

2026年1月期 決算短信 (REIT)

2026年3月17日

不動産投資信託証券発行者名 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 上場取引所 東
コード番号 3471 U R L <https://www.mflp-r.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 浅井 裕史
資産運用会社名 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 坂ノ下 忍
問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 山本 賢二
TEL 03-6327-5160

有価証券報告書提出予定日 2026年4月27日

分配金支払開始予定日 2026年4月21日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2026年1月期の運用、資産の状況 (2025年8月1日～2026年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月期	19,737	—	9,731	—	8,994	—	8,993	—
2025年7月期	26,382	—	10,501	—	9,318	—	35,250	—

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年1月期	2,793	2.8	1.6	45.6
2025年7月期	10,948	13.1	2.0	35.3

(注1) 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の計算期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とします。但し、本投資法人は、2024年9月30日開催の投資主総会で決議された本投資法人の規約の一部変更により、2025年7月期を2024年11月1日から2025年7月末日までとする営業期間の変更を行っています。

(注2) 2025年7月期 (2024年11月1日～2025年7月31日、9か月間) は、その前期となる2024年10月期 (2024年8月1日～2024年10月31日、3か月間) と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。

(注3) 2026年1月期 (2025年8月1日～2026年1月31日、6か月間) は、その前期となる2025年7月期 (2024年11月1日～2025年7月31日、9か月間) と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金 総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過分配金を 含む)	配当 性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年1月期	3,275	10,544	0	—	3,275	10,544	117.3	3.3
2025年7月期	3,629	11,684	0	—	3,629	11,684	33.1	3.8

(注1) 2025年7月期の1口当たり分配金は、当期純利益から負ののれん発生益等を除いた金額を分配金 (利益超過分配金は含まない) とするため、1口当たり当期純利益の額との間で差異が生じています。

(注2) 2026年1月期の1口当たり分配金は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額を加算した金額を分配金 (利益超過分配金は含まない) とするため、1口当たり当期純利益の額との間で差異が生じています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年1月期	551,703	322,996	58.5	100,318
2025年7月期	565,163	325,651	57.6	101,143

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年1月期	36,695	△201	△23,687	37,941
2025年7月期	26,447	△14,480	△1,529	25,134

2. 2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年7月期	16,703	△15.4	6,658	△31.6	5,730	△36.3	5,729	△36.3	2,503	—
2027年1月期	17,079	2.3	6,786	1.9	5,743	0.2	5,742	0.2	2,518	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

（2026年7月期）1,779円、（2027年1月期）1,783円

（注）当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額を加算した金額を分配金（利益超過分配金は含まない）の総額とすることを想定しているため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）と1口当たり予想当期純利益の金額との間で差異が生じています。なお、上記運用状況の予想につきましては、後記「1. 運用状況／（1）運用状況／（次期の見通し）／③運用状況の見通し」をご参照ください。

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2026年1月期	3,219,699口	2025年7月期	3,219,699口
② 期末自己投資口数	2026年1月期	0口	2025年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
（当期の概況）	2
（次期の見通し）	3
2. 財務諸表	9
（1）貸借対照表	9
（2）損益計算書	11
（3）投資主資本等変動計算書	12
（4）金銭の分配に係る計算書	14
（5）キャッシュ・フロー計算書	15
（6）継続企業の前提に関する注記	16
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（8）財務諸表に関する注記事項	18
（9）発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	31
（1）投資状況	31
（2）投資資産	31
①投資有価証券の主要銘柄	31
②投資不動産物件	31
③その他投資資産の主要なもの	32
（ア）保有資産の概要	32
（イ）賃貸借の概要	38
（ウ）保有不動産の資本的支出	48

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

①投資法人の主な推移

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

なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は45物件、取得価格合計5,461億円となっています。

