

# 第10期 資産運用報告

2021年2月1日から2021年7月31日まで



# 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10期 (2021年7月期)

1口当たり分配金

7,816円

分配金支払い開始 2021年10月12日

資産規模

2,976億円

期末稼働率

100.0%

当期純利益

3,708百万円

LTV

33.6%

信用格付

(2021年9月15日時点)  
(株式会社日本格付研究所)

AA (安定的)

三井不動産の物流施設事業ステートメント

『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』

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





## ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は三井不動産ロジスティクスパーク投資法人に格別のご高配を賜り、誠にありがとうございます。

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10期の決算を順調に終え、無事に上場5周年を迎えることができました。

今後とも運用委託先の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連携しながら、投資主価値の向上を目指して運用を行ってまいりますので、引き続きご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

予想 第11期

1口当たり分配金

7,830円



三井不動産ロジスティクスパーク投資法人  
執行役員 磯辺 真幸

## 目次

決算サマリー/ごあいさつ	1	I. 資産運用報告	31
トップメッセージ	3	II. 貸借対照表	51
決算ハイライト	5	III. 損益計算書	53
安定成長に向けた 4つのロードマップ	7	IV. 投資主資本等変動計算書	54
三井不動産との 戦略的パートナーシップ	9	V. 注記表	55
外部成長	11	VI. 金銭の分配に係る計算書	66
内部成長	17	VII. 監査報告書	67
ESGへの取組み	19	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	69
財務戦略	21	投資法人の体制	71
第10期取得物件	22	ホームページのご紹介	72
保有物件紹介	23	投資主インフォメーション	73
ポートフォリオ一覧	30		

# トップメッセージ

## 吉田社長よりご挨拶



平素より三井不動産ロジスティクスパーク投資法人へのご支援を賜り、誠にありがとうございます。  
本投資法人の第10期1口当たり分配金は7,816円の着地となり、お陰様で、上場以降第10期まで連続で増配とすることができました。また、今年3月に取得した先進的大型データセンターMFIP印西Ⅱの通期稼働や、堅調なマーケットに支えられた安定的な運用により第11期も増配となる見込みです。三井不動産からのパイプラインである優先情報提供対象物件は11物件、110万㎡と潤沢であり、J-REIT最低水準のLTVを活かし、質の伴った追加物件の取得を行い、今後とも継続的な高い分配金の成長を目指します。

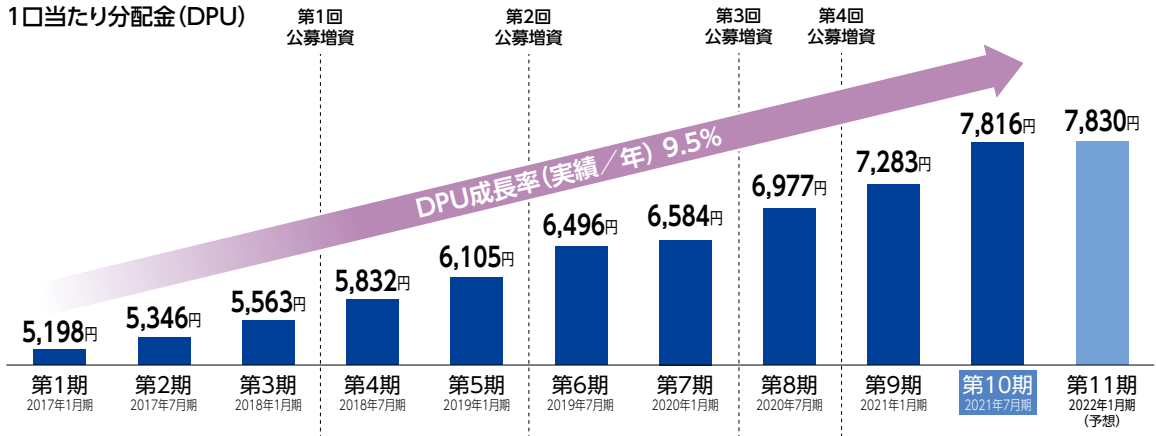
引き続き、中長期にわたり投資主の皆様の利益の最大化実現のため、一同尽力して参ります。変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

代表取締役社長 **吉田 幸男**

## 分配金成長の概要

第10期まで連続した高い分配金成長により継続的な投資家利益の拡大を実現しています。



## 外部成長の概要

2016年の上場以降、継続的な物件取得により外部成長を続けてきました。今後も三井不動産からの優先情報提供対象物件の拡大を受けて、質の伴った物件取得を行っていきます。



(注) 優先情報提供対象物件の概要につきましては、P.11~12をご参照ください。

# 決算ハイライト

第10期(2021年7月期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて簡単にご説明します。

損益計算書(要旨)			
単位:百万円			
科目	第9期	第10期	増減
営業収益	8,139	9,267	1,128
営業費用	4,353	5,332	979
<b>A</b> 営業利益	3,786	3,935	148
営業外収益	12	3	△8
営業外費用	217	229	11
経常利益	3,580	3,708	128
当期純利益	3,579	3,708	128
<b>B</b> 1口当たり分配金(円)	7,283	7,816	533

## 外部成長

**A C**

借入により、先進的大型データセンター**MFIP印西Ⅱ**を取得したため、資産規模(有形固定資産)が増加し、**営業利益も増加**しました。

## 内部成長

**A**

コロナ禍においてもポートフォリオの第10期平均稼働率は**100%**であり、**安定した営業利益**に寄与しています。

## 投資主利益の向上

**B**

外部成長が分配金成長をけん引し、**上場来連続の増配を達成**しました。引き続き第11期も増配を見込んでいます。

## 財務戦略

**D**

物件取得に伴い借入金は増加しましたが、安定した財務基盤などが評価され、2021年9月に**信用格付が「AA-」から「AA」へ向上**しました。

### 貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科 目	第9期	第10期	増減
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>	9,306	<b>7,279</b>	△2,027
現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	6,542	<b>6,629</b>	86
<b>固定資産</b>	275,722	<b>288,671</b>	12,949
有形固定資産	275,650	<b>288,618</b>	12,968
<b>繰延資産</b>	175	<b>152</b>	△23
<b>資産合計</b>	<b>285,205</b>	<b>296,103</b>	<b>10,898</b>
<b>負債・純資産の部</b>			
<b>流動負債</b>	8,791	<b>6,807</b>	△1,983
短期借入金	5,900	<b>2,000</b>	△3,900
1年以内返済長期借入金	—	<b>1,900</b>	1,900
<b>固定負債</b>	88,665	<b>101,787</b>	13,121
長期借入金	82,400	<b>92,500</b>	10,100
投資法人債	—	<b>3,000</b>	3,000
<b>負債合計</b>	<b>97,457</b>	<b>108,594</b>	<b>11,137</b>
<b>出資総額(純額)</b>	184,168	<b>183,800</b>	△368
<b>剰余金</b>	3,579	<b>3,708</b>	128
<b>純資産合計</b>	<b>187,747</b>	<b>187,508</b>	△239
<b>負債・純資産合計</b>	<b>285,205</b>	<b>296,103</b>	<b>10,898</b>

C

D

# 安定成長に向けた4つのロードマップ

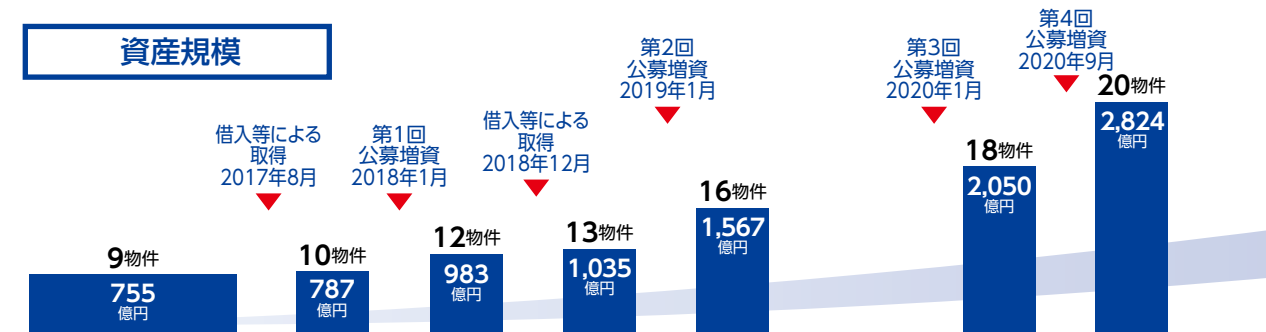
## ■ 本投資法人の成長の軌跡と成長戦略

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

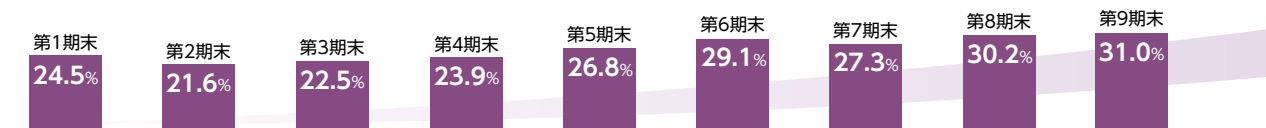
2016年度 ~ 2020年度

第1期 ~ 第9期

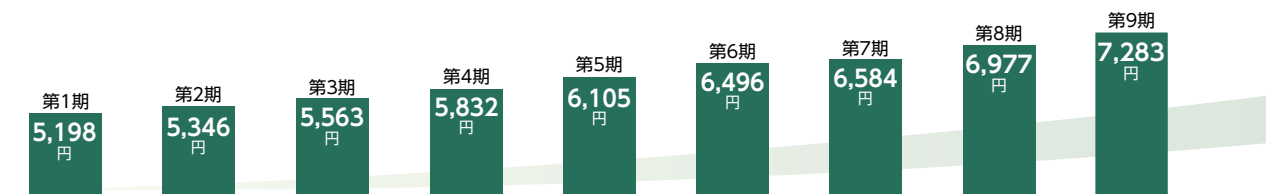
### 資産規模



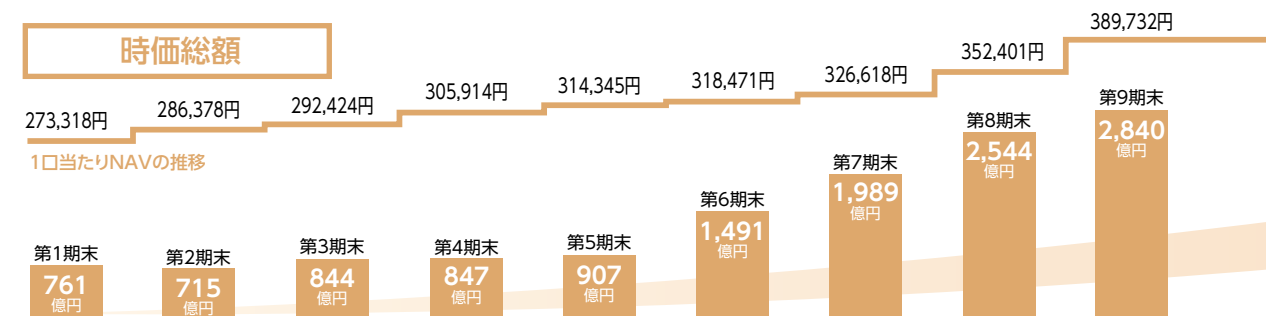
### LTV



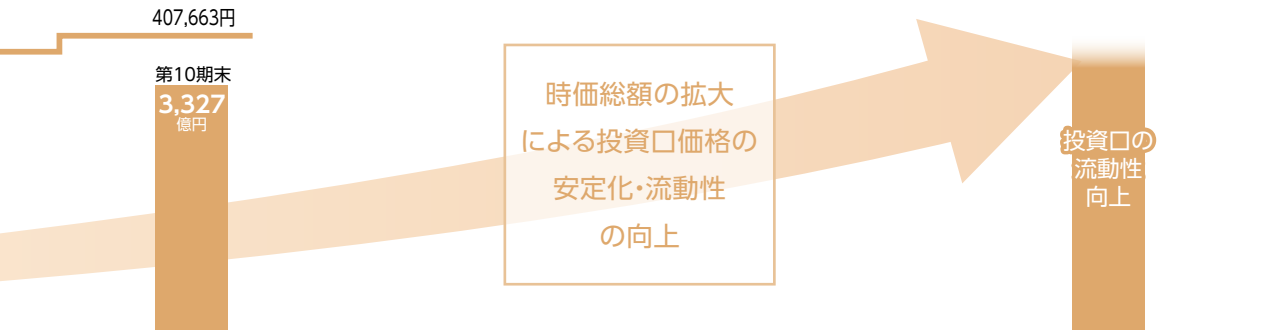
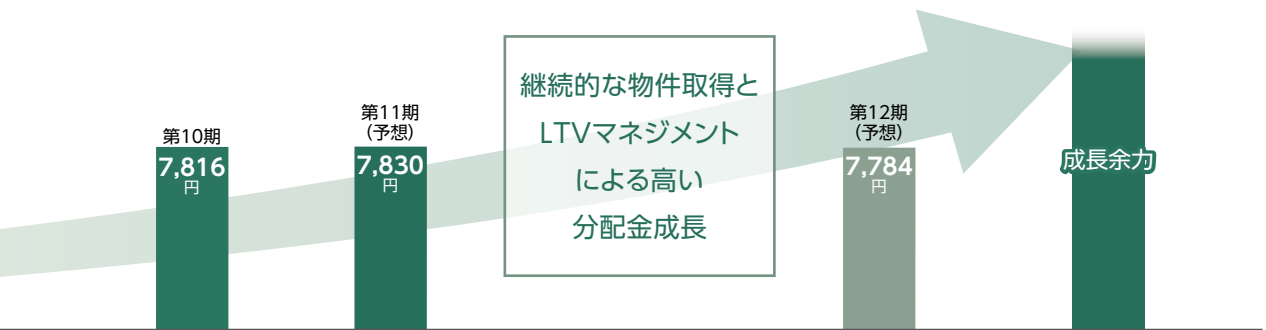
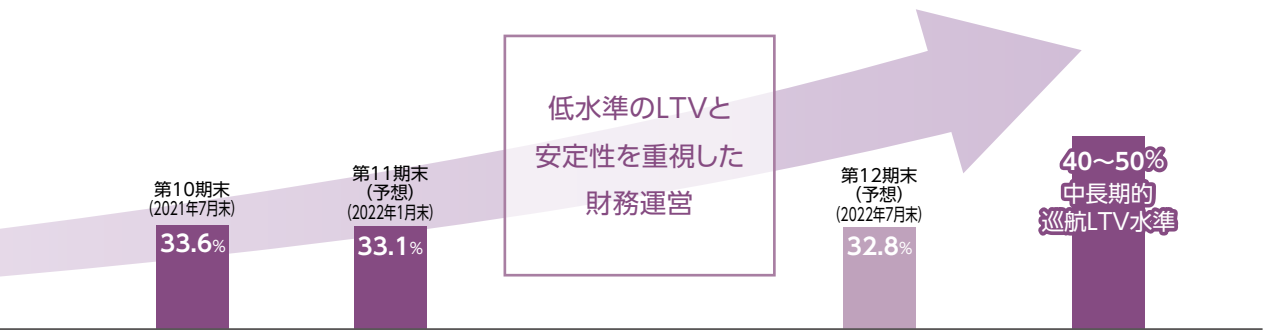
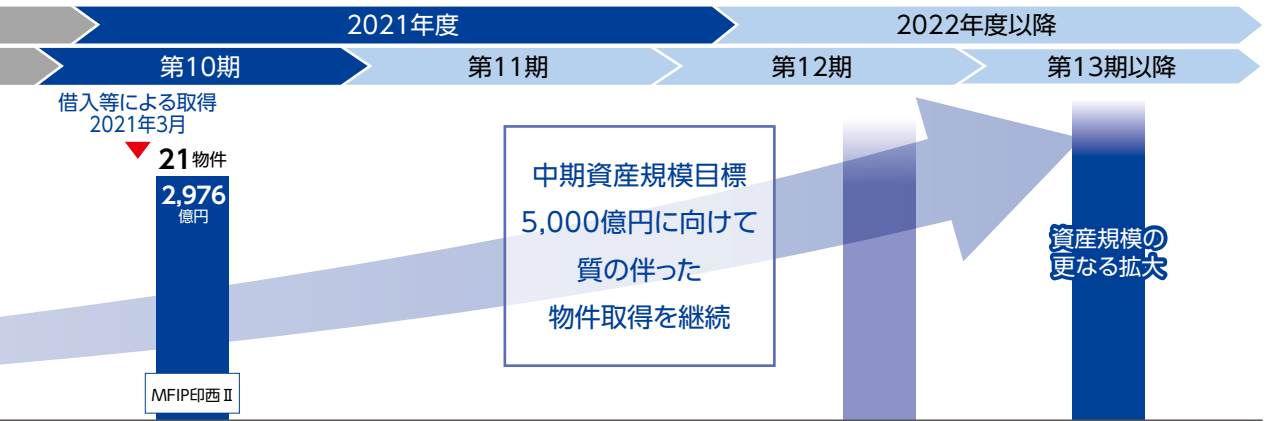
### 分配金 (DPU)



