

第16期 決算・運用状況の ご報告 (資産運用報告)

2024年2月1日から2024年7月31日まで

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

東京都中央区銀座六丁目8番7号

<https://www.mflp-r.co.jp/>



ミックス
紙 | 責任ある森林
管理を受けています
FSC® C013080

適切に管理された森林からの
用紙を使用しています。



環境に配慮して、
植物油を一部使用したインキで
印刷しています。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。



この印刷製品は、環境に配慮した
資材と工場で製造されています。



有害な廃液が出ない
「水なし印刷」で印刷しています。



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16期 (2024年7月期)

1口当たり分配金

9,214円

分配金支払い開始 2024年10月18日

資産規模

3,997億円

期末稼働率

100%

予想 第17期

1口当たり分配金

4,657円^(注)

当期純利益

4,359百万円

LTV

40.6%

信用格付 (株式会社
日本格付研究所)

AA (安定的)

GRESB

5 Star
GreenStar
開示評価Aランク



(注) 2024年11月1日付でアドバンス・ロジスティクス投資法人との合併の効力が発生することを前提としています。合併に伴って、第17期の営業期間が2024年8月1日から2024年10月31日までの3か月間に変更される予定であり、この3か月の営業期間における予想分配金の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。

第16期決算説明会資料

第16期決算の詳細は本投資法人ホームページをご覧ください

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16期
決算説明会



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16期の決算を無事に迎えることができました。また、2024年8月5日には、伊藤忠グループがスポンサーを務めるアドバンス・ロジスティクス投資法人との間で、本投資法人を存続法人とする合併契約を締結いたしました。

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

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

執行役員 浅井 裕史



監督役員
大澤 栄子

執行役員
浅井 裕史

監督役員
後藤 出

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	第15期 自2023年8月1日 至2024年1月31日	第16期 自2024年2月1日 至2024年7月31日
営業収益 (百万円)	10,607	10,960	11,478	11,845	12,413
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(10,607)	(10,960)	(11,478)	(11,845)	(12,413)
営業費用 (百万円)	6,148	6,455	6,874	7,106	7,592
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(5,011)	(5,271)	(5,652)	(5,849)	(6,202)
営業利益 (百万円)	4,459	4,504	4,604	4,738	4,821
経常利益 (百万円)	4,166	4,206	4,261	4,407	4,360
当期純利益 (百万円)	4,165	4,205	4,260	4,405	4,359
総資産額 (百万円)	339,016	336,551	350,013	361,107	386,162
(対前期比) (%)	(15.2)	(△0.7)	(4.0)	(3.2)	(6.9)
純資産額 (百万円)	204,837	204,230	203,652	217,781	216,730
(対前期比) (%)	(9.5)	(△0.3)	(△0.3)	(6.9)	(△0.5)
有利子負債額 (百万円)	123,900	120,700	135,200	131,300	156,700
出資総額(純額) (注2) (百万円)	200,671	200,025	199,391	213,374	212,371
発行済投資口の総口数 (口)	576,000	576,000	576,000	608,000	608,000
1口当たり純資産額 (円)	355,619	354,567	353,562	358,192	356,465
分配金総額 (百万円)	4,811	4,838	5,071	5,409	5,602
1口当たり分配金 (円)	8,353	8,401	8,804	8,898	9,214
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(7,231)	(7,301)	(7,396)	(7,247)	(7,170)
(うち1口当たり一時差異等調整引当額) (円)	(-)	(-)	(11)	(37)	(47)
(うち1口当たりその他の利益超過分配金) (円)	(1,122)	(1,100)	(1,397)	(1,614)	(1,997)
総資産経常利益率 (注3) (%)	1.3	1.2	1.2	1.2	1.2
(年換算値) (%)	(2.7)	(2.5)	(2.5)	(2.5)	(2.3)
自己資本利益率 (注3) (%)	2.1	2.1	2.1	2.1	2.0
(年換算値) (%)	(4.3)	(4.1)	(4.2)	(4.1)	(4.0)
期末自己資本比率 (注3) (%)	60.4	60.7	58.2	60.3	56.1
(対前期増減)	(△3.1)	(0.3)	(△2.5)	(2.1)	(△4.2)
配当性向 (注3) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	181	184	181	184	182
期末投資物件数 (件)	24	24	25	27	30
期末稼働率 (注4) (%)	99.9	99.8	99.8	99.8	100.0
減価償却費 (注5) (百万円)	2,708	2,707	2,984	3,108	3,296
資本的支出額 (百万円)	128	227	194	168	352
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3) (百万円)	8,304	8,396	8,810	9,104	9,507
FFO(Funds From Operation) (注3) (百万円)	6,873	6,913	7,244	7,514	7,656
1口当たりFFO (注3) (円)	11,933	12,002	12,578	12,359	12,592
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注3) (%)	36.5	35.9	38.6	36.4	40.6

(注1) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注3) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配を含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 (小数第2位を四捨五入しています。) なお、第12期及び第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4) 「期末稼働率」は、期末時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 賃貸等不動産に係る減価償却費を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2016年3月4日に設立され、2016年8月2日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場(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。

(2) 投資環境と運用実績

日本経済は、物価上昇の影響も受け個人消費は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、また継続的な賃金の引上げもあり、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もあり十分に注視していく必要があります。

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、その供給にブ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6,600百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ、MFLP・SGリアルティ福岡粕屋及びMFLP東名綾瀬の取得等に際し、新たに長期借入金24,000百万円、短期借入金9,000百万円の借入れを行い、期中に短期借入金7,600百万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156,700百万円(短期借入金2,000百万円、1年内返済予定の長期借入金6,600百万円、投資法人債5,000百万円及び長期借入金143,100百万円)、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は40.6%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) 業績及び分配概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益12,413百万円、営業利益4,821百万円、経常利益4,360百万円、当期純利益4,359百万円となりました。

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4,359,360,000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7,170円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています(注1)。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し及び一時差異等調整引当額としてFFO(注2)の73%である5,589百万円から利益分配金額4,359百万円を控除した残額にほぼ相当する額である1,229百万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、13百万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2,044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	
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2)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年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)

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

(注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。

【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 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	第 15 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	第 16 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日
最 高 (円)	590,000	550,000	532,000	502,000	459,000
最 低 (円)	487,500	440,000	439,500	439,500	416,500

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別	第 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	第 15 期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	第 16 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日
当期末処分利益総額	(千円) 4,165,308	4,205,480	4,260,455	4,406,357	4,359,700
利益留保額	(千円) 252	104	359	181	340
金銭の分配金総額	(千円) 4,811,328	4,838,976	5,071,104	5,409,984	5,602,112
(1口当たり分配金)	(円) (8,353)	(8,401)	(8,804)	(8,898)	(9,214)
うち利益分配金総額	(千円) 4,165,056	4,205,376	4,260,096	4,406,176	4,359,360
(1口当たり利益分配金)	(円) (7,231)	(7,301)	(7,396)	(7,247)	(7,170)
うち出資払戻総額	(千円) 646,272	633,600	811,008	1,003,808	1,242,752
(1口当たり出資払戻額)	(円) (1,122)	(1,100)	(1,408)	(1,651)	(2,044)
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
(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)
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) 646,272	633,600	804,672	981,312	1,214,176
(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) (1,122)	(1,100)	(1,397)	(1,614)	(1,997)

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

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(1) 外部成長戦略

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

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

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

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

(2) 内部成長戦略

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

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

(3) 財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

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

6. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併契約締結

本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人(以下「ADL」といい、併せて「両投資法人」といいます。)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、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吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて合併契約(以下「本合併契約」といいます。)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、足元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、足元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。

このような状況の下、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ディ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)
本合併に係る割当ての内容	1	1,168 (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

(参考情報)