②投資環境と運用実績

日本経済は、物価上昇が高水準で推移する中においても、企業収益の改善を背景とした設備投資の増加、継続的な賃上げによる個人消費の底堅さ、インバウンド需要の回復・定着などに支えられ、総じて緩やかな回復基調を維持しています。一方で、日銀は2025年以降、段階的に政策金利の引き上げを進めており、金融政策の正常化が進展する中、国内金利の動向や為替市場の変動、米国の通商政策を含む海外経済・金融情勢に加え、地政学的リスクの高まりによる国際情勢の不安定化についても不確実性が残っており、今後の動向を注視する必要があります。J-REIT市場においては、金利上昇局面が継続する中、良好な不動産ファンダメンタルや賃料上昇を背景とした内部成長、資本効率改善に向けた取り組みが進展しており、東証REIT指数は底堅く推移しています。

物流賃貸市場については、堅調な物流施設需要が継続する一方、旺盛な需要を受けて前期まで新規物件供給が増加した影響により、首都圏を始めとした地域で空室率の増加も見られました。しかしながら、昨今のインフレによる資材価格の高騰や労務費の上昇などにより、物流施設の開発コストが大幅に増加した結果、新規供給が抑制されてきており、今後は需給バランスの改善や空室率の低下が期待されています。Eコマースの継続的な拡大や、物流業務を専門的に請け負う3PL事業（注1）者による安定的な需要等により、物流施設に対する需要は引き続き堅調です。また、小売業者が物流業務の効率化を目指す動きや、物流事業者が物流拠点を再編する動きもあり、多機能かつ好立地の先進的物流施設に対する需要は引き続き高まると考えられます。

このような状況下、本投資法人は、総合デベロッパーである三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）と、大手総合商社である伊藤忠グループ（注2）によるダブルスポンサー体制のもと、着実な運用を行っています。その結果、当期末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は96.4%と、良好な水準を維持しています。

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

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

（注2）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）並びにその連結子会社（伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発を併せて「伊藤忠商事等」といいます。）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。

③資金調達の概要

当期においては、期中に返済期日が到来した長期借入金600百万円の返済資金として長期借入金600百万円の借入れを行いました。また、資産譲渡資金を返済原資として、長期借入金6,500百万円の期日返済及び長期借入金5,500百万円の期限前弁済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額210,250百万円（1年内返済予定の長期借入金11,500百万円、投資法人債7,000百万円及び長期借入金191,750百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は38.1%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益19,737百万円、営業利益9,731百万円、経常利益8,994百万円、当期純利益8,993百万円となりました。

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、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額1,550,594,351円を加算した10,544,514,225円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,275円となりました。

（次期の見通し）

①今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(A) 外部成長戦略

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

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

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

（注1）三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ（注2）が掲げる「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）が求める時代に応じて変化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。

(B) 内部成長戦略

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

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

(C) 財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー（FF0）に基づき継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

②決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得

本投資法人は、2025年12月17日付で、以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2026年2月2日付でMFLPつくばみらい、MFLP新木場Ⅱ、MFLP・OGUD大阪西島及びアイミッションズパーク春日井に係る信託受益権をそれぞれ取得しました（4物件、取得価格合計26,366百万円）。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
物流不動産	Lm-29	MFLPつくばみらい (注2)	茨城県 つくばみらい市	9,676 (準共有持分41%)	2026年2月2日
物流不動産	Lm-30	MFLP新木場Ⅱ	東京都江東区	7,090	2026年2月2日
物流不動産	Lm-31	MFLP・OGUD大阪西島 (注3)	大阪府大阪市	5,780 (準共有持分50%)	2026年2月2日
物流不動産	Li-17	アイミッションズパーク 春日井	愛知県春日井市	3,820	2026年2月2日

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

(注2)「MFLPつくばみらい」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（41%）に相当する数値を記載しています。

(注3)「MFLP・OGUD大阪西島」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

(ロ) 資金の借入れ

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

(1) 短期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社福岡銀行	2,000	基準金利 +0.05% (注1)	2026年 2月2日	2026年 3月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	4,000	基準金利 +0.09% (注2)	2026年 2月2日	2026年 11月30日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	6,000	—	—	—	—	—

(注1) 利払日は返済期日です。基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の全銀協日本円TIBORです。

(注2) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前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。ただし、利息計算期間が1か月に満たない場合も基準金利は1か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2026年2月末日を初回とし、以降毎月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。

