

# 第9期 資産運用報告

2020年8月1日から2021年1月31日まで

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



MFLP  
Mitsui Fudosan  
Logistics Park

# 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9期 (2021年1月期)

予想 第10期 1口当たり分配金 **7,772円**

1口当たり分配金

**7,283円**

分配金支払い開始 2021年4月22日

資産規模

**2,824億円**

期末稼働率

**100.0%**

当期純利益

**3,579百万円**

LTV

**31.0%**

信用格付

(株式会社日本格付研究所)

**AA-**  
(ポジティブ)

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2021年1月に第9期の決算を無事迎えることができました。また、今年3月に2物件目となるデータセンターを取得いたしました。

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。



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	29
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
外部成長	9	V. 注記表	55
内部成長	15	VI. 金銭の分配に係る計算書	66
ESGへの取組み	17	VII. 監査報告書	67
財務戦略	19	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	69
第10期取得物件	20	投資法人の体制	71
第9期取得物件	21	ホームページのご紹介	72
保有物件紹介	22	投資主インフォメーション	73
ポートフォリオ一覧	28		

## 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9期1口当たり分配金は7,283円の着地となり、お陰様で、上場以降9期連続で増配とすることができました。また、今年3月に先進的大型データセンターMFIP印西Ⅱを取得することで、第10期以降の1口当たり分配金も増加する見込みです。資産規模も中期目標であった3,000億円を概ね達成でき、中長期的にポートフォリオの安定性と成長性は更に向上するものと確信しています。今後の物件取得につきましても、第9期にスポンサーである三井不動産から優先情報提供対象物件が新たに3物件追加され、スポンサーパイプラインは合計で11物件、110万㎡と潤沢です。本投資法人は三井不動産からの安定的な物件供給と、J-REIT最低水準のLTVを活かし、継続的な外部成長を実現してまいります。

引き続き、中長期にわたり投資家利益に即した成長を目指して運用をしていく所存でございますので、変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

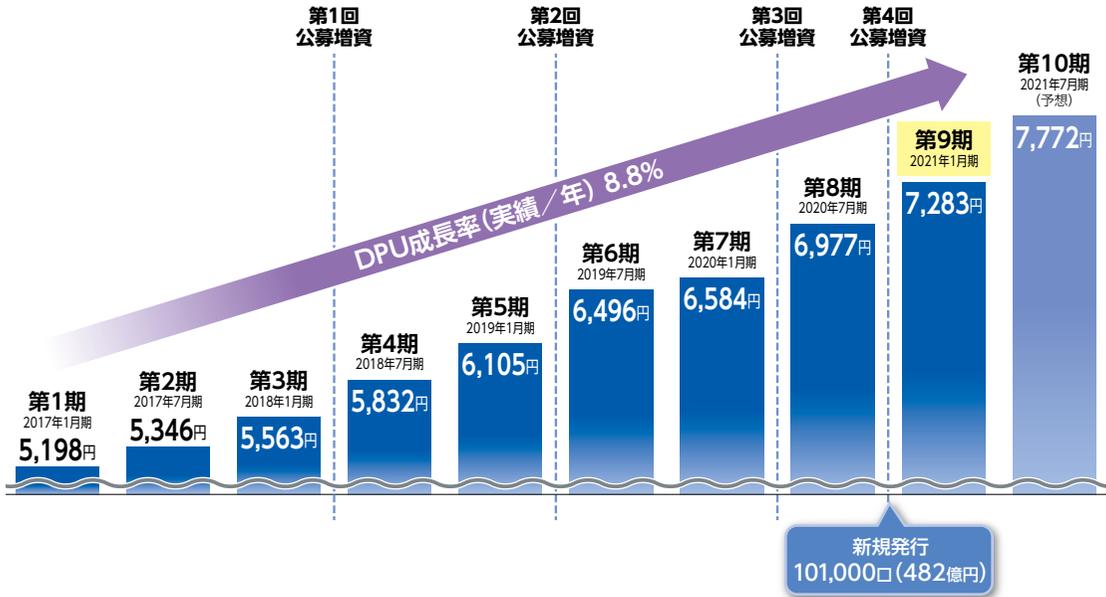
三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

代表取締役社長 吉田 幸男

## 分配金成長の概要

9期連続の高い分配金成長により継続的な投資家利益の拡大を実現しています。

- 1口当たり分配金 (DPU)



## 外部成長の概要

優先情報提供対象物件に重点投資することにより、質の伴った継続的な物件取得を行っています。

- 先進的大型データセンターMFIP印西II



MFIP印西IIの詳細につきましては、P.20をご参照ください。

先進的大型  
データセンター

2020年  
12月竣工※  
免震構造

自然災害  
リスクの低い  
データセンター  
適地

※竣工日は、検査済証の交付日をいいます。

- 資産規模の拡大及びスポンサーパイプライン

中期目標の  
資産規模 3,000億円を  
概ね達成

豊富な  
スポンサーパイプライン  
(優先情報提供対象物件)  
11物件 110万㎡

既保有物件及びスポンサーパイプライン(優先情報提供対象物件)の概要につきましては、P.9~10をご参照ください。

## 決算ハイライト

第9期(2021年1月期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて簡単にご説明します。

### 損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	第8期	第9期	増減
営業収益	6,363	8,139	1,775
営業費用	3,482	4,353	870
<b>A</b> 営業利益	2,881	3,786	905
営業外収益	40	12	△28
営業外費用	186	217	31
経常利益	2,735	3,580	845
当期純利益	2,734	3,579	845
<b>B</b> 1口当たり分配金(円)	6,977	7,283	306

#### **A C** 外部成長

第4回公募増資において**MFLP茨木**及び**MFLP川口I**の**2物件**を取得し、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。

#### **A** 内部成長

コロナ禍においてもポートフォリオの第9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。

#### **B** 投資家利益の向上

外部成長が分配金成長をけん引し、**9期連続増配を達成**しました。継続的な外部成長により第10期以降も増配を見込んでいます。

#### **D E** 財務戦略

第4回公募増資により出資総額が増加しました。また物件取得に伴い借入金も増加しましたが、安定した財務基盤などが評価され、**信用格付の「見通し」については向上**しました。

## 貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	第8期	第9期	増減
<b>資産の部</b>			
流動資産	8,249	9,306	1,057
現金及び預金 (信託現金及び信託預金を含む)	5,550	6,542	991
固定資産	199,863	275,722	75,859
有形固定資産	199,790	275,650	75,859
繰延資産	131	175	44
<b>資産合計</b>	<b>208,243</b>	<b>285,205</b>	<b>76,961</b>
<b>負債・純資産の部</b>			
流動負債	7,013	8,791	1,778
短期借入金	5,000	5,900	900
固定負債	62,203	88,665	26,462
長期借入金	57,900	82,400	24,500
<b>負債合計</b>	<b>69,216</b>	<b>97,457</b>	<b>28,240</b>
<b>出資総額(純額)</b>	<b>136,292</b>	<b>184,168</b>	<b>47,875</b>
剰余金	2,734	3,579	845
<b>純資産合計</b>	<b>139,026</b>	<b>187,747</b>	<b>48,721</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>208,243</b>	<b>285,205</b>	<b>76,961</b>

