

## 2023年7月期 決算短信 (REIT)

2023年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3471 U R L <https://www.mflp-r.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 浅井 裕史  
 資産運用会社名 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 坂ノ下 忍  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 牧野 辰  
 T E L 03-6327-5160

有価証券報告書提出予定日 2023年10月24日

分配金支払開始予定日 2023年10月12日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2023年7月期の運用、資産の状況 (2023年2月1日～2023年7月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年7月期	11,478	4.7	4,604	2.2	4,261	1.3	4,260	1.3
2023年1月期	10,960	3.3	4,504	1.0	4,206	1.0	4,205	1.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年7月期	7,396	2.1	1.2	37.1
2023年1月期	7,300	2.1	1.2	38.4

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金 総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過分配金を 含む)	配当 性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年7月期	7,396	4,260	1,408	811	8,804	5,071	100.0	2.1
2023年1月期	7,301	4,205	1,100	633	8,401	4,838	100.0	2.1

(注1) 2023年1月期における利益超過分配総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

2023年7月期における利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額は6百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは804百万円です。

(注2) 2023年7月期及び2023年1月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は、いずれも0.004です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年7月期	350,013	203,652	58.2	353,562
2023年1月期	336,551	204,230	60.7	354,567

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年7月期	4,988	△16,341	9,659	7,957
2023年1月期	10,341	△242	△8,027	9,651

2. 2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年1月期	11,869	3.4	4,671	1.5	4,300	0.9	4,299	0.9	7,071	1,710	8,781
2024年7月期	12,353	4.1	4,784	2.4	4,327	0.6	4,326	0.6	7,117	2,034	9,151

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)  
(2024年1月期) 7,071円、(2024年7月期) 7,116円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2023年7月期	576,000口	2023年1月期	576,000口
2023年7月期	0口	2023年1月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
（当期の概況）	2
（次期の見通し）	3
2. 財務諸表	9
（1）貸借対照表	9
（2）損益計算書	11
（3）投資主資本等変動計算書	12
（4）金銭の分配に係る計算書	13
（5）キャッシュ・フロー計算書	15
（6）継続企業の前提に関する注記	16
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（8）財務諸表に関する注記事項	18
（9）発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	25
（1）投資状況	25
（2）投資資産	25
①投資有価証券の主要銘柄	25
②投資不動産物件	25
③その他投資資産の主要なもの	26
（ア）保有資産の概要	26
（イ）賃貸借の概要	30
（ウ）保有不動産の資本的支出	36
（エ）個別資産の収益状況	38

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## (当期の概況)

## ①投資法人の主な推移

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

## ②投資環境と運用実績

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

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

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

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

（注1）「3PL事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業（顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業）をいいます。

（注2）サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークとは、今後継続してサステナビリティ・リンク・ローンでの資金調達を行うために、重要達成度指標（KPI）やサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPT」といいます）の選定、当該SPT達成度合いに応じた借入金利の変動、SPT達成状況のレポート・検証項目等、ローンに関わる諸用件を定め、これを用いることで適宜サステナビリティ・リンク・ローンでの資金調達を行えるものをいいます。

## ③資金調達の概要

当期においては、MFLP大阪交野の取得資金として、2023年2月に16,500百万円（短期借入金6,500百万円、長期借入金10,000百万円）、長期借入金の返済資金として、2023年2月に2,500百万円（長期借入金）、2023年3月に3,100百万円（長期借入金）、分配金の支払資金として、2023年4月に4,500百万円（短期借入金）、短期借入金の返済資金として、2023年3月に4,000百万円（短期借入金）、2023年4月に4,000百万円（短期借入金）、2023年5月に8,500百万円（短期借入金）、2023年6月に4,500百万円（短期借入金）、2023年7月に4,500百万円（短期借入金）の借入れを行い、借入金の一部及び減価償却等から生じる内部留保を原資として当期において合計37,600百万円（短期借入金32,000百万円、長期借入金5,600百万円）の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額135,200百万円（短期借入金4,500百万円、1年内返済予定の長期借入金10,600百万円、投資法人債5,000百万円及び長期借入金115,100百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は38.6%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

## ④業績及び分配の概要

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

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

ることとし、投資口1口当たりの利益分配金は7,396円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として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70%である5,071百万円から利益分配金額4,260百万円を控除した残額にはほぼ相当する額である811百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は1,408円としました。

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

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

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

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

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

（注4）鑑定LTV（%）＝A/B×100（%）

A＝当該決算日における有利子負債総額

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

（次期の見通し）

#### ①今後の運用方針及び対処すべき課題

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

##### （A）外部成長戦略

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

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

（注1）三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ（注2）が掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）が求める時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとられない価値づくりを目指した取組みを続けています。本投資法人は、このような取組みから実現した物流施設のクオリティを「三井不動産クオリティ」と呼称しています。