### 時価総額

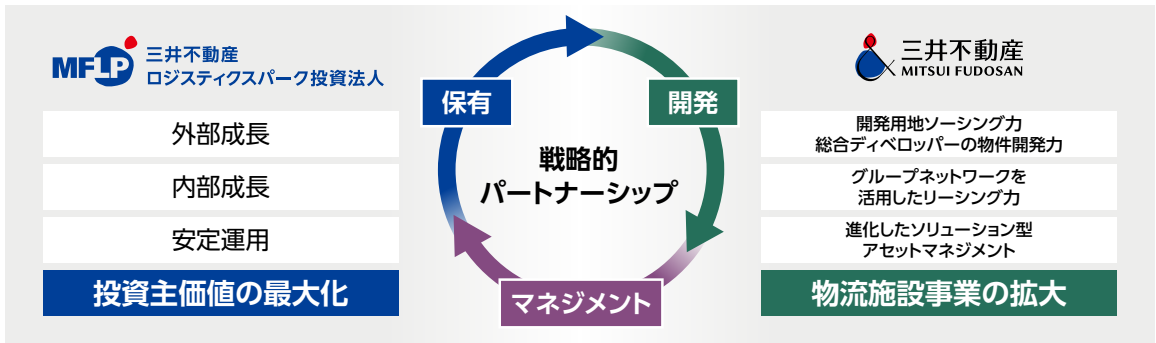






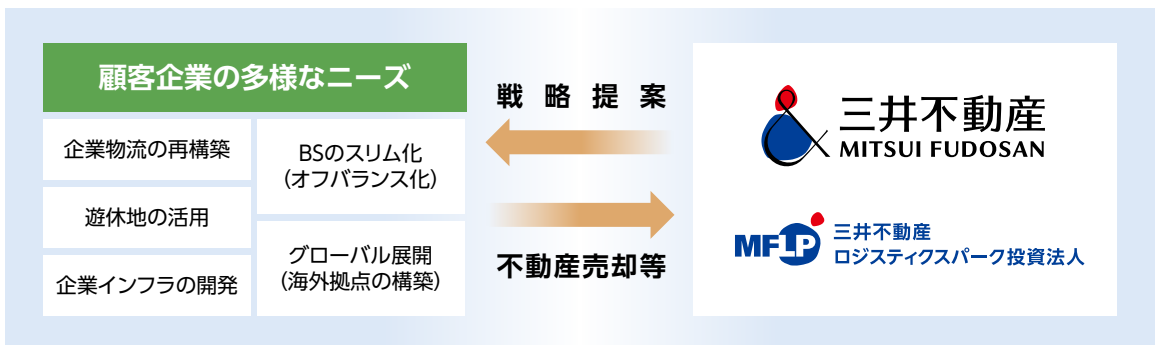
# 三井不動産との戦略的パートナーシップ

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



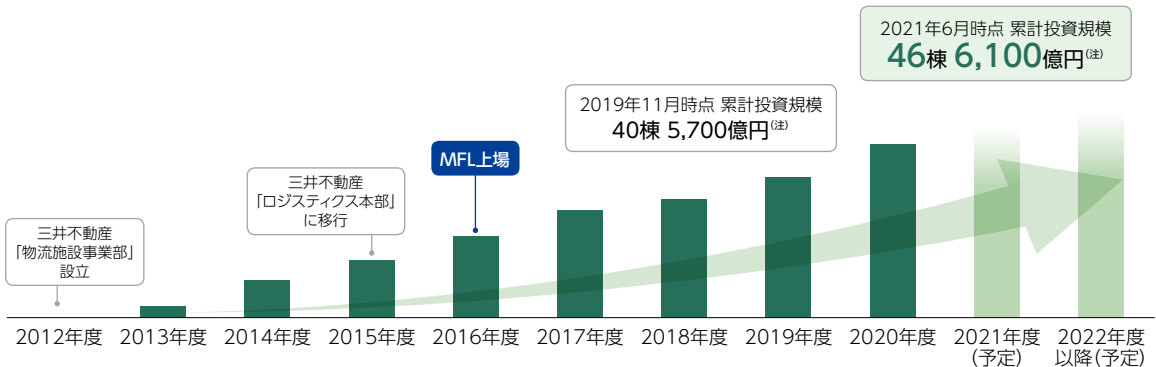
## 三井不動産の開発用地ソーシング力

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



## 三井不動産の開発・運営物件の拡大イメージ

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



(注) 三井不動産の開発・運営物件の概要につきましては、P11~12をご参照ください。

## ロケーション、クオリティに優れた三井不動産の物件開発例

### ■ MFLP船橋

- 総延床面積約70万㎡にわたる街づくり型物流施設。  
地域社会や環境との共生を目指した「経年優化」する街づくりを実現。
- ラウンジ、屋外テラス等共用部の充実した快適なワークスペースを提供。
- 地域社会の賑わいを創出。  
緑地や保育施設を備え、近隣商業施設(ららぽーと)連携のイベントを開催。



MFLP船橋 全体図

MFLP船橋Ⅰ

MFLP船橋Ⅱ

MFLP船橋Ⅲ

### ■ MFLP海老名Ⅰ

- 業界初の「グリーンエネルギー倉庫」。  
様々な省エネ、創エネにより、施設全体のCO<sub>2</sub>排出量実質ゼロを目指した環境配慮型施設。
- 周辺環境との調和をはかるために、グリーンインフラとして緑地帯と貯水池を設置。



MFLP海老名Ⅰ グリーンインフライメージ

# 外部成長

## 三井不動産の物流施設事業の拡大と豊富なパイプラインを活かした安

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

### 三井不動産の主要な開発・運用実績

既保有物件

21 物件 126万㎡ 2,976億円



MFLP横浜大黒



MFLP厚木



MFLP稲沢



MFLP広島 I



MFLP日野



GLP・MFLP市川塩浜



MFLP柏



MFLPつくば



MFLP茨木



MFLP八潮



MFLP福岡 I



MFLP厚木 II



MFLP川口 I



MFLP久喜



MFLP平塚



MFLP堺



MFIPE印西



MFLP船橋西浦



MFLP小牧



MFLPプロロジスパーク川越



MFIPE印西 II

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

(注2) 優先情報提供の対象となる面積(準共有持分勘案後)を示しています。

# 定的成長

46棟 6,100億円 総延床面積 390万㎡

優先情報提供対象物件<sup>(注1)</sup>

11物件 110万㎡<sup>(注2)</sup>



MFLP船橋II

MFLP鳥栖



MFLP平塚II

MFLP船橋III



MFLP横浜港北

MFLP所沢



MFLP大阪I

MFLP大阪交野



MFLP八千代勝田台

MFLP市川塩浜II

三井不動産開発・運営物件<sup>(注3)</sup>



MFLP船橋I



東京レールゲート EAST<sup>(注4)</sup>



MFLP新木場II



MFIP羽田



MFLP海老名I



MFLP平塚III



MFLP川崎I



MFLP・SGリアルティ福岡粕屋



MFLP海老名南



MFLP立川立飛



MFLP弥富木曾岬

その他  
データセンター  
1物件

海外  
1物件



MFLP東名綾瀬



MFLP新木場I

(注3) 三井不動産の物流施設事業における開発・運営物件(本書の日付現在における未竣工物件も含みます。また、MFIPを含みます。)を記載しています。未竣工物件については、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、または中止される可能性があります。未竣工物件の名称については、今後変更される可能性があります。

(注4) 「東京レールゲートEAST」は三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

# 外部成長

## ロケーションへのこだわり

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



### 既保有物件

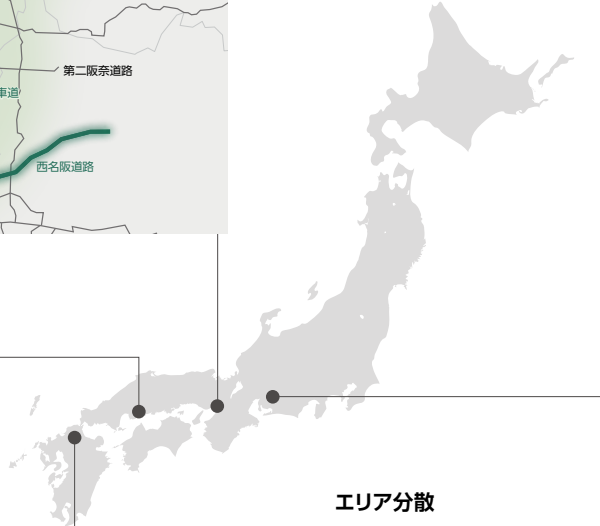
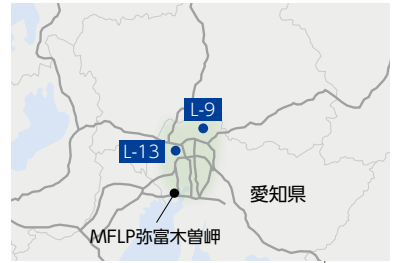
L-1	GLP・MFLP市川塩浜	L-7	MFLP柏	L-12	MFLPつくば	L-17	MFLP広島 I
L-2	MFLP久喜	L-8	MFLP堺	L-13	MFLP稲沢	L-18	MFLP茨木
L-3	MFLP横浜大黒	L-9	MFLP小牧	L-14	MFLP厚木 II	L-19	MFLP川口 I
L-4	MFLP八潮	L-10	MFLP日野	L-15	MFLP福岡 I	I-1	MFIP印西
L-5	MFLP厚木	L-11	MFLP平塚	L-16	MFLPアロジスパーク川越	I-2	MFIP印西 II
L-6	MFLP船橋西浦						

### 優先情報提供対象物件(注2)

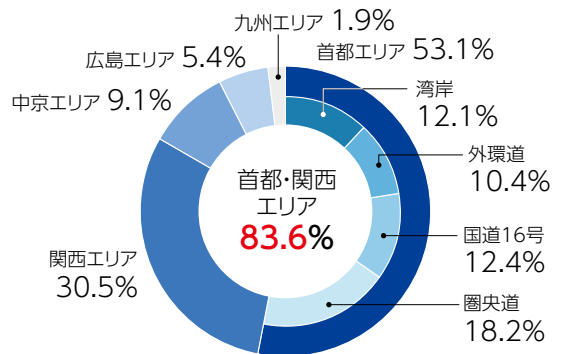
X-1	MFLP日野	X-4	MFLP横浜港北	X-7	MFLP鳥栖	X-10	MFLP大阪交野
X-2	MFLP船橋 II	X-5	MFLP大阪 I	X-8	MFLP船橋 III	X-11	MFLP市川塩浜 II
X-3	MFLP平塚 II	X-6	MFLP八千代勝田台	X-9	MFLP所沢		

(注1)「三井不動産の戦略エリア」とは、2021年9月14日時点において、三井不動産が設定している、三井不動産が物流不動産投資を重点的に行う地域・エリアをいいます。この地図は、三井不動産から提供された資料に基づき記載しています。

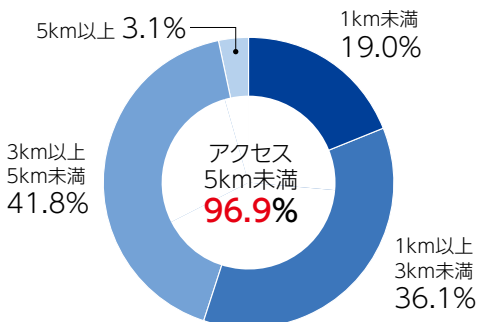
(注2)「優先情報提供対象物件」は、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件ではありません。