C

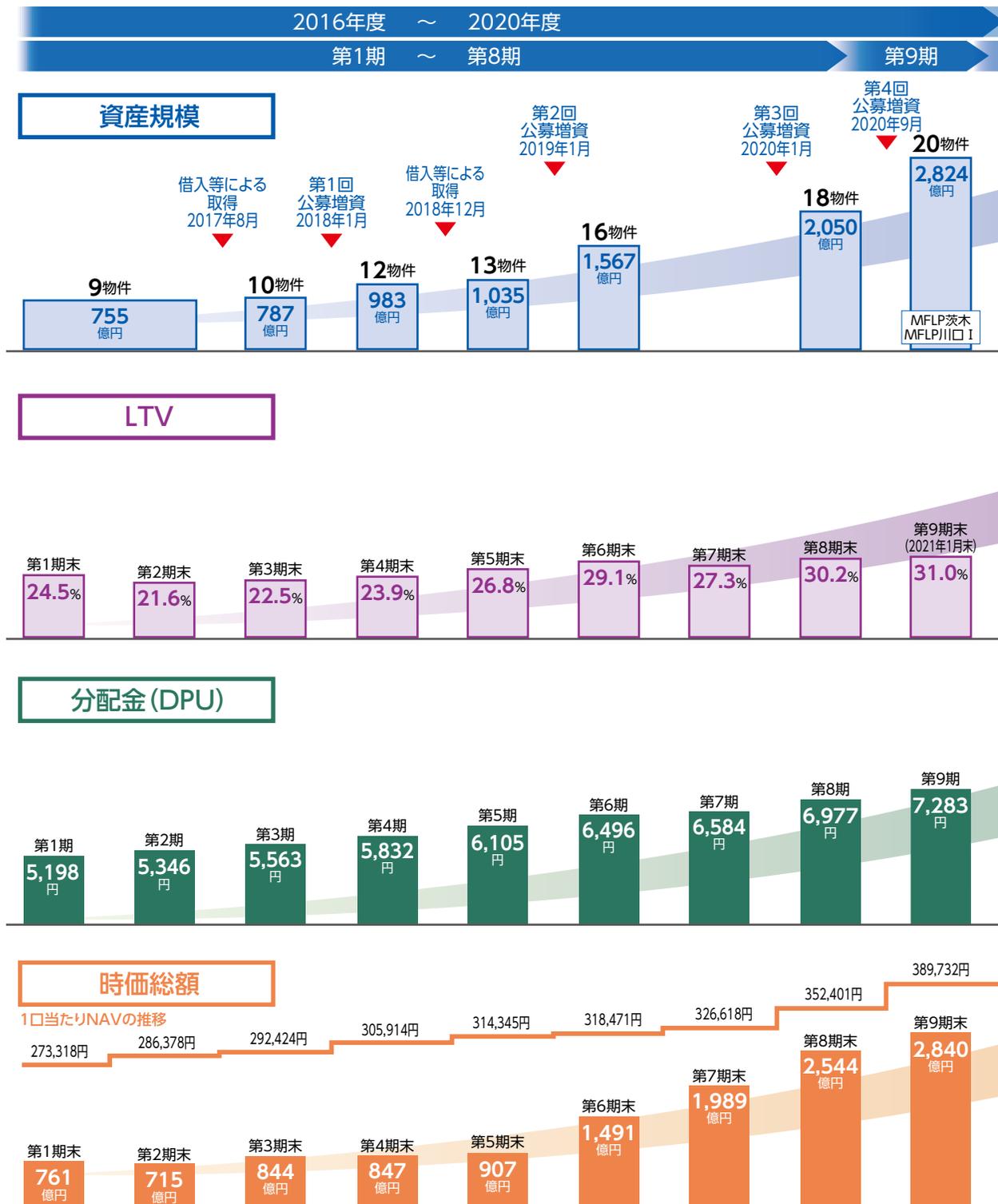
D

E

# 安定成長に向けた4つのロードマップ

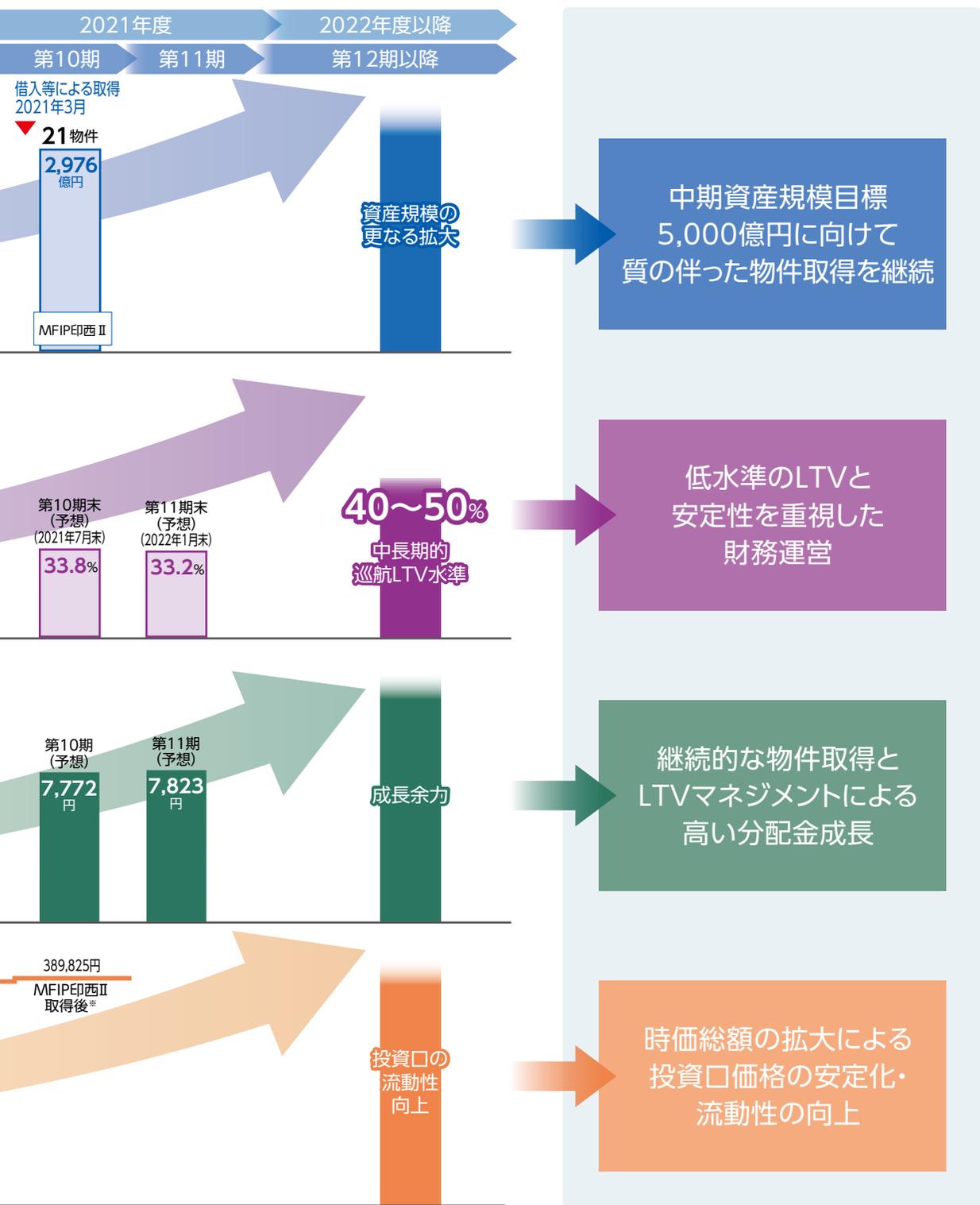
## 本投資法人の成長の軌跡と成長戦略

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



※ MFLP伊西II取得後の一口当たりNAVは、第9期末時点のNAVに、MFLP伊西IIの鑑定評価額をベースとした含み益を加算し、発行済投資口数で除して算出した数値を記載しています。

実現します。



三井不動産の物流施設事業の拡大と豊富なパイプラインを活かした安定的本投資法人は、三井不動産からの安定的な物件供給により継続的な外部成長を実現

三井不動産の主要な開発・運用実績 ⇨

既保有物件及び第10期取得物件

21物件 126万㎡



MFLP横浜大黒



MFLP厚木



MFLP稲沢



MFLP広島 I



MFLP日野

75%



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



MFIP印西



MFLP船橋西浦



MFLP小牧



MFLPプロロジスパーク川越



第10期取得

MFIP印西 II

中期目標3,000億円 概ね達成

(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拠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。

# 成長

します。

47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

新規3物件 追加

## 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



(仮称)粕屋町物流施設計画



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  
2物件



MFLP東名綾瀬



MFLP新木場I

新規7物件 追加

(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。

## ロケーションへの こだわり

首都圏・関西圏を中心にエリア分散を活かした質の高いポートフォリオを形成しています。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も重視した物件取得を行っています。



### 既保有物件及び第10期取得物件

L-1	GLP・MFLP市川塩浜
L-2	MFLP久喜
L-3	MFLP横浜大黒
L-4	MFLP八潮
L-5	MFLP厚木
L-6	MFLP船橋西浦

L-7	MFLP柏
L-8	MFLP堺
L-9	MFLP小牧
L-10	MFLP日野
L-11	MFLP平塚

L-12	MFLPつくば
L-13	MFLP稲沢
L-14	MFLP厚木Ⅱ
L-15	MFLP福岡Ⅰ
L-16	MFLPアプロロジスパーク川越

L-17	MFLP広島Ⅰ
L-18	MFLP茨木
L-19	MFLP川口Ⅰ
I-1	MFIP印西
I-2	MFIP印西Ⅱ

### 優先情報提供対象物件<sup>(注2)</sup>

X-1	MFLP日野
X-2	MFLP船橋Ⅱ
X-3	MFLP平塚Ⅱ

X-4	MFLP横浜港北
X-5	MFLP大阪Ⅰ
X-6	MFLP八千代勝田台

X-7	MFLP鳥栖
X-8	MFLP船橋Ⅲ
X-9	MFLP所沢

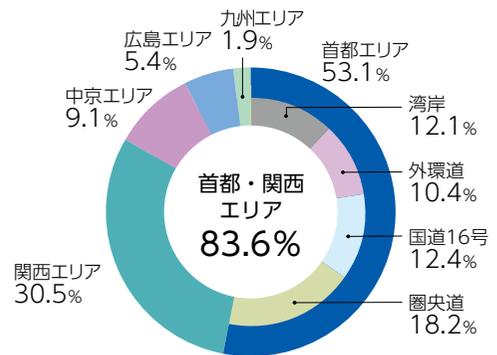
X-10	MFLP大阪交野
X-11	MFLP市川塩浜Ⅱ

(注1)「三井不動産の戦略エリア」とは、2021年3月12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。

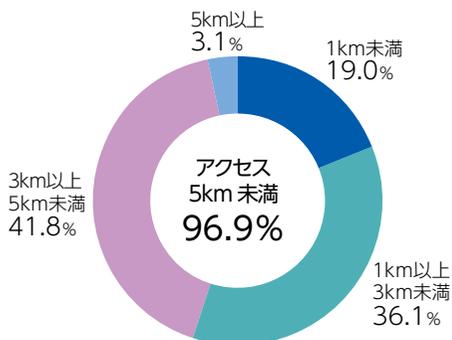
(注2)「優先情報提供対象物件」は、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件ではありません。



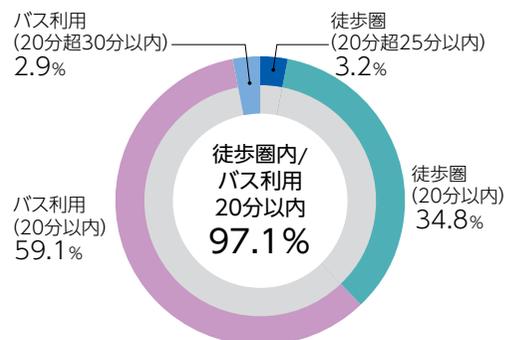
### エリア分散



### 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。

## 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

[延床面積]  
10,000㎡以上

#### 高機能

[柱間隔] 10m以上  
[有効天井高] 5.5m以上  
[床荷重] 1.5t/㎡以上

#### 防災

◇ 免震  
◇ 耐震  
◇ 非常用発電  
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ほか、施設利用者だけでなく近隣住民の方々も利用できる保育施設を併設しております。

#### & Earth



■ 太陽光パネル



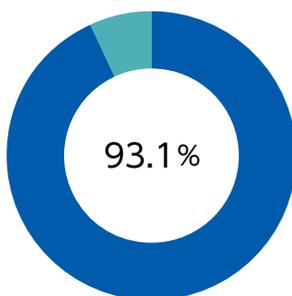
■ LED照明

#### 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。

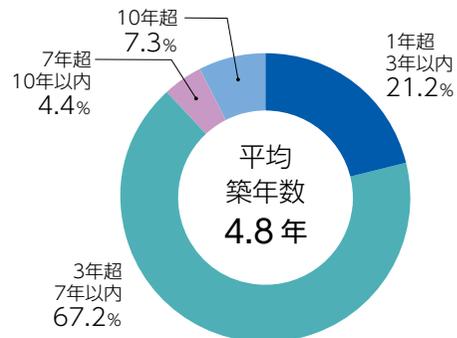
※写真はイメージであり、MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。また、一部の具体例は本投資法人が保有していない物件のものを含む場合があります。