(イ) 本資産運用会社による吸収分割契約の締結

本合併に伴い、本資産運用会社及び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。))は、それぞれ2024年8月5日開催の取締役会にて、2024年11月1日を吸収分割の効力発生日とし、本資産運用会社を吸収分割承継会社、IRMを吸収分割会社とし、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。))を行うことについて決定し、2024年8月5

日付にて吸収分割契約を締結いたしました。

本合併及び本吸収分割の結果、IRMI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ります。

(ロ) 本投資法人における規約の一部変更

本投資法人は、2024年9月30日に開催予定の投資主総会(以下「本投資主総会」といいます。)において、規約を一部変更する議案が付議される予定です。

〈規約の一部変更の予定〉

(下線部は変更箇所を示します。)

現行規約	変更案
<p>第6条 (発行可能投資口総口数)</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口とする。 2~3. (省略)</p> <p>第29条 (資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)</p> <p>1~2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p> <p>(1)~(11) (省略)</p> <p>(新設)</p> <p><u>(12) その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u></p> <p>4~5. (省略)</p> <p>第34条 (決算期)</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで(以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。)とする。</p> <p>第37条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準)</p> <p>1. (省略)</p> <p>(1) 運用報酬Ⅰ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期(以下「直前決算期」という。)付の貸借対照表(投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額(1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。)を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資(以下「海外不動産保有法人関連出資」という。)を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額(以下に定義される。)が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券(もしあれば)に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表(但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。)の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て(海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。)の総資産額(但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。)に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。</p>	<p>第6条 (発行可能投資口総口数)</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>3,200万口</u>とする。 2~3. (現行どおり)</p> <p>第29条 (資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)</p> <p>1~2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>(1)~(11) (現行どおり)</p> <p><u>(12) 信用金庫法に定める出資</u></p> <p><u>(13) その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u></p> <p>4~5. (現行どおり)</p> <p>第34条 (決算期)</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで(以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。)とする。但し、<u>第17期営業期間は、2024年8月1日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月1日から2025年7月末日までとする。</u></p> <p>第37条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>(1) 運用報酬Ⅰ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期(以下「直前決算期」という。)付の貸借対照表(投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額(但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。)に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額(1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。)を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資(以下「海外不動産保有法人関連出資」という。)を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額(以下に定義される。)が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券(もしあれば)に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表(但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。)の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て(海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。)の総資産額(但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。)に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。</p>

現行規約	変更案
<p>(2) 運用報酬Ⅱ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期(以下「当該決算期」という。)毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額(1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円)を運用報酬Ⅱとする。</p> <p>(3) 運用報酬Ⅲ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額(1円未満切捨)を運用報酬Ⅲとする。</p> <p>〈計算式〉</p> <p>本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益(但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額)×EPU×0.001%を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率</p> $EPU = A / B$ <p>A: 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益(但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額)</p> <p>B: 当該決算期における発行済投資口数</p> <p>(4)~(7) (省略)</p> <p>2. (省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>(2) 運用報酬Ⅱ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期(以下「当該決算期」という。)毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益(但し、のれん償却費を加算した後の金額とする。)の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額(1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円)を運用報酬Ⅱとする。</p> <p>(3) 運用報酬Ⅲ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額(1円未満切捨)を運用報酬Ⅲとする。</p> <p>〈計算式〉</p> <p>本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益(但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。)×EPU×0.001%<u>(但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。)</u>を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率</p> $EPU = A / B$ <p>A: 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益(但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。)</p> <p>B: 当該決算期における発行済投資口数</p> <p>なお、当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整する。</p> <p>i 1:Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式(本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後)による運用報酬Ⅲの算出値のX倍(1円未満切捨。)とする。</p> <p>ii Y:1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式(本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後)による運用報酬Ⅲの算出値のY分の1倍(1円未満切捨。)とする。</p> <p>(4)~(7) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第9章 附則</p> <p>第42条 (変更の効力発生)</p> <p>1. 規約第6条第1項、第29条第3項、第34条及び第37条第1項に係る規約変更の効力は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の間で締結された2024年8月5日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、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吸収合併(以下「本合併」という。)の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。なお、規約第37条第1項第3号に係る規約変更のうち、「(但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。)」の文言を追加する変更は規約第34条の変更後の第17期営業期間に係る運用報酬Ⅲの算出のときから適用する。</p> <p>2. 本章の規定は、本合併の効力発生日付で、前項による規約変更の効力発生後に削除するものとする。</p>

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別	第12期 (2022年7月31日)	第13期 (2023年1月31日)	第14期 (2023年7月31日)	第15期 (2024年1月31日)	第16期 (2024年7月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	576,000	576,000	576,000	608,000	608,000
出資総額(純額) (注) (百万円)	200,671	200,025	199,391	213,374	212,371
投資主数 (人)	7,847	8,022	7,889	8,424	10,354

(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7月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合(%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	112,630	18.52
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	103,249	16.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	31,110	5.11
三井不動産株式会社	28,900	4.75
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,774	2.92
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	11,645	1.91
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	10,074	1.65
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	9,834	1.61
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	9,264	1.52
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	7,627	1.25
合 計	342,107	56.26

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

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	浅井 裕史	—	3,000
監督役員	後藤 出	シティユーワ法律事務所 弁護士	1,800
	大澤 栄子	大澤公認会計士事務所 代表 公認会計士 エクシオグループ株式会社 社外監査役 任天堂株式会社 社外取締役(監査等委員)	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	12,000

(注1) 2024年7月31日現在、執行役員浅井裕史は、自己の名義で本投資法人の投資口を6口所有しています。また、2024年7月31日現在、監督役員後藤出及び大澤栄子は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

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

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

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において決定いたします。

(3) 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	<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7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者(納税事務)	税理士法人令和会計社

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域区分 (注1)	第15期 (2024年1月31日現在)		第16期 (2024年7月31日現在)		
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
信託不動産 (注4) (注5)	物流不動産	首都エリア	176,909	49.0	200,173	51.8	
		関西エリア	108,444	30.0	107,490	27.8	
		その他エリア	40,252	11.1	42,993	11.1	
	小計		325,607	90.2	350,657	90.8	
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア	25,783	7.1	25,557	6.6	
		関西エリア	—	—	—	—	
		その他エリア	—	—	—	—	
	小計		25,783	7.1	25,557	6.6	
	信託不動産合計			351,391	97.3	376,214	97.4
	預金・その他の資産			9,716	2.7	9,947	2.6
資産総額			361,107	100.0	386,162	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7月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
GLP・MFLP市川塩浜(注5)	14,412	50,813	50,813	100.0	4.0	物流不動産
MFLP久喜	11,018	67,925	67,925	100.0	3.9	物流不動産
MFLP横浜大黒(注5)	9,418	47,939	47,939	100.0	3.0	物流不動産
MFLP八潮	8,770	39,692	39,692	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP厚木	6,894	40,958	40,958	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,269	31,034	31,034	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP柏	5,566	31,291	31,291	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP堺	22,011	112,148	112,148	100.0	6.9	物流不動産
MFLP小牧	7,187	38,806	38,806	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP日野(注5)	11,638	46,801	46,801	100.0	3.2	物流不動産
MFLP平塚	6,449	33,055	33,055	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLPつくば	8,092	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	14,409	68,922	68,922	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP厚木Ⅱ	11,994	48,032	48,032	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP福岡Ⅰ	4,725	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)	13,971	56,723	56,723	100.0	3.4	物流不動産
MFLP広島Ⅰ	13,481	66,665	66,665	100.0	4.1	物流不動産
MFLP茨木	56,030	208,811	208,811	100.0	14.8	物流不動産
MFLP川口Ⅰ	17,893	48,119	48,119	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP八千代勝田台	17,429	69,830	69,830	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP大阪Ⅰ	13,570	43,880	43,880	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP平塚Ⅱ	12,389	46,525	46,525	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP大阪交野(注7)	15,877	67,264	67,264	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP東名綾瀬	19,536	54,148	54,148	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP所沢(注7)	4,009	21,725	21,725	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP平塚Ⅲ	8,445	28,327	28,327	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFLP新木場Ⅰ	5,973	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)	3,190	18,061	18,061	100.0	非開示(注6)	物流不動産
MFIP印西	11,170	非開示(注6)	非開示(注6)	非開示(注6)	非開示(注6)	インダストリアル 不動産
MFIP印西Ⅱ	14,387	30,906	30,906	100.0	非開示(注6)	インダストリアル 不動産
合計	376,214	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7月31日現在の建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本2.及び後記3.において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。なお、2024年7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の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、2024年7月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本2.において同じです。
(注4) 「稼働率」は、2024年7月31日現在における本投資法人保有の各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」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7月31日現在において本投資法人が保有している各物件の(準)共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%、50%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7月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
GLP・MFLP市川塩浜 (注4)	千葉県市川市塩浜一丁目6番3	不動産信託受益権	50,813	20,650	14,412
MFLP久喜	埼玉県久喜市清久町1番10	不動産信託受益権	67,925	15,700	11,018