(2) 長期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法 (注4)	担保
株式会社福井銀行 (グリーンローン)	500	1.8088% (注1)	2026年 2月2日	2031年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
	500	基準金利 +0.14% (注2)	2026年 2月2日	2033年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社常陽銀行 (グリーンローン)	500	基準金利 +0.11% (注2)	2026年 2月2日	2031年 8月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.143% (注3)	2026年 2月2日	2032年 8月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社第四北越銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.13% (注2)	2026年 2月2日	2032年 8月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社京葉銀行 (グリーンローン)	1,000	2.0350% (注1)	2026年 2月2日	2033年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社きらばし銀行 (グリーンローン)	500					
株式会社 西日本シティ銀行 (グリーンローン)	500					
株式会社千葉銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.154% (注3)	2026年 2月2日	2033年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 SBI新生銀行 (グリーンローン)	1,000	2.3128% (注1)	2026年 2月2日	2035年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山口銀行 (グリーンローン)	1,000					
借入金合計	8,500	—	—	—	—	—

(注1) 利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2026年7月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

(注2) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2026年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

(注3) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が1か月に満たない場合も基準金利は1か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2026年2月末日を初回とし、以降毎月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。

(注4) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日となります。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

（参考情報）

本投資法人は、2025年12月17日付で以下の不動産信託受益権の取得に係る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、2026年12月16日に不動産信託受益権を取得する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得予定年月日 (注3)
物流不動産	Lm-29	MFLPつくばみらい (注2)	茨城県 つくばみらい市	13,924 (準共有持分59%の 追加取得)	2026年12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) 「MFLPつくばみらい」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（59%）に相当する数値を記載しています。

(注3) 取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意により、変更されることがあります。

(注4) 取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の10%に相当する金額です。

③運用状況の見通し

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年7月期	16,703	△15.4	6,658	△31.6	5,730	△36.3	5,729	△36.3	2,503	—
2027年1月期	17,079	2.3	6,786	1.9	5,743	0.2	5,742	0.2	2,518	—

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記「2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

