



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。



第17期 決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)

2024年8月1日から
2024年10月31日まで

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

東京都中央区銀座六丁目8番7号
<https://www.mflp-r.co.jp/>

三井不動産が開発・保有する 先進的物流施設への重点投資

第17期 (2024年10月期)^(注)

予想 第18期^(注)

1口当たり分配金

資産規模

期末稼働率

1口当たり分配金

4,657円

3,997億円

100%

3,629円

分配金支払い開始 2025年1月21日

当期純利益

LTV

信用格付

(株式会社
日本格付研究所)

GRESB

2,126百万円

41.4%

AA (安定的)

5 Star
GreenStar
開示評価Aランク



(注) 2024年11月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする合併を行いました。本合併に伴って、第17期の営業期間は2024年8月1日から2024年10月31日までの3か月、第18期については2024年11月1日から2025年7月31日までの9か月間となります。また、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割を実施しており、第18期の1口当たり予想分配金については、投資口分割後の金額を記載しています。

三井不動産の物流施設事業ステートメント

『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』

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

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



第17期
決算説明会



決算説明会動画



決算説明会資料PDF

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17期の決算を無事に迎えることができました。また、2024年11月1日に、伊藤忠グループをスポンサーとし、同じく物流施設を主たる投資対象とするアドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併いたしました。

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

引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
執行役員 浅井 裕史



監督役員
大澤 栄子

執行役員
浅井 裕史

監督役員
後藤 出

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 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期
		自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日	自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日	自 2024年 8 月 1 日 至 2024年 10 月 31 日
営業収益	(百万円)	10,960	11,478	11,845	12,413	6,498
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(10,960)	(11,478)	(11,845)	(12,413)	(6,498)
営業費用	(百万円)	6,455	6,874	7,106	7,592	4,128
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(5,271)	(5,652)	(5,849)	(6,202)	(3,295)
営業利益	(百万円)	4,504	4,604	4,738	4,821	2,369
経常利益	(百万円)	4,206	4,261	4,407	4,360	2,127
当期純利益	(百万円)	4,205	4,260	4,405	4,359	2,126
総資産額	(百万円)	336,551	350,013	361,107	386,162	385,994
（対前期比）	(注7) (%)	(△0.7)	(4.0)	(3.2)	(6.9)	(-)
純資産額	(百万円)	204,230	203,652	217,781	216,730	213,255
（対前期比）	(注7) (%)	(△0.3)	(△0.3)	(6.9)	(△0.5)	(-)
有利子負債額	(百万円)	120,700	135,200	131,300	156,700	159,700
出資総額（純額）	(注3) (百万円)	200,025	199,391	213,374	212,371	211,128
発行済投資口の総口数	(口)	576,000	576,000	608,000	608,000	608,000
1口当たり純資産額	(注8) (円)	354,567	353,562	358,192	356,465	87,687
分配金総額	(百万円)	4,838	5,071	5,409	5,602	2,831
1口当たり分配金	(円)	8,401	8,804	8,898	9,214	4,657
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	(7,301)	(7,396)	(7,247)	(7,170)	(3,498)
（うち1口当たり一時差異等調整引当額）	(円)	(-)	(11)	(37)	(47)	(23)
（うち1口当たりその他の利益超過分配金）	(円)	(1,100)	(1,397)	(1,614)	(1,997)	(1,136)
総資産経常利益率	(注4) (%)	1.2	1.2	1.2	1.2	0.6
（年換算値）	(%)	(2.5)	(2.5)	(2.5)	(2.3)	(2.2)
自己資本利益率	(注4) (%)	2.1	2.1	2.1	2.0	1.0
（年換算値）	(%)	(4.1)	(4.2)	(4.1)	(4.0)	(3.9)
期末自己資本比率	(注4) (%)	60.7	58.2	60.3	56.1	55.2
（対前期増減）	(注7)	(0.3)	(△2.5)	(2.1)	(△4.2)	(-)
配当性向	(注4) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	182	92
期末投資物件数	(件)	24	25	27	30	30
期末稼働率	(注5) (%)	99.8	99.8	99.8	100.0	100.0
減価償却費	(注6) (百万円)	2,707	2,984	3,108	3,296	1,652
資本的支出額	(百万円)	227	194	168	352	62
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4) (百万円)		8,396	8,810	9,104	9,507	4,854
FFO(Funds From Operation) (注4) (百万円)		6,913	7,244	7,514	7,656	3,778
1口当たりFFO	(注4, 8) (円)	12,002	12,578	12,359	12,592	1,553
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注4) (%)		35.9	38.6	36.4	40.6	41.4

(注1) 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2024年9月30日開催の投資主総会で決議された本投資法人の規約の一部変更により、第17期営業期間を現行の2024年8月1日から2025年1月末日までから2024年8月1日から2024年10月末日までとし、第18期営業期間を2024年11月1日から2025年7月末日までとする営業期間の変更(以下「本営業期間変更」といいます。)を行っています。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配を含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 (小数第2位を四捨五入しています。) なお、第15期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。 分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds From Operation)	当期純利益 + 賃貸等不動産に係る減価償却費 + 固定資産除却損 ± 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率(LTV)	期末有利子負債 ÷ 期末総資産額 × 100

(注5) 「期末稼働率」は、期末時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 賃貸等不動産に係る減価償却費を記載しています。

(注7) 本営業期間変更に伴い、第17期(2024年8月1日～2024年10月31日、3か月間)は、その前期となる第16期(2024年2月1日～2024年7月31日、6か月間)と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載していません。

(注8) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第17期期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。)に基づき、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2016年3月4日に設立され、2016年8月2日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)に上場しました(銘柄コード3471)。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は30物件、取得価格合計3,997億円となっています。

本投資法人は、2024年8月5日付で、アドバンス・ロジスティクス投資法人(以下「ADL」といいます。)と本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。)との間で合併契約を締結し、当期末後の2024年11月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行いました。詳細は、後記「6. 決算後に生じた重要な事実 / (イ) 本投資法人とADLとの合併」をご参照ください。

(2) 投資環境と運用実績

日本経済は、物価上昇の影響を受けて個人消費がやや軟調に推移したものの、企業活動は拡大、設備投資は緩やかな増加傾向にあります。また継続的な賃金の引上げにより、雇用・所得環境も緩やかに改善するなど、全体的には緩やかな回復基調が継続しています。一方で、今後の金融・為替市場の動向、海外の経済・物価動向、資源価格の動向、企業の賃金・価格設定行動等については不確実性があり、十分に注視する必要があります。

物流市場については、物流施設の賃貸市場を取り巻く環境において、昨年まで物流施設の開発は拡大を続け、首都圏においては過去最大の供給を更新してきました。しかし、開発用地の取得競争の激化や、昨今のインフレによる資材価格の高騰、労務費の上昇などにより、物流施設の開発コストが大幅に増加し、その供給にプレーキがかかっていると見られます。一方で、物流業務を専門的に請け負う3PL事業(注)やEコマース市場の拡大に伴い、需要は継続しております。また、コンビニエンスストアやドラッグストア等の小売業者が物流業務の効率化を目指す動きにより、先進的物流施設に対する需要も高まっているため、需要は引き続き拡大基調にあると考えられます。

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30物件(取得価格合計3,997億円)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100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

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

(注)「3PL事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業(顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業)をいいます。

(3) 資金調達の概要

当期においては、期中に返済期日が到来した長期借入金3,000百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、合併関連費用及び取得予定資産の取得に伴う関連費用等に際し、新たに短期借入金6,500百万円の借入れを行い、期中に短期借入金3,500百万円の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額159,700百万円(短期借入金5,000百万円、1年内返済予定の長期借入金5,700百万円、投資法人債5,000百万円及び長期借入金144,000百万円)、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は41.4%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6,498百万円、営業利益2,369百万円、経常利益2,127百万円、当期純利益2,126百万円となりました。

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608,000口の整数倍である2,126,784,000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3,498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、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています(注1)。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し及び一時差異等調整引当額としてFFO(注2)の74%である2,796百万円から利益分配金額2,126百万円を控除した残額にほぼ相当する額である669百万円を分配することとし、また、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、35百万円を一時的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)にすることにしました。これらの結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は1,159円としました。

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

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

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

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

(注3) 「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6か月相当額に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2024年10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(注1)。

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2)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年 2月 3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注3)
2020年 2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注4)
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5)
2020年10月 5日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注6)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注7)
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8)
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9)
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10)
2022年 2月 1日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	(注11)
2022年 2月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	(注12)
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13)
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14)
2023年 4月21日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	576,000	△633	199,391	(注15)
2023年 8月 9日	公募増資	30,470	606,470	14,086	213,478	(注16)
2023年 8月23日	第三者割当増資	1,530	608,000	707	214,185	(注17)
2023年10月12日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	608,000	△804	213,381	(注18)
2024年 4月19日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	608,000	△981	212,399	(注19)
2024年10月18日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	608,000	△1,214	211,185	(注20)

(注1) 後記「6. 決算後に生じた重要な事実/(口)投資口の分割」に記載のとおり、本合併及びそれに伴う本投資口分割により、発行済投資口数が増加し、本書の日付現在の発行済投資口の総口数は3,219,699口となっています。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

(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おります。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