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	9,418
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	8,770
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	6,894
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	6,269
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	5,566
MFLP堺	大阪府堺市堺区築港 八幡町1番171	不動産信託受益権	112,148	28,200	22,011
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	7,187
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	11,638
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	6,449
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	8,092
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	14,409
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	11,994
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	6,710	4,725
MFLPプロロジス パーク川越(注4)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産信託受益権	56,723	17,850	13,971
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	13,481
MFLP茨木	大阪府茨木市彩都あかね4番	不動産信託受益権	208,811	68,900	56,030
MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市領家 四丁目3342番1ほか4筆	不動産信託受益権	48,119	20,600	17,893
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	17,429
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	13,570
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	12,389
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	15,877
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	19,536
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	4,009
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	8,460	8,445
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	5,973
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	3,190
物流不動産 小計			1,492,845	429,210	350,657

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)
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	11,170
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	14,387
インダストリアル不動産 小計			非開示(注6)	32,600	25,557
合計			非開示(注6)	461,810	376,214

(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7月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2024年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社台湾総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注3)「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注4)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」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7月31日現在において本投資法人が保有している各物件の(準)共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%、50%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15期 (2023年8月1日～2024年1月31日)				第16期 (2024年2月1日～2024年7月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
GLP・MFLP市川塩浜 (注3)	5	100.0	495	4.2	5	100.0	498	4.0
MFLP久喜	3	100.0	481	4.1	3	100.0	483	3.9
MFLP横浜大黒(注3)	5	100.0	367	3.1	5	100.0	369	3.0
MFLP八潮	2	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	855	7.2	7	100.0	854	6.9
MFLP小牧	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP日野(注3)	17	100.0	371	3.1	17	100.0	397	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)	9	94.2	420	3.6	10	100.0	420	3.4
MFLP広島Ⅰ	4	100.0	518	4.4	4	100.0	512	4.1
MFLP茨木	10	100.0	1,881	15.9	10	100.0	1,842	14.8
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)

不動産等の名称	第15期 (2023年8月1日～2024年1月31日)				第16期 (2024年2月1日～2024年7月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
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)
MFLP新木場Ⅰ	—	—	—	—	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)
物流不動産 小計	非開示(注4)	99.8	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)	99.8	11,845	100.0	非開示(注4)	100.0	12,413	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7月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
				総額	当期支払額	既支払総額
MFLP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8月 至2025年6月	25	—	—
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	自2025年2月 至2025年6月	52	—	—
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2月 至2025年6月	51	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	空調機器更新工事	自2024年10月 至2025年1月	17	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	機械警備設備交換工事	自2024年12月 至2025年7月	37	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	ITV設備更新工事	自2025年1月 至2025年7月	74	—	—
MFLP日野	東京都日野市	全館非常灯・誘導灯器具 交換工事	自2024年9月 至2025年1月	20	—	—
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	44	—	—

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

2. 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、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352百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費180百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円) (注)
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事(12工区)	自2024年3月 至2024年6月	15
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	LED照明設備設置工事	自2023年5月 至2024年3月	40
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	外壁工事(1工区)	自2023年12月 至2024年7月	144
MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡須恵町	ITV録画用サーバー更新	自2024年6月 至2024年7月	11
MFLP茨木	大阪府茨木市	電力計メーター更新工事	自2023年12月 至2024年2月	32
その他の資本的支出				108
合 計				352

(注) 「MFLP横浜大黒」に係る工事金額は、本投資法人が保有している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。

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15期	第16期
	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
資産運用報酬(注)	1,129,442	1,140,767
資産保管手数料	17,500	18,055
一般事務委託手数料	24,014	23,998
役員報酬	6,600	6,600
会計監査人報酬	11,000	11,000
その他費用	68,623	189,371
合計	1,257,180	1,389,792

(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15期に34,250千円、第16期に93,075千円あります。

2. 借入状況

2024年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済方法	用途	摘要
短期借入金 (注1)	株式会社みずほ銀行(注2)	2024年 2月1日	—	—	—	2024年 2月19日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2024年 7月17日	—	500	0.2314	2024年 8月19日	期限一括	(注4)	
	株式会社福岡銀行	2024年 7月3日	600	1,500	0.2436	2024年 8月5日	期限一括	(注4)	
	小計		600	2,000					
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4)	無担保 無保証
		2019年 2月4日	1,000	—	0.1475	2024年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	1,700	—	0.2000	2024年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	1,700	1,700	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.4168	2029年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.3743	2028年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.6325	2031年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	700	700	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	700	700	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2022年 3月15日	800	800	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注4)	

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3)	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年 9月1日	2,000	2,000	基準金利 +0.3300 (注6)	2033年 9月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2023年 2月1日	500	500	0.5000	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月6日	500	500	0.5000	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月6日	500	500	1.2363	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,700	1.1300	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月5日	—	1,000	1.1450	2032年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月4日	—	1,700	基準金利 +0.3300 (注6)	2035年 3月5日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	1,400	1.0975	2032年 3月15日	期限一括	(注4)	
		2016年 9月1日	1,500	1,500	0.3813	2025年 9月1日	期限一括	(注4)	
2019年 2月4日	1,500	—	0.1475	2024年 2月5日	期限一括	(注4)			
2020年 3月2日	800	800	0.1059	2025年 3月3日 (注5)	期限一括	(注4)			
2021年 3月16日	2,000	2,000	0.1950	2026年 3月16日	期限一括	(注4)			
2022年 2月2日	1,200	1,200	0.2375	2027年 2月2日	期限一括	(注4)			
2023年 2月1日	500	500	0.5875	2027年 2月1日	期限一括	(注4)			
2023年 9月1日	2,000	2,000	0.5313	2027年 9月1日	期限一括	(注4)			
2024年 2月1日	—	1,200	0.6225	2028年 2月1日	期限一括	(注4)			
2024年 2月5日	—	1,500	0.6288	2028年 2月7日	期限一括	(注4)			
2024年 3月15日	—	800	0.6088	2028年 3月15日	期限一括	(注4)			
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2016年 8月2日	1,700	1,700	0.2113	2024年 8月2日 (注5)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2018年 3月15日	900	900	0.4895	2027年 9月15日	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3687	2028年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 4月6日	1,200	1,200	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4707	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,600	1,600	0.6325	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	