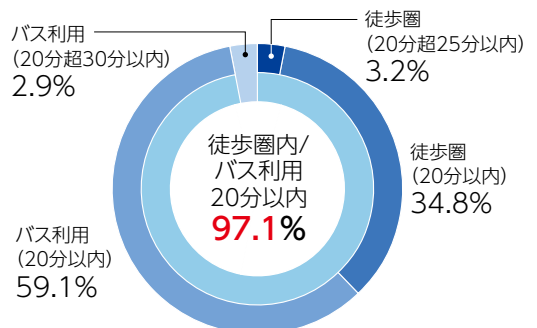
エリア分散



高速ICへのアクセス



最寄駅へのアクセス



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

# 外部成長

## クオリティへのこだわり

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

### ■三井不動産クオリティ

先進的物流機能	大規模	高機能	防災
	[延床面積] 10,000㎡以上	[柱間隔] 10m以上 [有効天井高] 5.5m以上 [床荷重] 1.5t/㎡以上	◇ 免震／耐震 ◇ 非常用発電 ◇ 被災度判定システム 等対応

#### & Worker



無人売店



スカイデッキ

#### 快適な労働環境の提供

24時間営業の無人売店や景観に富んだ休憩スペースを設置しています。

#### & Tenant



通勤用シャトルバス



シェアサイクル

#### テナントへの取組み

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

#### & Community



津波避難ビル指定



保育施設

#### 地域コミュニティへの取組み

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

#### & Earth



太陽光パネル



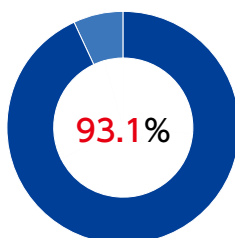
LED照明

#### 環境負荷の低減への取組み

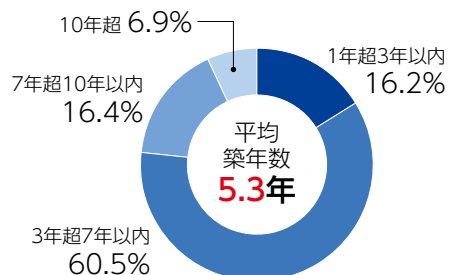
施設屋上へ太陽光パネルを設置しているほか、白熱灯に比べ消費電力を削減できるLED照明の採用により、環境に配慮した施設運営を行っています。

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

ポートフォリオに占める  
三井不動産開発物件比率



築浅のポートフォリオ



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

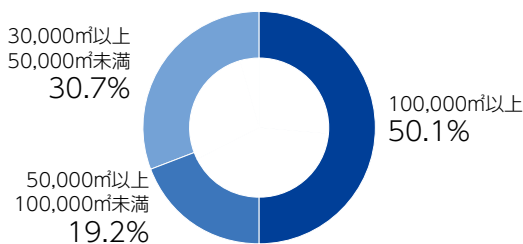


## ■ バランスへのこだわり

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

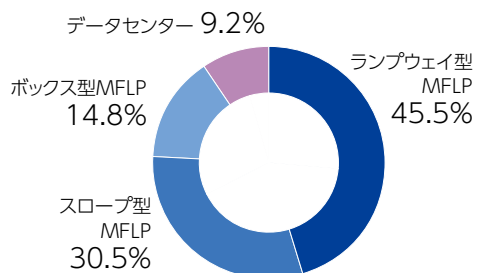
物流不動産			インダストリアル不動産
物流ニーズ	配送ニーズ	保管ニーズ	データセンター等
テナントタイプ	マルチテナント対応型	シングルテナント対応型	長期BTS型中心
ランプウェイ型MFLP	スロープ型MFLP	ボックス型MFLP	MFIP(三井不動産インダストリアルパーク)
			
MFLP茨木	MFLP川口 I	MFLP福岡 I	MFIP印西 II
			
MFLPプロロジスパーク川越	MFLP広島 I	MFLPつくば	MFIP印西
			
MFLP堺	MFLP厚木 II	MFLP平塚	

物件規模の分散



※保有資産(物流不動産のみ)の比率(取得価格ベース)を示しています。

物件タイプの分散



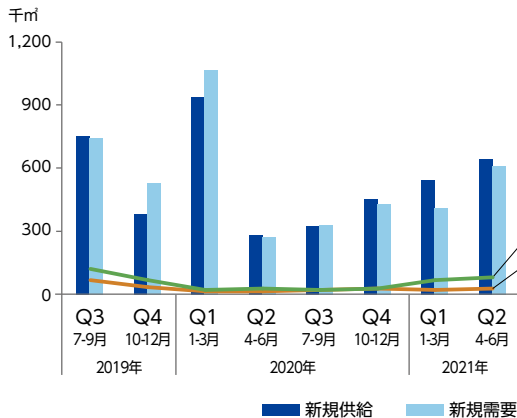
※保有資産の比率(取得価格ベース)を示しています。

# 内部成長

## ■ 三井不動産グループの顧客ネットワークを活用した安定運用

コロナ禍においても物流施設の需要は旺盛で、底堅いマーケットとなっています。

首都圏の需給バランスと空室率



大阪圏の需給バランスと空室率



※出所:シービーアールイー株式会社(予測値含む)

※2021年6月末時点

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

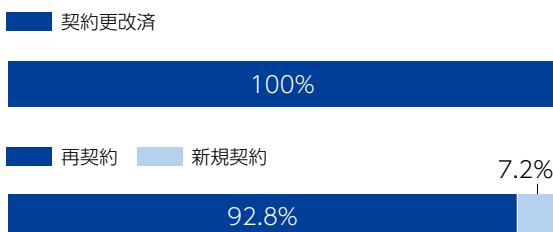
好調なマーケットに支えられ、稼働率は堅調に推移。  
契約更新も再契約を中心に着々と進捗しております。

### 期中平均稼働率の推移

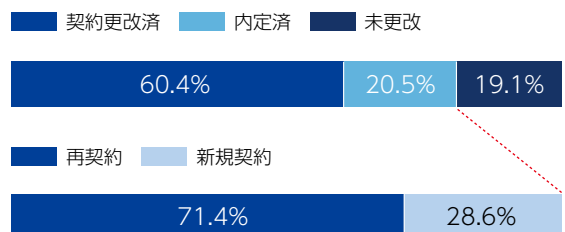
2021年1月期(第9期)	2021年7月期(第10期)	2022年1月期(第11期予想)	2022年7月期(第12期予想)
100%	100%	99.8%	100%

### 契約更改の状況(第10期及び第11期)

第10期契約満了(面積: 52,527㎡)



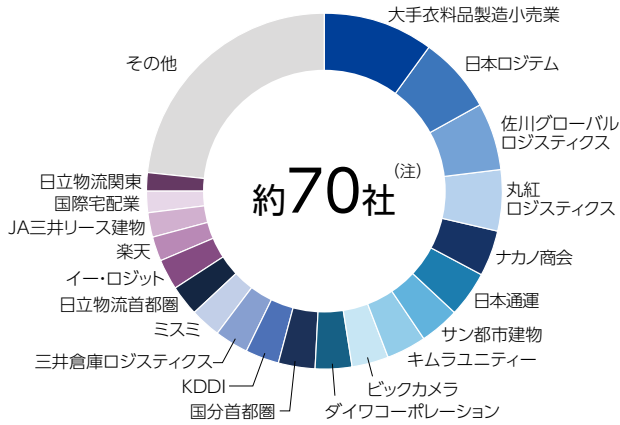
第11期契約満了(面積: 276,504㎡)



※2021年1月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。

※2021年7月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。

### テナント分散の進展



小売り・商業テナント・Eコマース等		
3PL事業者		

※上記グラフについては、2021年7月31日時点締結済賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。(MFIPを除く)  
 (注)テナント数は賃貸借契約の合計を記載しています。

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

### MFLP ICT LABO 2.0



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

#### 展示機器の一例



オートフォーク 入荷・出荷




開梱・封緘双腕ロボ 梱包



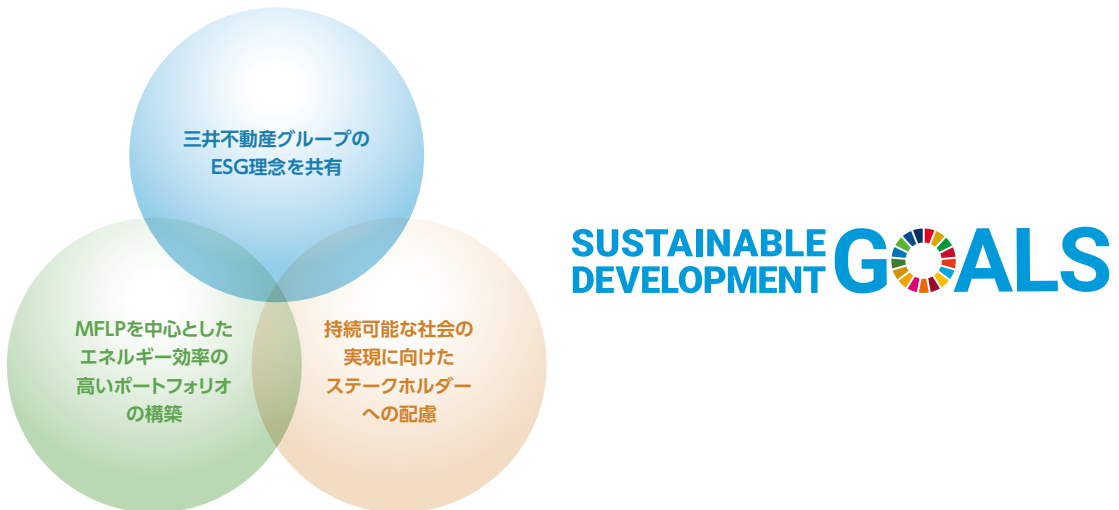
オートストア 格納・保管

# ESGへの取組み

## 三井不動産グループとのESG理念の共有

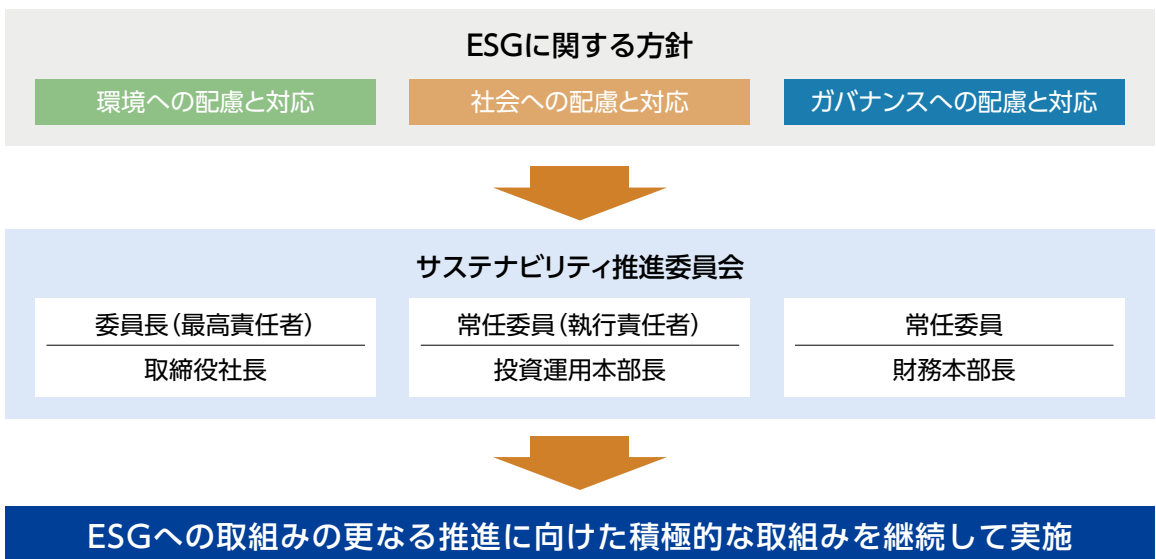
「」マークを「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の象徴に、人と地球がともに豊かになる社会を目指す「&EARTH」を掲げ、三井不動産グループは、ESGを意識した事業推進に取り組んできました。

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーである三井不動産のESG経営理念を共有し、積極的に取組みを推進してまいります。



## 本資産運用会社のESG推進

本資産運用会社では、2017年11月に「ESGに関する方針」を制定し、2020年12月にサステナビリティ推進委員会を設置しました。



## 環境への配慮と対応 Environment

### 環境負荷低減への取組み

保有資産におけるLED照明の導入や、屋上への太陽光パネルの設置など、効率的なエネルギー利用を推進し、省エネルギーを通じたCO<sub>2</sub>排出削減の取組みに努めています。



LED



太陽光パネル

LED照明の導入比率  
(2021年7月末時点)

76.5%<sup>(注1)</sup>

太陽光パネル年間発電量  
(2020年実績)

18GWh<sup>(注2)</sup>

### 環境に配慮した環境認証の取得

CASBEE等の取得実績に加え、2021年7月にはDBJ Green Building認証7物件、BELS認証3物件を新たに取得し、環境に配慮したグリーンビルディングを積極的に取り入れています。



環境認証取得実績

95.9%<sup>(注3)</sup>

(注1) 延床面積ベースにて算出した数値です。

(注2) 本投資法人が2021年7月31日時点で保有している、太陽光パネル設備を有する11物件の、2020年1月から12月までの発電実績を記載しています。なお、本投資法人の保有割合に関わらず物件全体の発電量の合計値を記載しています。

(注3) 延床面積ベース(物流不動産のみ)にて算出した数値です。

## 社会への配慮と対応 Social

入居テナント企業や施設利用者、地域コミュニティ等にとって健康で働きやすく、安全な環境を確保するための取組みを進めています。

### 地域コミュニティへの取組み

障がい者支援団体(グループハッピースマイル)との連携

#### NPO団体 グループハッピースマイルとは

障がいを持った方々が自主生産された商品を、多くの方々に購入していただける場の企画、提供のほか、彼らが制作したアート作品を社会に紹介し、販売していく場の企画、提供を行っている団体です。



出張キッチンカー



アート展示

施設近隣の清掃活動



交流空間の創出



### 施設利用者への取組み

休憩スペース



新型コロナウイルス感染予防対策



アルコール噴射機

非接触エレベーター

## ガバナンスへの配慮と対応 Governance

### 三井不動産による本投資法人へのセムポート出資の状況

28,900口/5.3%

### 投資主利益と合致した運用報酬体系

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

### 運用における利益相反対策

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

# 財務戦略

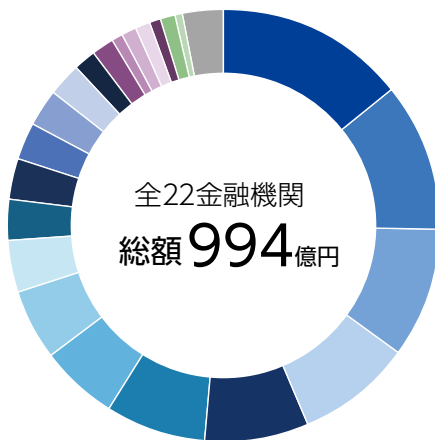
資金調達先の多様化、返済期間の長期化・分散化をはかり、安定性を重視した財務運営を行っています。