### ポートフォリオに占める 三井不動産開発物件比率



※ MFLP印西II取得後の保有資産の比率(延床面積ベース)を示しています。

### 築浅のポートフォリオ



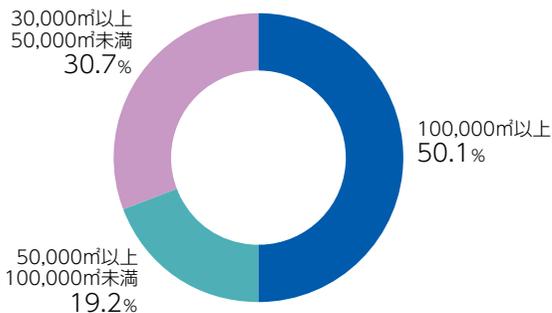
※ 保有資産(物流不動産のみ)の比率(延床面積ベース)を示しています。

バランスへの  
こだわり

物流ニーズ・テナントタイプ・敷地規模に対応した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。

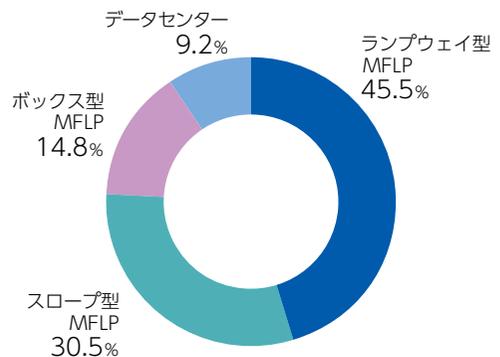
物流不動産		インダストリアル不動産
物流ニーズ	配送ニーズ	保管ニーズ
テナントタイプ	マルチテナント対応型	シングルテナント対応型
ランプウェイ型MFLP	スロープ型MFLP	ボックス型MFLP
MFIP(三井不動産インダストリアルパーク)		
MFLP茨木	MFLP川口I	MFLP福岡I
MFLPプロロジスパーク川越	MFLP広島I	MFLPつくば
		MFIFE印西II
		MFIFE印西

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。

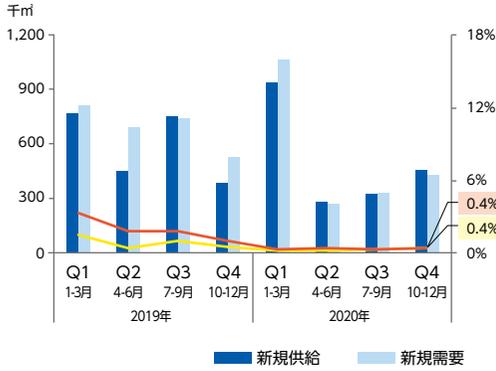
物件タイプの分散



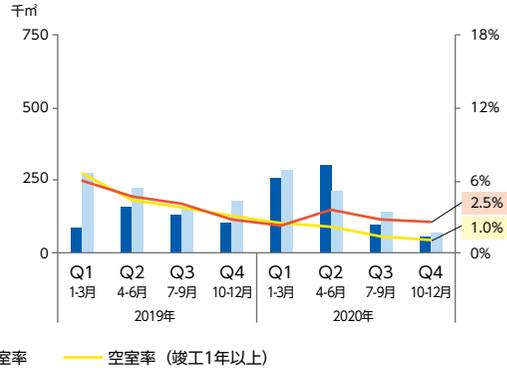
※ MFIFE印西II取得後の保有資産の比率(取得価格ベース)を示しています。

三井不動産グループのプラットフォーム及び顧客ネットワークを活用した  
 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



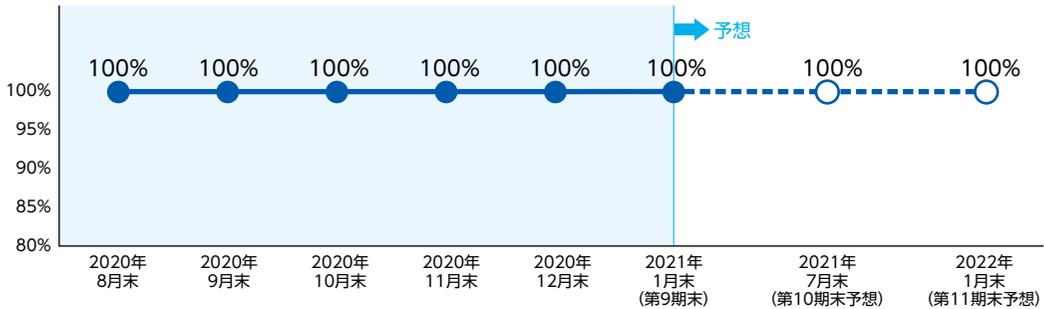
● 大阪圏の需給バランスと空室率



※ 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む）  
 ※ 2020年12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。

コロナ禍においても100%稼働を継続。  
 また、第9期・第10期の契約更改もすべて完了しています。

● 第9期の期中稼働率及び第10期以降の稼働率予想



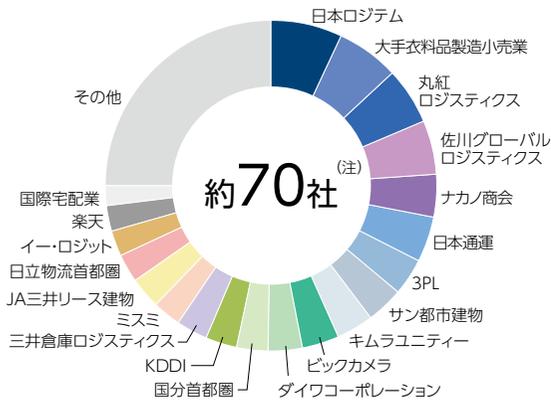
● 契約更改の状況(第9期及び第10期)



※ 上記グラフについては、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。

# 安定運用

## ● テナント分散の進展



※上記グラフについては、2021年1月31日時点締結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



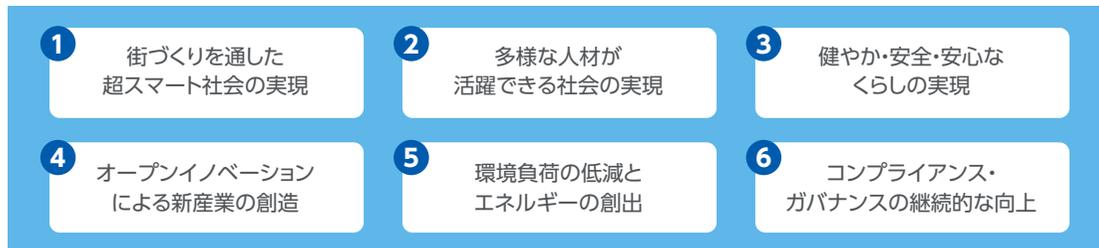
オートストア 格納・保管

## ESGへの取組み

### ■ 三井不動産グループの取組み

三井不動産グループは人と地球がともに豊かになる社会を目指す「&EARTH」を掲げ、ESGを重視した事業推進に取り組んでいます。

三井不動産グループ長期経営方針「VISION2025」に掲げるマテリアリティ(重点取組み目標)



持続可能な社会の実現 継続的な利益成長の推進

# SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

### ■ 本投資法人の直近の取組み

#### ● サステナビリティボンド(第1回投資法人債)の発行

環境保全促進及び社会課題解決に資するサステナビリティボンドを第1回債として2021年2月に発行しました。

#### サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定

グリーン適格クライテリア：環境面での課題解決に資する物件

+

ソーシャル適格クライテリア：社会面での課題解決に資する物件

JCRから  
「JCRサステナビリティ  
ボンド評価」の  
最上位評価「SU1」獲得

#### [概要]

発行額	30億円
年限	10年
利率	0.50%
JCR評価	SU 1
投資表明数	12投資家

#### [資金使途対象物件]



#### ● 新型コロナウイルス感染予防対策

保有資産において、施設利用者が継続的に安心して利用できるよう感染予防に努めた施設運営を実施しています。



消毒の徹底



体温管理



3密回避の注意喚起



昼食時の密緩和(キッチンカー)

## Environment 環境への配慮と対応

### 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

#### 太陽光パネル発電設備 (2020年実績)

設置物件数	年間発電量
11 物件	18GWh <sup>(注1)</sup>

(注1) 本投資法人が2021年1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月末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2) 2021年3月末時点の保有物件数21物件にて算出しています。

### 環境に配慮したグリーンビルディング認証の取得

CASBEE等の取得実績に加え、2021年3月にはDBJ Green Building認証2物件(MFLP茨木、日野)、BELS認証5物件(MFLP茨木、日野、堺、横浜大黒、GLP・MFLP市川塩浜)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 (物件数ベース)

85.7%<sup>(注2)</sup>

## Social 社会への配慮と対応

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。

#### 快適な労働環境の提供



無人売店

#### 地域コミュニティへの取組み



災害時用かまどベンチ

#### テナントへの取組み



通勤用シャトルバス

#### 安心・安全への取組み



免震構造の採用



スカイデッキ



保育施設



ICT LABO 2.0



非常用発電機

## Governance ガバナンスへの配慮と対応

三井不動産による本投資法人への  
セイルポート出資の状況

出資状況

28,900□ / 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。

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

信用格付 (株)日本格付研究所	LTV	長期借入比率
AA- (ポジティブ)	31.0%	93.3%
平均借入金金利	平均残存借入年限 (長期のみ)	金利固定化比率
0.31%	5.8年	100.0%

## ● 借入金の分散状況

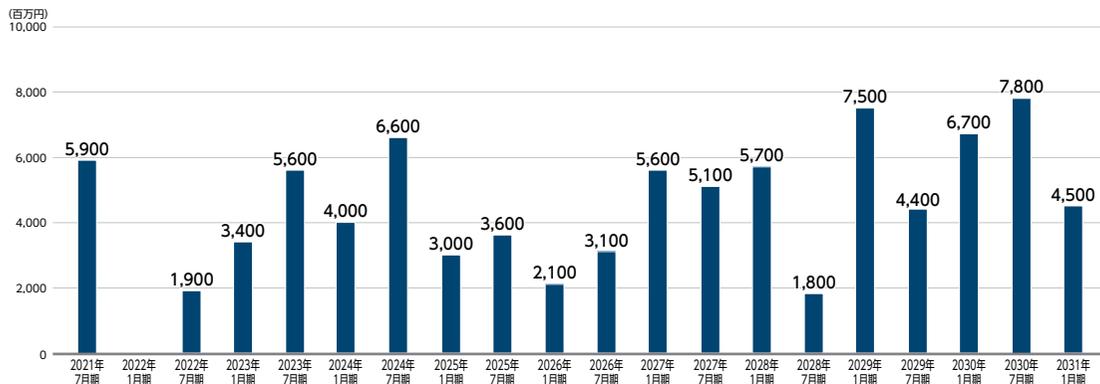
MFLP茨木・川口I取得時に新たに6金融機関と取引を開始。  
取引金融機関の分散が更に進み、より強固なレンダーフォーメーションを組成。