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3)	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年2月2日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2022年8月2日	400	400	0.7488	2032年8月2日	期限一括	(注4)	
		2023年2月1日	500	500	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年2月1日	—	1,200	1.3238	2034年2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年3月15日	—	800	1.2888	2034年3月15日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2020年2月5日	800	800	0.2385	2027年2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年2月5日	800	800	0.4272	2030年2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年10月6日	1,300	1,300	0.2829	2027年10月6日	期限一括	(注4)	
		2020年10月6日	1,200	1,200	0.4168	2029年10月9日	期限一括	(注4)	
		2021年3月16日	500	500	0.3743	2028年3月16日	期限一括	(注4)	
		2021年3月16日	500	500	0.4408	2029年3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年2月2日	300	300	0.2025	2026年2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年3月31日	500	500	0.2975	2026年3月31日	期限一括	(注4)	
		2023年2月1日	300	300	0.5375	2027年2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年2月6日	1,000	1,000	0.6300	2028年2月7日	期限一括	(注4)	
		2023年3月1日	2,200	2,200	0.6725	2028年3月1日	期限一括	(注4)	
		2024年2月1日	—	1,200	0.5213	2027年2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年3月15日	—	800	0.5225	2027年3月15日	期限一括	(注4)	
		みずほ信託銀行株式会社	2016年9月1日	600	—	0.3237	2024年3月1日	期限一括	
	2016年9月1日		700	700	0.3425	2024年9月2日 (注5)	期限一括	(注4)	
	2019年2月4日		500	—	0.1475	2024年2月5日	期限一括	(注4)	
	2020年4月6日		500	500	0.4942	2030年4月8日	期限一括	(注4)	
	2020年10月6日		2,000	2,000	0.3255	2028年10月6日	期限一括	(注4)	
	2022年3月15日		300	300	0.5957	2031年9月16日	期限一括	(注4)	
	2023年2月1日		500	500	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注4)	

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3)	返済方法	用途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2023年2月6日	500	500	1.2363	2033年2月7日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2023年3月15日	300	300	1.1163	2033年2月7日	期限一括	(注4)	
		2024年2月5日	—	500	基準金利 +0.2250 (注6)	2033年2月7日	期限一括	(注4)	
		2024年3月1日	—	600	基準金利 +0.2250 (注6)	2033年2月7日	期限一括	(注4)	
		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	
	2020年10月6日		1,000	1,000	0.4851	2029年10月9日	期限一括	(注4)	
	株式会社福岡銀行	2016年8月2日	1,300	—	0.2169	2024年2月2日	期限一括	(注4)	
		2018年3月15日	400	400	0.3563	2025年3月14日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2019年2月4日	2,000	2,000	0.3988	2029年2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年4月6日	1,800	1,800	0.4942	2030年4月8日	期限一括	(注4)	
		2020年10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年10月6日	期限一括	(注4)	
		2022年2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年2月1日	500	500	1.0175	2030年8月1日	期限一括	(注4)	
		2024年2月1日	—	1,000	基準金利 +0.2000 (注6)	2032年2月2日	期限一括	(注4)	
		2024年2月2日	—	1,300	基準金利 +0.2250 (注6)	2033年2月2日	期限一括	(注4)	
		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	
	2022年2月2日		1,200	1,200	0.5813	2032年2月2日	期限一括	(注4)	
	2022年8月4日		500	500	0.6455	2031年8月4日	期限一括	(注4)	
	2023年2月1日		500	500	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2020年2月5日	1,000	1,000	0.3360	2028年2月7日	期限一括	(注4)	
		2020年10月6日	1,500	1,500	0.3255	2028年10月6日	期限一括	(注4)	
		2021年3月16日	1,000	1,000	0.3464	2028年3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年2月3日	期限一括	(注4)	
		2022年8月4日	500	500	0.4988	2029年8月3日	期限一括	(注4)	

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3)	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	農林中央金庫	2023年 2月1日	500	500	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 3月15日	600	600	0.9350	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,000	1.2275	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	500	1.1950	2033年 3月15日	期限一括	(注4)	
	株式会社山口銀行	2018年 3月15日	600	600	0.3319	2024年 9月13日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.7140	2032年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	1,000	1.2419	2033年 9月15日	期限一括	(注4)	
	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5)	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2087	2025年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	800	800	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2629	2027年 4月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
	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5)	期限一括	(注4)	
		2020年 2月5日	1,600	1,600	0.3809	2029年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,200	1,200	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年 2月3日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 12月1日	2,000	2,000	1.1438	2031年 12月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	1,500	1.0975	2032年 3月15日	期限一括	(注4)	

無担保
無保証

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3)	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4)	
		2020年 3月2日	800	800	0.2182	2028年 3月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2020年 3月2日	500	500	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	500	500	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	1,000	0.9563	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.6325	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,000	1.1300	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	

無担保
無保証

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3)	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4)	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4)	
	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4)	
		2022年2月2日	800	800	0.3813	2029年2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年2月1日	400	400	0.9663	2030年2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年2月1日	—	1,000	0.9888	2031年2月3日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2023年2月1日	400	400	1.2265	2032年8月2日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2024年2月1日	—	1,500	基準金利 +0.2375 (注6)	2033年8月1日	期限一括	(注4)	
		2024年3月15日	—	500	基準金利 +0.2125 (注6)	2032年9月15日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2023年2月1日	400	400	1.2265	2032年8月2日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2023年2月1日	400	400	1.0175	2030年8月1日	期限一括	(注4)	
		2024年2月1日	—	500	0.9888	2031年2月3日	期限一括	(注4)	
	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4)	
		2024年2月1日	—	1,000	基準金利 +0.2500 (注6)	2034年2月1日	期限一括	(注4)	
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4)		
	2023年2月1日	400	400	0.9663	2030年2月1日	期限一括	(注4)		
	2024年2月1日	—	700	1.2756	2033年8月1日	期限一括	(注4)		
株式会社きらびし銀行	2023年2月1日	300	300	0.9663	2030年2月1日	期限一括	(注4)		
	2023年2月1日	200	200	1.2713	2033年2月1日	期限一括	(注4)		

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3)	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4)	無担保 無保証
		2024年2月1日	—	1,000	基準金利 +0.2125 (注6)	2032年8月2日	期限一括	(注4)	
		2024年3月15日	—	500	基準金利 +0.2125 (注6)	2032年9月15日	期限一括	(注4)	
小計			125,700	149,700					
合計			126,300	151,700					

(注1) 短期借入金については、契約毎の直近の借入利率の小数第5位を四捨五入して表示しています。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) 2024年2月1日に借り入れた短期借入金3,100百万円を2024年2月19日付で期限一括返済しています。
(注3) 返済期限が営業日でない場合は翌営業日とします。
(注4) 資金用途は、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5) 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6) 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7月31日時点で適用されている基準金利は、0.2573%です。

3. 投資法人債の状況

2024年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債 (サステナビリティ債券)	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 (グリーン債券)	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債券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債券又はグリーンローンにより行う資金調達を意味します。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
MFLP平塚Ⅲ	2024年2月1日	8,410	—	—	—	—
MFLP新木場Ⅰ	2024年2月1日	5,940	—	—	—	—
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注2)	2024年2月1日	3,040	—	—	—	—
MFLP東名綾瀬(注3)	2024年3月15日	9,920	—	—	—	—
合計	—	27,310	—	—	—	—

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

(注3)「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の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	不動産信託 受益権	MFLP平塚Ⅲ	2024年 2月1日	8,410	8,450	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 11月30日
取得	不動産信託 受益権	MFLP新木場Ⅰ	2024年 2月1日	5,940	6,110	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 11月30日
取得	不動産信託 受益権	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注3)	2024年 2月1日	3,040	3,040	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 11月30日
取得	不動産信託 受益権	MFLP東名綾瀬(注4)	2024年 3月15日	9,920	9,920	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 11月30日
合計				27,310	27,520	—	—

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、一般財団法人日本不動産研究所が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2)「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注3)「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注4)「MFLP東名綾瀬」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	27,310,000	—
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
平塚ツインシティ4特定目的会社	8,410,000 (30.8%)	— (—%)
三井不動産株式会社	8,980,000 (32.9%)	— (—%)
合計	17,390,000 (63.7%)	— (—%)