信用格付 <sup>(注)</sup> (株)日本格付研究所	AA (安定的)	LTV	33.6%	長期負債 比率	98.0%
平均 調達金利	0.34%	平均残存 調達年限 (長期のみ)	5.8年	金利固定化 比率	100.0%

(注)上記の格付は2021年9月15日時点のものです。

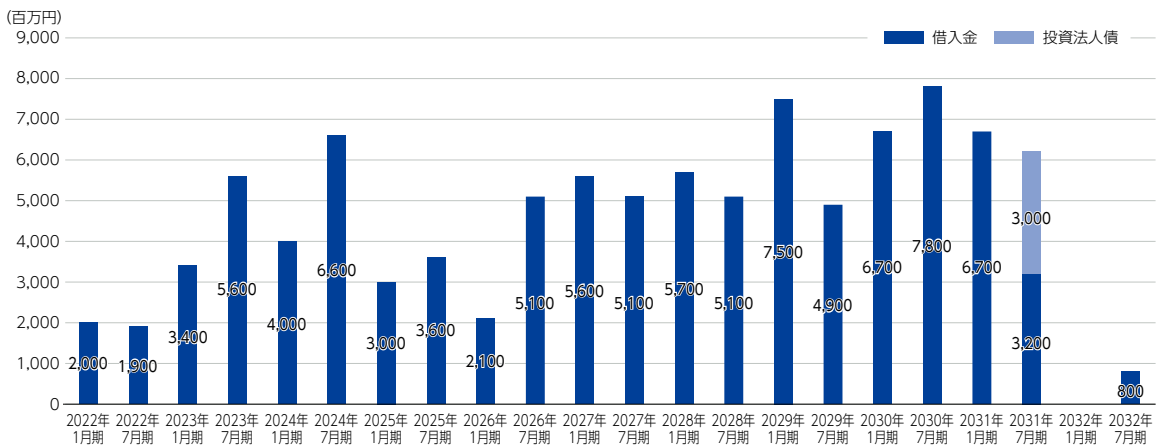
## ■借入金の分散状況

2021年2月に第1回投資法人債(サステナビリティボンド)を発行し、資金調達手段の多様化が進展。



取引金融機関数 22社			
三井住友銀行	14.4%	新生銀行	2.8%
みずほ銀行	10.9%	七十七銀行	2.7%
三菱UFJ銀行	9.7%	千葉銀行	2.5%
信金中央金庫	8.7%	住友生命	1.8%
三井住友信託銀行	7.8%	日本生命	1.5%
福岡銀行	7.5%	第四北越銀行	1.0%
農林中央金庫	5.6%	百五銀行	1.0%
みずほ信託銀行	5.4%	中国銀行	1.0%
山口銀行	3.9%	常陽銀行	1.0%
日本政策投資銀行	3.1%	山梨中央銀行	1.0%
三井住友海上	3.0%	京都銀行	0.5%
		NEW 投資法人債	3.0%

## ■有利子負債の返済期限



※上記の各グラフ及び数表は2021年7月31日時点のものです。

# 第10期取得物件

## MFIP印西 II

データセンター



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

免震 LED

### アクセス

- 都心から車で約1時間の距離に立地し、大型地震発生時の交通規制エリア外であるため、非常時も駆けつけることが可能であり、良好なアクセス性を有しています。

### 物件特性

- 近隣には複数の変電所が所在しており、大規模な電力供給のための特別高圧受電に有利で、データセンターに最適な立地です。
- インターネット相互接続点 (IX) が集中している都心から50km圏内に位置しており、高品質な通信回線を必要とするデータセンターに最適な立地です。
- 強固な洪積台地で海岸から20km以上離れているため、津波や液状化リスクの心配はなく、免震構造を採用しているため、データセンターを安定的に稼働させる上で最適な立地・施設です。

### データセンター開発立地選定のポイント

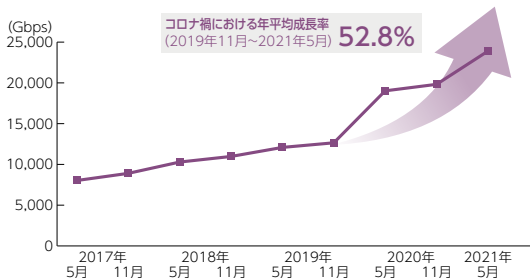
- 1 十分な電力が確保できること
- 2 高品質な通信環境を構築できること
- 3 自然災害リスクが低いこと



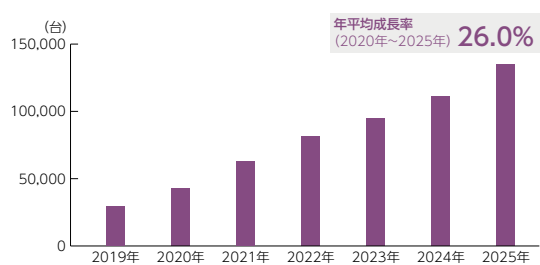
### ■ データセンターのマーケットについて

- 本投資法人は、2021年3月にデータセンター・MFIP印西 II を取得しました。上場時より保有しているMFIP印西とあわせて2物件目のデータセンターとなります。
- DX(デジタルトランスフォーメーション) 社会の進展により、大規模・高電力密度のデータセンターに対する需要や、クラウド系サービスの需要が今後ますます高まることが予想されます。
- 新型コロナウィルス感染症の拡大に伴うテレワークの普及により、データ通信量が増加していることもデータセンター市場の拡大を後押ししています。
- データセンターを保有しているJ-REITは数少なく、中でも大規模かつ築浅のMFIPの2物件の希少性は非常に高く、本投資法人のポートフォリオの特色の一つとなっています。

#### コロナ禍におけるデータ通信量の増加



#### 高電力密度データセンターのラック数予測



出所：総務省「我が国のインターネットにおけるトラフィックの集計結果」(2021年5月)

出所：富士キメラ総研「データセンタービジネス市場調査総覧2021年版」(市場編) (2021年) ※2020年は見込、2021年以降は予測値を表しています。

# 保有物件紹介

## MFLP茨木

ランプウェイ型



所在地 大阪府茨木市

建築時期 2017年8月

構造 鉄骨造6階建

施工者 新日鉄住金  
エンジニアリング  
株式会社

名神高速道路 新名神高速道路 中国自動車道 近畿自動車道 免震 LED カフェテリア売店 非常用発電機 太陽光発電 CASBEE大阪府Aランク DBJ Green Building認証4★ BELS5スター

### アクセス

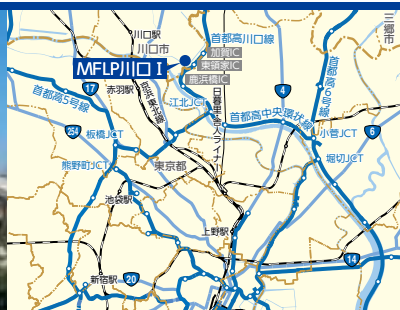
- 名神高速道路「茨木IC」、名神高速道路・中国自動車道・近畿自動車道の結節点「吹田JCT」、新名神高速道路「茨木千提寺IC」に近接し、都市圏を繋ぐ広域拠点として好立地です。
- 国道171号、国道423号へのアクセスが良好であり、大阪北部を中心とする近郊都市間輸送に優れた立地といえます。
- 大阪の郊外ベッドタウンに立地し、JR・阪急茨木・大阪モノレール彩都西方面を含めて、労働力を十分に確保できる環境にあります。

### 物件特性

- 6階建のランプウェイ型MFLP。各階にトラックが直接乗り入れ可能なダブルランプウェイを備え、大型車両待機スペースが十分に確保された配送効率の高い大規模物流施設となっています。
- 倉庫・ランプウェイに免震構造を採用し、非常用発電機、LED照明、スカイラウンジ等による施設の差別化が図られています。

## MFLP川口 I

スロープ型



所在地 埼玉県川口市

建築時期 2019年10月

構造 鉄筋コンクリート造  
4階建

施工者 株式会社銭高組

首都高速川口線 LED カフェテリア売店 非常用発電機 CASBEE埼玉県Sランク DBJ Green Building認証4★ BELS5スター

### アクセス

- 約2km圏内に首都高速道路川口線「加賀IC」、「東領家IC」、及び「鹿浜橋IC」があり、高速道路へのアクセスに優れ、近接する環状7号線・環状8号線から効率的な都心配送が可能です。
- 東北自動車道や常磐自動車道を利用した、東北方面からの東京近郊物流の中継地として希少性が高い立地といえます。
- JR京浜東北線「川口」駅及び「赤羽」駅からバス利用にて容易にアクセス可能で、労働力を確保しやすい環境にあるといえます。

### 物件特性

- 4階建のスロープ型MFLP。1階及び3階に接車可能で、十分な駐車スペースもあり、1階の両面バースは高頻度の入出庫・搬出入を可能にし、敷地内に2か所設置されたトラック出入口を活用することで、効率的な運用が可能な施設となっています。



## MFLPプロロジスパーク川越

ランプウェイ型  
(準共有持分50%)

		所在地	埼玉県川越市
		建築時期	2018年10月
		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建
		施工者	株式会社 安藤・間
国道16号 関越自動車道	LED カフェテリア 売店 非常用 発電機	CASBEE 新築Aランク	DBJ Green Building認証 4★ BELS 5スター

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

## MFLP広島 I

スロープ型

		所在地	広島県広島市
		建築時期	2019年8月
		構造	鉄骨造4階建
		施工者	鹿島建設株式会社
広島高速3号線	LED カフェテリア 売店 非常用 発電機	CASBEE 広島Aランク	DBJ Green Building認証 4★ BELS 5スター

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

## MFLP堺

ランプウェイ型

		所在地	大阪府堺市
		建築時期	2014年9月
		構造	鉄骨造5階建
		施工者	新日鉄住金エンジニアリング株式会社
阪神高速 湾岸線	免震 カフェテリア 売店 非常用 発電機	太陽光 発電	CASBEE 新築Sランク* DBJ Green Building認証 5★ BELS 4スター

■ 阪神高速湾岸線「三宝IC」至近に立地するため、湾岸線を縦横断する都市高速道路へのアクセスが良好であり、また、大阪港や堺泉北港へも近接しているため、広域輸送が可能な立地。2020年3月に、東西の高速道路網として阪神高速6号大和川線が全線開通し、近畿自動車道（大阪東部・北部方面）、阪和自動車道（大阪南部方面）及び西名阪自動車道（奈良方面）へ接続が可能となり、関西圏を広域的にカバーする交通利便性の高いランプウェイ型MFLP。

\* 本書の日付時点で既に認証期限が到来しております。以下同じです。

# 保有物件紹介

## MFLP厚木 II

スロープ型



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

東名  
高速道路

LED

非常用  
発電機CASBEE  
かながわAランク

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

## MFLP稲沢

スロープ型



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

名神  
高速道路東名  
高速道路

LED

カフェテリア  
売店非常用  
発電機太陽光  
発電CASBEE  
新築Aランク\*CASBEE  
あいちAランクDBJ Green  
Building認証 4★BELS  
5スター

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

## MFLP福岡 I

ボックス型



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

九州  
自動車道

LED

CASBEE  
新築Aランク\*

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

## MFLP日野

ランプウェイ型  
(準共有持分25%)

		所在地	東京都日野市
		建築時期	2015年10月
		構造	鉄筋コンクリート造 5階建
		施工者	株式会社大林組
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>国道 16号</span> <span>中央自動車道</span> </div>		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>免震</span> <span>LED</span> <span>カフェテリア 売店</span> <span>非常用 発電機</span> <span>太陽光 発電</span> <span>DBJ Green Building 認証 4★</span> <span>BELS 5スター</span> </div>	

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

## MFLPつくば

ボックス型

		所在地	茨城県つくばみらい市
		建築時期	(既存棟) 2010年6月 (増築棟) 2018年3月
		構造	(既存棟) 鉄筋コンクリート・ 鉄骨造4階建 (増築棟) 鉄骨造3階建
		施工者	(既存棟) 株式会社竹中工務店 (増築棟) JFEシビル株式会社
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>圏央道</span> <span>常磐自動車道</span> </div>			

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

## MFLP平塚

ボックス型

		所在地	神奈川県平塚市
		建築時期	2016年11月
		構造	鉄骨造4階建
		施工者	JFEシビル株式会社
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>圏央道</span> <span>東名高速道路</span> </div>		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span>LED</span> <span>CASBEE かながわAランク</span> </div>	

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

# 保有物件紹介

## MFLP小牧

スロープ型




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

東名高速道路 名神高速道路 中央自動車道 国道19号線

LED 非常用発電機 太陽光発電 CASBEE あいちAランク

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

## GLP・MFLP市川塩浜

ランプウェイ型

(準共有持分50%)




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

首都高速湾岸線

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

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

## MFLP横浜大黒

ランプウェイ型

(準共有持分50%)




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

首都高速湾岸線

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

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

## MFLP久喜

スロープ型




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

圏央道

東北自動車道

カフェテリア  
売店

非常用  
発電機

太陽光  
発電

CASBEE  
新築Aランク\*

DBJ Green  
Building認証 3★

BELS  
4スター

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

## MFLP厚木

スロープ型




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

圏央道

東名  
高速道路

太陽光  
発電

CASBEE  
かながわAランク

DBJ Green  
Building認証 4★\*

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

## MFLP八潮

ボックス型




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

外環道

常磐  
自動車道

非常用  
発電機

太陽光  
発電

CASBEE  
新築Aランク\*

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

# 保有物件紹介

## MFLP船橋西浦

ボックス型



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

首都高速  
湾岸線 東関東  
自動車道

太陽光  
発電 CASBEE  
新築Aランク\*

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

## MFLP柏

ボックス型



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

国道  
16号 常磐  
自動車道

LED 非常用  
発電機 太陽光  
発電 CASBEE  
新築Aランク\*

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

## MFIP印西

データセンター



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

免震 LED

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

# ポートフォリオ一覧

## ポートフォリオ概要

2021年7月31日時点

区分	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	延床面積 <sup>(注2)</sup> (㎡)	築年数 <sup>(注3)</sup> (年)	稼働率 <sup>(注4)</sup> (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	15,500	18,350	105,019 (52,509)	7.5	100
	L-2	MFLP久喜	12,500	14,700	73,153	7.1	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	10,100	11,200	100,530 (50,265)	12.3	100
	L-4	MFLP八潮	9,650	11,500	40,728	7.4	100
	L-5	MFLP厚木	7,810	9,490	40,942	6.4	100
	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	8,000	30,947	6.5	100
	L-7	MFLP柏	6,300	7,190	31,242	5.7	100
	L-8	MFLP堺	23,600	26,100	125,127	6.9	100
	L-9	MFLP小牧	8,260	8,930	40,597	4.5	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	12,533	13,100	205,200 (51,300)	5.8	100
	L-11	MFLP平塚	7,027	7,740	33,061	4.7	100
	L-12	MFLPつくば	8,781	10,500	既存棟 37,027 増築棟 25,457	11.1 3.3	100
	L-13	MFLP稲沢	16,200	17,500	72,883	4.2	100
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	13,100	14,200	48,976	3.3	100
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	5,263	5,850	32,199	4.8	100
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	14,800	15,950	117,337 (58,668)	2.8	100
	L-17	MFLP広島Ⅰ	14,480	15,400	68,427	1.9	100
	L-18	MFLP茨木	58,900	63,000	230,435	3.9	100
	L-19	MFLP川口Ⅰ	18,500	19,100	49,838	1.8	100
小計(平均)			270,274	297,800	1,509,135 (1,193,790)	5.3	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	12,220	13,000	40,478	7.4	非開示
	I-2	MFIP印西Ⅱ	15,150	15,500	27,268	1.2	100
小計(平均)			27,370	28,500	67,746	4.9	非開示
合計(平均)			297,644	326,300	1,576,881 (1,261,537)	5.3	100