取引金融機関数 22社			
三井住友銀行	14.4%	七十七銀行	2.2%
みずほ銀行	12.1%	新生銀行	2.0%
三菱UFJ銀行	9.7%	住友生命	2.0%
三井住友信託銀行	9.3%	日本生命	1.7%
福岡銀行	8.5%	千葉銀行	1.7%
信金中央金庫	8.4%	第四北越銀行	1.1%
みずほ信託銀行	6.1%	百五銀行	1.1%
農林中央金庫	5.2%	中国銀行	1.1%
日本政策投資銀行	3.5%	常陽銀行	1.1%
山口銀行	3.5%	山梨中央銀行	1.1%
三井住友海上	3.4%	京都銀行	0.6%

新規レンダー

## ● 有利子負債の返済期限



※ 上記の各グラフ、数表及び格付は2021年1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

免震



## 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。

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

## 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



# MFLP茨木

ランプウェイ型

名神

新名神

中国

近畿

免震

LED

カフェテリア

非常用

太陽光

CASBEE

大阪府Aランク

DBJ Green Building

4★認証

BELS

5スター



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



## 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

首都高速

川口線

LED

カフェテリア

非常用

太陽光

CASBEE

埼玉県Sランク

BELS

5スター



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



## 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階の両面パ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お施設となっています。

## 保有物件紹介

## MFLPプロジスパーク川越

ランプウェイ型 国道16号線 関越自動車道  
(準共有持分50%)

LED カフェテリア売店 非常用発電機 CASBEE新築Aランク BELS5スター



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



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 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



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ぶ西日本全体への配送拠点としてのポテンシャルも高く、敷地に隣接するバス停へは「広島」駅から平日1時間5本以上のバスが発着しており、労働力を確保しやすい環境にあるスロープ型MFLP。

## MFLP堺

ランプウェイ型 阪神高速湾岸線

免農 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 BELS4スター



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「三宝IC」至近に立地するため、湾岸部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。

# MFLP厚木Ⅱ

スロープ型

東名  
高速道路

LED

非常用  
発電機

CASBEE

かながわAランク



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「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

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



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



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

# MFLP福岡Ⅰ

ボックス型

九州  
自動車道

LED

CASBEE

新築Aランク\*



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「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%)

国道  
16号線

中央  
自動車道

免震

LED

カフェテリア  
売店

非常用  
発電機

太陽光  
発電

DBJ Green Building  
4★認証

BELS  
5スター



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



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

圏央道

常磐  
自動車道



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



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

圏央道

東名  
高速道路

LED

CASBEE  
かながわAランク



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



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

# MFLP小牧

スロープ型

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



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



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%)

首都高速  
湾岸線

免農

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  
不動産認証ランク

CASBEE  
新築Aランク\*

BELS  
5スター



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



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があり、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%)

首都高速  
湾岸線

免農

カフェテリア  
売店

非常用  
発電機

屋上  
デッキ

DBJ Green Building  
5★認証\*

BELS  
5スター



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

圏央道

東北  
自動車道非常用  
発電機太陽光  
発電カフェテリア  
売店CASBEE  
新築Aランク\*

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

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  
4★認証\*

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「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

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\*

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



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

# MFLP船橋西浦

ボックス型

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\*



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



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

国道  
16号線

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\*



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



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

免震



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



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3月16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)	7.0	100
	L-2	MFLP久喜	12,500	14,500	73,153	6.6	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	10,100	11,000	100,530 (50,265)	11.8	100
	L-4	MFLP八潮	9,650	11,500	40,728	6.9	100
	L-5	MFLP厚木	7,810	9,250	40,942	5.9	100
	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	7,990	30,947	6.0	100
	L-7	MFLP柏	6,300	7,180	31,242	5.2	100
	L-8	MFLP堺	23,600	24,700	125,127	6.4	100
	L-9	MFLP小牧	8,260	8,730	40,597	4.0	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	12,533	12,900	205,200 (51,300)	5.3	99.9
	L-11	MFLP平塚	7,027	7,580	33,061	4.2	100
	L-12	MFLPつくば	8,781	10,300	既存棟 37,027 増築棟 25,457	10.6 2.8	100
	L-13	MFLP稲沢	16,200	17,000	72,883	3.7	100
	L-14	MFLP厚木II	13,100	13,900	48,976	2.8	100
	L-15	MFLP福岡I	5,263	5,600	32,199	4.3	100
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	14,800	15,600	117,337 (58,668)	2.3	100
	L-17	MFLP広島I	14,480	15,100	68,427	1.4	100
	L-18	MFLP茨木	58,900	60,100	230,435	3.4	100
	L-19	MFLP川口I	18,500	19,000	49,838	1.3	100
小計(平均)			270,274	290,280	1,509,135 (1,193,790)	4.8	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIPI印西	12,220	12,800	40,478	6.9	非開示
	I-2	MFIPI印西 II	15,150	15,200	27,268	0.7	100
	小計(平均)			27,370	28,000	67,746	4.4
合計(平均)			297,644	318,280	1,576,881 (1,261,537)	4.8	100

## 参考：第9期末時点

物流不動産 (物件番号L-1～L-19)	小計	270,274	290,280	1,509,135 (1,193,790)	4.8	100
合計 (物件番号L-1～L-19、I-1)		282,494	303,080	1,549,613 (1,234,269)	4.9	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 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期
	自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日	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
営業収益 (百万円)	3,280	4,969	5,064	6,363	8,139
（うち不動産賃貸事業収益） (百万円)	(3,280)	(4,969)	(5,064)	(6,363)	(8,139)
営業費用 (百万円)	1,720	2,650	2,748	3,482	4,353
（うち不動産賃貸事業費用） (百万円)	(1,338)	(2,134)	(2,175)	(2,816)	(3,471)
営業利益 (百万円)	1,560	2,318	2,315	2,881	3,786
経常利益 (百万円)	1,520	2,203	2,238	2,735	3,580
当期純利益 (百万円)	1,519	2,202	2,237	2,734	3,579
総資産額 (百万円)	104,591	160,681	157,023	208,243	285,205
（対前期比） (%)	(4.3)	(53.6)	(△2.3)	(32.6)	(37.0)
純資産額 (百万円)	73,390	109,284	109,060	139,026	187,747
（対前期比） (%)	(△0.0)	(48.9)	(△0.2)	(27.5)	(35.0)
有利子負債額 (百万円)	28,000	46,800	42,900	62,900	88,300
出資総額（純額） (注3) (百万円)	71,870	107,081	106,822	136,292	184,168
発行済投資口の総口数 (口)	262,774	379,000	379,000	441,000	542,000
1口当たり純資産額 (円)	279,292	288,349	287,758	315,253	346,398
分配金総額 (百万円)	1,604	2,461	2,495	3,076	3,947
1口当たり分配金 (円)	6,105	6,496	6,584	6,977	7,283
（うち1口当たり利益分配金） (円)	(5,783)	(5,811)	(5,905)	(6,200)	(6,604)
（うち1口当たり利益超過分配金） (円)	(322)	(685)	(679)	(777)	(679)
総資産経常利益率 (注4) (%)	1.5	1.7	1.4	1.5	1.5
（年換算値） (%)	(2.9)	(3.4)	(2.8)	(3.0)	(2.9)
自己資本利益率 (注4) (%)	2.1	2.4	2.0	2.2	2.2
（年換算値） (%)	(4.1)	(4.9)	(4.1)	(4.4)	(4.3)
期末自己資本比率 (注4) (%)	70.2	68.0	69.5	66.8	65.8
（対前期増減） (%)	(△3.1)	(△2.2)	(1.4)	(△2.7)	(△0.9)
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)	184	181	184	182	184
期末投資物件数 (件)	13	16	16	18	20
期末稼働率 (注5) (%)	100.0	100.0	99.1	100.0	100.0
減価償却費 (注6) (百万円)	772	1,314	1,326	1,661	2,059
資本的支出額 (百万円)	36	86	91	77	178
賃貸NOI(Net Operating Income) (注4) (百万円)	2,715	4,149	4,215	5,208	6,727
FFO(Funds from Operation) (注4) (百万円)	2,292	3,517	3,564	4,395	5,639
1口当たりFFO (注4) (円)	8,722	9,280	9,405	9,967	10,404
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注4) (%)	26.8	29.1	27.3	30.2	31.0

(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満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	$\text{経常利益} \div \{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2\} \times 100$
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。 分配金総額(利益超過分配金を含まない) $\div$ 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	FFO $\div$ 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 $\div$ 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20物件、取得価格合計2,824億円となっています。

### (2) 投資環境と運用実績

わが国経済は、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が、基調としては持ち直しています。また、設備投資は、業種間のばらつきを伴いながら全体としては下げ止まっており、感染症の影響が続くなかで、雇用・所得環境に弱い動きが続いています。個人消費は、基調としては徐々に持ち直していますが、足もとでは、飲食・宿泊等のサービス消費において下押し圧力が強まっています。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(注)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20物件(取得価格合計2,824億円)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

本投資法人は、2020年10月5日を払込期日とする公募増資により45,922百万円を、2020年10月19日を払込期日とする第三者割当増資により2,296百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額(純額)は184,168百万円となりました。当期においては、MFLP茨木及びMFLP川口 I の取得資金として、2020年10月に31,000百万円(短期借入金6,500百万円、長期借入金24,500百万円)、短期借入金の返済資金として、2020年9月に2,000百万円(短期借入金)、2020年11月に3,000百万円(短期借入金)、2020年12月に2,700百万円(短期借

入金)及び2021年1月に5,900百万円(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19,200百万円(短期借入金)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88,300百万円(短期借入金5,900百万円、長期借入金82,400百万円)、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は31.0%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8,139百万円、営業利益3,786百万円、経常利益3,580百万円、当期純利益3,579百万円となりました。

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3,579,368,000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6,604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としてFFO(注2)の70%である3,947百万円から利益分配金額3,579百万円を控除した残額にほぼ相当する額である368百万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679円としました。

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

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

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

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

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

(注4) 鑑定LTV(%) = A / B × 100(%)

A = 当該決算日における有利子負債総額

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

### 3. 増資等の状況

本投資法人設立以降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)(注1)(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年3月4日	私募設立	600	600	300	300	(注2)
2016年6月15日	投資口分割	600	1,200	—	300	(注3)
2016年8月1日	公募増資	212,800	214,000	55,445	55,745	(注4)
2016年8月29日	第三者割当増資	10,000	224,000	2,605	58,350	(注5)
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6)
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7)