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

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び

2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）（181日） ・2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が2026年1月31日現在保有している不動産信託受益権（合計45物件）並びに、2026年2月2日に「MFLPつくばみらい」に係る不動産信託受益権（準共有持分41%）、「MFLP新木場Ⅱ」に係る不動産信託受益権、「MFLP・OGUD大阪西島」に係る不動産信託受益権（準共有持分50%）及び「アイミッションズパーク春日井」に係る不動産信託受益権（以下、個別に又は総称して「取得資産」といいます。また、上記1月31日現在の保有45物件と併せ、個別に又は総称して「現保有資産」といいます。）に加え、2026年12月16日に「MFLPつくばみらい」に係る不動産信託受益権（準共有持分59%）（以下、「取得予定資産」といいます。）を追加取得することにより、本投資法人の保有資産が49物件になること、その後、2027年1月期末までに資産の変動（現保有資産の処分等及び取得予定資産以外の新規物件の取得）がないことを前提としています。但し、実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は現保有資産の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・現保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ・取得予定資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報をもとに締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ・不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現保有資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては現所有者より提供を受けた情報をもとに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しており、2026年7月期に4,314百万円、2027年1月期に4,372百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2026年7月期に8,453百万円、2027年1月期に8,559百万円を想定しています。 ・一般的に、不動産等の売買に際しては、取得資産の固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されますが、本投資法人は当該精算金相当分を取得原価に算入することとしています。したがって、2026年7月期に取得した「MFLPつくばみらい」、「MFLP新木場Ⅱ」、「MFLP・OGUD大阪西島」及び「アイミッションズパーク春日井」並びに取得予定資産である「MFLPつくばみらい」の固定資産税及び都市計画税等については、2027年度の固定資産税及び都市計画税等が2027年7月期から費用計上されることとなります。 ・建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、2026年7月期に224百万円、2027年1月期に324百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息、投資法人債利息及びその他融資関連費用として2026年7月期に936百万円、2027年1月期に1,055百万円を想定しています。 ・投資法人債発行費については、投資法人債発行月より償還までの期間に渡り月割り償却しており、投資法人債発行費償却として、2026年7月期に2百万円、2027年1月期に2百万円を想定しています。 ・新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行月より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2026年7月期に4百万円を想定しています。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2026年7月期末に222,450百万円、2027年1月期末に234,250百万円を前提としています。 ・LTVについては、2026年7月期末に39.9%、2027年1月期末に41.3%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口数3,219,699口を前提とし、2027年1月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2026年7月期及び2027年1月期の予想期末発行済投資口の総口数3,219,699口により算出しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。 ・2026年7月期（第20期）については、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額2,329百万円を加算した金額を分配することを前提としています。 ・2027年1月期（第21期）については、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額2,364百万円を加算した金額を分配することを前提としています。 ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,705,411	25,844,703
信託現金及び信託預金	11,428,955	12,096,354
営業未収入金	491,817	908,375
前払費用	140,783	126,888
その他	52,034	43,452
流動資産合計	25,819,002	39,019,774
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	271,941,225	260,191,425
減価償却累計額	△31,912,389	△35,212,548
信託建物（純額）	240,028,835	224,978,877
信託構築物	8,379,142	8,020,264
減価償却累計額	△2,933,619	△3,210,203
信託構築物（純額）	5,445,523	4,810,060
信託機械及び装置	5,861,369	5,560,911
減価償却累計額	△2,137,248	△2,303,613
信託機械及び装置（純額）	3,724,121	3,257,298
信託車両運搬具	4,274	4,274
減価償却累計額	△3,459	△3,577
信託車両運搬具（純額）	814	697
信託工具、器具及び備品	171,110	182,749
減価償却累計額	△77,221	△88,125
信託工具、器具及び備品（純額）	93,888	94,624
信託土地	287,441,890	276,923,130
信託建設仮勘定	29,316	82,539
有形固定資産合計	536,764,391	510,147,227
無形固定資産		
信託借地権	2,252,545	2,227,136
ソフトウェア	116	9,025
無形固定資産合計	2,252,661	2,236,162
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	68,468	68,468
長期前払費用	190,094	139,711
デリバティブ債権	32,089	61,394
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	291,701	270,625
固定資産合計	539,308,754	512,654,014
繰延資産		
投資口交付費	8,745	4,372
投資法人債発行費	27,405	25,200
繰延資産合計	36,151	29,573
資産合計	565,163,908	551,703,362

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	752,190	1,205,832
1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	11,500,000
未払金	2,685,570	1,972,408
未払費用	28,980	33,670
未払法人税等	907	605
未払消費税等	427,359	1,642,734
前受金	2,680,400	2,606,294
その他	1,237	1,757
流動負債合計	25,076,646	18,963,303
固定負債		
投資法人債	7,000,000	7,000,000
長期借入金	196,750,000	191,750,000
信託預り敷金及び保証金	10,520,206	10,821,756
資産除去債務	162,404	164,282
その他	3,447	7,395
固定負債合計	214,436,058	209,743,433
負債合計	239,512,705	228,706,736
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	218,093,898	218,093,898
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※ ₂ △71,392	※ ₂ △71,392
その他の出資総額控除額	△7,598,835	△7,598,835
出資総額控除額合計	△7,670,227	△7,670,227
出資総額（純額）	210,423,670	210,423,670
剰余金		
出資剰余金	79,951,448	79,951,448
任意積立金		
一時差異等調整積立金	—	※ ₃ 22,268,700
任意積立金合計	—	22,268,700
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	35,250,479	10,291,411
剰余金合計	115,201,927	112,511,559
投資主資本合計	325,625,598	322,935,230
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	25,604	61,394
評価・換算差額等合計	25,604	61,394
純資産合計	※ ₄ 325,651,203	※ ₄ 322,996,625
負債純資産合計	565,163,908	551,703,362