(注1)～(注4)につきましては、74ページに記載がございます。

# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
		自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日
営業収益	(百万円)	4,969	5,064	6,363	8,139	9,267
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(4,969)	(5,064)	(6,363)	(8,139)	(9,267)
営業費用	(百万円)	2,650	2,748	3,482	4,353	5,332
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,134)	(2,175)	(2,816)	(3,471)	(4,337)
営業利益	(百万円)	2,318	2,315	2,881	3,786	3,935
経常利益	(百万円)	2,203	2,238	2,735	3,580	3,708
当期純利益	(百万円)	2,202	2,237	2,734	3,579	3,708
総資産額	(百万円)	160,681	157,023	208,243	285,205	296,103
(対前期比)	(%)	(53.6)	(△2.3)	(32.6)	(37.0)	(3.8)
純資産額	(百万円)	109,284	109,060	139,026	187,747	187,508
(対前期比)	(%)	(48.9)	(△0.2)	(27.5)	(35.0)	(△0.1)
有利子負債額	(百万円)	46,800	42,900	62,900	88,300	99,400
出資総額(純額)	(注3)(百万円)	107,081	106,822	136,292	184,168	183,800
発行済投資口の総口数	(口)	379,000	379,000	441,000	542,000	542,000
1口当たり純資産額	(円)	288,349	287,758	315,253	346,398	345,956
分配金総額	(百万円)	2,461	2,495	3,076	3,947	4,236
1口当たり分配金	(円)	6,496	6,584	6,977	7,283	7,816
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(5,811)	(5,905)	(6,200)	(6,604)	(6,842)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(685)	(679)	(777)	(679)	(974)
総資産経常利益率	(注4)(%)	1.7	1.4	1.5	1.5	1.3
(年換算値)	(%)	(3.4)	(2.8)	(3.0)	(2.9)	(2.6)
自己資本利益率	(注4)(%)	2.4	2.0	2.2	2.2	2.0
(年換算値)	(%)	(4.9)	(4.1)	(4.4)	(4.3)	(4.0)
期末自己資本比率	(注4)(%)	68.0	69.5	66.8	65.8	63.3
(対前期増減)		(△2.2)	(1.4)	(△2.7)	(△0.9)	(△2.5)
配当性向	(注4)(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
当期運用日数	(日)	181	184	182	184	181
期末投資物件数	(件)	16	16	18	20	21
期末稼働率	(注5)(%)	100.0	99.1	100.0	100.0	100.0
減価償却費	(注6)(百万円)	1,314	1,326	1,661	2,059	2,344
資本的支出額	(百万円)	86	91	77	178	110
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4)(百万円)	4,149	4,215	5,208	6,727	7,274
FFO(Funds from Operation)	(注4)(百万円)	3,517	3,564	4,395	5,639	6,052
1口当たりFFO	(注4)(円)	9,280	9,405	9,967	10,404	11,166
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(注4)(%)	29.1	27.3	30.2	31.0	33.6

(注1) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

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



(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	$\text{経常利益} \div \{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2\} \times 100$
自己資本利益率	$\text{当期純利益} \div \{(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2\} \times 100$
期末自己資本比率	$\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
配当性向	1口当たり分配金(利益超過分配を含まない) $\div$ 1口当たり当期純利益 $\times 100$ (小数第2位を四捨五入しています。) なお、第6期、第8期及び第9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。 $\text{分配金総額(利益超過分配金を含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$
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	$\text{FFO} \div \text{発行済投資口の総口数}$
期末総資産有利子負債比率(LTV)	$\text{期末有利子負債} \div \text{期末総資産額} \times 100$

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

(注6) 賃貸等不動産に係る減価償却費を記載しています。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2016年3月4日に設立され、2016年8月2日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード3471)。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は21物件、取得価格合計2,976億円となっています。

### (2) 投資環境と運用実績

わが国の経済は、内外における新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響から引き続き厳しい状態にあります。基調としては持ち直しています。設備投資の状況については、一部業種に弱さがみられるものの、改善の傾向を示しておりますが、感染症の影響が続かなかで、雇用・所得環境に弱い動きが続いています。また、個人消費については、飲食・宿泊等のサービス消費において下押し圧力が強く、足踏み状態となっています。物流市場については、物流業務を専門的に請け負う3PL事業<sup>(注)</sup>の市場規模が拡大し、多機能で利便性の高い物流施設を賃借したいという3PL事業者のニーズが高まる傾向にあり、感染症の拡大により、今後の物流市場に悪影響を及ぼす可能性も否定できませんが、引き続き先進的物流施設への需要が増加するものと考えられます。

このような状況下、本投資法人は、三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。))と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針として、当期末までの保有21物件(取得価格合計2,976億円)の運用を着実にを行い、ポートフォリオ全体の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。

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

### (3) 資金調達の概要

当期においては、MFIPI印西Ⅱの取得資金として、2021年3月に15,500百万円(短期借入金3,500百万円、長期借入金12,000百万円)、短期借入金の返済資金として、2021年2月に5,900百万円(短期借入金)、分配金の支払資金として、2021年4月に4,000百万円(短期借入金)及び、短期借入金の返済資金として、2021年5月に2,000百万円(短期借入金)の借入れを行い、当期中にかかる短期借入金の一部及び減価償却等から生じる内部留保を原資として合計19,300百万円(短期借入金)の返済を行いました。また、2021年2月に第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(サステナビリティボンド)発行により、3,000百万円を調達いたしました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額99,400百万円(短期借入金2,000百万円、1年内返済予定の長期借入金1,900百万円、投資法人債3,000百万円及び長期借入金92,500百万円)、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は33.6%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-	ポジティブ

#### (4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益9,267百万円、営業利益3,935百万円、経常利益3,708百万円、当期純利益3,708百万円となりました。

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542,000口の整数倍である3,708,364,000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6,842円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています<sup>(注1)</sup>。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとしてFFO<sup>(注2)</sup>の70%である4,236百万円から利益分配金額3,708百万円を控除した残額にほぼ相当する額である527百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は974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<sup>(注3)</sup>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<sup>(注4)</sup>が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

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

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

(注4) 鑑定LTV (%) = A / B × 100 (%)

A = 当該決算日における有利子負債総額

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

### 3. 増資等の状況

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) <sup>(注1)</sup> (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年 8月 1日	公募増資	212,800	214,000	55,445	55,745	(注2)
2016年 8月29日	第三者割当増資	10,000	224,000	2,605	58,350	(注3)
2017年 4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△54	58,296	(注4)
2017年10月13日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	224,000	△45	58,250	(注5)
2018年 2月 1日	公募増資	38,000	262,000	13,495	71,745	(注6)
2018年 2月28日	第三者割当増資	774	262,774	274	72,020	(注7)
2018年 4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△61	71,958	(注8)
2018年10月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	262,774	△88	71,870	(注9)
2019年 2月 1日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(注10)
2019年 2月27日	第三者割当増資	5,526	379,000	1,678	107,166	(注11)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(注1)(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年4月23日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	379,000	△84	107,081	(注12)
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13)
2020年2月3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注14)
2020年2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注15)
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16)
2020年10月5日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注17)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注18)
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19)
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20)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(注2) 1口当たり発行価格270,000円(発行価額260,550円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価額260,550円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注4) 2017年3月16日開催の本投資法人役員会において、第1期(2017年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり243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、2017年4月21日よりその支払を開始しました。

(注5) 2017年9月13日開催の本投資法人役員会において、第2期(2017年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり204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、2017年10月13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367,581円(発行価額355,139円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価額355,139円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注8) 2018年3月15日開催の本投資法人役員会において、第3期(2018年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり275円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2018年4月23日よりその支払を開始しました。

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

(注10) 1口当たり発行価格313,986円(発行価額303,680円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注11) 1口当たり発行価額303,680円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注12) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2019年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり322円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2019年4月23日よりその支払を開始しました。

(注13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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。

## 【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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自2019年2月1日 至2019年7月31日	自2019年8月1日 至2020年1月31日	自2020年2月1日 至2020年7月31日	自2020年8月1日 至2021年1月31日	自2021年2月1日 至2021年7月31日
最高(円)	396,000	534,000	577,000	596,000	627,000
最低(円)	325,500	395,500	336,000	478,500	467,000

#### 4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別		第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第 10 期
		自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日
当期末処分利益総額	(千円)	2,202,626	2,238,074	2,734,419	3,579,722	3,708,373
利益留保額	(千円)	257	79	219	354	9
金銭の分配金総額	(千円)	2,461,984	2,495,336	3,076,857	3,947,386	4,236,272
(1口当たり分配金)	(円)	(6,496)	(6,584)	(6,977)	(7,283)	(7,816)
うち利益分配金総額	(千円)	2,202,369	2,237,995	2,734,200	3,579,368	3,708,364
(1口当たり利益分配金)	(円)	(5,811)	(5,905)	(6,200)	(6,604)	(6,842)
うち出資払戻総額	(千円)	259,615	257,341	342,657	368,018	527,908
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(685)	(679)	(777)	(679)	(974)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	—	—	—	—	—
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	259,615	257,341	342,657	368,018	527,908
(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)	(685)	(679)	(777)	(679)	(974)

(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

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

##### (1) 外部成長戦略

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

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

(注1) 三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ(注2)が掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体(テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会)が求める時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとらわ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

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 別	第 6 期 (2019年 7月31日)	第 7 期 (2020年 1月31日)	第 8 期 (2020年 7月31日)	第 9 期 (2021年 1月31日)	第 10 期 (2021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)	379,000	379,000	441,000	542,000	542,000
出資総額(純額) (注) (百万円)	107,081	106,822	136,292	184,168	183,800
投資主数 (人)	8,122	6,680	7,402	8,253	7,446

(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

2021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)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	89,474	16.50
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	64,228	11.85
三井不動産株式会社	28,900	5.33
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	24,855	4.58
野村信託銀行株式会社 (投信口)	21,218	3.91
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	12,606	2.32
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	11,850	2.18
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	10,653	1.96
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,421	1.36
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,186	1.32
合 計	278,391	51.36

(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	磯辺 真幸	—	2,400
監督役員	後藤 出	シティユーワ法律事務所 弁護士 一般社団法人日本暗号資産取引業協会 法務部長(非常勤)	1,500
	豊島 忠夫	株式会社スクウェア・エニックス・ホールディングス 取締役(監査等委員)	1,500
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	10,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

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

(注3) 会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬(2,200千円)を加えた額を記載しています。

## (2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において決定いたします。

## 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021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
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9期 (2021年1月31日現在)		第10期 (2021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	138,849	48.7	137,881	46.6	
		関西エリア	82,020	28.8	81,415	27.5	
		その他エリア	42,924	15.1	42,470	14.3	
	小計		263,795	92.5	261,767	88.4	
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア		11,850	4.2	26,851	9.1
		関西エリア		—	—	—	—
その他エリア			—	—	—	—	
小計		11,850	4.2	26,851	9.1		
信託不動産合計			275,645	96.6	288,618	97.5	
預金・その他の資産			9,559	3.4	7,484	2.5	
資産総額			285,205	100.0	296,103	100.0	

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

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

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「信託不動産」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

2021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)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
GLP・MFLP市川塩浜(注4)	14,811	50,813	50,813	100.0	5.3	物流不動産
MFLP久喜	11,557	67,925	67,925	100.0	5.2	物流不動産
MFLP横浜大黒(注4)	9,690	47,944	47,944	100.0	3.7	物流不動産
MFLP八潮	9,114	39,692	39,692	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP厚木	7,238	40,958	40,958	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,514	31,034	31,034	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP柏	5,858	31,291	31,291	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP堺	22,976	112,148	112,148	100.0	8.8	物流不動産
MFLP小牧	7,692	40,605	40,605	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP日野(注4)	12,134	46,801	46,741	99.9	4.1	物流不動産
MFLP平塚	6,748	33,055	33,055	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLPつくば	8,512	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	既存棟: 37,938 増築棟: 25,600	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP稲沢	15,461	68,922	68,922	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP厚木Ⅱ	12,648	48,032	48,032	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLP福岡Ⅰ	5,042	32,216	32,216	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFLPプロロジスパーク川越 (注4)	14,609	56,723	56,723	100.0	4.8	物流不動産
MFLP広島Ⅰ	14,273	66,665	66,665	100.0	5.5	物流不動産
MFLP茨木	58,438	208,811	208,811	100.0	19.4	物流不動産
MFLP川口Ⅰ	18,443	48,119	48,119	100.0	非開示(注5)	物流不動産
MFIP印西	11,752	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)	インダストリアル 不動産
MFIP印西Ⅱ	15,098	30,906	30,906	100.0	非開示(注5)	インダストリアル 不動産
合計	288,618	非開示(注5)	非開示(注5)	100.0	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2021年7月31日現在の建物に係る各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) 「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2021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。)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、2021年7月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、2021年7月31日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2021年7月31日時点で入居・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算出しています。

(注3) 「稼働率」は、2021年7月31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賃貸借契約上の各借入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4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る帳簿価額、賃貸可能面積、賃貸面積及び対総不動産賃貸事業収益比率は、2021年7月31日現在において本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