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	
2018年 2月 1日	公募増資	38,000	262,000	13,495	71,745	(注8)
2018年 2月28日	第三者割当増資	774	262,774	274	72,020	(注9)
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10)
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11)
2019年 2月 1日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(注12)
2019年 2月27日	第三者割当増資	5,526	379,000	1,678	107,166	(注13)
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14)
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15)
2020年 2月 3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注16)
2020年 2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注17)
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18)
2020年10月 5日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注19)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注20)
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21)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注3) 2016年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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21) 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。

## 【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 5 期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	第 6 期 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日	第 7 期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	第 8 期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	第 9 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日
最 高 (円)	358,000	396,000	534,000	577,000	596,000
最 低 (円)	300,500	325,500	395,500	336,000	478,500

## 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 5 期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	第 6 期 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日	第 7 期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	第 8 期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	第 9 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日
当期末処分利益総額	(千円)	1,519,739	2,202,626	2,238,074	2,734,419	3,579,722
利益留保額	(千円)	117	257	79	219	354
金銭の分配金総額	(千円)	1,604,235	2,461,984	2,495,336	3,076,857	3,947,386
(1口当たり分配金)	(円)	(6,105)	(6,496)	(6,584)	(6,977)	(7,283)
うち利益分配金総額	(千円)	1,519,622	2,202,369	2,237,995	2,734,200	3,579,368
(1口当たり利益分配金)	(円)	(5,783)	(5,811)	(5,905)	(6,200)	(6,604)
うち出資払戻総額	(千円)	84,613	259,615	257,341	342,657	368,018
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(322)	(685)	(679)	(777)	(679)
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)	84,613	259,615	257,341	342,657	368,018
(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)	(322)	(685)	(679)	(777)	(679)

(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

「安定性及効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### (1) 資産の取得

本投資法人は、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。

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

(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。

(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。

### (2) 資金の借入れ

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。

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
三井住友信託銀行株式会社	2,000	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.05% (注1)	2021年 3月16日	2021年 4月16日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社福岡銀行	1,500	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.05% (注2)	2021年 3月16日	2021年 5月20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	2,000	0.1950%	2021年 3月16日	2026年 3月16日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	800	0.3743%	2021年 3月16日	2028年 3月16日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	800	0.6325%	2021年 3月16日	2031年 3月16日	期限一括返済	無担保 無保証

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	1,600	0.6325%	2021年 3月16日	2031年 3月17日	期限一括返済	無担保 無保証
信金中央金庫	1,200	0.5937%	2021年 3月16日	2030年 9月17日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	500	0.3743%	2021年 3月16日	2028年 3月16日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	500	0.4408%	2021年 3月16日	2029年 3月16日	期限一括返済	無担保 無保証
農林中央金庫	1,000	0.3464%	2021年 3月16日	2028年 3月16日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社千葉銀行	1,000	0.3464%	2021年 3月16日	2028年 3月16日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社新生銀行	1,000	0.5937%	2021年 3月16日	2030年 9月17日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社山口銀行	800	0.7140%	2021年 3月16日	2032年 3月16日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社七十七銀行	800	0.6325%	2021年 3月16日	2031年 3月17日	期限一括返済	無担保 無保証
合計	15,500	—	—	—	—	—

(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。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 別	第 5 期 (2019年 1 月31日)	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)
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)	262,774	379,000	379,000	441,000	542,000
出資総額(純額)(注) (百万円)	71,870	107,081	106,822	136,292	184,168
投資主数 (人)	6,570	8,122	6,680	7,402	8,253

(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1月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数 の割合(%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	101,325	18.69
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	67,960	12.53
三井不動産株式会社	28,900	5.33
野村信託銀行株式会社(投信口)	26,237	4.84
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	24,305	4.48
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	11,469	2.11
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	10,332	1.90
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	8,229	1.51
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	7,740	1.42
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	6,508	1.20
合 計	293,005	54.05

(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1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(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8期 (2020年7月31日現在)		第9期 (2021年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産 (注4) (注5)	物流不動産	首都エリア	121,119	58.2	138,849	48.7
		関西エリア	23,352	11.2	82,020	28.8
		その他エリア	43,370	20.8	42,924	15.1
	小計		187,842	90.2	263,795	92.5
	インダストリアル 不動産 (注6)	首都エリア	11,948	5.7	11,850	4.2
		関西エリア	—	—	—	—
その他エリア		—	—	—	—	
小計		11,948	5.7	11,850	4.2	
信託不動産合計			199,790	95.9	275,645	96.6
預金・その他の資産			8,452	4.1	9,559	3.4
資産総額			208,243	100.0	285,205	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1月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
GLP・MFLP市川塩浜(注4)	14,891	50,813	50,813	100.0	6.0	物流不動産
MFLP久喜	11,644	67,925	67,925	100.0	5.8	物流不動産
MFLP横浜大黒(注4)	9,735	47,944	47,944	100.0	4.2	物流不動産
MFLP八潮	9,171	39,692	39,692	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP厚木	7,302	40,958	40,958	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,561	31,034	31,034	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP柏	5,908	31,291	31,291	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP堺	23,162	112,148	112,148	100.0	10.0	物流不動産
MFLP小牧	7,781	40,605	40,605	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP日野(注4)	12,217	46,801	46,741	99.9	4.7	物流不動産
MFLP平塚	6,796	33,055	33,055	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLPつくば	8,605	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	15,638	68,922	68,922	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP厚木Ⅱ	12,762	48,032	48,032	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFLP福岡Ⅰ	5,099	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)	14,716	56,723	56,723	100.0	5.5	物流不動産
MFLP広島Ⅰ	14,405	66,665	66,665	100.0	6.0	物流不動産
MFLP茨木	58,857	208,811	208,811	100.0	13.9	物流不動産
MFLP川口Ⅰ	18,536	48,119	48,119	100.0	非開示 (注5)	物流不動産
MFIP印西	11,850	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
合 計	275,645	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1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1月31日現在の建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本2.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1月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、2021年1月31日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2021年1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計算しています。

(注3) 「稼働率」は、2021年1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4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、2021年1月31日現在において本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

### 3. 不動産等組入資産明細

2021年1月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	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	14,891
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	14,500	11,644
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	11,000	9,735
MFLP八潮	埼玉県八潮市大字南後谷 字粒北99番1	不動産信託受益権	39,692	11,500	9,171
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	9,250	7,302
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	7,990	6,561
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	7,180	5,908
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	24,700	23,162
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	8,730	7,781
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	12,900	12,217
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	7,580	6,796
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	10,300	8,605
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	17,000	15,638
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	13,900	12,762
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	5,600	5,099
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	15,600	14,716
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	15,100	14,405
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	60,100	58,857
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	19,000	18,536
物流不動産 小計			1,135,300	290,280	263,795
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)	12,800	11,850
インダストリアル不動産 小計			非開示 (注4)	12,800	11,850
合 計			非開示 (注4)	303,080	275,645

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

(注3) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る賃貸可能面積、期末算定価額及び期末帳簿価額は、2021年1月31日現在において本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第8期 (2020年2月1日～2020年7月31日)				第9期 (2020年8月1日～2021年1月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
GLP・MFLP市川塩浜 (注3)	5	100.0	462	7.3	5	100.0	488	6.0
MFLP久喜	3	100.0	476	7.5	3	100.0	472	5.8
MFLP横浜大黒(注3)	5	100.0	352	5.5	4	100.0	337	4.2
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	752	11.8	8	100.0	813	10.0
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)	16	100.0	382	6.0	15	99.9	382	4.7
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	398	6.3	10	100.0	449	5.5
MFLP広島Ⅰ	4	100.0	290	4.6	4	100.0	486	6.0
MFLP茨木	—	—	—	—	9	100.0	1,130	13.9
MFLP川口Ⅰ	—	—	—	—	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)
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	6,363	100.0	非開示 (注4)	100.0	8,139	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1月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

##### (1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

##### (2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

#### 7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
				総額	当期支払額	既支払総額
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	6	—	—
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 3月 至 2021年 6月	4	—	—
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 3月 至 2021年 6月	5	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	車路LED照明設備 設置工事	自 2021年 6月 至 2021年12月	11	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	エアコン設置工事	自 2021年 6月 至 2021年 6月	3	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機制御装置 交換工事(1工区)	自 2021年 9月 至 2021年12月	5	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機操作盤 交換工事(2工区)	自 2021年 9月 至 2021年12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 2月 至 2021年 6月	26	—	—

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
				総額	当期支払額	既支払総額
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	公開空地補修工事(1期)	自 2021年 5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横浜大黒	神奈川県横浜市	公開空地補修工事(2期)	自 2021年11月 至 2021年12月	6	—	—
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12月 至 2021年12月	14	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	LED照明設備設置工事	自 2021年 5月 至 2021年 7月	6	—	—
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 2月	4	—	—
MFLP川口 I	埼玉県川口市	ガードポール取付工事	自 2021年 5月 至 2021年 6月	4	—	—

(注) 「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準共有持分割合(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178百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費65百万円があります。

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	外壁塗装工事(6工区)	自 2020年 1月 至 2020年 8月	48
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装工事(7工区)	自 2020年 7月 至 2020年12月	29
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	監視カメラ増設工事(3期)	自 2020年 8月 至 2020年11月	5
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	シャッター耐ポスト設置工事	自 2020年10月 至 2020年11月	12
MFLP八潮	埼玉県八潮市	トラックパース入口 段差解消工事	自 2020年12月 至 2020年12月	3
MFLP柏	千葉県柏市	入退室管理設備機器更新工事	自 2020年12月 至 2021年 1月	5
MFLP堺	大阪府堺市	電力量計交換工事	自 2020年 8月 至 2020年 8月	6
MFLP日野	東京都日野市	入退室管理設備機器更新工事	自 2020年12月 至 2021年 1月	4
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	被災度判定システム設置工事	自 2020年10月 至 2020年10月	3
その他の資本的支出				58
合 計				178

(注) 「MFLP横浜大黒」及び「MFLP日野」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。

## 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8期	第9期
	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
資産運用報酬(注)	584,568	788,967
資産保管手数料	7,851	10,412
一般事務委託手数料	17,453	19,388
役員報酬	5,400	5,400
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	40,914	47,487
合計	666,186	881,656

(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8期に120,950千円、第9期に193,500千円あります。