（注2）「三井不動産グループ」とは、三井不動産並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

##### （B）内部成長戦略

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

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

##### （C）財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

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

## ②決算後に生じた重要な事実

## (イ) 新投資口の発行

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

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

## a. 公募による新投資口発行（一般募集）

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

## b. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

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

## (ロ) 資産の取得

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

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
物流 不動産	L-24	MFLP東名綾瀬 (注2)	神奈川県綾瀬市	9,610 (共有持分 50%)	2023年8月10日
	L-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡 三芳町	4,090	2023年8月10日

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

(注2) 「MFLP東名綾瀬」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件に係る共有持分50%に相当する数値を記載しています。

## (参考情報)

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

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

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

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費

税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の当該物件の共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

③運用状況の見通し

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年1月期	11,869	3.4	4,671	1.5	4,300	0.9	4,299	0.9	7,071	1,710	8,781
2024年7月期	12,353	4.1	4,784	2.4	4,327	0.6	4,326	0.6	7,117	2,034	9,151

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記「2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注1) 上記の運用状況の予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 単位未満の数値は切り捨て、百分比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び

2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2024年1月期（第15期）（2023年8月1日～2024年1月31日）（184日）</li> <li>・2024年7月期（第16期）（2024年2月1日～2024年7月31日）（182日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人が2023年7月31日現在保有している不動産信託受益権（合計25物件）並びに2023年8月10日に取得した「MFLP東名綾瀬」に係る不動産信託受益権（共有持分50%）及び「MFLP所沢」に係る不動産信託受益権（以下、上記7月31日現在の保有25物件と併せ、個別に又は総称して「現保有資産」といいます。）に加え、2024年2月1日に「MFLP平塚Ⅲ」に係る不動産信託受益権、「MFLP新木場Ⅰ」に係る不動産信託受益権及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る不動産信託受益権（共有持分50%）（以下、個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）を取得することにより、本投資法人の保有資産が30物件になること、その後、2024年7月期末までに資産の変動（現保有資産の処分等及び取得予定資産以外の新規物件の取得）がないことを前提としています。但し、実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は現保有資産の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>・取得予定資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報をもとに締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>・2024年1月期までは、フリーレント等により一定期間の賃料を減額させる賃貸借契約を締結した場合、当該一定期間は減額させた賃料で収益を認識し、また賃料が賃貸借期間中に変動する賃貸借契約を締結した場合、当該期間毎に応じた賃料で収益を認識することとし、2024年7月期より、賃貸借契約における2024年2月1日以降の賃料総額が確定している場合に限り、当該一定期間及び変動期間を含む2024年2月1日以降の契約期間にわたって収益を定額で認識する方法に会計方針を変更することを前提として算定しています。</li> <li>・不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現保有資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては現所有者より提供を受けた情報をもとに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>・減価償却費については、定額法により算出しており、2024年1月期に3,116百万円、2024年7月期に3,295百万円を想定しています。</li> <li>・賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2024年1月期に5,942百万円、2024年7月期に6,088百万円を想定しています。</li> <li>・一般的に、不動産等の売買に際しては、取得資産の固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されますが、本投資法人は当該精算金相当分を取得原価に算入することとしています。したがって、2023年7月期に取得した「MFLP大阪交野」及び2024年1月期に取得した「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP所沢」の固定資産税及び都市計画税等については、2024年度の固定資産税及び都市計画税等が2024年7月期から、取得予定資産である「MFLP平塚Ⅲ」、「MFLP新木場Ⅰ」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」の固定資産税及び都市計画税等については、2025年度の固定資産税及び都市計画税等が2025年7月期から費用計上されることとなります。</li> <li>・建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、2024年1月期に154百万円、2024年7月期に215百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息、投資法人債利息及びその他融資関連費用として2024年1月期に330百万円、2024年7月期に434百万円を想定しています。</li> <li>・ 投資法人債発行費については、投資法人債発行月より10年間で月割り償却しており、投資法人債発行費償却として、2024年1月期に2百万円、2024年7月期に2百万円を想定しています。</li> <li>・ 新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行月より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2024年1月期に24百万円、2024年7月期に19百万円を想定しています。その他、新投資口の発行に係る一時的な費用として、2024年1月期に13百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有利子負債総額は、2024年1月期末に131,900百万円、2024年7月期末に147,900百万円を前提としています。</li> <li>・ LTVについては、2024年1月期末に36.6%、2024年7月期末に39.4%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本書の日付現在の発行済投資口数608,000口を前提とし、2024年7月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>・ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2024年1月期及び2024年7月期の予想期末発行済投資口の総口数608,000口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・ 但し、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び運用ガイドラインに従い算出しています。</li> <li>・本投資法人は、不動産等売却損益等を除いた、運用資産の賃貸等の運用によって生じるキャッシュフローに重点をおいて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、FF0（注1）の75%を上限として、利益超過分配を含めた分配可能金額を算定し、そのうち利益分配の額を超過した金額を基に、総合的に判断を行った上で決定した金額を利益超過分配として継続的に分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）する方針です。なお、2023年7月期まではFF0の70%に相当する金額を分配可能金額とし、2024年1月期以降については段階的に引き上げ、2024年1月期においてはFF0の72%に相当する金額を、2024年7月期においてはFF0の73%に相当する金額をそれぞれ分配可能金額とし、以降2025年1月期においてはFF0の74%に相当する金額を、2025年7月期においてはFF0の75%に相当する金額を分配可能額とする方針です。但し、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本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合（注2）、LTVの水準及び余剰現預金の状況等を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合があります。</li> <li>・さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）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（利益超過分配金を含む）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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・利益超過分配金総額は、上記算出に基づき2024年1月期に1,039百万円、2024年7月期に1,236百万円を想定しています。なお、信託定期借地権の借地権償却費の計上及び資産除去債務関連費用に係る減価償却費の計上に伴う所得超過税金不一致が分配金に与える影響を考慮した一時差異等調整引当額として、2024年1月期に22百万円、2024年7月期に32百万円の利益超過分配の実施を見込んでいますが、この金額は上記1,039百万円及び1,236百万円に含まれています。</li> </ul> <p>（注1）「FF0」とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。</p> <p>（注2）当該割合の上限は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額とします。</p> <p>（注3）「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6ヶ月相当額に2を乗じた金額をいいます。</p> <p>（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</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

（単位：千円）

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

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

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

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

(単位：千円)

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

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

(単位：千円)

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

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

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

	前期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
分配金の額の算出方法	<p>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。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,205,376,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FF0の70%である4,839,210,555円から利益分配金額4,205,376,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される633,600,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。</p>	<p>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。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,260,096,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。また、信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税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。</p> <p>かかる方針をふまえ、FF0の70%である5,071,484,124円から利益分配金額4,260,096,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される811,008,000円のうち804,672,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、当期の信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である6,336,000円を所得超過税会不一致（一時差異等調整引当額）として分配することとしました。</p>

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

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>（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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～17年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>4～7年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>（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。</p>	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
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										
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>（1）投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>（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。</p>										
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>（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。</p> <p>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。</p> <p>（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。 前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なく、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は93,396千円です。</p>										
<p>4. 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</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>										

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul>
--------------------------------	---

(追加情報)

[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]

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日 至 2023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	一時差異等調整引当額
信託定期借地権	借地権償却費の発生	6,336

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。

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2022年8月1日	自 2022年8月1日	自 2023年2月1日	自 2023年2月1日
	至 2023年1月31日	至 2023年1月31日	至 2023年7月31日	至 2023年7月31日
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>				
賃貸事業収入				
賃料収入	9,732,676		10,268,689	
共益費収入	513,213	10,245,890	550,986	10,819,676
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	613,483		548,812	
駐車場収入	50,566		51,752	
その他賃貸収入	50,914	714,964	58,360	658,926
不動産賃貸事業収益合計		10,960,854		11,478,602
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>				
賃貸事業費用				
外注委託費	688,732		707,206	
水道光熱費	551,994		549,174	
修繕費	247,755		144,271	
借地料	—		53,978	
公租公課	930,448		1,062,868	
減価償却費	2,707,930		2,984,625	
その他賃貸事業費用	145,005		150,514	
不動産賃貸事業費用合計		5,271,867		5,652,639
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>		<b>5,688,986</b>		<b>5,825,963</b>

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	329,102,932	326,622,997
期中増減額	△2,479,935	13,896,997
期末残高	326,622,997	340,519,995
期末時価	394,300,000	417,680,000

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

〔注2〕 期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費（2,707,930千円）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（16,686,929千円）、主な減少額は減価償却費（2,984,625千円）です。

〔注3〕 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

## 〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

## [セグメント情報に関する注記]

## 1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占めるテナントがないため、記載を省略しています。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占めるテナントがないため、記載を省略しています。

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
1口当たり純資産額	354,567円	353,562円
1口当たり当期純利益	7,300円	7,396円

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

## [重要な後発事象に関する注記]

## 1. 新投資口の発行

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

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

## a. 公募による新投資口発行（一般募集）

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

## b. 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

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

## 2. 資産の取得

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

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
物流 不動産	L-24	MFLP東名綾瀬 (注2)	神奈川県綾瀬市	9,610 (共有持分50%)	2023年8月10日
	L-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡 三芳町	4,090	2023年8月10日

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

(注2) 「MFLP東名綾瀬」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件に係る共有持分50%に相当する数値を記載しています。

## [追加情報]

## 資産の取得

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

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

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

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の当該物件の共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

## [開示の省略]

貸借対照表、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の2023年7月31日までの最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年10月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△88	71,870	(注2)
2019年2月1日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(注3)
2019年2月27日	第三者割当増資	5,526	379,000	1,678	107,166	(注4)
2019年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△84	107,081	(注5)
2019年10月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△259	106,822	(注6)
2020年2月3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注7)
2020年2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注8)
2020年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	441,000	△257	136,292	(注9)
2020年10月5日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注10)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注11)
2020年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△342	184,168	(注12)
2021年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△368	183,800	(注13)
2021年10月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△527	183,272	(注14)
2022年2月1日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	(注15)
2022年2月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	(注16)
2022年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△538	200,671	(注17)
2022年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△646	200,025	(注18)
2023年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△633	199,391	(注19)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(注2) 2018年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（2018年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり335円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2018年10月19日よりその支払を開始しました。

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

(注4) 1口当たり発行価額303,680円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注5) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり322円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年4月23日よりその支払を開始しました。

始しました。

- (注6) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり685円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年10月15日よりその支払を開始しました。
- (注7) 1口当たり発行価格495,747円（発行価額479,476円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注8) 1口当たり発行価額479,476円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注9) 2020年3月13日開催の本投資法人役員会において、第7期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2020年4月23日よりその支払を開始しました。
- (注10) 1口当たり発行価格493,350円（発行価額477,411円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注11) 1口当たり発行価額477,411円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注12) 2020年9月16日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり777円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2020年10月21日よりその支払を開始しました。
- (注13) 2021年3月12日開催の本投資法人役員会において、第9期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年4月22日よりその支払を開始しました。
- (注14) 2021年9月14日開催の本投資法人役員会において、第10期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり974円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年10月12日よりその支払を開始しました。
- (注15) 1口当たり発行価格545,190円（発行価額527,576円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注16) 1口当たり発行価額527,576円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注17) 2022年3月15日開催の本投資法人役員会において、第11期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり993円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2022年4月22日よりその支払を開始しました。
- (注18) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第12期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,122円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2022年10月21日よりその支払を開始しました。
- (注19) 2023年3月14日開催の本投資法人役員会において、第13期（2023年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,100円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2023年4月21日よりその支払を開始しました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	エリア区分 (注1)	前期 2023年1月31日		当期 2023年7月31日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
			信託不動産 (注4) (注5)	物流不動産	首都エリア	165,571
関西エリア	93,654	27.8			109,395	31.3
その他エリア	41,158	12.2			40,701	11.6
小計		300,385		89.3	314,509	89.9
インダストリアル不動産 (注6)	首都エリア	26,237		7.8	26,010	7.4
	関西エリア	—		—	—	—
	その他エリア	—		—	—	—
小計		26,237		7.8	26,010	7.4
信託不動産合計		326,622		97.0	340,519	97.3
預金・その他の資産		9,928	3.0	9,493	2.7	
資産総額		336,551	100.0	350,013	100.0	

	前期 2023年1月31日		当期 2023年7月31日	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
	負債総額	132,320	39.3	146,361
純資産総額	204,230	60.7	203,652	58.2

(注1) 「首都エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注2) 「保有総額」は各決算期末時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「信託不動産」とは、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注5) 信託不動産の金額には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注6) 「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。

## (2) 投資資産

## ①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

## ②投資不動産物件

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

## ③その他投資資産の主要なもの

## (ア) 保有資産の概要

本投資法人が保有する信託不動産の概要は以下のとおりです。

## a. ポートフォリオ一覧

保有資産に係る物件名称、所在地、取得年月日、取得価格、取得価格比率、帳簿価額及び鑑定評価額は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜（注5）	千葉県 市川市	2016年 9月1日	15,500	4.3	14,562	20,000
	L-2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	2016年 8月2日	12,500	3.5	11,209	15,700
	L-3	MFLP横浜大黒 （注5）	神奈川県 横浜市	2016年 8月2日	10,100	2.8	9,513	11,500
	L-4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	2016年 8月2日	9,650	2.7	8,889	12,000
	L-5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	2016年 8月2日	7,810	2.2	6,997	10,400
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	2016年 8月2日	6,970	1.9	6,316	8,500
	L-7	MFLP柏	千葉県 柏市	2016年 8月2日	6,300	1.8	5,660	8,130
	L-8	MFLP堺（注6）	大阪府 堺市	2016年 8月2日	23,600	6.6	22,410	28,200
	L-9	MFLP小牧（注7）	愛知県 小牧市	2017年 8月4日	8,260	2.3	7,364	9,030
	L-10	MFLP日野 （注5、8）	東京都 日野市	2018年 2月2日	12,533	3.5	11,803	14,100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	2018年 3月15日	7,027	2.0	6,550	8,410
	L-12	MFLPつくば （注9）	茨城県 つくば みらい市	2018年 12月3日	8,781	2.4	8,136	11,300
	L-13	MFLP稲沢	愛知県 稲沢市	2019年 2月4日	16,200	4.5	14,771	19,300
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県 伊勢原市	2019年 2月4日	13,100	3.7	12,217	15,600
	L-15	MFLP福岡Ⅰ （注10）	福岡県 糟屋郡 須恵町	2019年 2月4日	5,263	1.5	4,818	6,360
	L-16	MFLPプロロジス パーク川越 （注5）	埼玉県 川越市	2020年 2月5日	14,800	4.1	14,181	17,850
	L-17	MFLP広島Ⅰ	広島県 広島市	2020年 3月2日	14,480	4.0	13,746	16,500
	L-18	MFLP茨木	大阪府 茨木市	2020年 10月6日	58,900	16.4	56,817	68,900
	L-19	MFLP川口Ⅰ	埼玉県 川口市	2020年 10月6日	18,500	5.2	18,079	20,600
	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県 八千代市	2022年 2月2日	18,000	5.0	17,733	19,100
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	大阪府 大阪市	2022年 2月2日	13,900	3.9	13,752	14,700
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県 平塚市	2022年 2月2日	12,700	3.5	12,560	13,700
	L-23	MFLP大阪交野 （注11）	大阪府 交野市	2023年 2月1日	16,500	4.6	16,415	16,500
物流不動産合計					331,374	92.4	314,509	386,380

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西（注12）	千葉県 印西市	2016年 8月2日	12,220	3.4	11,362	14,300
	I-2	MFIP印西Ⅱ	千葉県 印西市	2021年 3月16日	15,150	4.2	14,648	17,000
	インダストリアル不動産合計					27,370	7.6	26,010
合計					358,744	100.0	340,519	417,680

(注1) 「取得価格」は、本投資法人の各保有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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「取得価格比率」は、本投資法人の取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注4) 「鑑定評価額」は、2023年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。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ピーアールイ株式会社へ委託しています。

(注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(注6) 「MFLP堺」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2020年2月5日及び2020年4月6日にそれぞれ準共有持分70%及び10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注7) 「MFLP小牧」は、2017年8月4日に準共有持分40%を取得し、2018年2月2日に準共有持分60%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注8) 「MFLP日野」は、2018年2月2日に準共有持分15%を取得し、2019年2月4日に準共有持分10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注9) 「MFLPつくば」は、2018年12月3日に準共有持分60%を取得し、2019年3月1日に準共有持分40%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注10) 「MFLP福岡Ⅰ」は、2019年2月4日に準共有持分81%を取得し、2019年4月5日に準共有持分19%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注11) 「MFLP大阪交野」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額には信託借地権が含まれています。

(注12) 「MFIP印西」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2019年2月4日に準共有持分80%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

## b. 建物等の概要

保有資産に係る物件名称、物件タイプ、敷地面積、延床面積、建築時期及び築年数は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	52,887	105,019 (52,509)	2014年 1月14日	9.5
	L-2	MFLP久喜	スロープ型 MFLP	35,037	73,153	2014年 7月7日	9.1
	L-3	MFLP横浜大黒 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	47,974	100,530 (50,265)	2009年 4月14日	14.3
	L-4	MFLP八潮	ボックス型 MFLP	23,422	40,728	2014年 3月24日	9.4
	L-5	MFLP厚木	スロープ型 MFLP	20,522	40,942	2015年 3月13日	8.4
	L-6	MFLP船橋西浦	ボックス型 MFLP	15,518	30,947	2015年 2月6日	8.5
	L-7	MFLP柏	ボックス型 MFLP	15,484	31,242	2015年 11月30日	7.7
	L-8	MFLP堺	ランプウェイ型 MFLP	57,792	125,127	2014年 9月11日	8.9
	L-9	MFLP小牧	スロープ型 MFLP	23,484	40,597	2017年 1月31日	6.5
	L-10	MFLP日野 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	97,579	205,200 (51,300)	2015年 10月16日	7.8
	L-11	MFLP平塚	ボックス型 MFLP	16,398	33,061	2016年 11月30日	6.7
	L-12	MFLPつくば	ボックス型 MFLP	45,605	既存棟：37,027 増築棟：25,457	既存棟：2010 年6月30日 増築棟：2018 年3月30日	既存棟：13.1 増築棟：5.3
	L-13	MFLP稲沢	スロープ型 MFLP	35,074	72,883	2017年 5月31日	6.2
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	スロープ型 MFLP	25,991	48,976	2018年 4月27日	5.3
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	ボックス型 MFLP	20,093	32,199	2016年 10月12日	6.8
	L-16	MFLPプロロジ スパーク川越 (注5)	ランプウェイ型 MFLP	58,749	117,337 (58,668)	2018年 10月16日	4.8
	L-17	MFLP広島Ⅰ	スロープ型 MFLP	33,788	68,427	2019年 8月30日	3.9
	L-18	MFLP茨木	ランプウェイ型 MFLP	108,671	230,435	2017年 8月26日	5.9
	L-19	MFLP川口Ⅰ	スロープ型 MFLP	28,194	49,838	2019年 10月31日	3.8
	L-20	MFLP八千代勝 田台	スロープ型 MFLP	35,754	74,624	2020年 8月31日	2.9
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	スロープ型 MFLP	23,233	43,919	2020年 7月16日	3.0
	L-22	MFLP平塚Ⅱ (注6)	ボックス型 MFLP	25,191	48,141	2019年 10月31日	3.8
	L-23	MFLP大阪交野 (注7、8)	スロープ型 MFLP	33,877	68,528	2021年 9月10日	1.9
	物流不動産合計（平均）（注5）			880,327	1,744,349 (1,429,005)	—	6.6

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	データセンター	25,000	40,478	2014年 2月28日	9.4
	I-2	MFIP印西Ⅱ	データセンター	18,274	27,268	2020年 5月31日	3.2
	インダストリアル不動産合計（平均） (注5)			43,274	67,746	—	6.9
合計（平均）（注5）				923,601	1,812,096 (1,496,752)	—	6.6

(注1) 「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下、「ランプウェイ型MFLP」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセス可能な物流施設（以下、「スロープ型MFLP」といいます。）に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設（以下、「ボックス型MFLP」といいます。）に該当する物件には「ボックス型MFLP」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

(注2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、本投資法人の各保有資産の土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る延床面積は上段に、増築棟に係る延床面積は下段に記載しています。

(注3) 「建築時期」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る建築時期は上段に、増築棟に係る建築時期は下段に記載しています。

(注4) 「築年数」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2023年7月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。各区分の合計（平均）欄及び合計（平均）欄は、各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る築年数は上段に、増築棟に係る築年数は下段に記載しています。

(注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る延床面積は、括弧内に本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%及び50%）に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る「物流不動産合計（平均）」欄及び「合計（平均）」欄には、各物件の準共有持分を考慮した、各保有資産の「延床面積」の物流不動産の合計値又は合計値を括弧内に記載しています。

(注6) 「MFLP平塚Ⅱ」の土地は、平塚市都市計画事業ツインシティ大神地区土地画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積を記載しています。

(注7) 「MFLP大阪交野」の土地は、東大阪都市計画事業星田北土地画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積の合計を記載しています。

(注8) 「MFLP大阪交野」に係る敷地面積には信託借地権が含まれています。

#### c. 保有資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

## (イ) 賃貸借の概要

## a. 賃貸借の概要

本投資法人が当期末において保有する保有資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、主なテナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借期間及び平均残存賃貸借期間は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8、9)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	50,813	50,813	100.0	5	楽天株式会社	868	150	12.9 (5.8)
	L-2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏株式会社	829	312	9.3 (1.2)
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注10)	47,939	47,939	100.0	5	非開示 (注11)	693	242	9.4 (3.1)
	L-4	MFLP八潮	39,692	39,692	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-5	MFLP厚木	40,958	40,958	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-6	MFLP 船橋西浦	31,034	31,034	100.0	1	株式会社ダイワコーポレーション	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-7	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	ロジスティード首都圏株式会社 (注12)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-8	MFLP堺	112,148	112,148	100.0	7	株式会社ビックカメラ	1,480	559	10.9 (5.6)
	L-9	MFLP小牧	38,806	38,806	100.0	2	株式会社メイコン	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-10	MFLP日野 (注10)	46,801	46,801	100.0	17	セレスティカ・ジャパン株式会社	713	255	7.7 (2.6)
	L-11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示 (注11)	日本通運株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-12	MFLPつくば	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	100.0	1	丸紅ロジスティクス株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-13	MFLP稲沢	68,922	68,922	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-14	MFLP厚木II	48,032	48,032	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8、9)
物流 不動産	L-15	MFLP福岡 I	32,216	32,216	100.0	1	佐川グローバルロジスティクス株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 (注10)	56,723	53,410	94.2	10	非開示 (注11)	814	344	7.2 (3.3)
	L-17	MFLP広島 I	66,665	66,665	100.0	4	佐川グローバルロジスティクス株式会社	958	454	8.0 (4.3)
	L-18	MFLP茨木	208,811	208,811	100.0	10	株式会社ユニクロ	3,433	1,271	7.0 (2.3)
	L-19	MFLP川口 I	48,119	48,119	100.0	1	株式会社ナカノ商会	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-20	MFLP八千代勝田台	69,830	69,830	100.0	1	ロジスティード首都圏株式会社 (注12)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-21	MFLP大阪 I	43,880	43,880	100.0	1	株式会社サンゲツ	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-22	MFLP平塚 II	46,525	46,525	100.0	2	東日本急行株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-23	MFLP大阪交野	67,264	67,264	100.0	非開示 (注11)	株式会社エヌ・ティ・ティロジスコ	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
		小計（平均）		1,360,997	1,357,684	99.8	非開示 (注11)	—	非開示 (注11)	非開示 (注11)
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	I-2	MFIP印西 II	30,906	30,906	100.0	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
		小計（平均）		非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	—	非開示 (注11)	非開示 (注11)
合計（平均）			非開示 (注11)	非開示 (注11)	99.8	非開示 (注11)	—	21,030	7,436	9.1 (4.0)

(注1) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2023年7月31日現在の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本（イ）において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。なお、2023年7月31日時点で空室となっている建物又は貸室に関し当該時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして対象賃貸借契約に含めています。）又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（イ）において同じです。

(注2) 「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2023年7月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、2023年7月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象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（イ）において同じです。

- (注3) 「稼働率」は、2023年7月31日現在における本投資法人保有の各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計（平均）欄及び合計（平均）欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、2023年7月31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、2023年7月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、2023年7月31日現在における本投資法人の各保有資産につき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5) 「主なテナントの名称」は、2023年7月31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に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、2023年7月31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に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2023年7月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- (注7) 「敷金・保証金」は、2023年7月31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に表示された敷金・保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2023年7月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。
- (注8) 「平均賃貸借期間」は、2023年7月31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に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2023年7月31日時点において対象賃貸借契約の契約満了日（中途解約を含みます。以下同じです。）の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。
- (注9) 「平均残存賃貸借期間」は、2023年7月31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に基づき、2023年7月31日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2023年7月31日時点において再契約を締結している場合は、2023年7月31日以後、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存賃貸借期間を算出しています。
- (注10) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、2023年7月31日現在において本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%及び50%）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 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12) 2023年4月1日付で株式会社日立物流首都圏からロジスティード首都圏株式会社へ商号を変更しています。

b. 稼働率の推移

各決算期末時点における各保有資産の稼働率の推移は、以下のとおりです。

(単位：%)

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第5期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	第6期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第7期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第8期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第9期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	87.6	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9
	L-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-13	MFLP稲沢	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-14	MFLP厚木II	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-15	MFLP福岡I	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越	—	—	—	100.0	100.0
	L-17	MFLP広島I	—	—	—	100.0	100.0
	L-18	MFLP茨木	—	—	—	—	100.0
	L-19	MFLP川口I	—	—	—	—	100.0
	L-20	MFLP八千代勝田台	—	—	—	—	—
	L-21	MFLP大阪I	—	—	—	—	—
	L-22	MFLP平塚II	—	—	—	—	—
	L-23	MFLP大阪交野	—	—	—	—	—
	小計（平均）		100.0	100.0	99.1	100.0	100.0
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
	I-2	MFIP印西II	—	—	—	—	—
	小計（平均）		非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
合計（平均）			100.0	100.0	99.1	100.0	100.0

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第10期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	第11期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	第12期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第13期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	第14期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	99.9	100.0	96.8	100.0	100.0
	L-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-14	MFLP厚木II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-15	MFLP福岡I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越	100.0	100.0	100.0	94.2	94.2
	L-17	MFLP広島I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-18	MFLP茨木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-19	MFLP川口I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-20	MFLP八千代勝田台	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-21	MFLP大阪I	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-22	MFLP平塚II	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-23	MFLP大阪交野	—	—	—	—	100.0
	小計（平均）		100.0	100.0	99.9	99.7	99.8
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
	I-2	MFIP印西II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		小計（平均）		非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
合計（平均）			100.0	100.0	99.9	99.8	99.8

（注1）「稼働率」は、各決算期末時点における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、小計（平均）欄及び合計（平均）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2）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。

c. 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2023年7月31日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1）	賃料比率（%） （注2）
MFLP茨木	3,433	16.3
合計	3,433	16.3

（注1）「年間賃料」は、本投資法人の各保有資産につき、2023年7月31日現在の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該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の賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2023年7月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、2023年7月31日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとします。

（注2）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

d. 主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2023年7月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）がないため、記載を省略します。

## (ウ) 保有不動産の資本的支出

## a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	ラウンジリニューアル工事	自 2023年8月 至 2023年9月	25	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事（11工区）	自 2023年8月 至 2023年12月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	護岸修繕工事	自 2023年11月 至 2023年12月	12	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事（12工区）	自 2024年2月 至 2024年6月	30	—	—
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	LED照明設備設置工事	自 2023年11月 至 2024年1月	38	—	—
MFLP日野	東京都日野市	床塗膜塗装工事	自 2024年1月 至 2024年1月	11	—	—
MFLP日野	東京都日野市	照明設備更新工事	自 2024年6月 至 2024年6月	37	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	外壁塗装目地充填剤更新工事	自 2024年2月 至 2024年7月	165	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	自動火災報知機更新工事	自 2023年7月 至 2024年1月	13	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	電力量メーター更新工事	自 2024年2月 至 2024年2月	43	—	—

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

## b. 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は194百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費144百万円があります。

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

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

## c. 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。

## （エ）個別資産の収益状況

（単位：千円）

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5
名称	GLP・MFLP 市川塩浜	MFLP久喜	MFLP横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木
運用期間	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	499,969	491,014	363,921	非開示 (注)	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入	460,706	448,669	341,617		
その他賃貸事業収入	39,263	42,345	22,304		
(B) 不動産賃貸事業費用	125,488	124,429	99,287		
外注委託費	39,673	35,236	30,817		
水道光熱費	26,115	36,250	19,407		
修繕費	17,439	8,093	6,862		
借地料	—	—	—		
公租公課	40,220	42,404	40,405		
諸経費	2,039	2,444	1,795		
(C) NOI(=A-B)	374,481	366,585	264,633	260,882	233,398
(D) 減価償却費	80,902	111,151	90,564	63,652	63,357
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	293,578	255,433	174,069	197,229	170,040

物件番号	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10
名称	MFLP船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP小牧	MFLP日野
運用期間	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	863,058	非開示 (注)	398,338
不動産賃貸事業収入			783,115		364,579
その他賃貸事業収入			79,942		33,759
(B) 不動産賃貸事業費用			234,992		104,298
外注委託費			61,354		29,208
水道光熱費			56,977		30,652
修繕費			31,447		4,465
借地料			—		—
公租公課			81,088		38,051
諸経費			4,125		1,920
(C) NOI(=A-B)	186,942	177,949	628,066	169,956	294,039
(D) 減価償却費	49,972	50,515	206,120	89,871	87,327
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	136,970	127,434	421,945	80,085	206,712

物件番号	L-11	L-12	L-13	L-14	L-15
名称	MFLP平塚	MFLPつくば	MFLP稲沢	MFLP厚木Ⅱ	MFLP福岡Ⅰ
運用期間	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	176,737	252,728	414,724	308,804	125,056
(D) 減価償却費	51,401	94,980	183,299	114,659	56,475
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	125,336	157,747	231,424	194,144	68,580

物件番号	L-16	L-17	L-18	L-19	L-20
名称	MFLPプロロジス パーク川越	MFLP広島Ⅰ	MFLP茨木	MFLP川口Ⅰ	MFLP八千代 勝田台
運用期間	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入	434,394 407,178 27,216	511,183 479,351 31,831	1,835,295 1,709,557 125,737		
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費	99,446 26,281 24,319 865 — 46,431 1,549	132,267 41,442 24,439 3,397 — 59,921 3,066	472,157 98,891 99,203 11,519 — 163,881 98,660	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	334,948	378,915	1,363,138	398,215	409,964
(D) 減価償却費	107,353	133,191	426,935	93,830	151,702
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	227,594	245,724	936,203	304,384	258,262

物件番号	L-21	L-22	L-23	I-1	I-2
名称	MFLP大阪 I	MFLP平塚 II	MFLP大阪交野	MFIP印西	MFIP印西 II
運用期間	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日	2023年2月1日 2023年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	277,119	290,816	453,264	306,732	362,486
(D) 減価償却費	91,434	86,889	272,080	96,468	130,486
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	185,684	203,927	181,184	210,263	231,999

物件番号	合計
名称	
運用期間	
運用日数	
(A) 不動産賃貸事業収益	11,478,602
不動産賃貸事業収入	10,819,676
その他賃貸事業収入	658,926
(B) 不動産賃貸事業費用	2,668,014
外注委託費	707,206
水道光熱費	549,174
修繕費	144,271
借地料	53,978
公租公課	1,062,868
諸経費	150,514
(C) NOI (=A-B)	8,810,588
(D) 減価償却費	2,984,625
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	5,825,963

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。