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2024年11月1日 至 2025年7月31日	自	2025年8月1日 至 2026年1月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 23,260,080		※1 14,763,721
その他貸貸事業収入		※1 1,345,396		※1 1,016,507
不動産等売却益		※2 1,776,787		※2 3,957,577
営業収益合計		26,382,264		19,737,806
営業費用				
貸貸事業費用		※1 12,323,971		※1 8,117,829
資産運用報酬		3,076,602		1,622,530
資産保管及び一般事務委託手数料		81,659		61,331
役員報酬		9,900		6,600
会計監査人報酬		15,800		17,000
合併関連費用		168,445		—
その他営業費用		204,513		180,796
営業費用合計		15,880,892		10,006,088
営業利益		10,501,371		9,731,718
営業外収益				
受取利息		7,047		35,336
受取保険金		15,425		—
未払分配金戻入		1,323		626
その他		979		0
営業外収益合計		24,776		35,963
営業外費用				
支払利息		1,121,524		731,002
投資法人債利息		31,021		20,343
投資法人債発行費償却		3,271		2,205
投資口交付費償却		13,622		4,372
融資関連費用		34,322		13,366
その他		4,105		1,867
営業外費用合計		1,207,868		773,157
経常利益		9,318,279		8,994,524
特別利益				
負ののれん発生益		25,932,853		—
特別利益合計		25,932,853		—
税引前当期純利益		35,251,132		8,994,524
法人税、住民税及び事業税		907		605
法人税等調整額		12		—
法人税等合計		919		605
当期純利益		35,250,212		8,993,919
前期繰越利益		266		1,297,491
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		35,250,479		10,291,411

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年11月1日 至 2025年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等調整 引当額	その他の 出資総額控除額	出資総額控除額 合計	
当期首残高	218,093,898	△57,408	△6,908,147	△6,965,555	211,128,342
当期変動額					
合併による増加					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△13,984		△13,984	△13,984
その他の利益超過分配			△690,688	△690,688	△690,688
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△13,984	△690,688	△704,672	△704,672
当期末残高	*1 218,093,898	△71,392	△7,598,835	△7,670,227	210,423,670

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金			投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	出資剰余金	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	—	2,127,050	2,127,050	213,255,393	—	—	213,255,393
当期変動額							
合併による増加	79,951,448		79,951,448	79,951,448			79,951,448
一時差異等調整引当額による利益超過分配				△13,984			△13,984
その他の利益超過分配				△690,688			△690,688
剰余金の配当		△2,126,784	△2,126,784	△2,126,784			△2,126,784
当期純利益		35,250,212	35,250,212	35,250,212			35,250,212
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					25,604	25,604	25,604
当期変動額合計	79,951,448	33,123,428	113,074,877	112,370,205	25,604	25,604	112,395,809
当期末残高	79,951,448	35,250,479	115,201,927	325,625,598	25,604	25,604	325,651,203

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)	出資剰余金	任意積立金	
		一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額 控除額	出資総額控 除額合計			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	218,093,898	△71,392	△7,598,835	△7,670,227	210,423,670	79,951,448	—	—
当期変動額								
一時差異等調整積立金の積立							22,268,700	22,268,700
剰余金の配当								
当期純利益								
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—	22,268,700	22,268,700
当期末残高	※1 218,093,898	△71,392	△7,598,835	△7,670,227	210,423,670	79,951,448	22,268,700	22,268,700

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	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	35,250,479	115,201,927	325,625,598	25,604	25,604	325,651,203
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△22,268,700	—	—			—
剰余金の配当	△11,684,287	△11,684,287	△11,684,287			△11,684,287
当期純利益	8,993,919	8,993,919	8,993,919			8,993,919
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				35,790	35,790	35,790
当期変動額合計	△24,959,067	△2,690,367	△2,690,367	35,790	35,790	△2,654,577
当期末残高	10,291,411	112,511,559	322,935,230	61,394	61,394	322,996,625