### 2. 借入状況

2021年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (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	2020年 6月2日	2,000	—	0.1041	2020年 12月2日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2021年 1月7日	—	2,400	0.1203	2021年 2月8日	期限一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行	2021年 1月6日	—	3,500	0.1139	2021年 2月8日	期限一括	(注3)	
	株式会社福岡銀行	2020年 3月2日	2,500	—	0.0951	2020年 11月30日	期限一括	(注3)	
		2020年 7月21日	500	—	0.0852	2020年 10月21日	期限一括	(注3)	
小計			5,000	5,900					
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	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	—	1,500	0.4168	2029年 10月6日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (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)	
	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)	
		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	0.4707	2030年 10月7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	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	—	1,200	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 9月1日	600	600	0.3237	2024年 3月1日	期限一括	(注3)	
		2016年 9月1日	700	700	0.3425	2024年 9月2日	期限一括	(注3)	
		2018年 3月15日	300	300	0.2188	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	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注3)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月2日	2,100	2,100	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2020年 10月6日	—	1,000	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	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	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注3)	
	株式会社山口銀行	2018年 3月15日	600	600	0.3319	2024年 9月13日	期限一括	(注3)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注3)	
		2020年 10月6日	—	1,000	0.5377	2030年 10月7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	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)		
	2020年 10月6日	—	2,000	0.4168	2029年 10月9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	住友生命保険相互会社	2018年 12月3日	1,000	1,000	0.3975	2026年 12月3日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		2020年 3月2日	800	800	0.2182	2028年 3月2日	期限一括	(注3)	
	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)	
	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	0.4168	2029年 10月9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	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	
	株式会社山梨中央銀行	2020年 10月6日	—	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注3)	
	株式会社中国銀行	2020年 10月6日	—	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	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	0.3305	2027年 4月6日	期限一括	(注3)	
	株式会社第四北越銀行 (注4)	2020年 10月6日	—	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	0.4707	2030年 10月7日	期限一括	(注3)		
	小 計		57,900	82,400					
	合 計		62,900	88,300					

(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。

(注4) 株式会社第四銀行は、2021年1月1日付で株式会社北越銀行と合併し、「株式会社第四北越銀行」に商号変更しています。

### 3. 投資法人債の状況

2021年1月31日現在で、本投資法人が発行する投資法人債はありません。

なお、2021年1月31日の後に発行した投資法人債については、前記「資産運用の概況 6. 決算後に生じた重要な事実 (3) 投資法人債の発行」をご参照ください。

### 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)
MFLP茨木	2020年10月6日	58,900	—	—	—	—
MFLP川口 I	2020年10月6日	18,500	—	—	—	—
合 計	—	77,400	—	—	—	—

(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	MFLP茨木	2020年 10月6日	58,900	59,200	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 7月31日
	不動産信託 受益権	MFLP川口 I	2020年 10月6日	18,500	18,600	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 7月31日
合 計				77,400	77,800	—	—

(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、株式会社谷澤総合鑑定所及び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。

#### (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	77,400,000	—
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
彩都特定目的会社	58,900,000 (76.1%)	— (—%)
三井不動産株式会社	18,500,000 (23.9%)	— (—%)
合 計	77,400,000 (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	200,702	三井不動産株式会社	182,573	91.0%
建物管理委託費	272,982	三井不動産ファシリティーズ株式会社	115,538	42.3%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	97,716	35.8%

(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	8,102
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	12,315
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	37,673
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	25,722
第一園芸株式会社	修繕工事等	76

### (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	174,760

## 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

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

承認日	項目	概要
2020年9月16日	新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、国内募集及び海外募集に関連する新投資口引受等に関する一般事務を引受会社(注)に委託しました。
2021年1月12日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託の件	発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を2021年1月20日から2022年1月19日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行うとともに、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務及び投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人の事務を含む。)を委託する候補会社を承認し、かかる投資法人債に関する一般事務の受託者の選任、一般事務の委託の範囲及び具体的な委託の条件並びに事務の委託に関して必要な一切の事項の決定を執行役員に一任しました。

(注) 引受会社は、国内募集については、大和証券株式会社、野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び岡三証券株式会社、海外募集については、Daiwa Capital Markets Europe Limited、Nomura International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Mizuho International plc、Morgan Stanley & Co. International plc及びMerrill Lynch Internationalです。

### 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) (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,460,869	619,466
信託現金及び信託預金	4,089,821	5,923,159
営業未収入金	120,874	59,557
前払費用	33,920	46,028
未収消費税等	2,540,809	2,655,451
その他	3,312	2,957
流動資産合計	8,249,607	9,306,620
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	108,942,727	139,789,196
減価償却累計額	△6,235,447	△7,992,186
信託建物(純額)	102,707,279	131,797,010
信託構築物	3,620,188	4,600,765
減価償却累計額	△639,254	△806,816
信託構築物(純額)	2,980,933	3,793,949
信託機械及び装置	3,401,671	4,084,066
減価償却累計額	△652,301	△783,799
信託機械及び装置(純額)	2,749,369	3,300,267
信託車両運搬具	2,642	2,642
減価償却累計額	△1,100	△1,431
信託車両運搬具(純額)	1,541	1,210
信託工具、器具及び備品	21,137	61,229
減価償却累計額	△1,720	△5,264
信託工具、器具及び備品(純額)	19,417	55,965
信託土地	91,332,292	136,697,026
信託建設仮勘定	—	4,655
有形固定資産合計	199,790,833	275,650,085
無形固定資産		
ソフトウェア	2,636	3,204
無形固定資産合計	2,636	3,204
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	58,641	58,201
繰延税金資産	16	16
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	69,707	69,268
固定資産合計	199,863,178	275,722,558
繰延資産		
投資口交付費	131,029	175,926
繰延資産合計	131,029	175,926
資産合計	208,243,815	285,205,105

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	220,088	422,343
短期借入金	5,000,000	5,900,000
未払金	675,351	947,410
未払費用	467	4,302
未払法人税等	950	940
前受金	1,116,254	1,516,126
その他	114	114
流動負債合計	7,013,227	8,791,237
固定負債		
長期借入金	57,900,000	82,400,000
信託預り敷金及び保証金	4,303,772	6,265,894
固定負債合計	62,203,772	88,665,894
負債合計	69,216,999	97,457,132
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	137,143,723	185,362,234
出資総額控除額	△851,326	△1,193,983
出資総額(純額)	136,292,396	184,168,250
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,734,419	3,579,722
剰余金合計	2,734,419	3,579,722
投資主資本合計	139,026,815	187,747,973
純資産合計	※2 139,026,815	※2 187,747,973
負債純資産合計	208,243,815	285,205,105

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日		当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,110,460	※1	7,757,788
その他賃貸事業収入	※1	253,457	※1	381,802
営業収益合計		6,363,918		8,139,590
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,816,648	※1	3,471,784
資産運用報酬		584,568		788,967
資産保管手数料		7,851		10,412
一般事務委託手数料		17,453		19,388
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		40,914		47,487
営業費用合計		3,482,835		4,353,440
営業利益		2,881,083		3,786,150
営業外収益				
受取利息		23		22
受取保険金		40,124		—
受取損害賠償金		—		5,973
還付加算金		—		5,845
その他		544		342
営業外収益合計		40,692		12,184
営業外費用				
支払利息		81,802		119,875
投資口交付費償却		33,695		43,519
投資口公開関連費用		27,618		44,776
融資関連費用		4,038		4,983
災害復旧費用	※2	35,717		—
その他		3,617		4,732
営業外費用合計		186,489		217,887
経常利益		2,735,286		3,580,447
税引前当期純利益		2,735,286		3,580,447
法人税、住民税及び事業税		953		943
法人税等調整額		△7		0
法人税等合計		946		944
当期純利益		2,734,339		3,579,503
前期繰越利益		79		219
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,734,419		3,579,722

## IV. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2020年2月1日 至 2020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	107,416,211	△593,985	106,822,225	2,238,074	2,238,074	109,060,299	109,060,299
当期変動額							
新投資口の発行	29,727,512		29,727,512			29,727,512	29,727,512
利益超過分配		△257,341	△257,341			△257,341	△257,341
剰余金の配当				△2,237,995	△2,237,995	△2,237,995	△2,237,995
当期純利益				2,734,339	2,734,339	2,734,339	2,734,339
当期変動額合計	29,727,512	△257,341	29,470,171	496,344	496,344	29,966,515	29,966,515
当期末残高	※1 137,143,723	△851,326	136,292,396	2,734,419	2,734,419	139,026,815	139,026,815

当期(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

## 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 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

### [重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項 目	前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1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。	投資口交付費 3年間で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	<p>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299,016千円です。</p>	<p>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102,324千円です。</p>																				
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地</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> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法 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>																				

## [貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2020年7月31日)	当 期 (2021年1月31日)
1 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。  <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 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	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。  <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 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
※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  <div style="text-align: right;">50,000千円</div>	※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  <div style="text-align: right;">50,000千円</div>

## [損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1 日 至 2020年 7月 31日	当 期 自 2020年 8月 1 日 至 2021年 1月 31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳  <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,818,379 共益費収入 292,081 計 6,110,460 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 206,969 駐車場収入 30,242 その他賃貸収入 16,245 計 253,457 不動産賃貸事業収益合計 6,363,918  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 382,417 水道光熱費 187,574 修繕費 65,922 公租公課 489,413 減価償却費 1,661,340 その他賃貸事業費用 29,978 不動産賃貸事業費用合計 2,816,648  C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,547,270	※1 不動産賃貸事業損益の内訳  <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,362,647 共益費収入 395,141 計 7,757,788 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 321,660 駐車場収入 39,997 その他賃貸収入 20,145 計 381,802 不動産賃貸事業収益合計 8,139,590  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 477,558 水道光熱費 271,374 修繕費 65,708 公租公課 489,342 減価償却費 2,059,671 その他賃貸事業費用 108,127 不動産賃貸事業費用合計 3,471,784  C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,667,806
※2 災害復旧費用は2019年に発生した台風等による自然災害による受取保険金に対応する復旧費用です。	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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※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 441,000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) (2020年 7月31日)	当 期 (2021年 1月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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 16
繰延税金資産合計 16	繰延税金資産合計 16
繰延税金資産の純額 16	繰延税金資産の純額 16
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 0.02	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 0.03

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 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。 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。 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。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 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。 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。 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。

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日																																																								
<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 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 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) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 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 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 2020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)</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) 現金及び預金</td> <td>1,460,869</td> <td>1,460,869</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>4,089,821</td> <td>4,089,821</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>5,550,690</td> <td>5,550,690</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>5,000,000</td> <td>5,000,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>57,900,000</td> <td>57,830,630</td> <td>△69,369</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>62,900,000</td> <td>62,830,630</td> <td>△69,369</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	1,460,869	1,460,869	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,089,821	4,089,821	—	資産計	5,550,690	5,550,690	—	(3) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—	(4) 長期借入金	57,900,000	57,830,630	△69,369	負債計	62,900,000	62,830,630	△69,369	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 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)</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) 現金及び預金</td> <td>619,466</td> <td>619,466</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,923,159</td> <td>5,923,159</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>6,542,625</td> <td>6,542,625</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>5,900,000</td> <td>5,900,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>82,400,000</td> <td>82,215,635</td> <td>△184,364</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>88,300,000</td> <td>88,115,635</td> <td>△184,364</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	619,466	619,466	—	(2) 信託現金及び信託預金	5,923,159	5,923,159	—	資産計	6,542,625	6,542,625	—	(3) 短期借入金	5,900,000	5,900,000	—	(4) 長期借入金	82,400,000	82,215,635	△184,364	負債計	88,300,000	88,115,635	△184,364
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																						
(1) 現金及び預金	1,460,869	1,460,869	—																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	4,089,821	4,089,821	—																																																						
資産計	5,550,690	5,550,690	—																																																						
(3) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—																																																						
(4) 長期借入金	57,900,000	57,830,630	△69,369																																																						
負債計	62,900,000	62,830,630	△69,369																																																						
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																						
(1) 現金及び預金	619,466	619,466	—																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	5,923,159	5,923,159	—																																																						
資産計	6,542,625	6,542,625	—																																																						
(3) 短期借入金	5,900,000	5,900,000	—																																																						
(4) 長期借入金	82,400,000	82,215,635	△184,364																																																						
負債計	88,300,000	88,115,635	△184,364																																																						
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 長期借入金 元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 長期借入金 元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。</p>																																																								

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日		当期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	
(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	4,303,772	信託預り敷金及び保証金	6,265,894
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り、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り、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	1,460,869	現金及び預金	619,466
信託現金及び信託預金	4,089,821	信託現金及び信託預金	5,923,159
(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
短期借入金	5,000,000	—	—
長期借入金	—	1,900,000	9,000,000
合 計	5,000,000	1,900,000	9,000,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
長期借入金	10,600,000	6,600,000	29,800,000
合 計	10,600,000	6,600,000	29,800,000
	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	—	—
長期借入金	—	5,300,000	9,600,000
合 計	5,900,000	5,300,000	9,600,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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

## [賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日		当期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	
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。 (単位:千円)		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。 (単位:千円)	
貸借対照表計上額		貸借対照表計上額	
当期首残高	当期増減額	当期首残高	当期増減額
152,526,403	47,264,430	199,790,833	75,854,596
199,790,833	199,790,833	275,645,430	275,645,430
当期末の時価		当期末の時価	
219,250,000		303,080,000	
(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1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。	
(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(48,848,618千円)、主な減少額は減価償却費(1,661,340千円)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。		(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2020年7月期(第8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。	

## [資産の運用の制限に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## [関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考) (自 2020年2月1日 至 2020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	6.55%	不動産信託受益権の購入	14,576,310	—	—
				ロジスティクス マネジメント報酬	136,564	営業未払金	25,972
				修繕工事等	2,976		
				その他 賃貸事業費用等	1,072		
				賃貸収入等	195,428	営業未収入金	74,149
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	19,687	営業未払金	10,505
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	99,726	営業未払金	25,709
				修繕工事等	47,040		
				その他 賃貸事業費用等	4,064		
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	61,488	営業未払金	20,603
				修繕工事等	15,205		
				その他 賃貸事業費用等	2,334		
利害関係人等	堺築港八幡 特定目的会社	不動産 管理業	—	不動産信託受益権 の購入	19,217,493	—	—
利害関係人等	川越特定目的会社	不動産 管理業	—	不動産信託受益権 の購入	14,885,212	—	—
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	2,068	営業未払金	1,185
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	2,681	営業未払金	11
				支払利息	7,874	未払費用	40
				短期借入金の 借入れ	4,000,000	短期借入金	2,000,000
				短期借入金の返済	2,000,000		
				長期借入金の 借入れ	800,000	長期借入金	5,800,000
				コミットメント フィー	1,795	未払金	1,979
				一般事務 委託報酬等	11,172		

(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 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。

## [1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日		当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	
1口当たり純資産額	315,253円	1口当たり純資産額	346,398円
1口当たり当期純利益	6,215円	1口当たり当期純利益	7,074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 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
当期純利益(千円)	2,734,339	3,579,503
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)	2,734,339	3,579,503
期中平均投資口数(口)	439,923	505,955

## [重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日		当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日													
1. 新投資口の発行 本投資法人は、2020年9月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行いました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。 a. 公募による新投資口発行(一般募集) 発行新投資口数 : 96,190口 b. 第三者割当による新投資口発行(第三者割当) 発行新投資口数 : 4,810口 割当先 : 大和証券株式会社 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。	1. 資産の取得 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。	<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>MFIFE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>	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	MFIFE印西Ⅱ	千葉県印西市	15,150	2021年3月16日	
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	MFIFE印西Ⅱ	千葉県印西市	15,150	2021年3月16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。 (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。													

前期(ご参考)

自 2020年 2月 1日  
至 2020年 7月31日

当期

自 2020年 8月 1日  
至 2021年 1月31日

2. 資産の取得

本投資法人は、2020年9月16日付で以下の各取得予定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(2物件、取得予定価格合計77,400百万円)。

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)
物流 不動産	L-18	MFLP茨木	大阪府 茨木市	58,900	2020年 10月6日
	L-19	MFLP川口 I	埼玉県 川口市	18,500	2020年 10月6日

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

(注2)「取得予定年月日」は、各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。一般募集の払込期日の変動に応じて、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、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。

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)  
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

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)  
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

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

<b>前期(ご参考)</b> 自 2020年 2月 1 日 至 2020年 7月31日	<b>当 期</b> 自 2020年 8月 1 日 至 2021年 1月31日
	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日																		
	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( <a href="http://www.jbatibor.or.jp/rate/">http://www.jbatibor.or.jp/rate/</a> )でご確認いただけます。																		
	<b>3. 投資法人債の発行</b> 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。																		
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>投資法人債の名称</td> <td>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)</td> </tr> <tr> <td>投資法人債の発行総額</td> <td>3,000百万円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>2021年2月12日</td> </tr> <tr> <td>払込金額</td> <td>各投資法人債の金額100円につき金100円</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>年0.500%</td> </tr> <tr> <td>担保及び保証の有無</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>償還の方法及び期限</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>資金使途</td> <td>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。</td> </tr> </tbody> </table>	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。
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 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
I 当期末処分利益	2,734,419,030	3,579,722,644
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	342,657,000	368,018,000
III 分配金の額	3,076,857,000	3,947,386,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,977)	(7,283)
うち利益分配金	2,734,200,000	3,579,368,000
(うち1口当たり利益分配金)	(6,200)	(6,604)
うち利益超過分配金	342,657,000	368,018,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	(777)	(679)
IV 次期繰越利益	219,030	354,644

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なります。</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2,734,200,000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3,076,976,591円から利益分配金額2,734,200,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される342,657,000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なります。</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>
------------	---	---

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

## Ⅶ. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2021年3月12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2020年8月1日から2021年1月31日までの第9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。

#### 強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得に係る売買契約の締結、資金の借入れの決定及び投資法人債の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基

づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

#### 利害関係

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

以 上

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1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	2,735,286	3,580,447
減価償却費	1,662,460	2,060,850
投資口交付費償却	33,695	43,519
受取利息	△23	△22
支払利息	81,802	119,875
受取保険金	△40,124	—
災害復旧費用	35,717	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,124	61,317
前払費用の増減額(△は増加)	△7,192	△12,108
長期前払費用の増減額(△は増加)	△4,466	439
未収消費税等の増減額(△は増加)	△2,540,809	△114,641
未払消費税等の増減額(△は減少)	△340,592	—
営業未払金の増減額(△は減少)	△163,963	265,006
未払金の増減額(△は減少)	114,418	230,727
前受金の増減額(△は減少)	264,699	399,872
その他	△1,425	354
小計	1,828,356	6,635,638
利息の受取額	23	22
利息の支払額	△81,647	△116,040
保険金の受取額	65,533	—
災害復旧費用の支払額	△41,217	—
法人税等の支払額	△794	△953
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,770,253	6,518,666
<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	△48,802,159	△77,960,576
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	△50,311	△2,633
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,331,259	1,964,755
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,521,211	△76,000,201
<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	8,800,000	20,100,000
短期借入金の返済による支出	△5,400,000	△19,200,000
長期借入れによる収入	16,600,000	24,500,000
投資口の発行による収入	29,638,124	48,150,149
利益分配金の支払額	△2,237,850	△2,734,089
利益超過分配金の支払額	△257,271	△342,589
財務活動によるキャッシュ・フロー	47,143,002	70,473,469
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,392,045	991,935
現金及び現金同等物の期首残高	4,158,645	5,550,690
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,550,690	※1 6,542,625

(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)

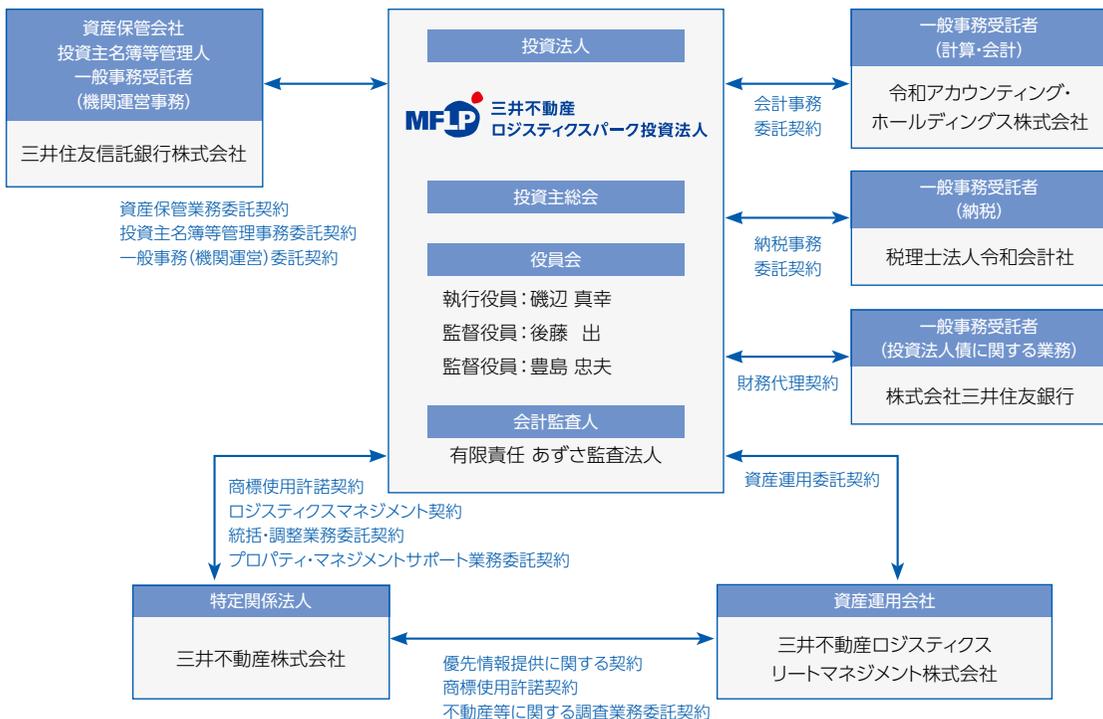
期 別	前期(ご参考) 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における 資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託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 2月 1日 至 2020年 7月31日	当 期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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
(2020年7月31日現在)	(2021年1月31日現在)
現金及び預金 1,460,869千円	現金及び預金 619,466千円
信託現金及び信託預金 4,089,821千円	信託現金及び信託預金 5,923,159千円
現金及び現金同等物 5,550,690千円	現金及び現金同等物 6,542,625千円

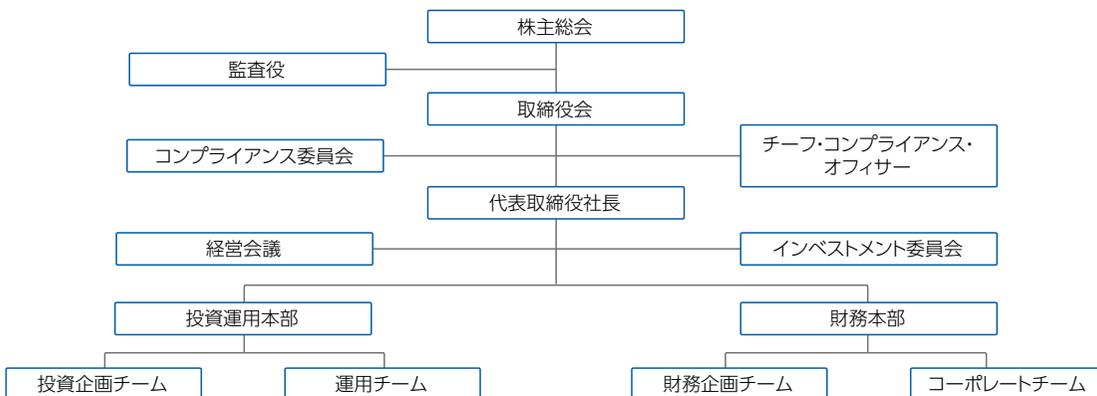
# 投資法人の体制

## 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。ぜひご利用ください。

<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。

分配金情報	最新ファンド情報	最新決算資料
<p>確定分配金</p> <p>第10期 (2021年1月期) 7,283円</p> <p>5%未満株主向け 679円</p> <p>5%未満株主向け (2021年4月22日)</p> <p>予想分配金</p> <p>第10期 (2021年7月期) 7,772円</p> <p>5%未満株主向け 1,001円</p> <p>第11期 (2022年1月期) 7,823円</p> <p>5%未満株主向け 1,026円</p>	<p>2021年3月14日現在</p> <p>保有株数 21m</p> <p>発行総額 2,976億円</p> <p>2021年3月31日現在</p> <p>発行総額 100.0%</p> <p>2020年11月30日現在</p> <p>長期発行総額/LOD AA-</p> <p>レバレッジ 31.0%</p>	<p>2021年1月期 (第9期)</p> <p>対 決算総額 (14,940)</p> <p>対 決算総額 (14,940)</p> <p>対 決算総額 (14,940)</p>

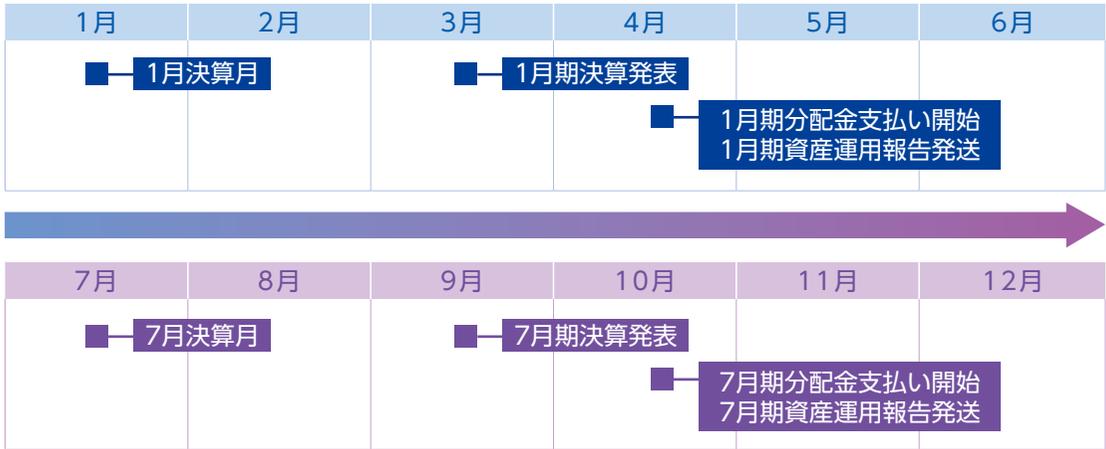
最新の決算情報を掲載しています。

本投資法人の最新情報を掲載しています。

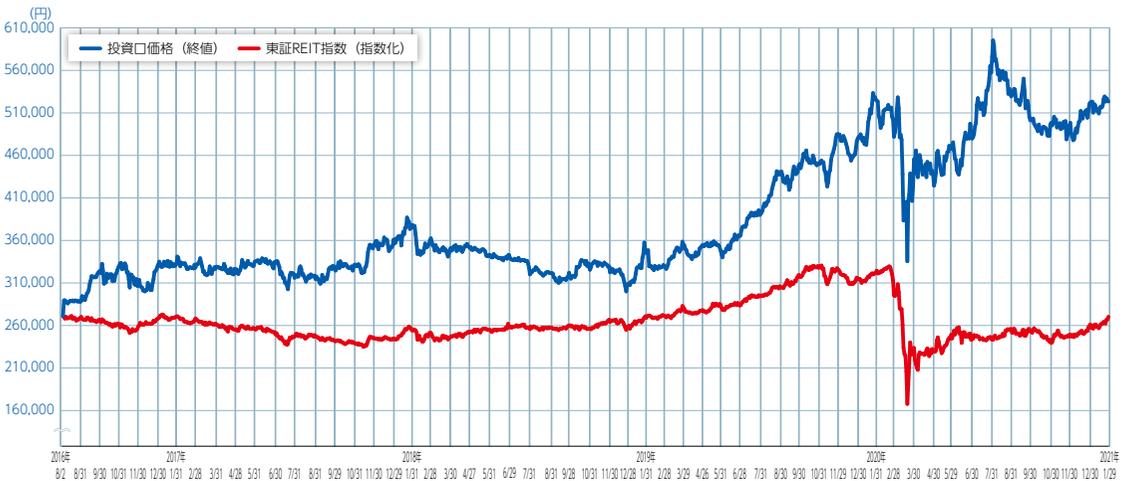
更新情報	株価情報
<p>2021年3月31日</p> <p>DLU Green Building 取得物件に関するお知らせ</p> <p>2021年3月31日</p> <p>株主総会の開催に関するお知らせ</p> <p>2021年3月31日</p> <p>株主総会の開催に関するお知らせ</p> <p>2021年3月12日</p> <p>「第9期 (2021年1月期) 決算説明会動画」を掲載しました。</p> <p>2021年3月12日</p> <p>「第9期 (2021年1月期) 決算説明会資料」を掲載しました。</p> <p>2021年3月12日</p> <p>「第10期 (2021年7月期) 決算説明会動画」を掲載しました。</p> <p>2021年3月12日</p> <p>「第10期 (2021年7月期) 決算説明会資料」を掲載しました。</p>	<p>株価情報</p> <p>証券コード: 1817</p> <p>最新決算資料</p> <p>日本有数の総合グローバルである</p> <p>三井不動産</p> <p>MITSUI FUDOSAN</p> <p>MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park</p>

# 投資主インフォメーション

## 年間スケジュール



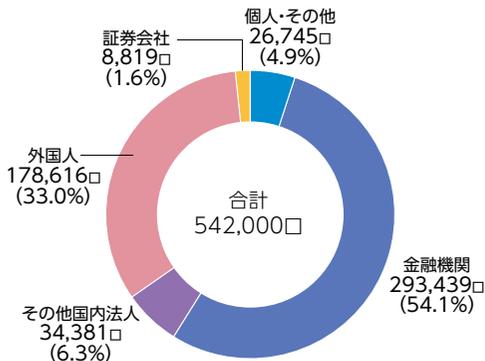
## 投資口価格の推移



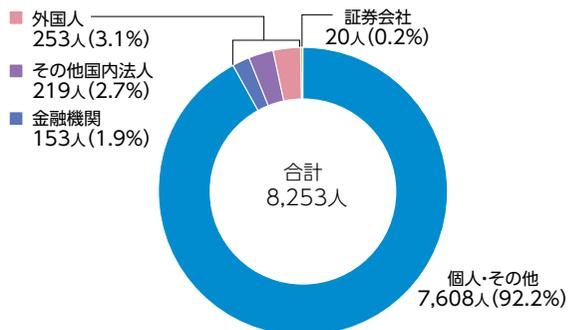
(注1) 投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。  
 (注2) 東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

## 投資主の構成

### 所有者別投資口数 (口)



### 所有者別投資主数 (人)



## 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きます。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のみおかれましては、お取引の証券会社などへご確認ください。

#### P.28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1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1月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には延床面積に基づく加重平均値を記載しております。  
 (注4) 「稼働率」は2021年1月31日時点における契約締結ベースの稼働率を記載しております。



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。