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

(注2)「買付額等」は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税及び都市計画税を含んでいません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合(B/A)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
ロジスティクスマネジメント報酬	335,755	三井不動産株式会社	300,682	89.6%
建物管理委託費	445,262	三井不動産ファシリティーズ株式会社	195,360	43.9%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	176,083	39.5%

(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	13,936
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	13,573
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	88,582
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	48,179
第一園芸株式会社	修繕工事等	4,570
アンドレジリエンス株式会社	修繕工事等	613

(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	618,400

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況等については、後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	703,770	381,786
信託現金及び信託預金	8,371,276	8,238,051
営業未収入金	58,740	331,060
前払費用	102,536	108,434
未収消費税等	—	474,920
その他	9,138	3,521
流動資産合計	9,245,462	9,537,774
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	192,609,798	204,927,088
減価償却累計額	△22,016,098	△24,882,025
信託建物(純額)	170,593,699	180,045,062
信託構築物	6,108,246	6,456,763
減価償却累計額	△2,079,269	△2,328,612
信託構築物(純額)	4,028,976	4,128,151
信託機械及び装置	4,244,208	4,318,951
減価償却累計額	△1,641,757	△1,788,826
信託機械及び装置(純額)	2,602,450	2,530,125
信託車両運搬具	4,274	4,274
減価償却累計額	△3,107	△3,224
信託車両運搬具(純額)	1,167	1,049
信託工具、器具及び備品	127,868	136,629
減価償却累計額	△46,102	△55,145
信託工具、器具及び備品(純額)	81,765	81,484
信託土地	172,021,268	187,125,473
信託建設仮勘定	39,794	8,540
有形固定資産合計	349,369,123	373,919,887
無形固定資産		
信託借地権	2,061,878	2,303,362
ソフトウェア	640	465
無形固定資産合計	2,062,518	2,303,827
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	50,518	68,468
長期前払費用	294,620	267,904
繰延税金資産	20	17
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	346,209	337,440
固定資産合計	351,777,850	376,561,155
繰延資産		
投資口交付費	50,117	31,617
投資法人債発行費	33,960	31,779
繰延資産合計	84,077	63,397
資産合計	361,107,391	386,162,327

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	704,817	604,645
短期借入金	600,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	6,600,000
未払金	1,313,427	1,423,997
未払費用	11,798	12,664
未払法人税等	1,023	973
未払消費税等	227,504	—
前受金	2,006,290	2,098,674
その他	358	1,237
流動負債合計	14,465,221	12,742,192
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	116,100,000	143,100,000
信託預り敷金及び保証金	7,754,113	8,425,098
資産除去債務	—	158,717
その他	6,795	5,523
固定負債合計	128,860,909	156,689,339
負債合計	143,326,131	169,431,531
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 △6,336	※2 △28,832
その他の出資総額控除額	△4,712,659	△5,693,971
出資総額控除額合計	△4,718,995	△5,722,803
出資総額(純額)	213,374,902	212,371,094
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,406,357	4,359,700
剰余金合計	4,406,357	4,359,700
投資主資本合計	217,781,260	216,730,795
純資産合計	※3 217,781,260	※3 216,730,795
負債純資産合計	361,107,391	386,162,327

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,138,167	※1	11,820,017
その他賃貸事業収入	※1	707,350	※1	593,392
営業収益合計		11,845,517		12,413,410
営業費用				
賃貸事業費用	※1	5,849,502	※1	6,202,441
資産運用報酬		1,129,442		1,140,767
資産保管手数料		17,500		18,055
一般事務委託手数料		24,014		23,998
役員報酬		6,600		6,600
会計監査人報酬		11,000		11,000
合併関連費用		—		118,164
その他営業費用		68,623		71,206
営業費用合計		7,106,683		7,592,234
営業利益		4,738,834		4,821,176
営業外収益				
受取利息		36		41
受取保険金		5,922		—
受取賠償金	※2	25,095		—
還付加算金		2,140		—
未払分配金戻入		606		784
固定資産税等還付金		—		466
その他		0		0
営業外収益合計		33,801		1,292
営業外費用				
支払利息		299,187		411,599
投資法人債利息		15,829		15,570
投資法人債発行費償却		2,205		2,181
投資口交付費償却		23,411		18,499
投資口公開関連費用		13,737		—
融資関連費用		7,561		6,415
その他		3,672		7,701
営業外費用合計		365,604		461,967
経常利益		4,407,031		4,360,501
税引前当期純利益		4,407,031		4,360,501
法人税、住民税及び事業税		1,028		979
法人税等調整額		5		2
法人税等合計		1,034		982
当期純利益		4,405,997		4,359,519
前期繰越利益		359		181
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,406,357		4,359,700

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							投資主資本 合計	純資産 合計
	出資総額				剰余金				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金 合計		
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	203,299,818	—	△3,907,987	△3,907,987	199,391,830	4,260,455	4,260,455	203,652,286	203,652,286
当期変動額									
新投資口の発行	14,794,080				14,794,080			14,794,080	14,794,080
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△6,336		△6,336	△6,336			△6,336	△6,336
その他の利益超 過分配			△804,672	△804,672	△804,672			△804,672	△804,672
剰余金の配当						△4,260,096	△4,260,096	△4,260,096	△4,260,096
当期純利益						4,405,997	4,405,997	4,405,997	4,405,997
当期変動額合計	14,794,080	△6,336	△804,672	△811,008	13,983,072	145,901	145,901	14,128,973	14,128,973
当期末残高	※1 218,093,898	△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(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

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~59年 構築物 8~50年 機械及び装置 8~17年 車両運搬具 4~7年 工具、器具及び備品 3~15年 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~59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28,073千円です。	(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、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。

項目	前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日			当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日		
一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記 (1) 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)			一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記 (1) 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (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
信託定期借地権	借地権償却費の発生	22,496	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
(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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)	固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)
当 期	当 期
有形固定資産	349,369,123
無形固定資産	2,061,878
(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 1月31日)	当 期 (2024年 7月31日)
1 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 10,000,000 借入実行残高 — 借入未実行残高 10,000,000	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 2023年8月1日 至 2024年1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	6,336	—	6,336	—	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。

当期(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。

前期(ご参考) (2024年 1月31日)	当 期 (2024年 7月31日)
※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 10,587,529	賃料収入 11,253,769
共益費収入 550,637	共益費収入 566,247
計 11,138,167	計 11,820,017
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 594,090	水道光熱費収入 478,280
駐車場収入 54,120	駐車場収入 55,169
その他賃貸収入 59,139	その他賃貸収入 59,943
計 707,350	計 593,392
不動産賃貸事業収益合計 11,845,517	不動産賃貸事業収益合計 12,413,410
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 737,278	外注委託費 789,220
水道光熱費 558,039	水道光熱費 480,688
修繕費 153,745	修繕費 180,438
借地料 79,817	借地料 99,081
公租公課 1,052,941	公租公課 1,167,132
減価償却費 3,108,519	減価償却費 3,296,907
その他賃貸事業費用 159,161	その他賃貸事業費用 188,971
不動産賃貸事業費用合計 5,849,502	不動産賃貸事業費用合計 6,202,441
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
5,996,015	6,210,968
※2 受取賠償金 物流不動産の一部に発見された不備の是正に伴い受領した賠償金25,095千円を計上しています。	該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 8,000,000口	発行可能投資口総口数 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 1月31日)	当 期 (2024年 7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (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 20	未払事業税損金不算入額 17
信託借地権償却 9,317	信託借地権償却 17,310
繰延税金資産小計 9,337	資産除去債務 1,015
評価性引当額 △9,317	繰延税金資産小計 18,344
繰延税金資産合計 20	評価性引当額 △18,326
繰延税金資産の純額 20	繰延税金資産合計 17
	繰延税金資産の純額 17
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 0.01
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 0.02