(注3) 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4) 1口当たり発行価額479,476円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注5) 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6) 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7) 1口当たり発行価額477,411円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注8) 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9) 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10) 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11) 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12) 1口当たり発行価額527,576円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注13) 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14) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第12期(2022年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,122円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2022年10月21日よりその支払を開始しました。
- (注15) 2023年3月14日開催の本投資法人役員会において、第13期(2023年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,100円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2023年4月21日よりその支払を開始しました。
- (注16) 1口当たり発行価格477,750円(発行価額462,315円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価額462,315円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注18) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第14期(2023年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,397円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2023年10月12日よりその支払を開始しました。
- (注19) 2024年3月14日開催の本投資法人役員会において、第15期(2024年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,614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、2024年4月19日よりその支払を開始しました。
- (注20) 2024年9月17日開催の本投資法人役員会において、第16期(2024年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり1,997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、2024年10月18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 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期
	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日	自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日	自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日
最 高 (円)	550,000	532,000	502,000	459,000	(注1) 451,000 (注2) 101,500
最 低 (円)	440,000	439,500	439,500	416,500	(注1) 394,000 (注2) 101,200

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

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

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別	第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	
	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日	自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日	自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	
当期末処分利益総額	(千円)	4,205,480	4,260,455	4,406,357	4,359,700	2,127,050
利益留保額	(千円)	104	359	181	340	266
金銭の分配金総額	(千円)	4,838,976	5,071,104	5,409,984	5,602,112	2,831,456
(1口当たり分配金)	(円)	(8,401)	(8,804)	(8,898)	(9,214)	(4,657)
うち利益分配金総額	(千円)	4,205,376	4,260,096	4,406,176	4,359,360	2,126,784
(1口当たり利益分配金)	(円)	(7,301)	(7,396)	(7,247)	(7,170)	(3,498)
うち出資払戻総額	(千円)	633,600	811,008	1,003,808	1,242,752	704,672
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(1,100)	(1,408)	(1,651)	(2,044)	(1,159)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	6,336	22,496	28,576	13,984

期 別	第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	
	自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日	自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日	自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日	自 2024年 8 月 1 日 至 2024年10月31日	
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	—	(11)	(37)	(47)	(23)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	633,600	804,672	981,312	1,214,176	690,688
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(1,100)	(1,397)	(1,614)	(1,997)	(1,136)

(注) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「2. 当期の資産の運用の経過 (4) 業績及び分配の概要」をご参照ください。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、三井不動産及び伊藤忠商事株式会社(以下「伊藤忠商事」といいます。)とその連結子会社である伊藤忠都市開発株式会社(以下「伊藤忠都市開発」といい、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発を併せて「伊藤忠商事等」といいます。)と物流施設事業における戦略的な協働関係を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を図ることを基本方針とし、次期以降も更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、安定的かつ効率的な財務運営を行います。

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

(1) 外部成長戦略

「三井不動産及び伊藤忠商事等の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長」

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

併せて、伊藤忠商事等と本資産運用会社との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用してIMP(伊藤忠グループ^(注3))が開発し「アイミッションズパーク」の名称を付した物流施設)にも投資することで、テナント分散の深耕を図ります。

(注1) 三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ(注2)が掲げる「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体(テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会)が求める時代に応じて変化を多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとらわれない価値づくりを目指した取り組みを続けています。本投資法人は、このような取り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。

(注3) 「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社(伊藤忠都市開発を含みます。)及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(2) 内部成長戦略

「三井不動産グループ及び伊藤忠商事等のプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークを活用した安定運用」

本投資法人は、三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークに加え、総合商社である伊藤忠グループのスポンサーサポートを最大限有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

(3) 財務戦略

「安定性及び効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(イ) 本投資法人与ADLとの合併

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

(A) 本合併の目的

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

(B) 本合併の方式

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

(C) 合併比率

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

(D) 合併交付金

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

(E) 出資総額等

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

出資総額 : 0円

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

(ロ) 投資口の分割

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

(A) 分割の目的

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

(B) 本投資口分割の方法

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

(C) 本投資口分割により増加した投資口数

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

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

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

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

(ハ) 資産の取得

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

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

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

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

(二) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(ハ) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部並びにADLから引き継いだ既存借入金の返済に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

(1) 短期借入金

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

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

(2)長期借入金

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

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

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

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

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

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

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

(参考情報)

本資産運用会社による吸収分割

本合併に伴い、本資産運用会社は、2024年8月5日付で、ADLが資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社(以下「IRM」といいます。)との間で吸収分割契約を締結し、当期末後の2024年11月1日付で、吸収分割承継会社である本資産運用会社が吸収分割会社であるIRMからIRMがADLから受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割(以下「本吸収分割」といいます。)を行いました。

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

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第 13 期 (2023年 1 月31日)	第 14 期 (2023年 7 月31日)	第 15 期 (2024年 1 月31日)	第 16 期 (2024年 7 月31日)	第 17 期 (2024年10月31日)
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)	576,000	576,000	608,000	608,000	608,000
出資総額(純額) (注) (百万円)	200,025	199,391	213,374	212,371	211,128
投資主数 (人)	8,022	7,889	8,424	10,354	10,771

(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

2024年10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)	115,517	18.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	95,789	15.75
野村信託銀行株式会社(投信口)	33,998	5.59
三井不動産株式会社	28,900	4.75
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	21,261	3.49
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	10,222	1.68
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	9,759	1.60
みずほ証券株式会社	9,505	1.56
THE BANK OF NEW YORK 133969	8,505	1.39
JP MORGAN CHASE BANK 385781	7,829	1.28
合 計	341,285	56.12

(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	—	1,500
監督役員	後藤 出	シティユーワ法律事務所 弁護士	900
	大澤 栄子	大澤公認会計士事務所 代表 公認会計士 エクシオグループ株式会社 社外監査役 任天堂株式会社 社外取締役(監査等委員)	900
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	15,800

(注1) 2024年10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、2024年10月31日現在、監督役員後藤出及び大澤栄子は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注3) 会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬(2,200千円)を加えた額を記載しています。また、有限責任 あずさ監査法人と同一のネットワークに属する者に対する報酬はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において決定いたします。

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	<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

2024年10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16期 (2024年7月31日現在)		第17期 (2024年10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	200,173	51.8	199,446	51.7
		関西エリア	107,490	27.8	106,998	27.7
		その他エリア	42,993	11.1	42,737	11.1
	小計	350,657	90.8	349,181	90.5	
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア	25,557	6.6	25,443	6.6
		関西エリア	—	—	—	—
その他エリア		—	—	—	—	
小計	25,557	6.6	25,443	6.6		
信託不動産合計			376,214	97.4	374,625	97.1
預金・その他の資産			9,947	2.6	11,369	2.9
資産総額			386,162	100.0	385,994	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

2024年10月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
GLP・MFLP市川塩浜(注5)	14,371	50,813	50,813	100.0	4.0	物流不動産
MFLP久喜	10,963	67,925	67,925	100.0	3.8	物流不動産
MFLP横浜大黒(注5)	9,373	47,939	47,939	100.0	2.9	物流不動産
MFLP八潮	8,739	39,692	39,692	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP厚木	6,862	40,958	40,958	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,243	31,034	31,034	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP柏	5,541	31,291	31,291	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP堺	21,908	112,148	112,148	100.0	6.8	物流不動産
MFLP小牧	7,142	38,806	38,806	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP日野(注5)	11,595	46,801	46,801	100.0	3.2	物流不動産
MFLP平塚	6,423	33,055	33,055	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLPつくば	8,089	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	100.0	非開示(注6)	物流不動産

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
MFLP稲沢	14,317	68,922	68,922	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP厚木II	11,936	48,032	48,032	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP福岡I	4,696	32,216	32,216	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLPプロロジスパーク 川越(注5)	13,918	56,723	56,723	100.0	3.4	物流不動産
MFLP広島I	13,414	66,665	66,665	100.0	4.1	物流不動産
MFLP茨木	55,822	208,811	208,811	100.0	15.1	物流不動産
MFLP川口I	17,846	48,119	48,119	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP八千代勝田台	17,353	69,830	69,830	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP大阪I	13,524	43,880	43,880	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP平塚II	12,350	46,525	46,525	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP大阪交野(注7)	15,741	67,264	67,264	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP東名綾瀬	19,477	54,148	54,148	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP所沢(注7)	3,981	21,725	21,725	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP平塚III	8,412	28,327	28,327	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP新木場I	5,963	9,585	9,585	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注5、7)	3,166	18,061	18,061	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFI印西	11,122	非開示(注6)	非開示(注6)	非開示(注6)	非開示(注6)	インダストリアル 不動産
MFI印西II	14,321	30,906	30,906	100.0	非開示(注6)	インダストリアル 不動産
合計	374,625	非開示(注6)	非開示(注6)	100.0	100.0	

(注1) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注2) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年10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、2024年10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で対象賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして対象賃貸借契約に含めています。)又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本2.において同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年10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、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本2.において同じです。

(注4) 「稼働率」は、2024年10月31日現在における本投資法人保有の各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、2024年10月31日現在において本投資法人が保有している各物件の(準)共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注6) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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