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2024年11月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
I 当期末処分利益	35,250,479,098	10,291,411,301
II 任意積立金（取崩）		
一時差異等調整積立金取崩額	—	※1 1,550,594,351
III 分配金の額	11,684,287,671	10,544,514,225
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,629)	(3,275)
うち利益分配金	11,684,287,671	10,544,514,225
（うち1口当たり利益分配金）	(3,629)	(3,275)
IV 任意積立金（繰入）		
一時差異等調整積立金繰入額	※1 22,268,700,000	—
V 次期繰越利益	1,297,491,427	1,297,491,427
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から一時差異等調整積立金繰入額22,268,700,000円を控除した11,684,287,671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、負ののれん発生益による、一時差異等調整積立金を繰入れたことにより、当期においては、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額1,550,594,351円を加算した（金額に相当する）10,544,514,225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、負ののれん発生益による、一時差異等調整積立金を取崩したことにより、当期においては、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配は行いません。</p>

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年11月1日 至 2025年7月31日	自	2025年8月1日 至 2026年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		35,251,132		8,994,524
減価償却費		6,525,790		4,124,295
負ののれん発生益		△25,932,853		—
投資法人債発行費償却		3,271		2,205
投資口交付費償却		13,622		4,372
受取利息		△7,047		△35,336
支払利息		1,152,546		751,345
受取保険金		△15,425		—
営業未収入金の増減額（△は増加）		△65,691		△416,557
前払費用の増減額（△は増加）		△2,312		15,942
長期前払費用の増減額（△は増加）		77,023		54,819
未収消費税等の増減額（△は増加）		512,855		—
未払消費税等の増減額（△は減少）		△129,216		1,215,374
営業未払金の増減額（△は減少）		△416,256		441,211
未払金の増減額（△は減少）		1,062,177		△710,383
前受金の増減額（△は減少）		△67,678		△74,105
信託有形固定資産の売却による減少額		9,893,176		23,025,316
その他		△64,507		14,927
小計		27,790,607		37,407,952
利息の受取額		7,047		35,336
利息の支払額		△1,354,483		△746,655
保険金の受取額		16,297		—
法人税等の支払額		△11,470		△907
営業活動によるキャッシュ・フロー		26,447,998		36,695,725
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△14,680,942		△493,673
信託無形固定資産の取得による支出		—		△9,846
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△743,701		△754,085
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		933,884		1,055,634
差入敷金及び保証金の回収による収入		10,000		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,480,759		△201,969
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		9,000,000		—
短期借入金の返済による支出		△21,300,000		—
長期借入れによる収入		25,300,000		600,000
長期借入金の返済による支出		△10,050,000		△12,600,000
投資法人債の償還による支出		△1,500,000		—
利益分配金の支払額		△2,256,052		△11,686,259
利益超過分配金の支払額		△704,617		△805
その他		△18,920		—
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,529,590		△23,687,065
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		10,437,648		12,806,690
現金及び現金同等物の期首残高		9,959,688		25,134,367
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		4,737,029		—
現金及び現金同等物の期末残高		25,134,367		37,941,058

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>（1）有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～63年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～28年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>4～7年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>（2）無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2～63年	構築物	2～50年	機械及び装置	2～28年	車両運搬具	4～7年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～63年										
構築物	2～50年										
機械及び装置	2～28年										
車両運搬具	4～7年										
工具、器具及び備品	2～15年										
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>（1）投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>（2）投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>										
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>（1）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「水道光熱費収入」にて表示しています。</p> <p>（2）固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は18,895千円であり、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4,099千円であります。</p>										

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前 期 (2025年7月31日)	当 期 (2026年1月31日)
コミットメントライン契約の総額	13,000,000	13,000,000
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	13,000,000	13,000,000

※2 一時差異等調整引当額

前期（自 2024年11月1日 至 2025年7月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
信託建物	資産除去債務関連 費用の発生	4,804	3,220	1,584	—	4,804	—
信託定期借地権	借地権償却費の発 生	66,587	54,187	12,399	—	66,587	—
合計		71,392	57,408	13,984	—	71,392	

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
信託建物	資産除去債務関連 費用の発生	4,804	4,804	—	—	4,804	—
信託定期借地権	借地権償却費の発 生	66,587	66,587	—	—	66,587	—
合計		71,392	71,392	—	—	71,392	

2. 戻入れの具体的な方法

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

※3 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項
 前期（自 2024年11月1日 至 2025年7月31日）
 該当事項はありません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩 しの発生事由
負ののれん発生益 (注)	22,268,700	—	22,268,700	—	22,268,700	合併による負の のれん発生益の 一部積立