### 3. 不動産等組入資産明細

2021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)	期末帳簿価額 (百万円)
GLP・MFLP市川塩浜 (注3)	千葉県市川市塩浜一丁目6番3	不動産信託受益権	50,813	18,350	14,811
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	14,700	11,557
MFLP横浜大黒(注3)	神奈川県横浜市鶴見区 大黒町43番1	不動産信託受益権	47,944	11,200	9,690
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	11,500	9,114
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	9,490	7,238
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	8,000	6,514
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	7,190	5,858
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	26,100	22,976
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	40,605	8,930	7,692
MFLP日野(注3)	東京都日野市旭が丘三丁目1番2	不動産信託受益権	46,801	13,100	12,134
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	7,740	6,748
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	10,500	8,512
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	17,500	15,461
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	14,200	12,648
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	5,850	5,042
MFLPプロロジス パーク川越(注3)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産信託受益権	56,723	15,950	14,609
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	15,400	14,273
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	63,000	58,438
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	19,100	18,443
物流不動産 小計			1,135,300	297,800	261,767
MFIP印西	千葉県印西市泉野 二丁目101番14	不動産信託受益権	非開示(注4)	13,000	11,752
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	15,500	15,098
インダストリアル不動産 小計			非開示(注4)	28,500	26,851
合 計			非開示(注4)	326,300	288,618

(注1) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2021年7月31日現在の建物に係る各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2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシーバーアールイー株式会社に委託しています。

(注3) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る賃貸可能面積、期末算定価額及び期末帳簿価額は、2021年7月31日現在において本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。



本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第9期 (2020年8月1日～2021年1月31日)				第10期 (2021年2月1日～2021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	488	6.0	5	100.0	494	5.3
MFLP久喜	3	100.0	472	5.8	3	100.0	479	5.2
MFLP横浜大黒(注3)	4	100.0	337	4.2	4	100.0	341	3.7
MFLP八潮	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP厚木	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP船橋西浦	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP柏	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP堺	8	100.0	813	10.0	8	100.0	814	8.8
MFLP小牧	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日野(注3)	15	99.9	382	4.7	15	99.9	380	4.1
MFLP平塚	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLPつくば	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP稲沢	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP厚木II	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLP福岡I	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFLPプロロジス パーク川越(注3)	10	100.0	449	5.5	10	100.0	448	4.8
MFLP広島I	4	100.0	486	6.0	4	100.0	507	5.5
MFLP茨木	9	100.0	1,130	13.9	9	100.0	1,799	19.4
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)
物流不動産 小計	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
MFIP印西	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
MFIP印西II	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
インダストリアル 不動産 小計	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
合計	非開示(注4)	100.0	8,139	100.0	非開示(注4)	100.0	9,267	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「テナント総数」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賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、各決算日現在において本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

#### 4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2021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
GLP・MFLP 市川塩浜	千葉県市川市	LED照明設備設置工事	自 2021年12月 至 2022年 1月	20	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	セキュリティシステム 更新工事(2期)	自 2021年 7月 至 2021年12月	14	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	区画分割関連工事	自 2021年 9月 至 2021年10月	15	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	空調設備設置工事	自 2021年 7月 至 2021年10月	153	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	LED照明設備設置工事	自 2021年11月 至 2021年11月	25	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	区画分割関連工事	自 2021年11月 至 2021年11月	18	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	特高受電設備更新工事	自 2022年 7月 至 2022年 7月	14	—	—
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	太陽光設備出力制限 導入工事	自 2022年 2月 至 2022年 3月	15	—	—

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茨木	大阪府茨木市	区画分割関連工事	自 2022年 1 月 至 2022年 1 月	12	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	外壁目地充填剤更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年 5 月	57	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	電気温水器更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年 2 月	19	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	自動火災報知機更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年 3 月	17	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	空調設備設置工事	自 2022年 2 月 至 2022年 4 月	14	—	—

(注) [GLP・MFLP市川塩浜]及び[MFLP横浜大黒]に係る工事予定金額は、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50%)に相当する数値を記載しています。

## 2. 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は110百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費126百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円) (注)
MFLP久喜	埼玉県久喜市	課金メーター交換工事	自 2021年 2 月 至 2021年 2 月	7
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機操作盤交換工事 (1工区)	自 2021年 7 月 至 2021年 7 月	5
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機制御装置交換工事 (2工区)	自 2021年 7 月 至 2021年 7 月	4
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(8工区)	自 2021年 1 月 至 2021年 6 月	30
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	公開空地補修工事(1期)	自 2021年 4 月 至 2021年 6 月	5
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	セキュリティシステム 更新工事(1期)	自 2021年 5 月 至 2021年 5 月	4
MFLP八潮	埼玉県八潮市	エアコン圧縮機交換工事	自 2021年 5 月 至 2021年 6 月	5
MFLP堺	大阪府堺市	LED照明設備設置工事	自 2021年 7 月 至 2021年 7 月	7
MFLP堺	大阪府堺市	床タイルカーペット 張替え工事	自 2021年 7 月 至 2021年 7 月	4
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	消火設備交換工事(既存棟)	自 2021年 3 月 至 2021年 3 月	3
MFLP茨木	大阪府茨木市	接地抵抗改善工事	自 2021年 2 月 至 2021年 3 月	4
その他の資本的支出				27
合 計				110

(注) [MFLP横浜大黒]に係る工事金額は、各工事の時点において本投資法人が保有していた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9期	第10期
	自2020年8月1日 至2021年1月31日	自2021年2月1日 至2021年7月31日
資産運用報酬(注)	788,967	890,115
資産保管手数料	10,412	14,260
一般事務委託手数料	19,388	19,887
役員報酬	5,400	5,400
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	47,487	55,526
合計	881,656	995,189

(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9期に193,500千円、第10期に37,875千円あります。

### 2. 借入状況

2021年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
短期 借入 金	三井住友信託銀行株式会社	2021年 1月7日	2,400	—	0.0923	2021年 2月15日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2021年 1月6日	3,500	—	0.0773	2021年 2月15日	期限一括	(注3)	
		2021年 5月20日	—	2,000	0.1086	2021年 8月20日	期限一括	(注3)	
	小計		5,900	2,000					
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2016年 9月1日	2,000	2,000	0.2713	2022年 9月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2016年 9月1日	1,500	1,500	0.4213	2026年 9月1日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	800	800	0.2400	2022年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2500	2023年 2月6日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.1475	2024年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	1,700	1,700	0.2000	2024年 3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	1,700	1,700	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.4168	2029年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	—	800	0.3743	2028年 3月16日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	—	800	0.6325	2031年 3月16日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	三井住友信託銀行株式会社	2016年 9月1日	2,000	2,000	0.3050	2023年 9月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2016年 9月1日	1,500	1,500	0.3813	2025年 9月1日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,500	1,500	0.1475	2024年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	800	800	0.1059	2025年 3月3日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	—	2,000	0.1950	2026年 3月16日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2016年 8月2日	400	400	0.1425	2022年 8月2日	期限一括	(注3)	
		2016年 8月2日	1,700	1,700	0.2113	2024年 8月2日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	900	900	0.4895	2027年 9月15日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3687	2028年 8月4日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2020年 4月6日	1,200	1,200	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4707	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	—	1,600	0.6325	2031年 3月17日	期限一括	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 9月1日	2,200	2,200	0.1826	2023年 3月1日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	800	800	0.2400	2022年 3月31日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2500	2023年 2月6日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	500	500	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月5日	800	800	0.2385	2027年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月5日	800	800	0.4272	2030年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,300	1,300	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注3)	
2020年 10月6日		1,200	1,200	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注3)		
2021年 3月16日		—	500	0.3743	2028年 3月16日	期限一括	(注3)		
2021年 3月16日		—	500	0.4408	2029年 3月16日	期限一括	(注3)		

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月1日	600	600	0.3237	2024年 3月1日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2016年 9月1日	700	700	0.3425	2024年 9月2日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	300	300	0.2188	2022年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	300	300	0.2613	2023年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	500	500	0.1163	2023年 2月6日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	500	500	0.1475	2024年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 4月6日	500	500	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注3)	
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月2日	2,100	2,100	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4851	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	
	株式会社福岡銀行	2016年 8月2日	1,300	1,300	0.2169	2024年 2月2日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	400	400	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3988	2029年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 4月6日	1,800	1,800	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注3)	
	日本生命保険相互会社	2016年 8月2日	1,000	1,000	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注3)	
		2017年 8月4日	500	500	0.2575	2022年 8月4日	期限一括	(注3)	
	農林中央金庫	2017年 8月4日	500	500	0.2575	2022年 8月4日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	600	600	0.2613	2023年 3月15日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月5日	1,000	1,000	0.3360	2028年 2月7日	期限一括	(注3)	
2020年 10月6日		1,500	1,500	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注3)		
2021年 3月16日		—	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括	(注3)		

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	株式会社山口銀行	2018年 3月15日	600	600	0.3319	2024年 9月13日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2019年 2月4日	600	600	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	—	800	0.7140	2032年 3月16日	期限一括	(注3)	
	三井住友海上火災保険 株式会社	2018年 3月15日	600	600	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2087	2025年 8月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	800	800	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2629	2027年 4月6日	期限一括	(注3)	
	信金中央金庫	2018年 12月3日	2,000	2,000	0.2375	2023年 12月1日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	1,800	1,800	0.1863	2025年 2月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 2月5日	1,600	1,600	0.3809	2029年 2月5日	期限一括	(注3)	
	信金中央金庫	2020年 10月6日	2,000	2,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	—	1,200	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注3)	
	住友生命保険相互会社	2018年 12月3日	1,000	1,000	0.3975	2026年 12月3日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	800	800	0.2182	2028年 3月2日	期限一括	(注3)	
	株式会社千葉銀行	2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	500	500	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	—	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括	(注3)	
	株式会社新生銀行	2020年 2月5日	800	800	0.3809	2029年 2月5日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	
		2021年 3月16日	—	1,000	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注3)	
	株式会社七十七銀行	2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	
2021年 3月16日		—	800	0.6325	2031年 3月17日	期限一括	(注3)		

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	株式会社山梨中央銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社中国銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注3)	
	株式会社常陽銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注3)	
	株式会社百五銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.3305	2027年 4月6日	期限一括	(注3)	
	株式会社第四北越銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.3305	2027年 4月6日	期限一括	(注3)	
	株式会社京都銀行	2020年 10月6日	500	500	0.4707	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	
	小 計		82,400	94,400					
	合 計		88,300	96,400					

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第5位で四捨五入して表示しています。

(注2) 返済期限が営業日でない場合は翌営業日とします。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

### 3. 投資法人債の状況

2021年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行 年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2021年 2月12日	—	3,000	0.500	2031年 2月12日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証 (注3)

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

(注2) サステナビリティファイナンスの対象となる特定資産(MFLP茨木及びMFLP川口1)の取得に要した借入金のリファイナンス資金です。

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

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

### 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。



## 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
MFIP印西Ⅱ	2021年3月16日	15,150	—	—	—	—
合 計	—	15,150	—	—	—	—

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

### 2. その他の資産の売買状況等

主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

取得 又は 譲渡	不動産の 種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	不動産信託 受益権	MFIP印西Ⅱ	2021年 3月16日	15,150	15,200	シービーアールイー 株式会社	2021年 1月31日
合 計				15,150	15,200	—	—

(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、シービーアールイー株式会社が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

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

#### (2) その他

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等との取引状況

#### (1) 利害関係人等との売買取引状況

区 分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	15,150,000	—

利害関係人等(注1)との取引状況の内訳

三井不動産株式会社	15,150,000 (100.0%)	— (—%)
合 計	15,150,000 (100.0%)	— (—%)

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

(注2) 「買付額等」は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費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	247,988	三井不動産株式会社	229,699	92.6%
建物管理委託費	313,537	三井不動産ファシリティーズ株式会社	125,800	40.1%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	120,072	38.3%

(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い金額

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	6,454
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	31,209
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	73,938
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	38,178
第一園芸株式会社	修繕工事等	2,940

## (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	251,082

## 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。

### 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) (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	619,466	738,485
信託現金及び信託預金	5,923,159	5,891,099
営業未収入金	59,557	252,479
前払費用	46,028	45,399
未収消費税等	2,655,451	348,249
その他	2,957	3,432
流動資産合計	9,306,620	7,279,145
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	139,789,196	149,977,689
減価償却累計額	△7,992,186	△10,001,628
信託建物(純額)	131,797,010	139,976,061
信託構築物	4,600,765	4,890,856
減価償却累計額	△806,816	△996,228
信託構築物(純額)	3,793,949	3,894,627
信託機械及び装置	4,084,066	4,084,066
減価償却累計額	△783,799	△923,489
信託機械及び装置(純額)	3,300,267	3,160,577
信託車両運搬具	2,642	2,642
減価償却累計額	△1,431	△1,761
信託車両運搬具(純額)	1,210	880
信託工具、器具及び備品	61,229	70,175
減価償却累計額	△5,264	△10,625
信託工具、器具及び備品(純額)	55,965	59,550
信託土地	136,697,026	141,526,784
信託建設仮勘定	4,655	—
有形固定資産合計	275,650,085	288,618,482
無形固定資産		
ソフトウェア	3,204	1,909
無形固定資産合計	3,204	1,909
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	58,201	40,530
繰延税金資産	16	5
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	69,268	51,585
固定資産合計	275,722,558	288,671,977
繰延資産		
投資口交付費	175,926	127,495
投資法人債発行費	—	24,827
繰延資産合計	175,926	152,323
資産合計	285,205,105	296,103,446

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	422,343	246,413
短期借入金	5,900,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	—	1,900,000
未払金	947,410	1,037,999
未払費用	4,302	8,715
未払法人税等	940	708
前受金	1,516,126	1,613,880
その他	114	114
流動負債合計	8,791,237	6,807,832
固定負債		
投資法人債	—	3,000,000
長期借入金	82,400,000	92,500,000
信託預り敷金及び保証金	6,265,894	6,287,007
固定負債合計	88,665,894	101,787,007
負債合計	97,457,132	108,594,839
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	185,362,234	185,362,234
出資総額控除額	△1,193,983	△1,562,001
出資総額(純額)	184,168,250	183,800,232
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,579,722	3,708,373
剰余金合計	3,579,722	3,708,373
投資主資本合計	187,747,973	187,508,606
純資産合計	※2 187,747,973	※2 187,508,606
負債純資産合計	285,205,105	296,103,446