3. 不動産等組入資産明細

2024年10月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
GLP・MFLP市川塩浜 (注4)	千葉県市川市塩浜一丁目6番3	不動産信託受益権	50,813	20,650	14,371
MFLP久喜	埼玉県久喜市清久町1番10	不動産信託受益権	67,925	15,700	10,963
MFLP横浜大黒(注4)	神奈川県横浜市鶴見区 大黒町43番1	不動産信託受益権	47,939	11,300	9,373
MFLP八潮	埼玉県八潮市大字南後谷 字粒田北99番1	不動産信託受益権	39,692	12,400	8,739
MFLP厚木	神奈川県愛甲郡愛川町中津 字桜台4021番1	不動産信託受益権	40,958	10,400	6,862
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	8,490	6,243
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	8,120	5,541
MFLP堺	大阪府堺市堺区築港 八幡町1番171	不動産信託受益権	112,148	28,200	21,908
MFLP小牧	愛知県小牧市大字本庄 字東前2020番1	不動産信託受益権	38,806	9,080	7,142
MFLP日野(注4)	東京都日野市旭が丘 三丁目1番2	不動産信託受益権	46,801	14,100	11,595
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	8,380	6,423
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市紫峰ヶ丘 三丁目35番2及び35番3	不動産信託受益権	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	11,300	8,089
MFLP稲沢	愛知県稲沢市奥田大沢町2番1	不動産信託受益権	68,922	19,100	14,317
MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市石田 字八本木84番1ほか3筆	不動産信託受益権	48,032	15,600	11,936
MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡須恵町大字新原 字沸道16番10ほか4筆	不動産信託受益権	32,216	6,700	4,696
MFLPプロロジス パーク川越(注4)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産信託受益権	56,723	17,700	13,918
MFLP広島Ⅰ	広島県広島市西区観音新町 四丁目2876番26	不動産信託受益権	66,665	16,800	13,414
MFLP茨木	大阪府茨木市彩都あかね4番	不動産信託受益権	208,811	68,900	55,822
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	21,000	17,846
MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市上高野 字中野1807番13ほか1筆	不動産信託受益権	69,830	19,200	17,353
MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市淀川区加島 二丁目1番1ほか2筆	不動産信託受益権	43,880	14,700	13,524
MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市大神字立段 366番4ほか	不動産信託受益権	46,525	13,700	12,350
MFLP大阪交野(注5)	大阪府交野市星田北 八丁目3702番6ほか113筆	不動産信託受益権	67,264	16,400	15,741

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市小園 字下原720番1ほか	不動産信託受益権	54,148	19,800	19,477
MFLP所沢(注5)	埼玉県入間郡三芳町大字竹間沢 字生出産308番1ほか	不動産信託受益権	21,725	4,090	3,981
MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市大神 字一之堰655番6ほか	不動産信託受益権	28,327	8,470	8,412
MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区新木場 四丁目12番12	不動産信託受益権	9,585	6,140	5,963
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注4,5)	福岡県糟屋郡粕屋町 大字江辻字薄町50番1ほか	不動産信託受益権	18,061	3,040	3,166
物流不動産 小計			1,492,845	429,460	349,181
MFIP印西	千葉県印西市泉野 二丁目101番14	不動産信託受益権	非開示(注6)	14,700	11,122
MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市泉野 二丁目101番地11ほか2筆	不動産信託受益権	30,906	17,900	14,321
インダストリアル不動産 小計			非開示(注6)	32,600	25,443
合計			非開示(注6)	462,060	374,625

(注1)「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年10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2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注3)「帳簿価額」には、信託建設仮定の金額を含みません。

(注4)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る賃貸可能面積、期末算定価額及び帳簿価額は、2024年10月31日現在において本投資法人が保有している各物件の(準)共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

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

(注6) 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16期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第17期 (2024年8月1日～2024年10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	498	4.0	5	100.0	257	4.0
MFLP久喜	3	100.0	483	3.9	3	100.0	246	3.8
MFLP横浜大黒(注3)	5	100.0	369	3.0	5	100.0	187	2.9
MFLP八潮	3	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	3	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP厚木	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP船橋西浦	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP柏	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP堺	7	100.0	854	6.9	7	100.0	439	6.8
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)

不動産等の名称	第16期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第17期 (2024年8月1日～2024年10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 (%)
MFLP日野(注3)	17	100.0	397	3.2	17	100.0	205	3.2
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	420	3.4	10	100.0	221	3.4
MFLP広島Ⅰ	4	100.0	512	4.1	4	100.0	264	4.1
MFLP茨木	10	100.0	1,842	14.8	10	100.0	982	15.1
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)
MFLP大阪交野	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP東名綾瀬	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP所沢	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP平塚Ⅲ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP新木場Ⅰ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注3)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
物流不動産 小計	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFIP印西	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
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)	100.0	12,413	100.0	非開示(注4)	100.0	6,498	100.0

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

(注2) 「稼働率」は、各決算日現在における本投資法人保有の各物件において締結されている各対象賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、各決算日現在において本投資法人が保有している各物件の(準)共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%、50%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、2024年10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1)		
				総額	当期支払額	既支払総額
MFLP久喜	埼玉県久喜市	空調新設工事	自 2024年11月 至 2025年 3月	265	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	LED照明設備設置工事	自 2025年 2月 至 2025年 7月	75	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	太陽光発電設備点検	自 2025年 2月 至 2025年 7月	19	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	全館非常灯・誘導灯器具 交換工事	自 2025年 2月 至 2025年 3月	11	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事(13工区)	自 2024年 7月 至 2024年12月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	感知器更新工事	自 2024年12月 至 2025年 7月	13	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事(14工区)	自 2025年 1月 至 2025年 6月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	マキベ工補修工事	自 2025年 1月 至 2025年 6月	19	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調機器・全熱交換機 更新工事(第1期)	自 2025年 2月 至 2025年 6月	52	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	非常用発電機更新工事	自 2025年 4月 至 2025年 9月	81	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調機器・全熱交換機 更新工事(第2期)	自 2025年 6月 至 2025年12月	72	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	護岸修繕工事	自 2025年10月 至 2026年 1月	19	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	ITV設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年 7月	74	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	機械警備設備交換工事	自 2025年 7月 至 2025年 7月	37	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	空調機部品交換工事	自 2025年11月 至 2026年 1月	17	—	—
MFLP日野	東京都日野市	非常灯・誘導灯器具 交換工事	自 2024年11月 至 2025年 7月	20	—	—
MFLP日野	東京都日野市	空調機部品交換工事	自 2025年 4月 至 2025年 7月	22	—	—
MFLP日野	東京都日野市	床面調整装置修繕工事	自 2025年 4月 至 2025年 7月	15	—	—
MFLP日野	東京都日野市	非常灯・誘導灯器具 交換工事(第2期)	自 2025年 8月 至 2026年 1月	10	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	LED照明設備設置工事	自 2025年10月 至 2026年 1月	94	—	—

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1)		
				総額	当期支払額	既支払総額
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	空調機部品交換工事	自 2025年10月 至 2026年 1月	60	—	—
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	非常灯バッテリー 交換工事	自 2024年12月 至 2025年 1月	13	—	—
MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡 須恵町	太陽光発電設備設置工事	自 2025年 2月 至 2025年10月	115	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	誘導灯バッテリー 交換工事	自 2025年 5月 至 2025年 7月	26	—	—
MFLP八千代 勝田台	千葉県八千代市	非常灯バッテリー 交換工事	自 2025年 1月 至 2025年 7月	15	—	—
MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	電力計メーター更新工事	自 2025年 7月 至 2026年 1月	19	—	—
アイミッションズ パーク厚木(注2)	神奈川県厚木市	B棟垂直搬送機改修工事	自 2025年 1月 至 2025年 9月	11	—	—
アイミッションズ パーク三郷(注2)	埼玉県三郷市	LED照明設備更新工事	自 2025年 3月 至 2025年 8月	11	—	—
アイミッションズ パーク印西2(注2)	千葉県印西市	LED照明設備更新工事	自 2025年 8月 至 2026年 1月	13	—	—

(注1) 「MFLP横浜大黒」及び「MFLP日野」に係る各工事予定金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%及び25%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 2024年11月1日付で本合併に伴いADLから継承した資産です。

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62百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費137百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	外壁工事(2工区)	自 2024年 8月 至 2024年10月	45
その他の資本的支出				17
合 計				62

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16期	第17期
	自2024年2月1日 至2024年7月31日	自2024年8月1日 至2024年10月31日
資産運用報酬(注)	1,140,767	563,479
資産保管手数料	18,055	9,654
一般事務委託手数料	23,998	16,359
役員報酬	6,600	3,300
会計監査人報酬	11,000	12,000
その他費用	189,371	227,938
合計	1,389,792	832,732

(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16期に93,075千円あります。なお、第17期には該当事項はありません。