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2026年7月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。

※4 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

（単位：千円）

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2024年11月1日 至 2025年7月31日		自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	22,344,445		14,162,179	
共益費収入	915,634	23,260,080	601,542	14,763,721
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	799,806		702,333	
駐車場収入	94,227		62,236	
その他賃貸収入	451,362	1,345,396	251,937	1,016,507
不動産賃貸事業収益合計		24,605,476		15,780,229
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,362,866		1,194,406	
水道光熱費	844,498		680,623	
修繕費	749,680		318,727	
借地料	148,621		99,081	
公租公課	2,383,285		1,594,795	
減価償却費	6,525,528		4,123,358	
その他賃貸事業費用	309,489		106,836	
不動産賃貸事業費用合計		12,323,971		8,117,829
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		12,281,505		7,662,399

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2024年11月1日 至 2025年7月31日）

(単位:千円)

アイミSSIONズパーク印西（準共有持分30%）

不動産等売却収入	10,170,000
不動産等売却原価	8,625,984
その他売却費用	128,290
不動産等売却益	1,415,724

(単位:千円)

T&Bメンテナンスセンター松江

不動産等売却収入	1,650,000
不動産等売却原価	1,267,192
その他売却費用	21,744
不動産等売却益	361,062

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(単位:千円)

アイミSSIONズパーク印西（準共有持分70%）

不動産等売却収入	23,730,000
不動産等売却原価	20,071,295
その他売却費用	299,132
不動産等売却益	3,359,571

(単位:千円)

LOGITRES佐野

不動産等売却収入	1,450,000
不動産等売却原価	1,360,079
その他売却費用	23,184
不動産等売却益	66,735

(単位:千円)

T&Bメンテナンスセンター富山

不動産等売却収入	2,150,000
不動産等売却原価	1,593,941
その他売却費用	24,788
不動産等売却益	531,269

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期 自 2024年11月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
<p>※1 一時差異等調整積立金 第18期に計上された負ののれん発生益のうち、22,268,700,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。</p>	<p>※1 一時差異等調整積立金 第18期に計上された負ののれん発生益のうち、22,268,700,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は1,550,594,351円の取崩しを行うこととしました。</p>

[企業結合に関する注記]

前期（自 2024年11月1日 至 2025年7月31日）

1. 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）

事業の内容 不動産投資信託

② 企業結合を行った主な理由

本投資法人とADLは、本合併が資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上、ポートフォリオ分散の進展による安定性向上、総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築の意義を有し、それぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、2024年8月5日付で合併契約を締結し、2024年11月1日付でその効力が発生しました。

③ 企業結合日

2024年11月1日

④ 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続会社、ADLを吸収合併消滅会社とする吸収合併方式です。

⑤ 結合後企業の名称

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

⑥ 取得する企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2024年11月1日から2025年7月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 79,951,448千円

取得原価 79,951,448千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口

① 投資口の交換比率

ADLの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.168口を割当交付しました。なお、本投資法人は2024年10月31日を分割の基準日とし2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

② 交換比率の算定方法

本投資法人合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため、本投資法人は大和証券株式会社を、ADLはSMBC日興証券株式会社を、それぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。本投資法人及びADLは、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、本投資法人及びADLのフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。

③ 交付した投資口数

787,699口

5. 主要な取得関連費用の内容及び金額

合併報酬	829,850千円
アドバイザー報酬	300,000千円

6. 発生した負ののれんの金額及び発生原因

① 負ののれん金額

25,932,853千円

② 発生原因

企業結合時におけるADLの時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債並びにその主な内訳

流動資産	4,800,788千円
固定資産	166,008,141千円
資産合計	170,808,929千円
流動負債	19,638,136千円
固定負債	45,286,491千円
負債合計	64,924,628千円

8. 企業結合が当該計算期間の開始の日に完了したと仮定した場合の当該計算期間の損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