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日		自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,757,788	※1	8,872,000
その他賃貸事業収入	※1	381,802	※1	395,689
営業収益合計		8,139,590		9,267,689
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,471,784	※1	4,337,470
資産運用報酬		788,967		890,115
資産保管手数料		10,412		14,260
一般事務委託手数料		19,388		19,887
役員報酬		5,400		5,400
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		47,487		55,526
営業費用合計		4,353,440		5,332,660
営業利益		3,786,150		3,935,029
営業外収益				
受取利息		22		35
受取保険金		—		579
受取損害賠償金		5,973		2,107
還付加算金		5,845		436
その他		342		257
営業外収益合計		12,184		3,416
営業外費用				
支払利息		119,875		153,622
投資法人債利息		—		6,986
投資法人債発行費償却		—		1,166
投資口交付費償却		43,519		48,431
投資口公開関連費用		44,776		—
融資関連費用		4,983		16,683
その他		4,732		2,813
営業外費用合計		217,887		229,703
経常利益		3,580,447		3,708,742
税引前当期純利益		3,580,447		3,708,742
法人税、住民税及び事業税		943		712
法人税等調整額		0		11
法人税等合計		944		723
当期純利益		3,579,503		3,708,018
前期繰越利益		219		354
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,579,722		3,708,373

## Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	137,143,723	△851,326	136,292,396	2,734,419	2,734,419	139,026,815	139,026,815
当期変動額							
新投資口の発行	48,218,511		48,218,511			48,218,511	48,218,511
利益超過分配		△342,657	△342,657			△342,657	△342,657
剰余金の配当				△2,734,200	△2,734,200	△2,734,200	△2,734,200
当期純利益				3,579,503	3,579,503	3,579,503	3,579,503
当期変動額合計	48,218,511	△342,657	47,875,854	845,303	845,303	48,721,157	48,721,157
当期末残高	※1 185,362,234	△1,193,983	184,168,250	3,579,722	3,579,722	187,747,973	187,747,973

当期(自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	185,362,234	△1,193,983	184,168,250	3,579,722	3,579,722	187,747,973	187,747,973
当期変動額							
利益超過分配		△368,018	△368,018			△368,018	△368,018
剰余金の配当				△3,579,368	△3,579,368	△3,579,368	△3,579,368
当期純利益				3,708,018	3,708,018	3,708,018	3,708,018
当期変動額合計	—	△368,018	△368,018	128,650	128,650	△239,367	△239,367
当期末残高	※1 185,362,234	△1,562,001	183,800,232	3,708,373	3,708,373	187,508,606	187,508,606

## V. 注記表

### [継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021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 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日																				
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2~59年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8~50年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>14~17年</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td>4年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 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。</p>	建物	2~59年	構築物	8~50年	機械及び装置	14~17年	車両運搬具	4年	工具、器具及び備品	3~15年	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2~59年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8~50年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>14~17年</td></tr> <tr><td>車両運搬具</td><td>4年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3~15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 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。</p>	建物	2~59年	構築物	8~50年	機械及び装置	14~17年	車両運搬具	4年	工具、器具及び備品	3~15年
建物	2~59年																					
構築物	8~50年																					
機械及び装置	14~17年																					
車両運搬具	4年																					
工具、器具及び備品	3~15年																					
建物	2~59年																					
構築物	8~50年																					
機械及び装置	14~17年																					
車両運搬具	4年																					
工具、器具及び備品	3~15年																					
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																				
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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102,324千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>当期においては、不動産の取得原価に算入すべきMFIP印西Ⅱ取得に伴う、固定資産税等相当額が賦課決定未了のため、該当はありません。金額が確定次第、取得原価に算入する予定です。</p>																				
4. その他計算書類作成のための基礎となる重要な事項	<p>(1) 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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③信託建設仮勘定</li> <li>④信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>(1) 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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>																				



## [表示方法の変更に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
該当事項はありません。	「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当期から適用し、注記表に「会計上の見積りに関する注記」を記載しています。

## [会計上の見積りに関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日				
該当事項はありません。	<p>固定資産の減損</p> <p>(1) 計算書類に計上した金額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">当 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">288,618,482</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定に当たっては、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。</p> <p>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。</p>		当 期	有形固定資産	288,618,482
	当 期				
有形固定資産	288,618,482				

## [貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2021年 1月31日)	当 期 (2021年 7月31日)												
<p>1 コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">6,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td style="text-align: right;">6,000,000</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	6,000,000	借入実行残高	—	借入未実行残高	6,000,000	<p>1 コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">8,000,000</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>借入未実行残高</td> <td style="text-align: right;">8,000,000</td> </tr> </table>	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
コミットメントライン契約の総額	6,000,000												
借入実行残高	—												
借入未実行残高	6,000,000												
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												
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>												

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021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 7,362,647	賃料収入 8,425,802
共益費収入 395,141	共益費収入 446,198
計 7,757,788	計 8,872,000
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 321,660	水道光熱費収入 329,047
駐車場収入 39,997	駐車場収入 45,012
その他賃貸収入 20,145	その他賃貸収入 21,628
計 381,802	計 395,689
不動産賃貸事業収益合計 8,139,590	不動産賃貸事業収益合計 9,267,689
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 477,558	外注委託費 565,701
水道光熱費 271,374	水道光熱費 281,722
修繕費 65,708	修繕費 126,001
公租公課 489,342	公租公課 869,788
減価償却費 2,059,671	減価償却費 2,344,236
その他賃貸事業費用 108,127	その他賃貸事業費用 150,021
不動産賃貸事業費用合計 3,471,784	不動産賃貸事業費用合計 4,337,470
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,667,806	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,930,218

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021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 542,000口	発行済投資口の総口数 542,000口

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (2021年 1月31日)	当 期 (2021年 7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額 16	未払事業税損金不算入額 5
繰延税金資産合計 16	繰延税金資産合計 5
繰延税金資産の純額 16	繰延税金資産の純額 5
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 △31.46
その他 0.02	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	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 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当期 自 2021年 2月 1日 至 2021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 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当期 自 2021年 2月 1日 至 2021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>信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、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>(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>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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>2021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、時価を把握す</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>信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去による流動性リスクに晒されていますが、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>(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>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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>2021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、時価を把握す</p>

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日				当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日			
ることが極めて困難と認められるものは次表に含めていません。(注2)				ることが極めて困難と認められるものは次表に含めていません。(注2)			
(単位:千円)				(単位:千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額		貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	619,466	619,466	—	(1) 現金及び預金	738,485	738,485	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,923,159	5,923,159	—	(2) 信託現金及び信託預金	5,891,099	5,891,099	—
資産計	6,542,625	6,542,625	—	資産計	6,629,584	6,629,584	—
(3) 短期借入金	5,900,000	5,900,000	—	(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(4) 長期借入金	82,400,000	82,215,635	△184,364	(4) 1年内返済予定の長期借入金	1,900,000	1,898,709	△1,290
負債計	88,300,000	88,115,635	△184,364	(5) 投資法人債	3,000,000	3,009,300	9,300
				(6) 長期借入金	92,500,000	92,653,703	153,703
				負債計	99,400,000	99,561,713	161,713
(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 短期借入金 短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。 (4) 長期借入金 元利息の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。				(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 短期借入金 短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金 元利息の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。 (5) 投資法人債 市場価格に基づき算定しています。			
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位:千円)				(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位:千円)			
区 分	貸借対照表計上額			区 分	貸借対照表計上額		
信託預り敷金及び保証金	6,265,894			信託預り敷金及び保証金	6,287,007		
テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があるため、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。				テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があるため、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)				(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)			
	1年以内				1年以内		
現金及び預金	619,466			現金及び預金	738,485		
信託現金及び信託預金	5,923,159			信託現金及び信託預金	5,891,099		
(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)				(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	5,900,000	—	—	短期借入金	2,000,000	—	—
長期借入金	—	5,300,000	9,600,000	投資法人債	—	—	—
合 計	5,900,000	5,300,000	9,600,000	長期借入金	1,900,000	9,000,000	10,600,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合 計	3,900,000	9,000,000	10,600,000
短期借入金	—	—	—				
長期借入金	9,600,000	5,700,000	52,200,000				
合 計	9,600,000	5,700,000	52,200,000				

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日		
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	6,600,000	7,200,000	59,100,000
合 計	6,600,000	7,200,000	62,100,000

## [賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日																						
<p>本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">当期首残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">199,790,833</td> <td style="text-align: center;">75,854,596</td> <td style="text-align: center;">275,645,430</td> <td style="text-align: center;">303,080,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。  (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(77,736,022千円)、主な減少額は減価償却費(2,059,671千円)です。  (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2021年1月期(第9期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	199,790,833	75,854,596	275,645,430	303,080,000	<p>本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">当期首残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">275,645,430</td> <td style="text-align: center;">12,973,051</td> <td style="text-align: center;">288,618,482</td> <td style="text-align: center;">326,300,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。  (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(15,207,045千円)、主な減少額は減価償却費(2,344,236千円)です。  (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2021年7月期(第10期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	275,645,430	12,973,051	288,618,482	326,300,000
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
当期首残高	当期増減額	当期末残高																					
199,790,833	75,854,596	275,645,430	303,080,000																				
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
当期首残高	当期増減額	当期末残高																					
275,645,430	12,973,051	288,618,482	326,300,000																				

## [資産の運用の制限に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021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 2020年8月1日 至 2021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1)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	5.33%	不動産信託受益権 の購入	18,522,515	—	—
				ロジスティクス マネジメント報酬	182,573	営業未払金	35,215
				修繕工事等	6,584		
				その他 賃貸事業費用等	1,517		
				賃貸収入等	174,760	営業未収入金	52,065
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	12,315	営業未払金	4,960
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	115,538	営業未払金	25,413
				修繕工事等	33,640		
				その他 賃貸事業費用等	4,033		
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	97,716	営業未払金	28,560
				修繕工事等	23,860		
				その他 賃貸事業費用等	1,861		
利害関係人等	彩都特定目的会社	不動産 管理業	—	不動産信託受益権 の購入	58,979,808	—	—
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	76	営業未払金	22
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	3,023	営業未払金	11
				支払利息	9,412	未払費用	122
				短期借入金の 借入れ	13,100,000	短期借入金	2,400,000
				短期借入金の返済	12,700,000		
				長期借入金の 借入れ	—	長期借入金	5,800,000
				コミットメント フィー	2,714	未払金	2,031
				一般事務 委託報酬等	12,041		

(注1) 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。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期(自 2021年2月1日 至 2021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1)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三井不動産株式会社	不動産業	5.33%	不動産信託受益権 の購入	15,150,000	—	—
				ロジスティクス マネジメント報酬	229,699	営業未払金	63,931
				修繕工事等	4,991		
				その他 賃貸事業費用等	1,462		
				賃貸収入等	251,082	営業未収入金	131,448
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	31,209	営業未払金	12,815
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	125,800	営業未払金	62,055
				修繕工事等	70,623		
				その他 賃貸事業費用等	3,314		
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	120,072	営業未払金	42,505
				修繕工事等	35,798		
				その他 賃貸事業費用等	2,380		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	2,820	営業未払金	1,584
				その他 賃貸事業費用等	120		
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	3,325	営業未払金	11
				支払利息	9,364	未払費用	102
				短期借入金の 借入れ	4,400,000	短期借入金	—
				短期借入金の返済	6,800,000		
				長期借入金の 借入れ	2,000,000	長期借入金	7,800,000
				コミットメント フィー等	14,452	未払金	2,090
				一般事務 委託報酬等	13,057		

(注1) 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。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## [1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日		当期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	
1口当たり純資産額	346,398円	1口当たり純資産額	345,956円
1口当たり当期純利益	7,074円	1口当たり当期純利益	6,841円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
当期純利益(千円)	3,579,503	3,708,018
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)	3,579,503	3,708,018
期中平均投資口数(口)	505,955	542,000

## [重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日		当期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日													
<p>1. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、2021年3月12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、2021年3月16日付で当該資産を取得する予定です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分類</th> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>所在地</th> <th>取得予定価格 (注1) (百万円)</th> <th>取得予定 年月日 (注2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>インダストリアル不動産</td> <td>I-2</td> <td>MFIP印西II</td> <td>千葉県印西市</td> <td>15,150</td> <td>2021年3月16日</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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の規定に基づいて記載しています。</p> <p>2. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は、2021年3月12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。</p> <p>借入先 : 三井住友信託銀行株式会社            借入金額 : 2,000百万円            利率 : 基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR) + 0.05%(注1)</p> <p>借入実行日 : 2021年3月16日            返済期日 : 2021年4月16日            返済方法 : 期限一括返済            担保 : 無担保・無保証</p> <p>借入先 : 株式会社福岡銀行            借入金額 : 1,500百万円            利率 : 基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR) + 0.05%(注2)</p> <p>借入実行日 : 2021年3月16日            返済期日 : 2021年5月20日            返済方法 : 期限一括返済            担保 : 無担保・無保証</p>		分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (注1) (百万円)	取得予定 年月日 (注2)	インダストリアル不動産	I-2	MFIP印西II	千葉県印西市	15,150	2021年3月16日	<p>該当事項はありません。</p>	
分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (注1) (百万円)	取得予定 年月日 (注2)										
インダストリアル不動産	I-2	MFIP印西II	千葉県印西市	15,150	2021年3月16日										



<b>前期(ご参考)</b> 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	<b>当 期</b> 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
借入先 : 三井住友信託銀行株式会社 借入金額 : 2,000百万円 利率 : 0.1950% 借入実行日 : 2021年3月16日 返済期日 : 2026年3月16日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社三井住友銀行 借入金額 : 800百万円 利率 : 0.3743% 借入実行日 : 2021年3月16日 返済期日 : 2028年3月16日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社三井住友銀行 借入金額 : 800百万円 利率 : 0.6325% 借入実行日 : 2021年3月16日 返済期日 : 2031年3月16日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社みずほ銀行 借入金額 : 1,600百万円 利率 : 0.6325% 借入実行日 : 2021年3月16日 返済期日 : 2031年3月17日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 信金中央金庫 借入金額 : 1,200百万円 利率 : 0.5937% 借入実行日 : 2021年3月16日 返済期日 : 2030年9月17日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社三菱UFJ銀行 借入金額 : 500百万円 利率 : 0.3743% 借入実行日 : 2021年3月16日 返済期日 : 2028年3月16日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社三菱UFJ銀行 借入金額 : 500百万円 利率 : 0.4408% 借入実行日 : 2021年3月16日 返済期日 : 2029年3月16日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 農林中央金庫 借入金額 : 1,000百万円 利率 : 0.3464% 借入実行日 : 2021年3月16日 返済期日 : 2028年3月16日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	
借入先 : 株式会社千葉銀行 借入金額 : 1,000百万円 利率 : 0.3464% 借入実行日 : 2021年3月16日 返済期日 : 2028年3月16日 返済方法 : 期限一括返済 担保 : 無担保・無保証	