2. 借入状況

2024年10月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
短期借入金 (注1)	株式会社みずほ銀行	2024年10月16日	500	5,000	0.3750	2024年11月18日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2024年8月5日	1,500	—	—	2024年8月19日	期限一括	(注3)	
	小計		2,000	5,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	1,500	1,500	0.4213	2026年9月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2020年3月2日	1,700	1,700	0.3723	2030年3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,500	1,500	0.2829	2027年10月6日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,500	1,500	0.4168	2029年10月6日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	800	800	0.3743	2028年3月16日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	800	800	0.6325	2031年3月16日	期限一括	(注3)	
		2022年2月2日	700	700	0.3813	2029年2月2日	期限一括	(注3)	
		2022年2月2日	700	700	0.5538	2031年8月4日	期限一括	(注3)	
		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	2,000	基準金利 +0.3300 (注5)	2033年9月1日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	500	500	0.5000	2027年2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	400	400	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年2月6日	500	500	0.5000	2027年2月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2023年2月6日	500	500	1.2363	2033年2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年2月1日	1,700	1,700	1.1300	2032年2月2日	期限一括	(注3)	
		2024年2月5日	1,000	1,000	1.1450	2032年2月5日	期限一括	(注3)	
		2024年3月4日	1,700	1,700	基準金利 +0.3300 (注5)	2035年3月5日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	1,400	1,400	1.0975	2032年3月15日	期限一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年9月1日	1,500	1,500	0.3813	2025年9月1日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2020年3月2日	800	800	0.1059	2025年3月3日 (注4)	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)	
		2023年2月1日	500	500	0.5875	2027年2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年9月1日	2,000	2,000	0.5313	2027年9月1日	期限一括	(注3)	
		2024年2月1日	1,200	1,200	0.6225	2028年2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年2月5日	1,500	1,500	0.6288	2028年2月7日	期限一括	(注3)	
株式会社みずほ銀行	2024年3月15日	800	800	0.6088	2028年3月15日	期限一括	(注3)		
	2016年8月2日	1,700	—	0.2113	2024年8月2日	期限一括	(注3)		
	2018年3月15日	900	900	0.4895	2027年9月15日	期限一括	(注3)		
	2019年2月4日	2,000	2,000	0.3687	2028年8月4日	期限一括	(注3)		
	2020年4月6日	1,200	1,200	0.4942	2030年4月8日	期限一括	(注3)		
	2020年10月6日	1,000	1,000	0.4707	2030年10月7日	期限一括	(注3)		
	2021年3月16日	1,600	1,600	0.6325	2031年3月17日	期限一括	(注3)		
	2022年2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年2月2日	期限一括	(注3)		
	2022年8月2日	400	400	0.7488	2032年8月2日	期限一括	(注3)		
	2023年2月1日	500	500	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注3)		
2024年2月1日	1,200	1,200	1.3238	2034年2月1日	期限一括	(注3)			
2024年3月15日	800	800	1.2888	2034年3月15日	期限一括	(注3)			
2024年8月2日	—	1,700	基準金利 +0.2500 (注5)	2034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)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月4日	500	500	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		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)	
		2020年 10月6日	1,200	1,200	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	500	500	0.3743	2028年 3月16日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	500	500	0.4408	2029年 3月16日	期限一括	(注3)	
		2022年 2月2日	300	300	0.2025	2026年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2022年 3月31日	500	500	0.2975	2026年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	300	300	0.5375	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	1,000	1,000	0.6300	2028年 2月7日	期限一括	(注3)	
		2023年 3月1日	2,200	2,200	0.6725	2028年 3月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 2月1日	1,200	1,200	0.5213	2027年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年 3月15日	800	800	0.5225	2027年 3月15日	期限一括	(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月1日	700	—	0.3425	2024年 9月2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)	
		2022年 3月15日	300	300	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)	
		2023年 2月6日	500	500	1.2363	2033年 2月7日	期限一括	(注3)	
2023年 3月15日		300	300	1.1163	2033年 2月7日	期限一括	(注3)		
2024年 2月5日		500	500	基準金利 +0.2250 (注5)	2033年 2月7日	期限一括	(注3)		
2024年 3月1日		600	600	基準金利 +0.2250 (注5)	2033年 2月7日	期限一括	(注3)		
2024年 9月2日		—	700	基準金利 +0.2500 (注5)	2034年 9月4日	期限一括	(注3)		

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要	
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月2日	2,100	2,100	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4851	2029年 10月9日	期限一括	(注3)		
	株式会社福岡銀行	2018年 3月15日	400	400	0.3563	2025年 3月14日 (注4)	期限一括	(注3)		
		2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3988	2029年 2月5日	期限一括	(注3)		
		2020年 4月6日	1,800	1,800	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注3)		
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注3)		
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注3)		
		2023年 2月1日	500	500	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注3)		
		2024年 2月1日	1,000	1,000	基準金利 +0.2000 (注5)	2032年 2月2日	期限一括	(注3)		
		2024年 2月2日	1,300	1,300	基準金利 +0.2250 (注5)	2033年 2月2日	期限一括	(注3)		
		日本生命保険相互会社	2016年 8月2日	1,000	1,000	0.3125	2026年 8月3日	期限一括		(注3)
			2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括		(注3)
	2022年 8月4日		500	500	0.6455	2031年 8月4日	期限一括	(注3)		
	2023年 2月1日		500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注3)		
	農林中央金庫		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4日	期限一括		(注3)
			2020年 2月5日	1,000	1,000	0.3360	2028年 2月7日	期限一括		(注3)
			2020年 10月6日	1,500	1,500	0.3255	2028年 10月6日	期限一括		(注3)
			2021年 3月16日	1,000	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括		(注3)
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年 2月3日	期限一括	(注3)		
		2022年 8月4日	500	500	0.4988	2029年 8月3日	期限一括	(注3)		
2023年 2月1日		500	500	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注3)			
2023年 3月15日		600	600	0.9350	2031年 3月17日	期限一括	(注3)			
2024年 2月1日		1,000	1,000	1.2275	2033年 2月1日	期限一括	(注3)			
2024年 3月15日		500	500	1.1950	2033年 3月15日	期限一括	(注3)			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社山口銀行	2018年3月15日	600	—	0.3319	2024年9月13日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2019年2月4日	600	600	0.2313	2026年2月4日	期限一括	(注3)	
		2020年3月2日	900	900	0.3723	2030年3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年10月7日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	800	800	0.7140	2032年3月16日	期限一括	(注3)	
		2022年2月2日	800	800	0.5538	2031年8月4日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	500	500	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	1,000	1,000	1.2419	2033年9月15日	期限一括	(注3)	
		2024年9月13日	—	600	1.1913	2033年9月13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 (注4)	期限一括	
	2019年2月4日		600	600	0.2087	2025年8月4日 (注4)	期限一括	(注3)	
	2020年3月2日		800	800	0.1836	2027年3月2日	期限一括	(注3)	
	2020年10月6日		1,000	1,000	0.2629	2027年4月6日	期限一括	(注3)	
	2022年2月2日		800	800	0.3813	2029年2月2日	期限一括	(注3)	
	信金中央金庫	2019年2月4日	1,800	1,800	0.1863	2025年2月4日 (注4)	期限一括	(注3)	
		2020年2月5日	1,600	1,600	0.3809	2029年2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	2,000	2,000	0.4168	2029年10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	1,200	1,200	0.5937	2030年9月17日	期限一括	(注3)	
		2022年2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年2月3日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	500	500	1.2265	2032年8月2日	期限一括	(注3)	
		2023年12月1日	2,000	2,000	1.1438	2031年12月1日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	1,500	1,500	1.0975	2032年3月15日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	住友生命保険相互会社	2018年12月3日	1,000	1,000	0.3975	2026年12月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2020年3月2日	800	800	0.2182	2028年3月2日	期限一括	(注3)	
		2022年2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年2月2日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	500	500	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社千葉銀行	2019年2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年2月4日	期限一括	(注3)	
		2020年3月2日	500	500	0.1836	2027年3月2日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	1,000	1,000	0.3464	2028年3月16日	期限一括	(注3)	
		2022年2月2日	500	500	0.3813	2029年2月2日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	400	400	1.0175	2030年8月1日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	1,000	1,000	0.9563	2031年3月17日	期限一括	(注3)	
	株式会社SBI新生銀行	2020年2月5日	800	800	0.3809	2029年2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年10月6日	1,000	1,000	0.4168	2029年10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年3月16日	1,000	1,000	0.5937	2030年9月17日	期限一括	(注3)	
		2022年2月2日	800	800	0.5538	2031年8月4日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	500	500	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	1,200	1,200	1.1950	2033年3月15日	期限一括	(注3)	
	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)	
		2023年2月1日	400	400	1.0175	2030年8月1日	期限一括	(注3)	
		2024年2月1日	1,000	1,000	1.1300	2032年2月2日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
長期借入金	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)	無担保 無保証
		2022年2月2日	800	800	0.5538	2031年8月4日	期限一括	(注3)	
	株式会社第四北越銀行	2020年10月6日	1,000	1,000	0.3305	2027年4月6日	期限一括	(注3)	
		2022年2月2日	800	800	0.3813	2029年2月2日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	400	400	0.9663	2030年2月1日	期限一括	(注3)	
		2024年2月1日	1,000	1,000	0.9888	2031年2月3日	期限一括	(注3)	
	株式会社京都銀行	2020年10月6日	500	500	0.4707	2030年10月7日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	400	400	1.2265	2032年8月2日	期限一括	(注3)	
	株式会社りそな銀行	2022年2月2日	1,400	1,400	0.5538	2031年8月2日	期限一括	(注3)	
		2024年2月1日	1,500	1,500	基準金利 +0.2375 (注5)	2033年8月1日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	500	500	基準金利 +0.2125 (注5)	2032年9月15日	期限一括	(注3)	
	株式会社もみじ銀行	2022年2月2日	1,000	1,000	0.5538	2031年8月4日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	400	400	1.2265	2032年8月2日	期限一括	(注3)	
	株式会社京葉銀行	2022年2月2日	1,000	1,000	0.5538	2031年8月4日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	400	400	1.0175	2030年8月1日	期限一括	(注3)	
		2024年2月1日	500	500	0.9888	2031年2月3日	期限一括	(注3)	
	株式会社伊予銀行	2022年2月2日	1,000	1,000	0.5813	2032年2月2日	期限一括	(注3)	
		2024年2月1日	1,000	1,000	基準金利 +0.2500 (注5)	2034年2月1日	期限一括	(注3)	
	株式会社山形銀行	2022年2月2日	1,000	1,000	0.5813	2032年2月2日	期限一括	(注3)	
		2023年2月1日	400	400	0.9663	2030年2月1日	期限一括	(注3)	
2024年2月1日		700	700	1.2756	2033年8月1日	期限一括	(注3)		
株式会社きらぼし銀行	2023年2月1日	300	300	0.9663	2030年2月1日	期限一括	(注3)		
	2023年2月1日	200	200	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注3)		

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社八十二銀行	2023年2月1日	500	500	1.0175	2030年8月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2024年2月1日	1,000	1,000	基準金利 +0.2125 (注5)	2032年8月2日	期限一括	(注3)	
		2024年3月15日	500	500	基準金利 +0.2125 (注5)	2032年9月15日	期限一括	(注3)	
小計			149,700	149,700					
合計			151,700	154,700					

(注1) 長期借入金については、契約毎の直近の借入利率の小数第5位を四捨五入して表示しています。また、借入日及び返済期限には直近の借入日及び直近の返済期限を記載しています。

(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(<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

なお、2024年10月31日時点で適用されている基準金利は、0.4482%です。

3. 投資法人債の状況

2024年10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	用途	摘要
第1回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2021年 2月12日	3,000	3,000	0.500	2031年 2月12日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証 (注3)
第2回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年 11月25日	2,000	2,000	0.820	2032年 11月25日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証 (注3)
合計		5,000	5,000					

(注1) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入償還を行うことが可能となっています。

(注2) サステナビリティファイナンスの対象となる特定資産(MFLP茨木及びMFLP川口I)の取得に要した借入金のリファイナンス資金です。

なお、「サステナビリティファイナンス」とはグリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産(いずれも本投資法人の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」にて定義します。)である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にサステナビリティボンド又はサステナビリティローンにより行う資金調達を意味します。

(注3) 担保提供制限条項及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注4) グリーンファイナンスの対象となる特定資産(MFLP八千代勝田台、MFLP大阪I及びMFLP平塚II)の取得に要した借入金のリファイナンス資金です。

なお、「グリーンファイナンス」とはグリーン適格資産(本投資法人の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」にて定義します。)である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にグリーンボンド又はグリーンローンにより行う資金調達を意味します。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

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	157,091	三井不動産株式会社	143,133	91.1%
建物管理委託費	251,592	三井不動産ファシリティーズ株式会社	122,498	48.7%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	94,896	37.7%

(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	13,989
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	19,245
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	11,697
第一園芸株式会社	修繕工事等	60
三井ホーム株式会社	修繕工事等	19

(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	346,960

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

当期において、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2024年9月30日	ADLとの合併契約承認の件	本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする合併契約が承認されました。
2024年9月30日	規約一部変更の件	以下の事項に係る規約の一部変更が承認されました。 ①本投資口分割に伴い発行済投資口の総口数が増加すること及び本合併により発行済投資口の総口数が増加することから、予め本投資法人の発行可能投資口総口数を増加するもの(第6条第1項)。 ②本合併に伴い、ADLの規約において投資対象資産として規定されていた信用金庫法(昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。)に基づく出資を、本投資法人の投資対象資産に追加するとともに、所要の条項数の調整を行うもの(第29条第3項)。 ③本合併に伴い、本投資法人の第17期営業期間を本合併の効力発生日の前日までの3か月間(2024年8月1日から同年10月末日まで)とするとともに、第18期営業期間を本合併の効力発生日から9か月間(2024年11月1日から2025年7月末日まで)の変則決算とするもの(第34条)。 ④本合併に伴い、会計上の「のれん」が生じる場合が見込まれることから、運用報酬Ⅰから運用報酬Ⅲまでの算出にあたり、のれん償却費等の取扱いを明確にするため、必要な規定の追加を行うもの。また、運用報酬Ⅲについて、変更前の規約では営業期間6か月を想定とした計算式であるところ、上記③のような変則決算の導入時の営業期間の長短による影響を調整するために、上限料率について調整を行う規定を追加するもの。さらに、運用報酬Ⅲについて、投資口の分割や併合が行われる場合の発行済投資口数の増減の影響を調整するための規定を追加するもの(第37条第1項)。 ⑤上記①から④の規約変更は、本合併の効力が発生することを条件としてその効力を生ずることとするため、附則において、その旨及び所要の条項を規定するもの(第42条)。

(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
2024年8月5日	合併契約の締結	2024年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする本合併を行うことにつき、ADLとの間で2024年8月5日付で合併契約を締結しました。
2024年8月5日	資産運用委託契約に係る変更契約の締結	本投資法人の規約の一部変更に伴い、本投資法人の第6回投資主総会にて規約の一部変更が承認されること及び本合併の効力が発生することを条件として、本資産運用会社との間で資産運用委託契約に係る変更契約を2024年8月5日付で締結しました。
2024年9月17日	資産保管委託契約及び一般事務(機関運営)委託契約に係る変更契約の締結	本合併に伴い、本合併の効力が発生することを条件として、三井住友信託銀行株式会社との間で資産保管委託契約及び一般事務(機関運営)委託契約の変更契約を2024年9月30日付で締結しました。

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) (2024年7月31日)	当期 (2024年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	381,786	887,846
信託現金及び信託預金	8,238,051	9,071,842
営業未収入金	331,060	379,454
前払費用	108,434	122,583
未収消費税等	474,920	512,855
その他	3,521	6,083
流動資産合計	9,537,774	10,980,665
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	204,927,088	204,986,874
減価償却累計額	△24,882,025	△26,317,942
信託建物(純額)	180,045,062	178,668,931
信託構築物	6,456,763	6,456,763
減価償却累計額	△2,328,612	△2,453,650
信託構築物(純額)	4,128,151	4,003,113
信託機械及び装置	4,318,951	4,318,951
減価償却累計額	△1,788,826	△1,862,513
信託機械及び装置(純額)	2,530,125	2,456,438
信託車両運搬具	4,274	4,274
減価償却累計額	△3,224	△3,283
信託車両運搬具(純額)	1,049	991
信託工具、器具及び備品	136,629	139,637
減価償却累計額	△55,145	△59,870
信託工具、器具及び備品(純額)	81,484	79,767
信託土地	187,125,473	187,125,473
信託建設仮勘定	8,540	20,048
有形固定資産合計	373,919,887	372,354,762
無形固定資産		
信託借地権	2,303,362	2,290,657
ソフトウェア	465	378
無形固定資産合計	2,303,827	2,291,036
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	68,468	68,468
長期前払費用	267,904	245,460
繰延税金資産	17	12
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	337,440	314,991
固定資産合計	376,561,155	374,960,790
繰延資産		
投資口交付費	31,617	22,368
投資法人債発行費	31,779	30,676
繰延資産合計	63,397	53,045
資産合計	386,162,327	385,994,501

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2024年7月31日)	当期 (2024年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	604,645	802,546
短期借入金	2,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,600,000	5,700,000
未払金	1,423,997	903,456
未払費用	12,664	212,312
未払法人税等	973	427
未払消費税等	—	460,232
前受金	2,098,674	2,099,465
その他	1,237	1,885
流動負債合計	12,742,192	15,180,326
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	143,100,000	144,000,000
信託預り敷金及び保証金	8,425,098	8,393,851
資産除去債務	158,717	159,635
その他	5,523	5,294
固定負債合計	156,689,339	157,558,781
負債合計	169,431,531	172,739,108
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	218,093,898	218,093,898
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △28,832	※2 △57,408
その他の出資総額控除額	△5,693,971	△6,908,147
出資総額控除額合計	△5,722,803	△6,965,555
出資総額(純額)	212,371,094	211,128,342
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,359,700	2,127,050
剰余金合計	4,359,700	2,127,050
投資主資本合計	216,730,795	213,255,393
純資産合計	※3 216,730,795	※3 213,255,393
負債純資産合計	386,162,327	385,994,501

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日		自 2024年 8月 1日 至 2024年 10月 31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,820,017	※1	5,960,877
その他賃貸事業収入	※1	593,392	※1	537,595
営業収益合計		12,413,410		6,498,472
営業費用				
賃貸事業費用	※1	6,202,441	※1	3,295,873
資産運用報酬		1,140,767		563,479
資産保管手数料		18,055		9,654
一般事務委託手数料		23,998		16,359
役員報酬		6,600		3,300
会計監査人報酬		11,000		12,000
合併関連費用		118,164		178,177
その他営業費用		71,206		49,760
営業費用合計		7,592,234		4,128,605
営業利益		4,821,176		2,369,866
営業外収益				
受取利息		41		860
受取保険金		—		871
未払分配金戻入		784		790
固定資産税等還付金		466		—
その他		0		0
営業外収益合計		1,292		2,522
営業外費用				
支払利息		411,599		221,691
投資法人債利息		15,570		7,914
投資法人債発行費償却		2,181		1,102
投資口交付費償却		18,499		9,249
融資関連費用		6,415		2,756
その他		7,701		2,400
営業外費用合計		461,967		245,114
経常利益		4,360,501		2,127,274
税引前当期純利益		4,360,501		2,127,274
法人税、住民税及び事業税		979		559
法人税等調整額		2		5
法人税等合計		982		564
当期純利益		4,359,519		2,126,709
前期繰越利益		181		340
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,359,700		2,127,050

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2024年2月1日 至 2024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		
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額 合計						
当期首残高	218,093,898	△6,336	△4,712,659	△4,718,995	213,374,902	4,406,357	4,406,357	217,781,260	217,781,260
当期変動額									
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△22,496		△22,496	△22,496			△22,496	△22,496
その他の利益超 過分配			△981,312	△981,312	△981,312			△981,312	△981,312
剰余金の配当						△4,406,176	△4,406,176	△4,406,176	△4,406,176
当期純利益						4,359,519	4,359,519	4,359,519	4,359,519
当期変動額合計	—	△22,496	△981,312	△1,003,808	△1,003,808	△46,656	△46,656	△1,050,464	△1,050,464
当期末残高	※1 218,093,898	△28,832	△5,693,971	△5,722,803	212,371,094	4,359,700	4,359,700	216,730,795	216,730,795

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

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~59年 構築物 8~50年 機械及び装置 8~17年 車両運搬具 4~7年 工具、器具及び備品 3~15年 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~59年 構築物 8~50年 機械及び装置 8~17年 車両運搬具 4~7年 工具、器具及び備品 3~15年 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、(損益計算書に関する注記)には、その内訳として「水道光熱費収入」にて表示しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は127,772千円です。	(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 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金

[追加情報]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日			当期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日		
一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記 (1) 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記 (1) 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物、信託定期借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却費の発生	28,576	信託建物、信託定期借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却費の発生	13,984
(2) 戻入れの具体的な方法			(2) 戻入れの具体的な方法		
項目	戻入れの方法		項目	戻入れの方法	
信託建物、信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		信託建物、信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	

[会計上の見積りに関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10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	373,919,887
無形固定資産	2,303,362
(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	
(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2024年 7月31日)	当期 (2024年10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 8,000,000 借入実行残高 — 借入未実行残高 8,000,000

※2 一時差異等調整引当額

前期(ご参考)(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託定期借地権	借地権償却費の発生	28,832	6,336	22,496	—	28,832	—

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期(自 2024年8月1日 至 2024年10月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

前期(ご参考) (2024年 7月31日)	当期 (2024年10月31日)
※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 11,253,769	賃料収入 5,677,172
共益費収入 566,247	共益費収入 283,704
計 11,820,017	計 5,960,877
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 478,280	水道光熱費収入 399,653
駐車場収入 55,169	駐車場収入 27,701
その他賃貸収入 59,943	その他賃貸収入 110,240
計 593,392	計 537,595
不動産賃貸事業収益合計 12,413,410	不動産賃貸事業収益合計 6,498,472
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 789,220	外注委託費 412,396
水道光熱費 480,688	水道光熱費 374,886
修繕費 180,438	修繕費 137,256
借地料 99,081	借地料 49,540
公租公課 1,167,132	公租公課 579,457
減価償却費 3,296,907	減価償却費 1,652,130
その他賃貸事業費用 188,971	その他賃貸事業費用 90,205
不動産賃貸事業費用合計 6,202,441	不動産賃貸事業費用合計 3,295,873
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
6,210,968	3,202,598

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 8,000,000口	発行可能投資口総口数 8,000,000口
発行済投資口の総口数 608,000口	発行済投資口の総口数 608,000口

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (2024年 7月31日)	当 期 (2024年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額 17	未払事業税損金不算入額 12
信託借地権償却 17,310	信託借地権償却 21,307
資産除去債務 1,015	資産除去債務 1,525
繰延税金資産小計 18,344	繰延税金資産小計 22,845
評価性引当額 △18,326	評価性引当額 △22,833
繰延税金資産合計 17	繰延税金資産合計 12
繰延税金資産の純額 17	繰延税金資産の純額 12
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	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	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.45	支払分配金の損金算入額 △31.45
その他 0.01	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10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>2024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>6,600,000</td> <td>6,561,771</td> <td>△38,228</td> </tr> <tr> <td>(2) 投資法人債</td> <td>5,000,000</td> <td>4,778,700</td> <td>△221,300</td> </tr> <tr> <td>(3) 長期借入金</td> <td>143,100,000</td> <td>139,106,940</td> <td>△3,993,059</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>154,700,000</td> <td>150,447,412</td> <td>△4,252,587</td> </tr> </tbody> </table>		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	6,600,000	6,561,771	△38,228	(2) 投資法人債	5,000,000	4,778,700	△221,300	(3) 長期借入金	143,100,000	139,106,940	△3,993,059	負債計	154,700,000	150,447,412	△4,252,587	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>2024年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。</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>5,700,000</td> <td>5,653,995</td> <td>△46,004</td> </tr> <tr> <td>(2) 投資法人債</td> <td>5,000,000</td> <td>4,808,800</td> <td>△191,200</td> </tr> <tr> <td>(3) 長期借入金</td> <td>144,000,000</td> <td>133,279,463</td> <td>△10,720,536</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>154,700,000</td> <td>143,742,259</td> <td>△10,957,740</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	5,653,995	△46,004	(2) 投資法人債	5,000,000	4,808,800	△191,200	(3) 長期借入金	144,000,000	133,279,463	△10,720,536	負債計	154,700,000	143,742,259	△10,957,740
	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	6,600,000	6,561,771	△38,228																																						
(2) 投資法人債	5,000,000	4,778,700	△221,300																																						
(3) 長期借入金	143,100,000	139,106,940	△3,993,059																																						
負債計	154,700,000	150,447,412	△4,252,587																																						
	貸借対照表計上額	時価	差額																																						
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,700,000	5,653,995	△46,004																																						
(2) 投資法人債	5,000,000	4,808,800	△191,200																																						
(3) 長期借入金	144,000,000	133,279,463	△10,720,536																																						
負債計	154,700,000	143,742,259	△10,957,740																																						
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金</p> <p>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>	<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金</p> <p>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>																																								

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日																																		
<p>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。</p> <p>(2) 投資法人債 市場価格に基づき算定しています。</p> <p>(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>6,600,000</td> <td>8,000,000</td> <td>15,700,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>6,600,000</td> <td>8,000,000</td> <td>15,700,000</td> </tr> </tbody> </table>		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	6,600,000	8,000,000	15,700,000	合 計	6,600,000	8,000,000	15,700,000	<p>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。</p> <p>(2) 投資法人債 市場価格に基づき算定しています。</p> <p>(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>5,700,000</td> <td>10,500,000</td> <td>18,800,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>5,700,000</td> <td>10,500,000</td> <td>18,800,000</td> </tr> </tbody> </table>				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	5,700,000	10,500,000	18,800,000	合 計	5,700,000	10,500,000	18,800,000
	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	6,600,000	8,000,000	15,700,000																																
合 計	6,600,000	8,000,000	15,700,000																																
	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	5,700,000	10,500,000	18,800,000																																
合 計	5,700,000	10,500,000	18,800,000																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>5,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>19,500,000</td> <td>16,000,000</td> <td>83,900,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>19,500,000</td> <td>16,000,000</td> <td>88,900,000</td> </tr> </tbody> </table>		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	19,500,000	16,000,000	83,900,000	合 計	19,500,000	16,000,000	88,900,000	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>5,000,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>19,300,000</td> <td>15,700,000</td> <td>79,700,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>19,300,000</td> <td>15,700,000</td> <td>84,700,000</td> </tr> </tbody> </table>				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	19,300,000	15,700,000	79,700,000	合 計	19,300,000	15,700,000	84,700,000
	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	19,500,000	16,000,000	83,900,000																																
合 計	19,500,000	16,000,000	88,900,000																																
	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	19,300,000	15,700,000	79,700,000																																
合 計	19,300,000	15,700,000	84,700,000																																

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日																				
<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃貸期間終了による原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>当該資産の使用期間を信託建物の耐用年数(57年)と見積り、割引率は、2.31%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>当 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期首残高</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td>156,902</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>1,814</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>158,717</td> </tr> </tbody> </table>		当 期	当期首残高	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	156,902	時の経過による調整額	1,814	当期末残高	158,717	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃貸期間終了による原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>当該資産の使用期間を信託建物の耐用年数(57年)と見積り、割引率は、2.31%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>当 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期首残高</td> <td>158,717</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td>917</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>159,635</td> </tr> </tbody> </table>		当 期	当期首残高	158,717	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	917	当期末残高	159,635
	当 期																				
当期首残高	—																				
有形固定資産の取得に伴う増加額	156,902																				
時の経過による調整額	1,814																				
当期末残高	158,717																				
	当 期																				
当期首残高	158,717																				
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																				
時の経過による調整額	917																				
当期末残高	159,635																				

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日				当期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日			
本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)				本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高		当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
351,391,206	24,823,502	376,214,708	461,810,000	376,214,708	△1,589,336	374,625,372	462,060,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(27,767,868千円)、減少額は減価償却費(3,296,907千円)です。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(1,652,130千円)です。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する2024年7月期(第16期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。				なお、賃貸等不動産に関する2024年10月期(第17期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。			

[資産の運用の制限に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日		当期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考) (自 2024年2月1日 至 2024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	4.75%	不動産信託受益権の購入	9,019,138	営業未払金	75,374
				ロジスティクス マネジメント報酬	300,682		
				修繕工事等	13,466		
				その他 賃貸事業費用等	470		
				賃貸収入等	618,400	営業未収入金	91,702
						前受金	1,475
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	11,270	営業未払金	9,724
				その他 賃貸事業費用等	2,303		
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	195,360	営業未払金	86,904
				修繕工事等	77,410		
				その他 賃貸事業費用等	11,172		
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	176,083	営業未払金	48,847
				修繕工事等	45,180		
				その他 賃貸事業費用等	2,998		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	4,450	営業未払金	2,387
				その他 賃貸事業費用等	120		
利害関係人等	アンドレジリエンス 株式会社	専門 サービス業	—	その他 賃貸事業費用等	613	—	—
利害関係人等	平塚ツインシティ4 特定目的会社	不動産業	—	不動産信託受益権 の購入	8,462,365	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	7,352	営業未払金	11
				支払利息	23,648	未払費用	174
				長期借入金の 借入れ	3,500,000	長期借入金	11,500,000
				長期借入金の返済	1,500,000		
				コミットメント フィー等	4,834	未払金	2,145
一般事務 委託報酬等	13,897						

(注) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

当期(自 2024年8月1日 至 2024年10月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	4.75%	ロジスティクス マネジメント報酬	143,133	前払費用	183
				修繕工事等	13,092	営業未払金	60,705
				その他賃貸 事業費用等	897		
				賃貸収入等	346,960	営業未収入金	71,945
						前受金	1,475
利害関係人等	三井不動産 ファシリティーズ 株式会社	不動産 管理業	—	建物管理委託報酬	122,498	営業未払金	62,878
				修繕工事等	16,984		
				その他 賃貸事業費用等	2,260		
利害関係人等	三井不動産 ファシリティーズ・ ウエスト株式会社	不動産 管理業	—	建物管理委託報酬	94,896	営業未払金	37,969
				修繕工事等	10,274		
				その他 賃貸事業費用等	1,423		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	その他 賃貸事業費用等	60	営業未払金	22
利害関係人等	三井ホーム株式会社	住宅建設業	—	修繕工事等	19	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	3,437	営業未払金	121
				支払利息	12,290	未払費用	12,465
				長期借入金の 借入れ	—	長期借入金	11,500,000
				長期借入金の返済	—		
				コミットメント フィー等	907	未払金	10,231
一般事務 委託報酬等	17,356						

(注) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日		当期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日	
1口当たり純資産額	356,465円	1口当たり純資産額	87,687円
1口当たり当期純利益	7,170円	1口当たり当期純利益	874円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注1) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日
当期純利益(千円)	4,359,519	2,126,709
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)	4,359,519	2,126,709
期中平均投資口数(口)	608,000	2,432,000

(注2) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、当期首に分割が行われたと仮定して算出しています。なお、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出した前期の1口当たり純資産額は89,116円、1口当たり当期純利益は1,792円となります。

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

本投資法人及びADLの合併契約締結

両投資法人は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、本合併を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて本合併契約を締結いたしました。

(A) 本合併の目的

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の収束以降、海外経済の回復ペースが鈍化した影響を受けつつも、輸出や企業活動の拡大が見られ、緩やかな回復傾向にあります。一方で、経済社会活動の回復に伴って、日本銀行は金融政策の正常化を進めていますが、為替市場においては実質金利差の拡大を背景に円安傾向にあり、足許ではインフレと通貨安の進行及び金利上昇懸念によって、不透明な市場環境が続いています。このような環境の下、足許の東京証券取引所のJ-REIT市場においても、賃料増額等のインフレ対応力や長期金利上昇への懸念から、不安定な状況が続いています。

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した運用を行ってまいりましたが、一方で、共通の課題も認識しております。すなわち、両投資法人においては、主な投資対象である先進的物流施設の期待利回りがその希少性や流動性の高さにより依然として低く、また、日銀の金融政策の変更による金利上昇懸念等を背景としたJ-REIT市況の悪化も相まって、公募増資を通じた大規模な物件取得機会が限定的であるという課題を認識しております。

このような状況のもと、本投資法人とADLはこれらの課題へ対処しそれぞれの投資主価値の継続的な向上を実現するための施策として、本年3月より本合併に関する協議を開始することで合意し、検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、2024年8月5日、本合併契約を締結いたしました。両投資法人は、本合併について、以下の意義を有していると考えております。

(i) 資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上

本合併により、本合併後^(注)の本投資法人の資産規模は49物件・5,765億円(取得(予定)価格ベース)に拡大し、J-REIT市場におけるプレゼンスは向上するとともに、時価総額の拡大に伴い、投資口の流動性も向上します。足元ではJ-REIT市場が低迷し外部成長が困難な環境となっている中で、本合併により急速な資産規模の拡大を実現し、本投資法人の中期資産規模目標である5,000億円を達成します。今後も投資主価値向上に資する外部成長を継続的に実施し、物流セクター代表銘柄として持続的な成長を目指します。

(注) 本投資法人は、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日である2024年11月1日付で3物件(取得予定価格合計10,763百万円)の取得を実施する予定です。上記資産規模は、当該資産取得実施後の数値です。

(ii) ポートフォリオ分散の進展による安定性向上

本合併による保有物件数の増加に伴い、ポートフォリオ分散が進展し収益安定性が向上します。本合併により取得(予定)価格ベースの上位5物件比率は本投資法人34.7%、ADL72.9%から30.3%に低下し、賃貸面積ベースの上位5テナント比率も本投資法人27.4%、ADL70.7%から29.8%と低水準を維持するなど、収益安定性が向上します。

(iii) 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築

総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートが強化されます。本合併により先進的物流施設である三井不動産ロジスティクスパーク及びアイミッションズパークのダブルブランドを組み入れることでクオリティへのこだわりを継続しつつ、両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した物件パイプライン供給力及びテナントリーシング力の更なる強化による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指します。

(B) 本合併の効力発生日

2024年11月1日(予定)

(C) 本合併の方式

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

(D) 本合併に係る割当ての内容

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	ADL (吸収合併消滅法人)
		1.168
本合併に係る割当ての内容	1	(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.292

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数:787,699口(予定)

(注2) 本投資法人は、下記(E)に記載のとおり、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割(以下「本投資口分割」といいます。)を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。当該本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、ADL0.292となります。

(注3) ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき本投資法人の投資口1.168口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

(E) 投資口の分割

本投資法人は、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする本投資口分割を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しADLが0.292となります。しかしながら、かかる合併比率では、ADL投資口1口に対して本投資法人投資口0.292口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるADLの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、上記(D)に記載のとおり、ADLの投資主には、ADLの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口が割当交付されることとなります。

分割により増加する投資口数等は、以下のとおりです。

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

(注1) 本合併により、ADLの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口を、本書の日付現在のADLの発行済投資口の全て(674,400口)について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

(注2) 現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は8,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

(F) 本投資法人の1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

①1口当たり純資産額	: 89,116円
②1口当たり当期純利益	: 1,792円

(G) 合併交付金

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

(H) 吸収合併消滅法人(ADL)の直前期(2024年2月期)の概要

事業内容	資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	3,728百万円
当期純利益	1,661百万円
資産額	135,180百万円
負債額	60,873百万円
純資産額	74,307百万円

当期(自 2024年8月1日 至 2024年10月31日)

(イ) 本投資法人とADLとの合併

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

(A) 本合併の目的

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

(B) 本合併の方式

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

(C) 合併比率

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

(D) 合併交付金

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

(E) 出資総額等

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

出資総額 : 0円

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

(ロ) 投資口の分割

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

(A) 分割の目的

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

(B) 本投資口分割の方法

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

(C) 本投資口分割により増加した投資口数

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

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

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

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

(ハ) 資産の取得

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

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

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

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

(二) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(ハ) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部並びにADLから引き継いだ既存借入金の返済に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

(A) 短期借入金

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

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

(B) 長期借入金

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

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

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

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

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

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

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

(参考情報)

本資産運用会社による吸収分割

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

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

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年 10月 31日
I 当期末処分利益	4,359,700,791	2,127,050,419
II 利益超過分配金加算額	1,242,752,000	704,672,000
うち一時差異等調整引当額	28,576,000	13,984,000
うちその他の出資総額控除額	1,214,176,000	690,688,000
III 分配金の額	5,602,112,000	2,831,456,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,214)	(4,657)
うち利益分配金	4,359,360,000	2,126,784,000
(うち1口当たり利益分配金)	(7,170)	(3,498)
うち一時差異等調整引当額	28,576,000	13,984,000
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(47)	(23)
うちその他の利益超過分配金	1,214,176,000	690,688,000
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(1,997)	(1,136)
IV 次期繰越利益	340,791	266,419

分配金の額の算出方法	前期(ご参考)	当 期
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。	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。	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4,359,360,000円を、利益分配金として分配することとしました。	かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,126,784,000円を、利益分配金として分配することとしました。	かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,126,784,000円を、利益分配金として分配することとしました。
なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。また、資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。	なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。また、資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。	なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。また、資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。
かかる方針をふまえ、FFOの73%である5,589,191,958円から利益分配金額4,359,360,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される1,229,376,000円のうち1,200,800,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとし、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である28,576,000円を所得超過税会不一致(一時差異等調整引当額)として分配することとしました。加えて、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、13,376,000円を一時的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。	かかる方針をふまえ、FFOの74%である2,796,341,538円から利益分配金額2,126,784,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される669,408,000円のうち655,424,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとし、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である13,984,000円を所得超過税会不一致(一時差異等調整引当額)として分配することとしました。加えて、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、35,264,000円を一時的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。	かかる方針をふまえ、FFOの74%である2,796,341,538円から利益分配金額2,126,784,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される669,408,000円のうち655,424,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとし、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である13,984,000円を所得超過税会不一致(一時差異等調整引当額)として分配することとしました。加えて、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、35,264,000円を一時的な利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。

(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、投信協会の諸規程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。

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考)(自 2024年2月1日 至 2024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 2024年8月1日 至 2024年10月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年12月18日

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田澤 治郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 峨家 将

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の2024年8月1日から2024年10月31日までの第17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、2024年11月1日を合併の効力発生日として、アドバンス・ロジスティクス投資法人と合併を行っている。また、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10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	4,360,501	2,127,274
減価償却費	3,297,082	1,652,217
投資法人債発行費償却	2,181	1,102
投資口交付費償却	18,499	9,249
受取利息	△41	△860
支払利息	427,170	229,605
受取保険金	—	△871
営業未収入金の増減額(△は増加)	△272,320	△47,522
前払費用の増減額(△は増加)	△5,897	△14,149
長期前払費用の増減額(△は増加)	26,716	22,443
未収消費税等の増減額(△は増加)	△474,920	△37,935
未払消費税等の増減額(△は減少)	△227,504	460,232
営業未払金の増減額(△は減少)	△241,153	337,414
未払金の増減額(△は減少)	70,929	△645,279
前受金の増減額(△は減少)	92,383	790
その他	△281	△2,142
小計	7,073,345	4,091,570
利息の受取額	41	860
利息の支払額	△426,305	△29,957
保険金の受取額	5,504	—
法人税等の支払額	△1,029	△1,104
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,651,557	4,061,368
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	△27,482,726	△260,777
信託無形固定資産の取得による支出	△266,892	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,159	△48,030
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	723,145	16,783
敷金及び保証金の差入による支出	△17,950	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,096,583	△292,024
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	15,600,000	6,500,000
短期借入金の返済による支出	△14,200,000	△3,500,000
長期借入れによる収入	30,600,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	△6,600,000	△3,000,000
投資口の発行による収入	△1,003	—
利益分配金の支払額	△4,405,645	△4,186,383
利益超過分配金の支払額	△1,003,534	△1,243,109
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,989,816	△2,429,493
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△455,209	1,339,850
現金及び現金同等物の期首残高	9,075,047	8,619,837
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,619,837	※1 9,959,688

(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)

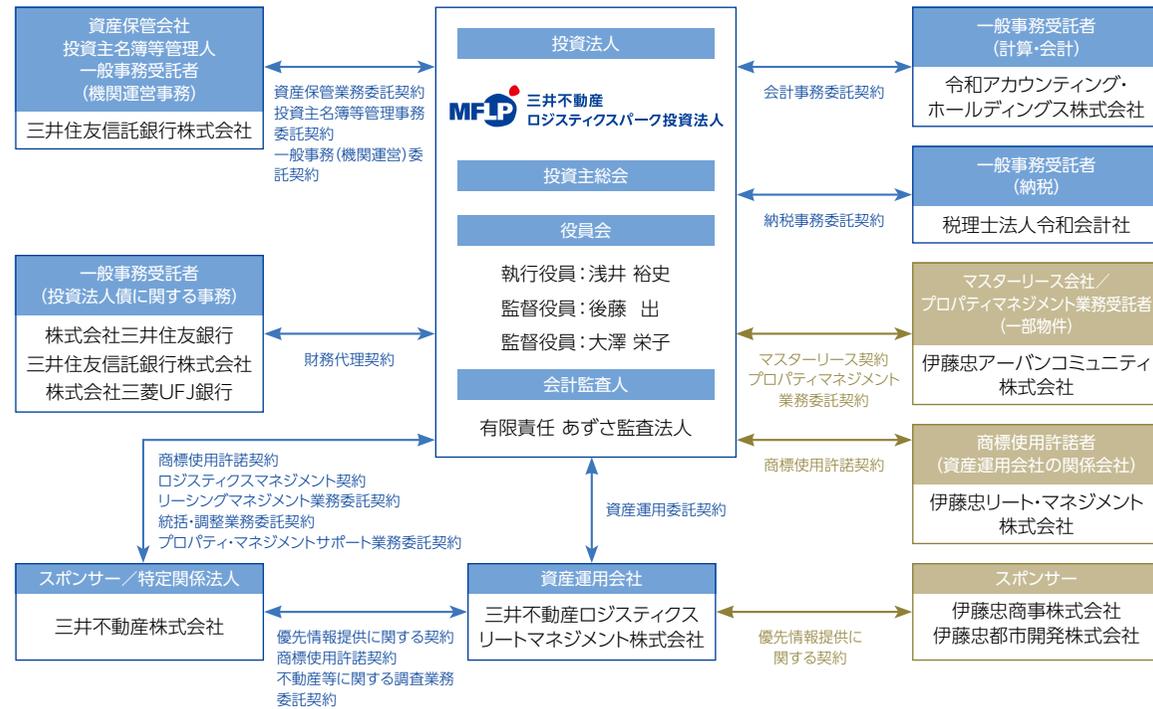
項 目	期 別	前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

	前期(ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2024年10月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2024年7月31日現在)	(2024年10月31日現在)
現金及び預金	381,786千円	現金及び預金 887,846千円
信託現金及び信託預金	8,238,051千円	信託現金及び信託預金 9,071,842千円
現金及び現金同等物	8,619,837千円	現金及び現金同等物 9,959,688千円

投資法人の体制

■ 投資法人・資産運用会社について (2024年11月1日時点)



■ 資産運用会社の概要 (2024年11月1日時点)

商号	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	役員	取締役5名 監査役2名
設立年月日	2015年8月24日	金融商品取引業登録	登録番号：関東財務局長(金商)第2890号
資本金	2億円	宅地建物取引業免許	免許証番号：東京都知事(2)第98374号
株主構成	三井不動産株式会社77% 伊藤忠リート・マネジメント株式会社23%	取引一任代理等認可	認可番号：国土交通大臣認可第99号
主たる事業内容	投資運用業	加入団体	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 不動産証券化協会



ホームページのご紹介

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。



本投資法人の特徴を掲載しています。

分配金に関する情報を掲載しています。

本投資法人の最新情報を掲載しています。

最新の決算情報を掲載しています。

投資主インフォメーション

■年間スケジュール(注)

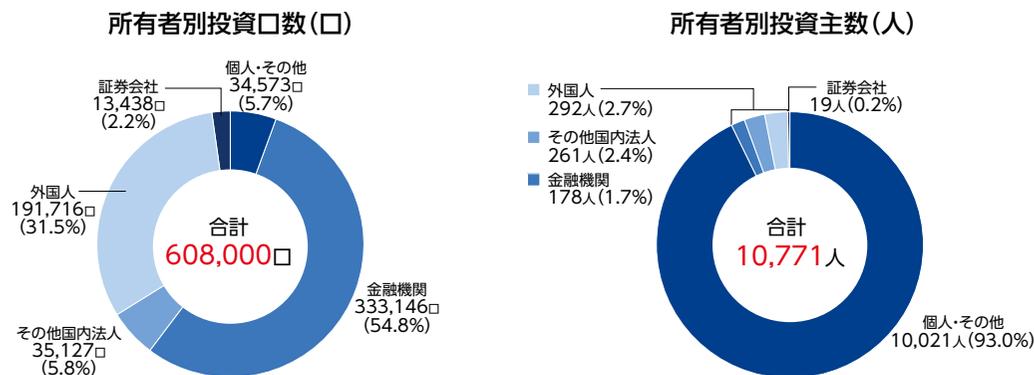


■投資口価格の推移



(注1) 投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。また、2024年11月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を実施しており、2024年10月31日以前の投資口価格及びIPO発行価格について4分の1に換算した数値を記載しています。
 (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(注)
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月31日・7月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)(注)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3471)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 受付フリーダイヤル:0120-782-031 受付時間:9:00~17:00(土・日・祝日及び同社所定の休日を除きます。)
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店

●住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

●分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください(連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照ください)。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方は、お取引証券会社へご連絡ください。

なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取りください。

●分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいております。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。但し、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社などへご確認ください。

(注) 2024年11月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする合併を行いました。本合併に伴って、第17期の営業期間は2024年8月1日から2024年10月31日までの3か月、第18期については2024年11月1日から2025年7月31日までの9か月間となります。第19期以降の営業期間は毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までとなります。