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7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1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>9,600,000</td> <td>9,573,454</td> <td>△26,545</td> </tr> <tr> <td>(2) 投資法人債</td> <td>5,000,000</td> <td>4,852,900</td> <td>△147,100</td> </tr> <tr> <td>(3) 長期借入金</td> <td>116,100,000</td> <td>114,233,280</td> <td>△1,866,719</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>130,700,000</td> <td>128,659,634</td> <td>△2,040,365</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	9,600,000	9,573,454	△26,545	(2) 投資法人債	5,000,000	4,852,900	△147,100	(3) 長期借入金	116,100,000	114,233,280	△1,866,719	負債計	130,700,000	128,659,634	△2,040,365	<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
	貸借対照表計上額	時価	差額																																						
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,573,454	△26,545																																						
(2) 投資法人債	5,000,000	4,852,900	△147,100																																						
(3) 長期借入金	116,100,000	114,233,280	△1,866,719																																						
負債計	130,700,000	128,659,634	△2,040,365																																						
	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>(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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7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>9,600,000</td> <td>5,700,000</td> <td>11,500,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>9,600,000</td> <td>5,700,000</td> <td>11,500,000</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	9,600,000	5,700,000	11,500,000	合 計	9,600,000	5,700,000	11,500,000	<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>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
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																														
投資法人債	—	—	—																														
長期借入金	9,600,000	5,700,000	11,500,000																														
合 計	9,600,000	5,700,000	11,500,000																														
	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																														
<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>15,800,000</td> <td>15,800,000</td> <td>67,300,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>15,800,000</td> <td>15,800,000</td> <td>72,300,000</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	15,800,000	15,800,000	67,300,000	合 計	15,800,000	15,800,000	72,300,000	<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
	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	15,800,000	15,800,000	67,300,000																														
合 計	15,800,000	15,800,000	72,300,000																														
	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																														

[資産除去債務に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日										
<p>該当事項はありません。</p>	<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
	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										

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日				当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日			
本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)				本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
340,519,995	10,871,211	351,391,206	432,010,000	351,391,206	24,823,502	376,214,708	461,810,000
(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2物件の取得(13,811,192千円)、減少額は減価償却費(3,108,519千円)です。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権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。			
なお、賃貸等不動産に関する2024年1月期(第15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。			

[資産の運用の制限に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	4.75%	不動産信託受益権の購入	13,728,073	営業未払金	113,266
				ロジスティクス マネジメント報酬	261,465		
				修繕工事等	7,527		
				その他 賃貸事業費用等	2,416		
				賃貸収入等	414,233	営業未収入金	52,189
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	375	営業未払金	—
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	197,074	営業未払金	76,485
				修繕工事等	78,998		
				その他 賃貸事業費用等	5,470		
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	182,517	営業未払金	68,686
				修繕工事等	61,615		
				その他 賃貸事業費用等	3,326		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	その他 賃貸事業費用等	120	営業未払金	22
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	5,052	営業未払金	11
				支払利息	14,281	未払費用	79
				長期借入金の 借入れ	2,000,000	長期借入金	9,500,000
				長期借入金の返済	2,000,000		
				コミットメント フィー等	3,780	未払金	3,089
一般事務 委託報酬等	14,049						

(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	
						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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日		当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	
1口当たり純資産額	358,192円	1口当たり純資産額	356,465円
1口当たり当期純利益	7,264円	1口当たり当期純利益	7,170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 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日
当期純利益(千円)	4,405,997	4,359,519
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)	4,405,997	4,359,519
期中平均投資口数(口)	606,492	608,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

1. 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、2024年2月1日付でMFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ及びMFLP・SGリアルティ福岡粕屋に係る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17,390百万円)。

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-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2)	福岡県糟屋郡粕屋町	3,040 (共有持分 50%)	2024年 2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) 「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

本投資法人は、2024年2月16日付で以下の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、2024年3月15日付で当該資産を取得する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得予定年月日 (注2)
物流不動産	L-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	9,920 (共有持分50% の追加取得)	2024年 3月15日

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに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。また、本投資法人が追加取得予定の本物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

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

2. 資金の借入れ

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

①短期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社みずほ銀行	3,100	基準金利 +0.035% (注1)	2024年 2月1日	2024年 2月19日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社福岡銀行	900	基準金利 +0.05% (注2)	2024年 2月1日	2024年 5月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	4,000	—	—	—	—	—

(注1) 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1週間物の全銀協日本円TIBORと1か月物の全銀協日本円TIBORを日割線形按分(インターポレーション)して算出する金利です。

(注2) 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
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	1,200	0.52125% (注2)	2024年 2月1日	2027年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 (グリーンローン)	1,200	0.6225% (注2)	2024年 2月1日	2028年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社第四北越銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,000	0.9888% (注2、3)	2024年 2月1日	2031年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社京葉銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	500					
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)	1,700	1.13% (注2、4)	2024年 2月1日	2032年 2月2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)	1,000				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.2% (注5)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.2125% (注5)	2024年 2月1日	2032年 8月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
農林中央金庫 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,000	1.2275% (注2、4)	2024年 2月1日	2033年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,500	基準金利 +0.2375% (注5)	2024年 2月1日	2033年 8月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山形銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	700	1.2756% (注2、4)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,200	1.3238% (注2、4)	2024年 2月1日	2034年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社伊予銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.25% (注5)			期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	14,000	—	—	—	—	—

(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SPT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、2024年7月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日。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、元本返済日までの間

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、元本返済日までの間

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、2024年4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。

本投資法人は、2024年3月13日付で前記「1. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、以下の資金の借入れを決定しました。

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
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	800	0.5225% (注2)	2024年 3月15日	2027年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社 (グリーンローン)	800	0.6088% (注2)	2024年 3月15日	2028年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社千葉銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,000	0.9563% (注2, 3)	2024年 3月15日	2031年 3月17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)	1,400	1.0975% (注2, 4)	2024年 3月15日	2032年 3月15日	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)	1,500					
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	500	基準金利 +0.2125% (注4, 5)	2024年 3月15日	2032年 9月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	500	基準金利 +0.2125% (注5)				
農林中央金庫 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	500	1.195% (注2, 4)	2024年 3月15日	2033年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	1,200					
株式会社山口銀行 (グリーンローン)	1,000	1.2419% (注2)	2024年 3月15日	2033年 9月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティ・リンク・ローン) (注1)	800	1.2888% (注2, 4)	2024年 3月15日	2034年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	10,000	—	—	—	—	—

(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SPT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、2024年7月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日。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、元本返済日までの間
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、元本返済日までの間
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、2024年4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。

当期(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、足元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、足元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。

このような状況の下、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)
本合併に係る割当ての内容	1	1.168
		(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

(参考情報)

(イ) 本資産運用会社による吸収分割契約の締結

本合併に伴い、本資産運用会社及び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。)(は、それぞれ2024年8月5日開催の取締役会にて、2024年11月1日を吸収分割の効力発生日とし、本資産運用会社を吸収分割承継会社、IRMを吸収分割会社とし、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。)(を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて吸収分割契約を締結いたしました。

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ります。

(ロ) 本投資法人における規約の一部変更

本投資法人は、2024年9月30日に開催予定の投資主総会(以下「本投資主総会」といいます。)(において、規約を一部変更する議案が付議される予定です。

〈規約の一部変更の予定〉

(下線部は変更箇所を示します。)

現行規約	変更案
<p>第6条 (発行可能投資口総口数)</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>800</u>万口とする。</p> <p>2～3. (省略)</p> <p>第29条 (資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)</p> <p>1～2. (省略)</p> <p>3. (省略)</p> <p>(1)～(11) (省略)</p> <p>(新設)</p> <p><u>(12) その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u></p> <p>4～5. (省略)</p> <p>第34条 (決算期)</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで (以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。)とする。</p> <p>第37条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準)</p> <p>1. (省略)</p> <p>(1) 運用報酬 I</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期 (以下「直前決算期」という。) 付の貸借対照表 (投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。) に記載された総資産額に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額 (1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。) を運用報酬 I とする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資 (以下「海外不動産保有法人関連出資」という。) を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額 (以下に定義される。) が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券 (もしあれば) に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表 (但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。) の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て (海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートをを用いて算定するものとする。) の総資産額 (但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。) に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。</p> <p>(2) 運用報酬 II</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期 (以下「当該決算期」という。) 毎に算定される運用報酬 I、運用報酬 II 及び運用報酬 III、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額 (1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円) を運用報酬 II とする。</p>	<p>第6条 (発行可能投資口総口数)</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>3,200</u>万口とする。</p> <p>2～3. (現行どおり)</p> <p>第29条 (資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲)</p> <p>1～2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>(1)～(11) (現行どおり)</p> <p><u>(12) 信用金庫法に定める出資</u></p> <p><u>(13) その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u></p> <p>4～5. (現行どおり)</p> <p>第34条 (決算期)</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで (以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。) とする。但し、第17期営業期間は、<u>2024年8月1日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月1日から2025年7月末日までとする。</u></p> <p>第37条 (資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>(1) 運用報酬 I</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期 (以下「直前決算期」という。) 付の貸借対照表 (投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。) に記載された総資産額 (但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。) に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額 (1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。) を運用報酬 I とする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資 (以下「海外不動産保有法人関連出資」という。) を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額 (以下に定義される。) が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券 (もしあれば) に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表 (但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。) の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て (海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートをを用いて算定するものとする。) の総資産額 (但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。) に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。</p> <p>(2) 運用報酬 II</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期 (以下「当該決算期」という。) 毎に算定される運用報酬 I、運用報酬 II 及び運用報酬 III、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益 (但し、のれん償却費を加算した後の金額とする。) の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額 (1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円) を運用報酬 II とする。</p>

現行規約	変更案
<p>(3) 運用報酬 III</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額 (1円未満切捨) を運用報酬 III とする。</p> <p>〈計算式〉</p> <p>本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬 I、運用報酬 II 及び運用報酬 III、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益 (但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額) × EPU × 0.001% を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率</p> $EPU = A / B$ <p>A: 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬 I、運用報酬 II 及び運用報酬 III、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益 (但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額)</p> <p>B: 当該決算期における発行済投資口数</p> <p>(4)～(7) (省略)</p> <p>2. (省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>(3) 運用報酬 III</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額 (1円未満切捨) を運用報酬 III とする。</p> <p>〈計算式〉</p> <p>本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬 I、運用報酬 II 及び運用報酬 III、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益 (但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。) × EPU × 0.001% (但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。) を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率</p> $EPU = A / B$ <p>A: 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬 I、運用報酬 II 及び運用報酬 III、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益 (但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。)</p> <p>B: 当該決算期における発行済投資口数</p> <p>なお、当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記に規定する方法により、運用報酬 III の金額を調整する。</p> <p>i 1: Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬 III の金額は、上記計算式 (本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後) による運用報酬 III の算出値の X 倍 (1円未満切捨。) とする。</p> <p>ii Y: 1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬 III の金額は、上記計算式 (本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後) による運用報酬 III の算出値の Y 分の 1 倍 (1円未満切捨。) とする。</p> <p>(4)～(7) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>第9章 附則</p> <p>第42条 (変更の効力発生)</p> <p>1. 規約第6条第1項、第29条第3項、第34条及び第37条第1項に係る規約変更の効力は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の間で締結された2024年8月5日付合併契約書に基づき、本投資法人を吸収合併存続法人とし、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吸収合併 (以下「本合併」という。) の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。なお、規約第37条第1項第3号に係る規約変更のうち、「(但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。)」の文言を追加する変更は規約第34条の変更後の第17期営業期間に係る運用報酬 III の算出のときから適用する。</p> <p>2. 本章の規定は、本合併の効力発生日付で、前項による規約変更の効力発生後に削除するものとする。</p>

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日	当 期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日
I 当期末処分利益	4,406,357,351	4,359,700,791
II 利益超過分配金加算額	1,003,808,000	1,242,752,000
うち一時差異等調整引当額	22,496,000	28,576,000
うちその他の出資総額控除額	981,312,000	1,214,176,000
III 分配金の額	5,409,984,000	5,602,112,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,898)	(9,214)
うち利益分配金	4,406,176,000	4,359,360,000
(うち1口当たり利益分配金)	(7,247)	(7,170)
うち一時差異等調整引当額	22,496,000	28,576,000
(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))	(37)	(47)
うちその他の利益超過分配金	981,312,000	1,214,176,000
(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))	(1,614)	(1,997)
IV 次期繰越利益	181,351	340,791

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4,406,176,000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、FFOの72%である5,410,452,502円から利益分配金額4,406,176,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される1,003,808,000円のうち981,312,000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22,496,000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>	<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4,359,360,000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、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。</p> <p>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。</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。

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考)(自 2023年8月1日 至 2024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 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。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年9月17日

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田澤 治郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 峨家 将

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の2024年2月1日から2024年7月31日までの第16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8月5日開催の役員会にて、アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併契約を締結している。

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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,407,031	4,360,501
減価償却費	3,108,694	3,297,082
投資法人債発行費償却	2,205	2,181
投資口交付費償却	23,411	18,499
受取利息	△36	△41
支払利息	315,016	427,170
受取保険金	△5,922	—
受取賠償金	△25,095	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	135,262	△272,320
前払費用の増減額(△は増加)	△87,538	△5,897
長期前払費用の増減額(△は増加)	△283,096	26,716
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,143,742	△474,920
未払消費税等の増減額(△は減少)	227,504	△227,504
営業未払金の増減額(△は減少)	338,911	△241,153
未払金の増減額(△は減少)	29,660	70,929
前受金の増減額(△は減少)	73,079	92,383
その他	△2,235	△281
小計	9,400,594	7,073,345
利息の受取額	36	41
利息の支払額	△314,825	△426,305
保険金の受取額	417	5,504
賠償金の受取額	25,095	—
法人税等の支払額	△1,140	△1,029
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,110,178	6,651,557
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	△12,554,431	△27,482,726
信託無形固定資産の取得による支出	△1,490,553	△266,892
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△44,692	△52,159
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	313,010	723,145
敷金及び保証金の差入による支出	△13,576	△17,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,790,243	△27,096,583
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	11,100,000	15,600,000
短期借入金の返済による支出	△15,000,000	△14,200,000
長期借入れによる収入	4,000,000	30,600,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△6,600,000
投資法人債発行費の支出	△104	—
投資口の発行による収入	14,768,846	△1,003
利益分配金の支払額	△4,260,283	△4,405,645
利益超過分配金の支払額	△810,970	△1,003,534
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,797,487	19,989,816
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,117,423	△455,209
現金及び現金同等物の期首残高	7,957,623	9,075,047
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,075,047	※1 8,619,837

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記](参考情報)

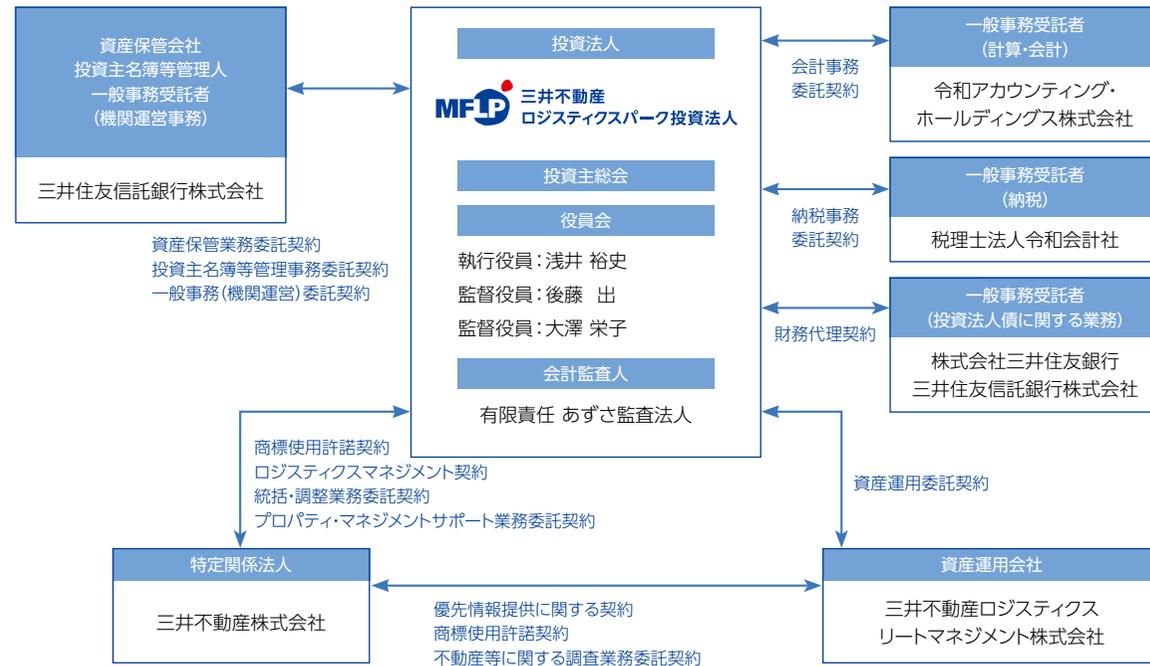
期 別	前期(ご参考) 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	当 期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2024年1月31日現在)	(2024年7月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
703,770千円	381,786千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
8,371,276千円	8,238,051千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
9,075,047千円	8,619,837千円

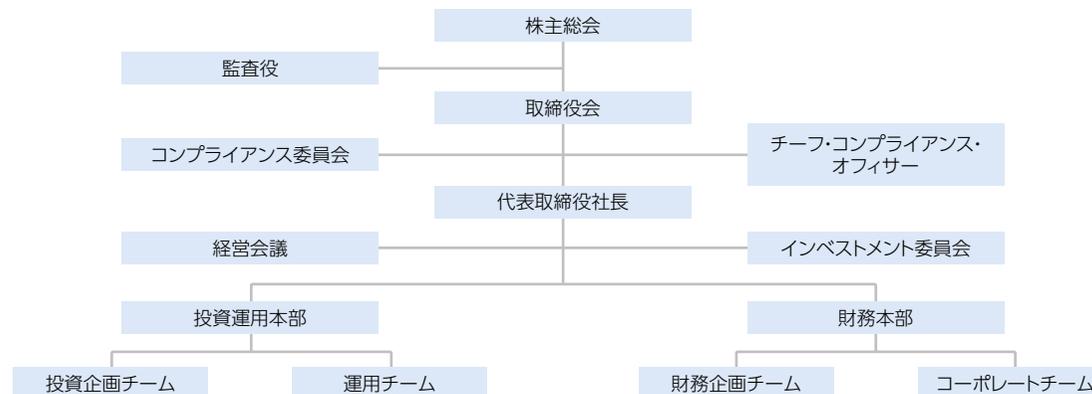
投資法人の体制

■投資法人・資産運用会社について



■資産運用会社の概要

商号	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	役員	取締役4名 監査役1名
設立年月日	2015年8月24日	金融商品取引業登録	登録番号：関東財務局長(金商)第2890号
資本金	2億円	宅地建物取引業免許	免許証番号：東京都知事(2)第98374号
株主構成	三井不動産株式会社100%	取引一任代理等認可	認可番号：国土交通大臣認可第99号
主たる事業内容	投資運用業	加入団体	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 不動産証券化協会



ホームページのご紹介

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

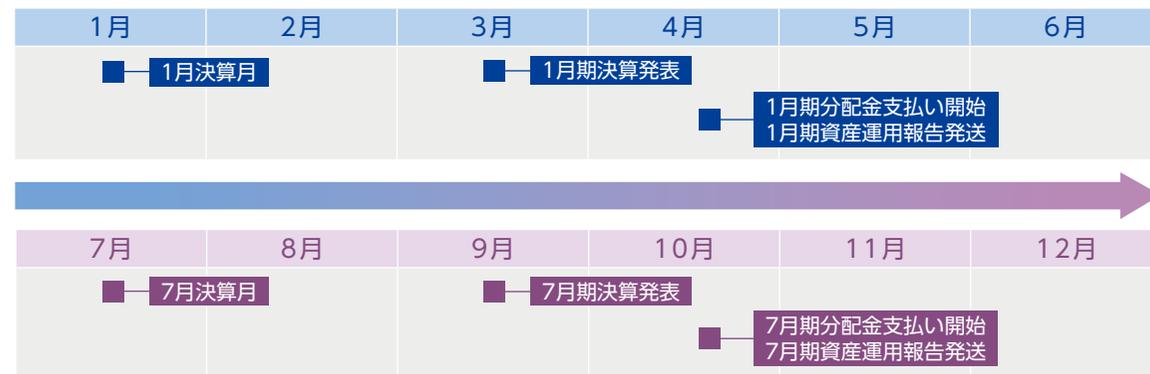
The screenshot shows the MFLP website homepage at <https://www.mflp-r.co.jp/>. Callouts highlight several features:

- 検索 (Search):** A search bar with the MFLP logo and a search button.
- 本投資法人の特徴を掲載しています。** (We feature the characteristics of this investment corporation.)
- 最新の決算情報を掲載しています。** (We feature the latest financial information.)
- 分配金に関する情報を掲載しています。** (We feature information regarding distributions.)
- 本投資法人の最新情報を掲載しています。** (We feature the latest information about this investment corporation.)

 The website content includes sections for financial information (決算情報), ESG Report 2024, and various news items.

投資主インフォメーション

■年間スケジュール

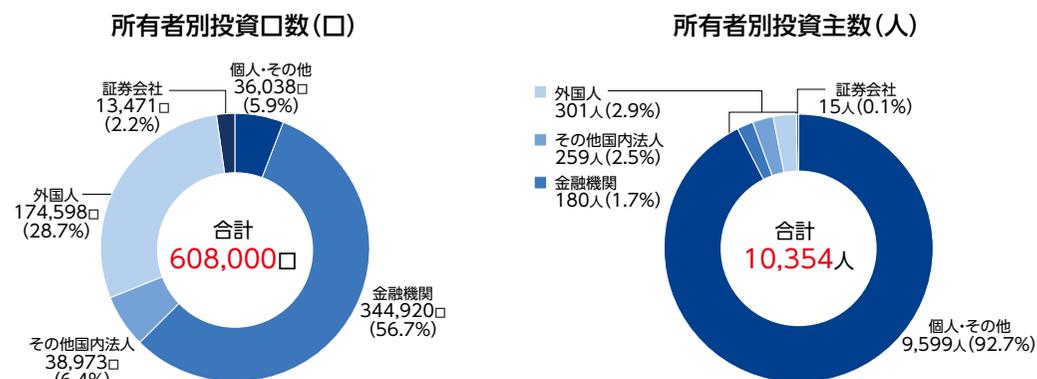


■投資口価格の推移



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

■投資主の構成



■投資主メモ

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

●住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等にお申し出ください。

●分配金について

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

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

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

●分配金計算書について

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