前期(ご参考)

自 2020年 8月 1日  
至 2021年 1月31日

当期

自 2021年 2月 1日  
至 2021年 7月31日

借入先 : 株式会社新生銀行  
借入金額 : 1,000百万円  
利率 : 0.5937%  
借入実行日 : 2021年3月16日  
返済期日 : 2030年9月17日  
返済方法 : 期限一括返済  
担保 : 無担保・無保証

借入先 : 株式会社山口銀行  
借入金額 : 800百万円  
利率 : 0.7140%  
借入実行日 : 2021年3月16日  
返済期日 : 2032年3月16日  
返済方法 : 期限一括返済  
担保 : 無担保・無保証

借入先 : 株式会社七十七銀行  
借入金額 : 800百万円  
利率 : 0.6325%  
借入実行日 : 2021年3月16日  
返済期日 : 2031年3月17日  
返済方法 : 期限一括返済  
担保 : 無担保・無保証

(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全銀協日本円TIBORです。

(注2) 利払日は2021年4月16日を初回とし、以降5月16日及び返済期日です。基準金利は、各利払日の直前の利払日(但し、初回は借入実行日)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か月物の全銀協日本円TIBORです。但し、利息計算期間が1か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

3. 投資法人債の発行

2021年1月12日開催の本投資法人の役員会における投資法人債の発行に係る決議及び2021年1月12日付発行登録書(その後の訂正を含みます。)に基づき、投資法人債について、以下の条件にて2021年2月5日付で発行を決定し、2021年2月12日付で発行しました。

投資法人債の名称	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)(サステナビリティボンド)
投資法人債の発行総額	3,000百万円
払込期日	2021年2月12日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.500%
担保及び保証の有無	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。
償還の方法及び期限	2031年2月12日に本投資法人債の総額を償還します。 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年2月及び8月の各12日 なお、銀行休業日の場合はその支払は前銀行営業日に繰り上げます。
資金使途	サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき、全額をサステナビリティファイナンスの対象となる特定資産であるMFLP茨木及びMFLP川口 I の取得に要した2021年2月15日を返済期限とする借入金のリファイナンス資金に充当しました。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
I 当期末処分利益	3,579,722,644	3,708,373,501
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	368,018,000	527,908,000
III 分配金の額	3,947,386,000	4,236,272,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,283)	(7,816)
うち利益分配金	3,579,368,000	3,708,364,000
(うち1口当たり利益分配金)	(6,604)	(6,842)
うち利益超過分配金	368,018,000	527,908,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(679)	(974)
IV 次期繰越利益	354,644	9,501

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、</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3,579,368,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの70%である3,947,422,915円から利益分配金額3,579,368,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される368,018,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、</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3,708,364,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの70%である4,236,578,705円から利益分配金額3,708,364,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される527,908,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

(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。

### 独立監査人の監査報告書

2021年9月14日


三井不動産ロジスティクスパーク投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所


指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

伊藤 浩之 

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

岡田 英樹 

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の2021年2月1日から2021年7月31日までの第10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。

#### 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、継続企業的前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当 期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,580,447	3,708,742
減価償却費	2,060,850	2,345,531
投資法人債発行費償却	—	1,166
投資口交付費償却	43,519	48,431
受取利息	△22	△35
支払利息	119,875	160,609
受取保険金	—	△579
営業未収入金の増減額(△は増加)	61,317	△192,921
前払費用の増減額(△は増加)	△12,108	629
長期前払費用の増減額(△は増加)	439	17,671
未収消費税等の増減額(△は増加)	△114,641	2,307,201
営業未払金の増減額(△は減少)	265,006	△133,670
未払金の増減額(△は減少)	230,727	126,707
前受金の増減額(△は減少)	399,872	97,753
その他	354	△474
小計	6,635,638	8,486,761
利息の受取額	22	35
利息の支払額	△116,040	△156,195
保険金の受取額	—	579
法人税等の支払額	△953	△944
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,518,666	8,330,235
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△77,960,576	△15,372,626
無形固定資産の取得による支出	△1,746	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,633	△24,319
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,964,755	45,432
投資活動によるキャッシュ・フロー	△76,000,201	△15,351,512
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	20,100,000	15,400,000
短期借入金の返済による支出	△19,200,000	△19,300,000
長期借入れによる収入	24,500,000	12,000,000
投資法人債の発行による収入	—	3,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△25,058
投資口の発行による収入	48,150,149	△20,500
利益分配金の支払額	△2,734,089	△3,578,334
利益超過分配金の支払額	△342,589	△367,870
財務活動によるキャッシュ・フロー	70,473,469	7,108,236
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	991,935	86,958
現金及び現金同等物の期首残高	5,550,690	6,542,625
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,542,625	※1 6,629,584

(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)

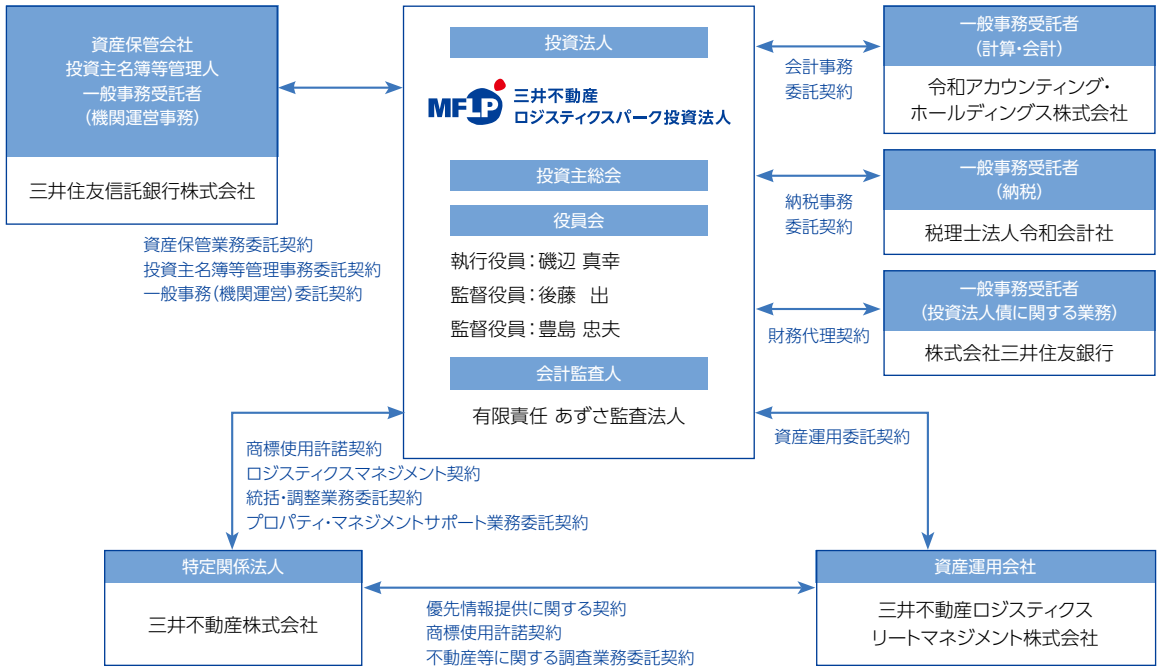
期 別	前期(ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託 現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金 並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の 変動について僅少なリスクしか負わない取 得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する 短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託 現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金 並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の 変動について僅少なリスクしか負わない取 得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する 短期投資からなっています。

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期(ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021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
(2021年1月31日現在)	(2021年7月31日現在)
現金及び預金 619,466千円	現金及び預金 738,485千円
信託現金及び信託預金 5,923,159千円	信託現金及び信託預金 5,891,099千円
現金及び現金同等物 6,542,625千円	現金及び現金同等物 6,629,584千円

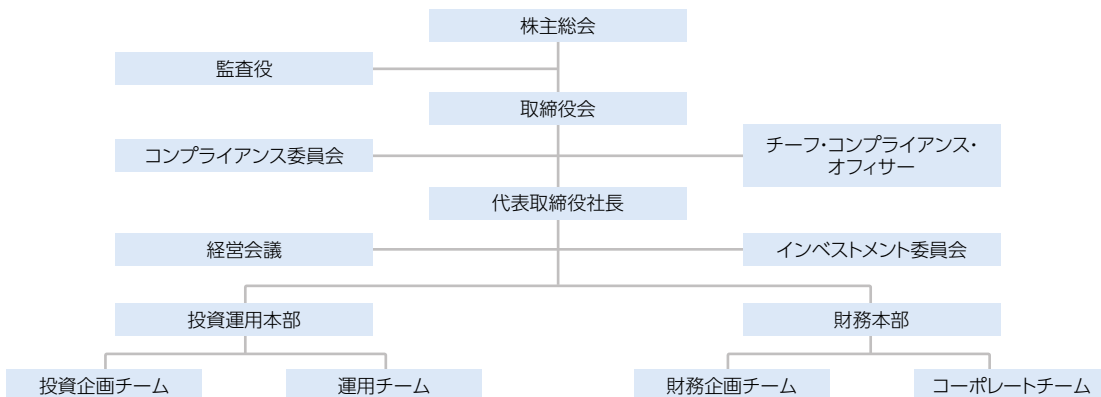
# 投資法人の体制

## ■ 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。

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

MFLP

検索

本投資法人の特徴を掲載しています。



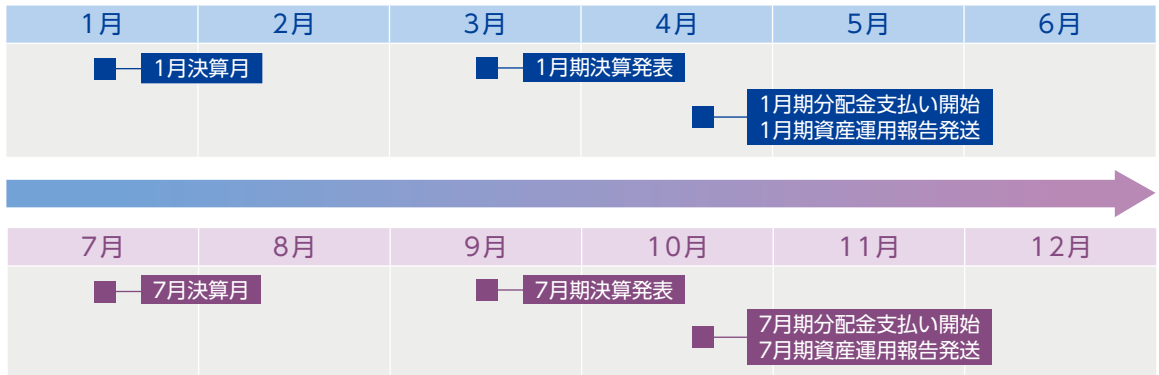
分配金に関する情報を掲載しています。

最新の決算情報を掲載しています。

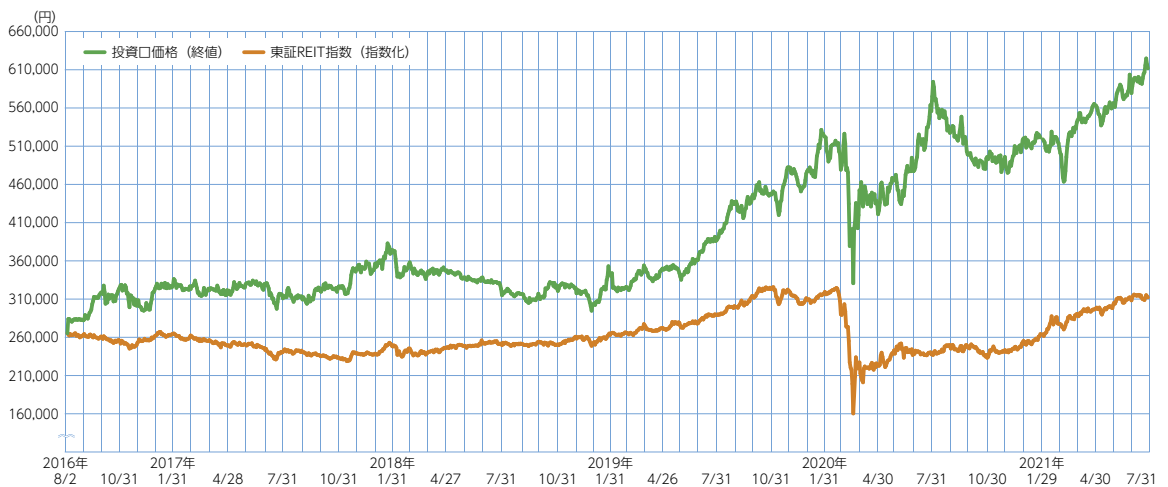
本投資法人の最新情報を掲載しています。

# 投資主インフォメーション

## ■年間スケジュール

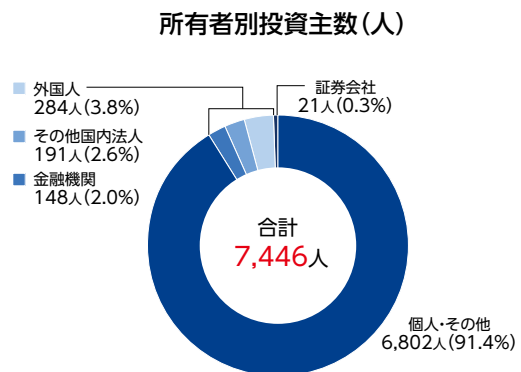
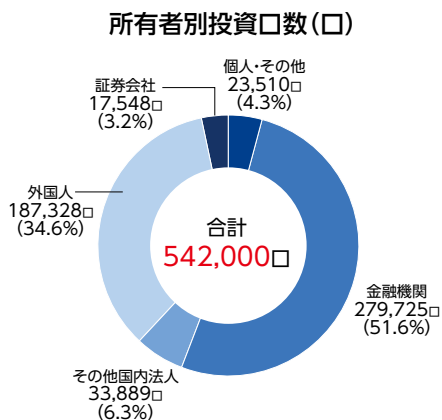


## ■投資口価格の推移



(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います。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。

#### P.30の注記

(注1)各物件の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。2021年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しております。

(注2)「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

(注3)「築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築年月から2021年7月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には延床面積に基づく加重平均値を記載しております。

(注4)「稼働率」は2021年7月31日時点における契約締結ベースの稼働率を記載しております。



適切に管理された森林からの用紙を使用しています。



環境に配慮して、植物性油を一部使用したインキで印刷しています。



見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用しています。



この印刷製品は、環境に配慮した資材と工場で製造されています。



有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷しています。