高まることが期待されています。

## MFLP川口Ⅰ

スロープ型

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

首都高速川口線
LED カフェテリア売店 非常用発電機 CASBEE 埼玉県Sランク DBJ Green Building 認証 4★ BELS 5スター ZEB Ready

■約2km圏内に首都高速道路川口線「加賀IC」、「東領家IC」、及び「鹿浜橋IC」があり、高速道路へのアクセスに優れ、近接する環状7号線・環状8号線から効率的な都心配送が可能な立地。1階の両面バスは高頻度の入出庫・搬出入を可能にし、敷地内に2か所設置されたトラック出入口を活用することで、効率的な運用が可能なスロープ型MFLP。

## MFLP大阪Ⅰ

スロープ型

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

阪神高速池田線
LED 非常用発電機 カフェテリア売店 CASBEE大阪みらいAランク

■「新大阪」駅まで約4.2km、「大阪」駅まで約4.9kmと市内中心部至近であり希少性の高いスロープ型MFLP。消費地への配送利便性が高く、阪神高速「加島IC」にも近接することから京阪神を管轄する広域輸送としても適性の高い立地。周辺には住宅も密集しており、安定的な雇用確保が見込めます。

## 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
建築時期	2018年10月
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建
施工者	株式会社 安藤・間

国道16号線 関越自動車道
LED カフェテリア売店 非常用発電機 CASBEE 新築Aランク\* DBJ Green Building 認証 4★ BELS 5スター

■首都圏の主要な環状線である国道16号と関越自動車道の交通結節点である「川越IC」から約2.5kmとアクセス性が高く、首都圏を広域的にカバーし全国各方面とも効率的に結ぶことができるポテンシャルの高い立地。西武新宿線「南大塚」駅から徒歩約6分、また、JR川越線・東武東上線「川越」駅や西武新宿線「本川越」駅周辺からもバス利用にて容易にアクセスできることから、労働力を確保しやすい環境にあるランプウェイ型MFLP。

\* 2023年3月14日時点で既に認証期限が到来しております。以下同じです。

# 保有物件紹介

## MFLP広島 I

スロープ型




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

LED カフェテリア売店 非常用発電機 CASBEE 広島Aランク DBJ Green Building認証 4★ BELS 5スター ZEB Ready

■ 広島市中心部から5km圏内に位置し、隣接する県道262号線にてアクセスが可能ため、消費地近接地として交通利便性に優れた立地。広島高速3号線「観音IC」へ約400mと至近に位置し、九州圏と関西圏を結ぶ西日本全体への配送拠点としてのポテンシャルも高く、敷地に隣接するバス停へは「広島」駅から平日1時間5本以上のバスが発着しており、労働力を確保しやすい環境にあるスロープ型MFLP。

## MFLP稲沢

スロープ型




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

名神高速道路 東名高速道路 LED カフェテリア売店 非常用発電機 太陽光発電 CASBEE 新築Aランク\* CASBEE あいちAランク DBJ Green Building認証 4★ BELS 5スター ZEB Ready

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

## MFLP堺

ランプウェイ型




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

阪神高速湾岸線 免震 カフェテリア売店 非常用発電機 太陽光発電 CASBEE 新築Sランク\* DBJ Green Building認証 5★ BELS 5スター ZEB Ready

■ 阪神高速湾岸線「三宅IC」至近に立地するため、湾岸線を縦横断する都市高速道路へのアクセスが良好であり、また、大阪港や堺泉北港へも近接しているため、広域輸送が可能な立地。2020年3月に、東西の高速道路網として阪神高速6号大和川線が全線開通し、近畿自動車道(大阪東部・北部方面)、阪和自動車道(大阪南部方面)及び西名阪自動車道(奈良方面)へ接続が可能となり、関西圏を広域的にカバーする交通利便性の高いランプウェイ型MFLP。

## MFLP福岡 I

ボックス型




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

九州自動車道 LED CASBEE 新築Aランク\*

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

## MFLP厚木 II

スロープ型




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

東名高速道路 LED カフェテリア売店 非常用発電機 CASBEE かながわAランク

■ 東名高速道路「厚木IC」(約2.9km)、小田原厚木道路「厚木西IC」(約1.5km)及び国道246号へのアクセスが良好で、東京西部の中心部及び川崎、横浜の中心部への配送とともに、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても機能する立地。最寄駅から徒歩圏内に位置し、従業員を確保しやすい環境にあるスロープ型MFLP。

## 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
建築時期	2015年10月
構造	鉄筋コンクリート造5階建
施工者	株式会社大林組

国道16号線 中央自動車道 免震 LED カフェテリア売店 非常用発電機 太陽光発電 DBJ Green Building認証 4★ BELS 5スター ZEB Ready

■ 中央自動車道「八王子IC」から約3.5kmに立地。中央自動車道の高速アクセスを利用して、首都圏全域や全国などの広域への配送が可能であり、また国道16号及び国道20号にも近接しているため、東京都下を見据えた地域配送拠点としても高いテナントニーズが期待できるランプウェイ型MFLP。

# 保有物件紹介

## MFLPつくば

ボックス型

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

圏央道 常磐自動車道

■ 常磐自動車道「谷田部IC」より約4.8km、つくばエクスプレス「みらい平」駅より約1.8kmと物流施設として優れたロケーションに立地。既存棟(4階建)、増築棟(3階建)の2棟で構成された両棟は、渡り廊下で接続され、荷物及びテナント従業員等の往来ができ、一体利用が可能。荷物用エレベーターを複数備える等、高水準の配送利便性が確保されたボックス型MFLP。

## MFLP平塚

ボックス型

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

圏央道 東名高速道路

LED CASBEE かながわAランク

■ 圏央道「寒川南IC」まで約3.2km、小田原厚木道路「伊勢原IC」まで約4.3kmに位置し、東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部への配送とともに、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても機能する物流拠点としてのポテンシャルが高い立地で、新東名高速道路の延伸も進んでいるため、将来的には西日本への交通利便性は更に高まることが予想され、物流立地として更なるポテンシャルの向上が期待されるボックス型MFLP。

## MFLP小牧

スロープ型

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

東名高速道路 名神高速道路 中央自動車道 国道19号線

LED 非常用発電機 太陽光発電 CASBEE あいちAランク

■ 名古屋市の近郊、東名高速道路、名神高速道路、中央自動車道の交通結節点である小牧市に立地。東名高速道路「小牧IC」に乗り入れることで、名古屋市街地及び中部圏全域、更には首都圏、近畿圏の中継拠点としても機能することができるスロープ型MFLP。

## 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
建築時期	2014年1月
構造	鉄筋コンクリート造 5階建
施工者	佐藤工業株式会社

首都高速 湾岸線

免震 カフェテリア売店 非常用発電機 太陽光発電 屋上テラス CASBEE 不動産認証Sランク\* CASBEE 新築Aランク\* BELS 5スター ZEB Ready

■ 国内最大級の物流集積地である首都圏湾岸エリアに立地。首都圏中心部への配送利便性から高い競争力を有し、最寄駅から徒歩圏内に位置するランプウェイ型MFLP。

## 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
建築時期	2009年4月
構造	鉄筋コンクリート・ 鉄骨造7階建
施工者	鹿島建設株式会社

首都高速 湾岸線

免震 カフェテリア売店 非常用発電機 屋上デッキ CASBEE 横浜Aランク DBJ Green Building 認証 5★ BELS 5スター ZEB Ready

■ 首都高速道路「大黒ふ頭IC」から約1.5kmに立地。横浜港や東京港、羽田空港へのアクセスも良好であるため首都圏を広く網羅する広域配送拠点としてのニーズが期待されるランプウェイ型MFLP。

## MFLP久喜

スロープ型

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

圏央道 東北自動車道

非常用発電機 太陽光発電 CASBEE 新築Aランク\* DBJ Green Building 認証 3★ BELS 4スター

■ 圏央道と東北自動車道の交通結節点に立地。埼玉県内及び首都圏全域への集配が可能で、東北方面からの物流の中継拠点としても機能する久喜エリアでは築浅大型のマルチテナント対応型として希少性を有するスロープ型MFLP。

# 保有物件紹介

## MFLP厚木

スロープ型




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

太陽光発電
CASBEE かながわAランク
DBJ Green Building認証 4★

圏央道
東名高速道路

■ 圏央道「相模原愛川IC」から約1.7kmの距離に立地。圏央道及び東名高速道路へのアクセスにより、首都圏西側への広域管轄拠点として高いニーズが期待できるスロープ型MFLP。

## MFLP八潮

ボックス型




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

非常用発電機
太陽光発電
CASBEE 新築Aランク\*

外環道
常磐自動車道

■ 従来からの物流集積地として立地ポテンシャルが高いエリアに立地。東京外環自動車道と首都高速湾岸線との連結により今後更なるアクセス性の向上が期待されるエリアに立地し、首都圏内陸広域の配送・保管機能を有するボックス型MFLP。

## MFLP船橋西浦

ボックス型




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

太陽光発電
CASBEE 新築Aランク\*

首都高速湾岸線
東関東自動車道

■ 東関東自動車道と首都高速湾岸線へのアクセス性が高く、東京都心及び千葉市内を見据えた物流拠点としての機能が期待され、最寄駅から徒歩圏内に位置しており、従業者の雇用を確保しやすい環境にあるボックス型MFLP。

# 保有物件紹介

## MFLP柏

ボックス型




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

LED
非常用発電機
太陽光発電
CASBEE 新築Aランク\*

国道16号線
常磐自動車道

■ 常磐自動車道「柏IC」至近に立地。国道16号へのアクセス性が高く、また「三郷JCT」を経由して東京外環自動車道、首都高速に接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点としての機能を有するボックス型MFLP。

## MFIP印西

データセンター




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

免震
LED

■ 東京都心から車で約1時間の距離に立地。地盤が強固な洪積台地に位置し、免震構造を備え、耐震性能に優れたデータセンター。

## MFIP印西 II

データセンター




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

免震
LED

■ 都心から車で約1時間の距離に位置し、近隣には複数の変電所が所在していることから大規模な電力供給のための特別高圧受電に有利で、データセンターに最適な立地。海岸から20km以上離れた洪積台地に位置し、免震構造を備えた自然災害リスクの低いデータセンター。

## ポートフォリオ一覧

## ポートフォリオ概要

2023年2月1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 <sup>(注1)</sup> (百万円)	延床面積 <sup>(注2)</sup> (㎡)	築年数 <sup>(注3)</sup> (年)	稼働率 <sup>(注4)</sup> (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	15,500	19,800	105,019 (52,509)	9.0	100
	L-2	MFLP久喜	12,500	15,400	73,153	8.6	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	10,100	11,400	100,530 (50,265)	13.8	100
	L-4	MFLP八潮	9,650	12,000	40,728	8.9	100
	L-5	MFLP厚木	7,810	10,200	40,942	7.9	100
	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	8,390	30,947	8.0	100
	L-7	MFLP柏	6,300	8,000	31,242	7.2	100
	L-8	MFLP堺	23,600	27,600	125,127	8.4	100
	L-9	MFLP小牧	8,260	8,980	40,597	6.0	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	12,533	13,900	205,200 (51,300)	7.3	100
	L-11	MFLP平塚	7,027	8,230	33,061	6.2	100
	L-12	MFLPつくば	8,781	11,200	既存棟 37,027 増築棟 25,457	12.6 4.8	100
	L-13	MFLP稲沢	16,200	18,900	72,883	5.7	100
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	13,100	15,300	48,976	4.8	100
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	5,263	6,250	32,199	6.3	100
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	14,800	17,450	117,337 (58,668)	4.3	94.2
	L-17	MFLP広島Ⅰ	14,480	16,300	68,427	3.4	100
	L-18	MFLP茨木	58,900	67,900	230,435	5.4	100
	L-19	MFLP川口Ⅰ	18,500	20,200	49,838	3.3	100
	L-20	MFLP八千代勝田台	18,000	18,600	74,624	2.4	100
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	13,900	14,200	43,919	2.5	100
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	12,700	13,400	48,141	3.3	100
	L-23	MFLP大阪交野 <span style="background-color: #0070C0; color: white; font-size: small;">第14期取得</span>	16,500	16,500	68,528	1.4	100
小計(平均)			331,374	380,100	1,744,349 (1,429,005)	6.1	99.8
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	12,220	14,000	40,478	8.9	非開示
	I-2	MFIP印西Ⅱ	15,150	16,700	27,268	2.7	100
小計(平均)			27,370	30,700	67,746	6.4	非開示
合計(平均)			358,744	410,800	1,812,096 (1,496,752)	6.1	99.8

(注1)～(注4)につきましては、78ページに記載がございます。

## 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9期 自2020年8月1日 至2021年1月31日	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
営業収益 (百万円)	8,139	9,267	9,502	10,607	10,960
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(8,139)	(9,267)	(9,502)	(10,607)	(10,960)
営業費用 (百万円)	4,353	5,332	5,531	6,148	6,455
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(3,471)	(4,337)	(4,506)	(5,011)	(5,271)
営業利益 (百万円)	3,786	3,935	3,971	4,459	4,504
経常利益 (百万円)	3,580	3,708	3,742	4,166	4,206
当期純利益 (百万円)	3,579	3,708	3,741	4,165	4,205
総資産額 (百万円)	285,205	296,103	294,411	339,016	336,551
(対前期比) (%)	(37.0)	(3.8)	(△0.6)	(15.2)	(△0.7)
純資産額 (百万円)	187,747	187,508	187,013	204,837	204,230
(対前期比) (%)	(35.0)	(△0.1)	(△0.3)	(9.5)	(△0.3)
有利子負債額 (百万円)	88,300	99,400	97,400	123,900	120,700
出資総額(純額) <sup>(注2)</sup> (百万円)	184,168	183,800	183,272	200,671	200,025
発行済投資口の総口数 (口)	542,000	542,000	542,000	576,000	576,000
1口当たり純資産額 (円)	346,398	345,956	345,043	355,619	354,567
分配金総額 (百万円)	3,947	4,236	4,279	4,811	4,838
1口当たり分配金 (円)	7,283	7,816	7,895	8,353	8,401
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(6,604)	(6,842)	(6,902)	(7,231)	(7,301)
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(679)	(974)	(993)	(1,122)	(1,100)
総資産経常利益率 <sup>(注3)</sup> (%)	1.5	1.3	1.3	1.3	1.2
(年換算値) (%)	(2.9)	(2.6)	(2.5)	(2.7)	(2.5)
自己資本利益率 <sup>(注3)</sup> (%)	2.2	2.0	2.0	2.1	2.1
(年換算値) (%)	(4.3)	(4.0)	(4.0)	(4.3)	(4.1)
期末自己資本比率 <sup>(注3)</sup> (%)	65.8	63.3	63.5	60.4	60.7
(対前期増減)	(△0.9)	(△2.5)	(0.2)	(△3.1)	(0.3)
配当性向 <sup>(注3)</sup> (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数 (件)	20	21	21	24	24
期末稼働率 <sup>(注4)</sup> (%)	100.0	100.0	100.0	99.9	99.8
減価償却費 <sup>(注5)</sup> (百万円)	2,059	2,344	2,372	2,708	2,707
資本的支出額 (百万円)	178	110	338	128	227
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注3)</sup> (百万円)	6,727	7,274	7,369	8,304	8,396
FFO(Funds From Operation) <sup>(注3)</sup> (百万円)	5,639	6,052	6,113	6,873	6,913
1口当たりFFO <sup>(注3)</sup> (円)	10,404	11,166	11,279	11,933	12,002
期末総資産有利子負債比率(LTV) <sup>(注3)</sup> (%)	31.0	33.6	33.1	36.5	35.9

(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9期及び第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24物件、取得価格合計3,422億円となっています。

### (2) 投資環境と運用実績

わが国の経済は、資源価格上昇の影響などを受けつつも、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の抑制と経済活動の両立が進むとで、持ち直しています。設備投資の状況についても、緩やかに増加しており、雇用・所得環境については全体として緩やかに改善しています。また、個人消費については、感染症の影響を受けつつも、緩やかに増加しています。物流市場については、物流業務を専門的に請け負う3PL事業<sup>(注)</sup>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、さらにはコンビニエンスストアやドラッグストア等の小売業者の物流業務効率化を目指す動きもあり、感染症の拡大により、今後の物流市場に悪影響を及ぼす可能性は否定できませんが、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24物件(取得価格合計3,422億円)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への取り組みを推進しています。当期におきましては、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンbond)を発行いたしました。  
(注) 「3PL事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業(顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業)をいいます。

### (3) 資金調達概要

当期においては、長期借入金の返済資金として、2022年8月に1,400百万円(長期借入金)、2022年9月に2,000百万円(長期借入金)、分配金の支払資金として、2022年10月に4,700百万円(短期借入金)、短期借入金の返済資金として、2022年8月に4,600百万円(短期借入金)、2022年10月に2,000百万円(短期借入金)、2022年11月に2,000百万円(短期借入金)の借入れを行い、短期借入金の一部及び減価償却等から生じる内部

留保を原資として当期において合計21,900百万円(短期借入金18,500百万円、長期借入金3,400百万円)の返済を行いました。また、2022年11月に第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンbond)発行により、2,000百万円を調達いたしました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額120,700百万円(1年内返済予定の長期借入金9,600百万円、投資法人債5,000百万円及び長期借入金106,100百万円)、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は35.9%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10,960百万円、営業利益4,504百万円、経常利益4,206百万円、当期純利益4,205百万円となりました。

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4,205,376,000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7,301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<sup>(注1)</sup>。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとしてFFO<sup>(注2)</sup>の70%である4,839百万円から利益分配金額4,205百万円を控除した残額にほぼ相当する額である633百万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1,100円としました。

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

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

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

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

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

(注4) 鑑定LTV(%) = A / B × 100(%)

A = 当該決算日における有利子負債総額

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

## 3. 増資等の状況

本投資法人の2023年1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2月1日	公募増資	38,000	262,000	13,495	71,745	(注2)
2018年2月28日	第三者割当増資	774	262,774	274	72,020	(注3)
2018年4月23日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	262,774	△61	71,958	(注4)
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5)
2019年2月1日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(注6)

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7)
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8)
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9)
2020年 2月 3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注10)
2020年 2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注11)
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12)
2020年10月 5日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注13)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注14)
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15)
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16)
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17)
2022年 2月 1日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	(注18)
2022年 2月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	(注19)
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20)
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21)

- (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367,581円(発行価額355,139円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注3) 1口当たり発行価格355,139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) 2018年3月15日開催の本投資法人役員会において、第3期(2018年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり275円の利益を超える金銭の分配(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4月23日よりその支払を開始しました。
- (注5) 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6) 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7) 1口当たり発行価格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8) 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9) 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10) 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11) 1口当たり発行価格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12) 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13) 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14) 1口当たり発行価格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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 1口当たり発行価格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20) 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21) 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。

#### 【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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自2020年8月1日 至2021年1月31日	自2021年2月1日 至2021年7月31日	自2021年8月1日 至2022年1月31日	自2022年2月1日 至2022年7月31日	自2022年8月1日 至2023年1月31日
最高(円)	596,000	627,000	652,000	590,000	550,000
最低(円)	478,500	467,000	560,000	487,500	440,000

#### 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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自2020年8月1日 至2021年1月31日	自2021年2月1日 至2021年7月31日	自2021年8月1日 至2022年1月31日	自2022年2月1日 至2022年7月31日	自2022年8月1日 至2023年1月31日
当期末処分利益総額	(千円) 3,579,722	3,708,373	3,741,033	4,165,308	4,205,480
利益留保額	(千円) 354	9	149	252	104
金銭の分配金総額	(千円) 3,947,386	4,236,272	4,279,090	4,811,328	4,838,976
(1口当たり分配金)	(円) (7,283)	(7,816)	(7,895)	(8,353)	(8,401)
うち利益分配金総額	(千円) 3,579,368	3,708,364	3,740,884	4,165,056	4,205,376
(1口当たり利益分配金)	(円) (6,604)	(6,842)	(6,902)	(7,231)	(7,301)
うち出資払戻総額	(千円) 368,018	527,908	538,206	646,272	633,600
(1口当たり出資払戻額)	(円) (679)	(974)	(993)	(1,122)	(1,100)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円) —	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円) —	—	—	—	—
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円) 368,018	527,908	538,206	646,272	633,600
(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) (679)	(974)	(993)	(1,122)	(1,100)

(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<sup>(注1)</sup>)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) 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。

#### (イ) 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。

#### (ロ) 長期借入金

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
株式会社三井住友銀行	500	0.50% (注2)				
三井住友信託銀行株式会社	500	0.5875% (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
株式会社三菱UFJ銀行	300	0.5375% (注2)				
農林中央金庫	500					
株式会社第四北越銀行	400	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					
株式会社八十二銀行	500					
株式会社千葉銀行	400	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
株式会社常陽銀行	400					
株式会社京葉銀行	400					
信金中央金庫	500					
株式会社もみじ銀行	400	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
株式会社京都銀行	400					
株式会社三井住友銀行	400					
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	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。

(注2) SPT: 2024年末時点での物流不動産におけるCO<sub>2</sub>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<sub>2</sub>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<sub>2</sub>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。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 別	第 9 期 (2021年 1 月31日)	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)
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	542,000	576,000	576,000
出資総額(純額) (注) (百万円)	184,168	183,800	183,272	200,671	200,025
投資主数 (人)	8,253	7,446	7,216	7,847	8,022

(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1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)	109,826	19.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	92,484	16.05
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)	25,651	4.45
SMBC日興証券株式会社	12,336	2.14
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	12,257	2.12
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	9,394	1.63
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,767	1.52
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,013	1.39
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	7,850	1.36
合 計	315,478	54.77

(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	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	10,000

(注1) 2023年1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1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。

### (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	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要)</p> <p>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。</p> <p>(保険料の負担割合)</p> <p>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。</p> <p>(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)</p> <p>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。</p>

### 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年1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12期 (2022年7月31日現在)		第13期 (2023年1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	166,712	49.2	165,571	49.2
		関西エリア	94,316	27.8	93,654	27.8
		その他エリア	41,607	12.3	41,158	12.2
	小計	302,637	89.3	300,385	89.3	
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア	26,465	7.8	26,237	7.8
		関西エリア	—	—	—	—
その他エリア		—	—	—	—	
小計	26,465	7.8	26,237	7.8		
信託不動産合計			329,102	97.1	326,622	97.0
預金・その他の資産			9,913	2.9	9,928	3.0
資産総額			339,016	100.0	336,551	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、「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1月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
GLP・MFLP市川塩浜(注4)	14,617	50,813	50,813	100.0	4.5	物流不動産
MFLP久喜	11,306	67,925	67,925	100.0	4.4	物流不動産
MFLP横浜大黒(注4)	9,551	47,939	47,939	100.0	3.3	物流不動産
MFLP八潮	8,943	39,692	39,692	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP厚木	7,059	40,958	40,958	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,362	31,034	31,034	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP柏	5,710	31,291	31,291	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP堺	22,578	112,148	112,148	100.0	7.9	物流不動産
MFLP小牧	7,454	38,806	38,806	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP日野(注4)	11,887	46,801	46,801	100.0	3.6	物流不動産
MFLP平塚	6,596	33,055	33,055	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLPつくば	8,231	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	100.0	非開示(注5)	物流不動産

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
MFLP稲沢	14,950	68,922	68,922	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP厚木II	12,318	48,032	48,032	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP福岡I	4,874	32,216	32,216	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLPプロロジスパーク川越 (注4)	14,288	56,723	53,410	94.2	4.1	物流不動産
MFLP広島I	13,879	66,665	66,665	100.0	4.7	物流不動産
MFLP茨木	57,231	208,811	208,811	100.0	17.1	物流不動産
MFLP川口I	18,169	48,119	48,119	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP八千代勝田台	17,881	69,830	69,830	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP大阪I	13,844	43,880	43,880	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP平塚II	12,647	46,525	46,525	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFIP印西	11,459	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	インダストリアル 不動産
MFIP印西II	14,778	30,906	30,906	100.0	非開示(注5)	インダストリアル 不動産
合計	326,622	非開示(注5)	非開示(注5)	99.8	100.0	

(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1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1月31日時点で空室となっている建物又は貸室に当該時点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2) 「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2023年1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1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3) 「稼働率」は、2023年1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及び賃貸面積は、2023年1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) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

### 3. 不動産等組入資産明細

2023年1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)
GLP・MFLP市川塩浜 (注3)	千葉県市川市塩浜一丁目6番3	不動産信託受益権	50,813	19,800	14,617
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	15,400	11,306
MFLP横浜大黒(注3)	神奈川県横浜市鶴見区 大黒町43番1	不動産信託受益権	47,939	11,400	9,551
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	8,943
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	10,200	7,059
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	8,390	6,362

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)
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	5,710
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	27,600	22,578
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	8,980	7,454
MFLP日野(注3)	東京都日野市旭が丘 三丁目1番2	不動産信託受益権	46,801	13,900	11,887
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	8,230	6,596
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	11,200	8,231
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	18,900	14,950
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	15,300	12,318
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	6,250	4,874
MFLPプロロジス パーク川越(注3)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産信託受益権	56,723	17,450	14,288
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	16,300	13,879
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	67,900	57,231
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	20,200	18,169
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	18,600	17,881
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	14,200	13,844
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	13,400	12,647
物流不動産 小計			1,293,733	363,600	300,385
MFIP印西	千葉県印西市泉野 二丁目101番14	不動産信託受益権	非開示(注4)	14,000	11,459
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	16,700	14,778
インダストリアル不動産 小計			非開示(注4)	30,700	26,237
合 計			非開示(注4)	394,300	326,622

(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1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1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注3)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP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1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4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第12期 (2022年2月1日～2022年7月31日)				第13期 (2022年8月1日～2023年1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	4.7	5	100.0	494	4.5
MFLP久喜	3	100.0	482	4.5	3	100.0	487	4.4
MFLP横浜大黒(注3)	5	100.0	353	3.3	5	100.0	362	3.3
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	856	8.1	7	100.0	867	7.9
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)	16	96.8	374	3.5	17	100.0	393	3.6
MFLP平塚	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLPつくば	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP稲沢	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	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	449	4.2	10	94.2	449	4.1
MFLP広島Ⅰ	4	100.0	507	4.8	4	100.0	520	4.7
MFLP茨木	10	100.0	1,675	15.8	10	100.0	1,878	17.1
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)
物流不動産 小計	非開示(注4)	99.9	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	99.7	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)	99.9	10,607	100.0	非開示(注4)	99.8	10,960	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1月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

##### (1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

##### (2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

#### 7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

### 保有不動産の資本的支出

#### 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
				総額	当期支払額	既支払総額
GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	LED照明設備設置工事	自 2022年12月 至 2023年 2月	12	—	—
GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	照明設備更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 5月	16	—	—
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 4月 至 2023年 6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	ラウンジ リニューアル工事	自 2023年 8月 至 2023年12月	25	—	—
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	—	—

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堺	大阪府堺市	断路器設置工事	自 2023年 5月 至 2023年 6月	38	—	—
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日野	東京都日野市	照明設備更新工事	自 2023年 1月 至 2024年 1月	19	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	外壁工事	自 2023年 8月 至 2023年12月	100	—	—
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 6月 至 2023年 6月	11	—	—
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	10	—	—

(注) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「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%、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、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227百万円であり、その他当期営業費用に区分された修繕費247百万円があります。

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	LED照明設備設置工事	自 2022年12月 至 2023年 1月	16
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(9工区)	自 2022年 6月 至 2022年12月	48
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	照明設備更新工事	自 2022年10月 至 2022年12月	15
MFLP堺	大阪府堺市	照明設備更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	10
MFLP茨木	大阪府茨木市	電源設備工事	自 2022年 7月 至 2022年 8月	25
MFLP茨木	大阪府茨木市	消火設備交換工事	自 2022年11月 至 2022年12月	17
その他の資本的支出				93
合 計				227

(注) 「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準共有持分割合(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12期	第13期
	自2022年2月1日 至2022年7月31日	自2022年8月1日 至2023年1月31日
資産運用報酬(注)	1,023,034	1,067,813
資産保管手数料	14,720	16,950
一般事務委託手数料	20,051	20,217
役員報酬	6,600	6,600
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	62,291	62,472
合計	1,136,697	1,184,055

(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12期に111,500千円あります。なお、第13期には該当事項はありません。

## 2. 借入状況

2023年1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	2022年 5月19日	2,600	—	—	—	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 7月4日	1,300	—	—	—	期限一括	(注3)	
	株式会社福岡銀行	2022年 7月4日	1,300	—	—	—	期限一括	(注3)	
	小計		5,200	—					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 9月1日	2,000	—	0.2713	2022年 9月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2016年 9月1日	1,500	1,500	0.4213	2026年 9月1日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2500	2023年 2月6日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.1475	2024年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	1,700	1,700	0.2000	2024年 3月4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 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)	

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 2月2日	700	700	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		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 9月1日	—	2,000	基準金利 +0.3300 (注5)	2033年 9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	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	2016年 8月2日	400	—	0.1425	2022年 8月2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	0.7488	2032年 8月2日	期限一括	(注3)		
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 9月1日	2,200	2,200	0.1826	2023年 3月1日 (注4)	期限一括	(注3)	
2019年 2月4日		1,000	1,000	0.2500	2023年 2月6日 (注4)	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)		
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 10月6日		1,300	1,300	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)	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 10月6日	1,200	1,200	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		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)	
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月1日	600	600	0.3237	2024年 3月1日	期限一括	(注3)	
		2016年 9月1日	700	700	0.3425	2024年 9月2日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	300	300	0.2613	2023年 3月15日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	500	500	0.1163	2023年 2月6日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	500	500	0.1475	2024年 2月5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)	
	株式会社日本政策投資銀行	2022年 3月15日	300	300	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注3)	
		2016年 8月2日	2,100	2,100	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注3)	
	株式会社福岡銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4851	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	
		2016年 8月2日	1,300	1,300	0.2169	2024年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	400	400	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	2,000	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)	
日本生命保険相互会社	2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注3)		
	2016年 8月2日	1,000	1,000	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注3)		
	2017年 8月4日	500	—	0.2575	2022年 8月4日	期限一括	(注3)		
	2022年 8月4日	—	500	0.6455	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	農林中央金庫	2017年 8月4日	500	—	0.2575	2022年 8月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		2018年 3月15日	600	600	0.2613	2023年 3月15日 (注4)	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	0.4988	2029年 8月3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)		
	三井住友海上火災保険 株式会社	2018年 3月15日	600	600	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)		
		2019年 2月4日	600	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)		
	信金中央金庫	2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注3)		
		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)				

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	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)	
	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)	
	株式会社SBI新生銀行 (注6)	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)	
	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)	
	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)		
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)		
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)		
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)		

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)	無担保 無保証
	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)	
	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)	
小 計			115,700	115,700					
合 計			120,900	115,700					

(注1) 短期借入金については、借入金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/>)で確認いただけます。

なお、直近の当該借入の利率は0.3836%であり、2022年11月1日から2023年1月31日まで適用されるものです。

(注6) 2023年1月4日付で株式会社新生銀行から株式会社SBI新生銀行へ商号を変更しています。

### 3. 投資法人債の状況

2023年1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	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		3,000	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、いつでも買入消却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)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

該当事項はありません。

### 2. その他の資産の売買状況等

主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

該当事項はありません。

#### (2) その他

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等との取引状況

#### (1) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

#### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A)
		支 払 先	支払金額(B) (千円)	
ロジスティクスマネジメント報酬	272,609	三井不動産株式会社	249,136	91.4%
建物管理委託費	411,297	三井不動産ファシリティーズ株式会社	192,009	46.7%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	151,899	36.9%

(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	10,060
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	42,130
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	123,832
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	95,002
第一園芸株式会社	修繕工事等	120

#### (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	189,868

### 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

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2022年11月7日 2023年1月13日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託の件	左記役員会にて投資法人債の発行に係る包括決議及び一般事務の委託に係る決議を行い、詳細事項を執行役員に一任する旨決議しました。

### 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) (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	686,037	1,966,275
信託現金及び信託預金	6,894,168	7,685,210
営業未収入金	276,536	57,158
前払費用	50,199	30,381
未収消費税等	1,848,475	—
その他	3,727	2,631
流動資産合計	9,759,145	9,741,656
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	171,546,526	171,717,506
減価償却累計額	△14,383,037	△16,727,005
信託建物(純額)	157,163,488	154,990,500
信託構築物	5,431,090	5,456,758
減価償却累計額	△1,399,230	△1,611,394
信託構築物(純額)	4,031,859	3,845,364
信託機械及び装置	4,227,700	4,229,270
減価償却累計額	△1,207,638	△1,352,198
信託機械及び装置(純額)	3,020,062	2,877,071
信託車両運搬具	4,021	4,021
減価償却累計額	△2,570	△2,890
信託車両運搬具(純額)	1,450	1,131
信託工具、器具及び備品	83,733	113,510
減価償却累計額	△22,398	△29,317
信託工具、器具及び備品(純額)	61,334	84,192
信託土地	164,824,737	164,824,737
信託建設仮勘定	—	47,314
有形固定資産合計	329,102,932	326,670,312
無形固定資産		
ソフトウェア	1,164	989
無形固定資産合計	1,164	989
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	251	12,965
繰延税金資産	16	9
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	11,318	24,025
固定資産合計	329,115,415	326,695,327
繰延資産		
投資口交付費	119,987	76,153
投資法人債発行費	22,187	38,231
繰延資産合計	142,174	114,385
資産合計	339,016,735	336,551,369

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	364,232	791,032
短期借入金	5,200,000	—
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,600,000
未払金	1,173,057	1,257,985
未払費用	10,523	11,287
未払法人税等	950	805
未払消費税等	—	789,256
前受金	1,829,470	1,851,042
その他	3,660	3,252
流動負債合計	17,581,895	14,304,662
固定負債		
投資法人債	3,000,000	5,000,000
長期借入金	106,700,000	106,100,000
信託預り敷金及び保証金	6,897,828	6,906,456
その他	—	9,340
固定負債合計	116,597,828	118,015,796
負債合計	134,179,724	132,320,458
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	△2,628,115	△3,274,387
出資総額(純額)	200,671,702	200,025,430
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,165,308	4,205,480
剰余金合計	4,165,308	4,205,480
投資主資本合計	204,837,011	204,230,910
純資産合計	※2 204,837,011	※2 204,230,910
負債純資産合計	339,016,735	336,551,369

## Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日		自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	10,054,397	※1	10,245,890
その他賃貸事業収入	※1	553,416	※1	714,964
営業収益合計		10,607,814		10,960,854
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,011,762	※1	5,271,867
資産運用報酬		1,023,034		1,067,813
資産保管手数料		14,720		16,950
一般事務委託手数料		20,051		20,217
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		62,291		62,472
営業費用合計		6,148,460		6,455,922
営業利益		4,459,354		4,504,931
営業外収益				
受取利息		33		33
受取保険金		97		—
還付加算金		—		2,446
その他		316		669
営業外収益合計		447		3,149
営業外費用				
支払利息		216,613		224,203
投資法人債利息		7,438		10,616
投資法人債発行費償却		1,287		1,638
投資口交付費償却		43,834		43,834
投資口公開関連費用		16,657		—
融資関連費用		6,450		17,553
その他		1,400		4,189
営業外費用合計		293,682		302,036
経常利益		4,166,118		4,206,044
税引前当期純利益		4,166,118		4,206,044
法人税、住民税及び事業税		955		810
法人税等調整額		3		6
法人税等合計		959		817
当期純利益		4,165,159		4,205,227
前期繰越利益		149		252
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,165,308		4,205,480

## Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	185,362,234	△2,089,909	183,272,324	3,741,033	3,741,033	187,013,357	187,013,357
当期変動額							
新投資口の発行	17,937,584		17,937,584			17,937,584	17,937,584
利益超過分配		△538,206	△538,206			△538,206	△538,206
剰余金の配当				△3,740,884	△3,740,884	△3,740,884	△3,740,884
当期純利益				4,165,159	4,165,159	4,165,159	4,165,159
当期変動額合計	17,937,584	△538,206	17,399,378	424,275	424,275	17,823,653	17,823,653
当期末残高	※1 203,299,818	△2,628,115	200,671,702	4,165,308	4,165,308	204,837,011	204,837,011

当期(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	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

## 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 2月 1日 至 2022年 7月31日	当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1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 2月 1日 至 2022年 7月31日	当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1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 14~17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。
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、2021年7月期に取得し2022年7月期に賦課決定されたMFIP印西Ⅱ、及び2022年7月期に取得した3物件、合計4物件の固定資産税等相当額302,047千円を不動産等の取得原価に算入しています。	(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。

項目	前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1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 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 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金

## [会計上の見積りに関する注記]

	前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1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	329,102,932	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可否を判定します。 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可否を判定します。 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) (2022年7月31日)	当期 (2023年1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	※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 2月 1 日 至 2022年 7月 31日	当期 自 2022年 8月 1 日 至 2023年 1月 31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳  (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 9,560,963 共益費収入 493,434 計 10,054,397 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 415,035 駐車場収入 47,585 その他賃貸収入 90,795 計 553,416 不動産賃貸事業収益合計 10,607,814 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 735,635 水道光熱費 372,636 修繕費 126,728 公租公課 930,590 減価償却費 2,708,553 その他賃貸事業費用 137,618 不動産賃貸事業費用合計 5,011,762 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,596,051	※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 9,732,676 共益費収入 513,213 計 10,245,890 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 613,483 駐車場収入 50,566 その他賃貸収入 50,914 計 714,964 不動産賃貸事業収益合計 10,960,854 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 688,732 水道光熱費 551,994 修繕費 247,755 公租公課 930,448 減価償却費 2,707,930 その他賃貸事業費用 145,005 不動産賃貸事業費用合計 5,271,867 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,688,986

## [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 2月 1 日 至 2022年 7月 31日	当期 自 2022年 8月 1 日 至 2023年 1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 8,000,000口 発行済投資口の総口数 576,000口	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 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) (2022年7月31日)	当期 (2023年1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) 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 16 繰延税金資産合計 16 繰延税金資産の純額 16	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 9 繰延税金資産合計 9 繰延税金資産の純額 9
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.45 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.45 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

## [リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1 日 至 2022年 7月 31日	当期 自 2022年 8月 1 日 至 2023年 1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 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日																																								
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。</p> <p>余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。</p> <p>借入金及び投資法人債は、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。</p> <p>また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価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。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。</p> <p>余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。</p> <p>借入金及び投資法人債は、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。</p> <p>また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価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。</p>																																								
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2022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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>9,000,000</td> <td>8,986,033</td> <td>△13,966</td> </tr> <tr> <td>(2) 投資法人債</td> <td>3,000,000</td> <td>2,980,200</td> <td>△19,800</td> </tr> <tr> <td>(3) 長期借入金</td> <td>106,700,000</td> <td>106,429,061</td> <td>△270,938</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>118,700,000</td> <td>118,395,295</td> <td>△304,704</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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 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。</p>		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	9,000,000	8,986,033	△13,966	(2) 投資法人債	3,000,000	2,980,200	△19,800	(3) 長期借入金	106,700,000	106,429,061	△270,938	負債計	118,700,000	118,395,295	△304,704	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>9,600,000</td> <td>9,576,309</td> <td>△23,690</td> </tr> <tr> <td>(2) 投資法人債</td> <td>5,000,000</td> <td>4,864,400</td> <td>△135,600</td> </tr> <tr> <td>(3) 長期借入金</td> <td>106,100,000</td> <td>104,032,448</td> <td>△2,067,551</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>120,700,000</td> <td>118,473,157</td> <td>△2,226,842</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p>		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
	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	9,000,000	8,986,033	△13,966																																						
(2) 投資法人債	3,000,000	2,980,200	△19,800																																						
(3) 長期借入金	106,700,000	106,429,061	△270,938																																						
負債計	118,700,000	118,395,295	△304,704																																						
	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																																						

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日		
(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
投資法人債	—	—	—
長期借入金	9,000,000	10,600,000	6,600,000
合 計	9,000,000	10,600,000	6,600,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	8,000,000	11,900,000	69,600,000
合 計	8,000,000	11,900,000	72,600,000

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
投資法人債	—	—	—
長期借入金	9,600,000	9,600,000	5,700,000
合 計	9,600,000	9,600,000	5,700,000
	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	11,500,000	12,000,000	67,300,000
合 計	11,500,000	12,000,000	72,300,000

## [賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日																						
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">286,583,923</td> <td style="text-align: right;">42,519,009</td> <td style="text-align: right;">329,102,932</td> <td style="text-align: right;">388,500,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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3物件の取得(45,028,290千円)、減少額は減価償却費(2,708,553千円)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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2022年7月期(第12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。</p>	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	286,583,923	42,519,009	329,102,932	388,500,000	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">329,102,932</td> <td style="text-align: right;">△2,479,935</td> <td style="text-align: right;">326,622,997</td> <td style="text-align: right;">394,300,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>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。</p>	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	329,102,932	△2,479,935	326,622,997	394,300,000
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																					
286,583,923	42,519,009	329,102,932	388,500,000																				
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																					
329,102,932	△2,479,935	326,622,997	394,300,000																				

## [資産の運用の制限に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1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 2022年2月1日 至 2022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	44,902,047	営業未払金	145,536
				ロジスティクス マネジメント報酬	316,544		
				修繕工事等	6,510		
				その他 賃貸事業費用等	1,226		
				賃貸収入等	250,395		
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	34,202	—	—
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	178,938	営業未払金	65,648
				修繕工事等	47,510		
				その他 賃貸事業費用等	5,994		
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	142,483	営業未払金	66,283
				修繕工事等	48,330		
				その他 賃貸事業費用等	2,769		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	3,220	営業未払金	2,024
				その他 賃貸事業費用等	870		
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	3,964	営業未払金	11
				支払利息	11,676	未払費用	177
				短期借入金の 借入れ	6,800,000	短期借入金	1,300,000
				短期借入金の返済	5,500,000		
				長期借入金の 借入れ	1,200,000	長期借入金	9,000,000
				コミットメント フィー等	4,219	未払金	2,010
				一般事務 委託報酬等	11,818		

(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 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。

## [1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日		当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	
1口当たり純資産額	355,619円	1口当たり純資産額	354,567円
1口当たり当期純利益	7,233円	1口当たり当期純利益	7,300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 2月 1日 至 2022年 7月31日	当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
当期純利益(千円)	4,165,159	4,205,227
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)	4,165,159	4,205,227
期中平均投資口数(口)	575,794	576,000

## [重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日		当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日																																														
該当事項はありません。		<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分類</th> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>所在地</th> <th>取得価格(百万円) (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物流不動産</td> <td>L-23</td> <td>MFLP大阪交野</td> <td>大阪府交野市</td> <td>16,500</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>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行いました。</p> <p>①短期借入金</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>借入先</th> <th>借入金額(百万円)</th> <th>利率</th> <th>借入実行日</th> <th>返済期日</th> <th>返済方法</th> <th>担保</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社みずほ銀行</td> <td>2,500</td> <td>0.0262%</td> <td>2023年2月1日</td> <td>2023年2月15日</td> <td>期限一括返済</td> <td>無担保無保証</td> </tr> <tr> <td>三井住友信託銀行株式会社</td> <td>1,000</td> <td>0.1018%</td> <td>2023年2月1日</td> <td>2023年3月1日(注)</td> <td>期限一括返済</td> <td>無担保無保証</td> </tr> <tr> <td>株式会社福岡銀行</td> <td>3,000</td> <td>0.1018%</td> <td>2023年2月1日</td> <td>2023年3月1日(注)</td> <td>期限一括返済</td> <td>無担保無保証</td> </tr> <tr> <td>借入金合計</td> <td>6,500</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		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	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	—	—	—	—	—
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																																												
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	—	—	—	—	—																																										

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日		当期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日				
		②長期借入金				
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
株式会社三井住友銀行をアレンジャーと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)			
	三井住友信託銀行株式会社	500	0.5875%(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
	株式会社三菱UFJ銀行	300	0.5375%(注2)			
	農林中央金庫	500				
	株式会社第四北越銀行	400	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				
	株式会社八十二銀行	500				
	株式会社千葉銀行	400	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
	株式会社常陽銀行	400				
	株式会社京葉銀行	400				
	信金中央金庫	500				
	株式会社もみじ銀行	400	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
	株式会社京都銀行	400				
株式会社三井住友銀行	400					
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	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。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
	(注2) SPT：2024年末時点での物流不動産におけるCO <sub>2</sub> 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 <sub>2</sub> 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 <sub>2</sub> 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2月1日 至 2022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。

当期(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。

	前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
I 当期末処分利益	4,165,308,840	4,205,480,204
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	646,272,000	633,600,000
III 分配金の額	4,811,328,000	4,838,976,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,353)	(8,401)
うち利益分配金	4,165,056,000	4,205,376,000
(うち1口当たり利益分配金)	(7,231)	(7,301)
うち利益超過分配金	646,272,000	633,600,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(1,122)	(1,100)
IV 次期繰越利益	252,840	104,204

## 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4,165,056,000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4,811,599,188円から利益分配金額4,165,056,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される646,272,000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4,205,376,000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。

(注) 本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。また、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

## Ⅶ. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2023年3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 伊藤 浩之

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 岡田 英樹

#### 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2022年8月1日から2023年1月31日までの第13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、投資法人は資産の取得及び資金の借入れを行っている。

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## 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 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1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	4,166,118	4,206,044
減価償却費	2,708,728	2,708,105
投資法人債発行費償却	1,287	1,638
投資口交付費償却	43,834	43,834
受取利息	△33	△33
支払利息	224,051	234,820
受取保険金	△97	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	△176,369	219,288
前払費用の増減額(△は増加)	△889	19,818
長期前払費用の増減額(△は増加)	19,958	△12,713
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,848,475	1,848,475
未払消費税等の増減額(△は減少)	△678,420	789,256
営業未払金の増減額(△は減少)	△303,620	415,229
未払金の増減額(△は減少)	113,363	70,654
前受金の増減額(△は減少)	251,566	21,571
その他	△329	10,028
小計	4,520,674	10,576,019
利息の受取額	33	33
利息の支払額	△221,428	△234,056
保険金の受取額	8	89
法人税等の支払額	△1,030	△955
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,298,256	10,341,129
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	△45,158,575	△251,018
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△307,009	△68,797
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,157,542	77,424
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,308,041	△242,391
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	23,800,000	13,300,000
短期借入金の返済による支出	△18,600,000	△18,500,000
長期借入れによる収入	23,200,000	3,400,000
長期借入金の返済による支出	△1,900,000	△3,400,000
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
投資口の発行による収入	17,853,035	△209
利益分配金の支払額	△3,740,535	△4,164,938
利益超過分配金の支払額	△538,097	△646,204
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,074,403	△8,027,458
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	64,618	2,071,279
現金及び現金同等物の期首残高	7,515,587	7,580,206
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,580,206	※1 9,651,485

(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)

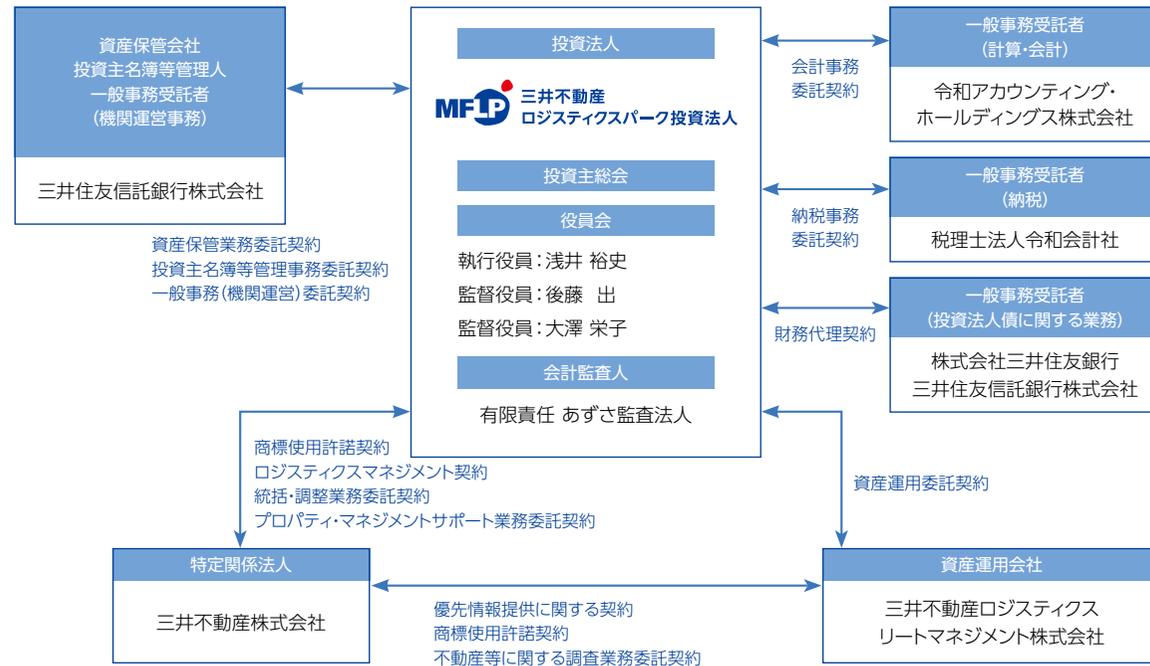
項 目	期 別	前期(ご参考) 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預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 2月 1日 至 2022年 7月31日	当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1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	(2022年7月31日現在)	(2023年1月31日現在)
現金及び預金	686,037千円	現金及び預金 1,966,275千円
信託現金及び信託預金	6,894,168千円	信託現金及び信託預金 7,685,210千円
現金及び現金同等物	7,580,206千円	現金及び現金同等物 9,651,485千円

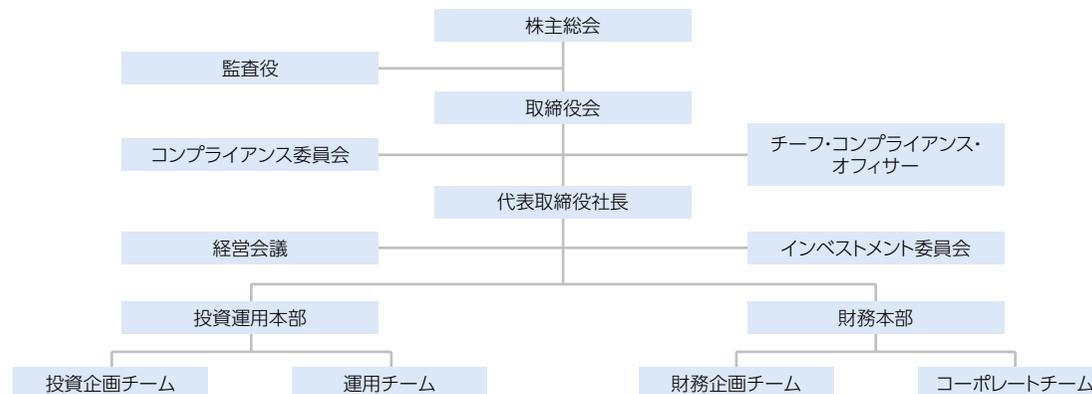
# 投資法人の体制

## ■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。

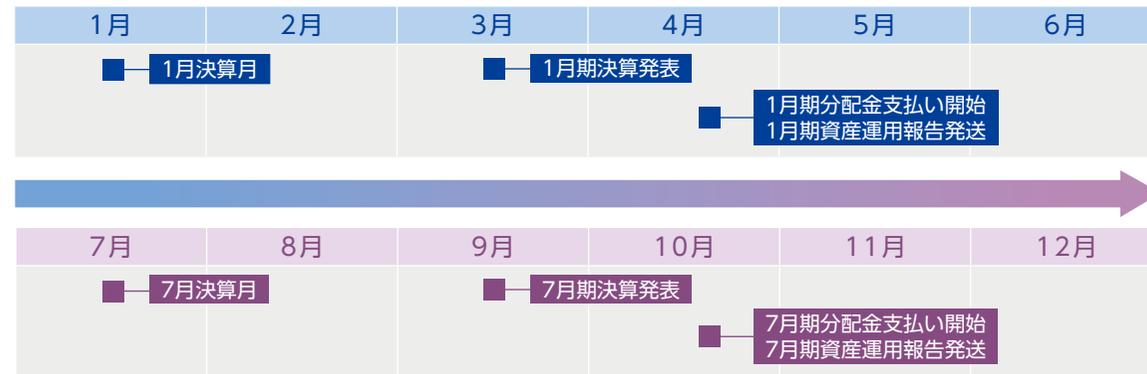
The screenshot shows the MFLP website homepage. Callouts point to various sections:
 

- https://www.mflp-r.co.jp/**: The website URL.
- MFLP 検索**: Search function.
- 本投資法人の特徴を掲載しています。**: Features of the investment corporation.
- 最新の決算情報を掲載しています。**: Latest financial information.
- 分配金に関する情報を掲載しています。**: Information regarding dividends.
- 本投資法人の最新情報を掲載しています。**: Latest information about the investment corporation.

 The website displays financial data, ESG Report 2022, and a list of properties.

# 投資主インフォメーション

## ■年間スケジュール

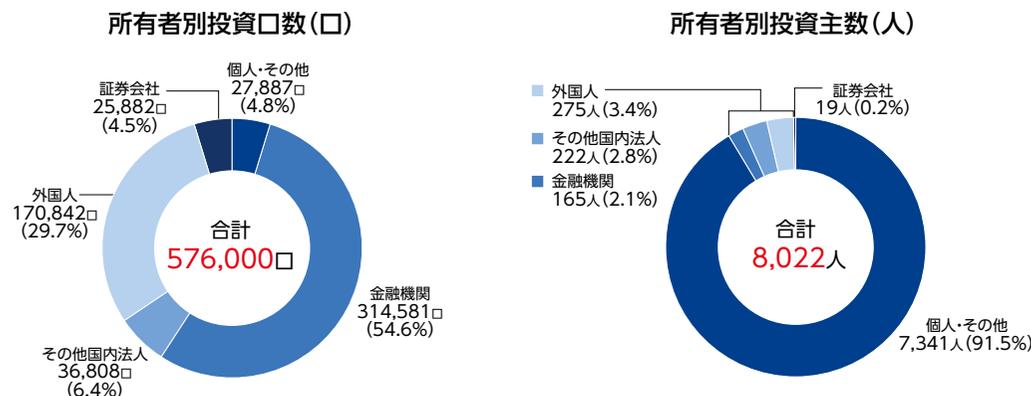


## ■投資口価格の推移



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

## ■投資主の構成



## ■投資主メモ

決算期日	毎年1月31日・7月31日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
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

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人は、2022年9月1日に電子提供制度が導入されましたが、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.31の注記** (注1) 各物件の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。2023年1月31日 (MFLP大阪交野は2022年11月30日) を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しております。  
 (注2) 「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。  
 (注3) 「築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築年月から2023年1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1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。