企業結合日と計算期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 2024年11月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	374,625,372	538,987,620
期中増減額	164,362,247	△26,695,795
期末残高	538,987,620	512,291,824
期末時価	640,350,000	614,880,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な増加額は吸収合併したADLからの不動産信託受益権16物件の承継（165,970,000千円）及び不動産信託受益権3物件の取得（13,874,434千円）、主な減少額は不動産信託受益権2件の譲渡（9,893,176千円）及び減価償却費（6,525,528千円）であり、当期の主な減少額は不動産信託受益権3件の譲渡（23,025,316千円）及び減価償却費（4,123,358千円）です。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

（注4）「T&Bメンテナンスセンター富山」は2025年8月1日に譲渡、「アイミッションズパーク印西（準共有持分70%）」及び「LOGITRES佐野」は2025年9月30日に譲渡したため、前期の期末時価は譲渡価格によっています。

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

[収益認識に関する注記]

前期（自 2024年11月1日 至 2025年7月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。

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

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。

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

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2024年11月1日 至 2025年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ロジスティード東日本株式会社	2,530,957	不動産賃貸事業

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
エムエル・エステート株式会社	3,957,577	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年11月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
1口当たり純資産額	101,143円	100,318円
1口当たり当期純利益	10,948円	2,793円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年11月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
当期純利益（千円）	35,250,212	8,993,919
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）	35,250,212	8,993,919
期中平均投資口数（口）	3,219,699	3,219,699

[重要な後発事象に関する注記]

(イ) 資産の取得

本投資法人は、2025年12月17日付で、以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2026年2月2日付でMFLPつくばみらい、MFLP新木場Ⅱ、MFLP・OGUD大阪西島及びアイミッションズパーク春日井に係る信託受益権をそれぞれ取得しました（4物件、取得価格合計26,366百万円）。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
物流不動産	Lm-29	MFLPつくばみらい (注2)	茨城県 つくばみらい市	9,676 (準共有持分41%)	2026年2月2日
物流不動産	Lm-30	MFLP新木場Ⅱ	東京都江東区	7,090	2026年2月2日
物流不動産	Lm-31	MFLP・OGUD大阪西島 (注3)	大阪府大阪市	5,780 (準共有持分50%)	2026年2月2日
物流不動産	Li-17	アイミッションズパーク 春日井	愛知県春日井市	3,820	2026年2月2日

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

(注2) 「MFLPつくばみらい」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（41%）に相当する数値を記載しています。

(注3) 「MFLP・OGUD大阪西島」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

(ロ) 資金の借入れ

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

(1) 短期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社福岡銀行	2,000	基準金利 +0.05% (注1)	2026年 2月2日	2026年 3月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	4,000	基準金利 +0.09% (注2)	2026年 2月2日	2026年 11月30日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	6,000	—	—	—	—	—

(注1) 利払日は返済期日です。基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の全銀協日本円TIBORです。

(注2) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前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。ただし、利息計算期間が1か月に満たない場合も基準金利は1か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2026年2月末日を初回とし、以降毎月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。

(2) 長期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法 (注4)	担保
株式会社福井銀行 (グリーンローン)	500	1.8088% (注1)	2026年 2月2日	2031年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
	500	基準金利 +0.14% (注2)	2026年 2月2日	2033年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社常陽銀行 (グリーンローン)	500	基準金利 +0.11% (注2)	2026年 2月2日	2031年 8月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.143% (注3)	2026年 2月2日	2032年 8月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社第四北越銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.13% (注2)	2026年 2月2日	2032年 8月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社京葉銀行 (グリーンローン)	1,000	2.0350% (注1)	2026年 2月2日	2033年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社きらぼし銀行 (グリーンローン)	500					
株式会社 西日本シティ銀行 (グリーンローン)	500					
株式会社千葉銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.154% (注3)	2026年 2月2日	2033年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 SBI新生銀行 (グリーンローン)	1,000	2.3128% (注1)	2026年 2月2日	2035年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山口銀行 (グリーンローン)	1,000					
借入金合計	8,500	—	—	—	—	—

(注1) 利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2026年7月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

(注2) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2026年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

(注3) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が1か月に満たない場合も基準金利は1か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2026年2月末日を初回とし、以降毎月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注4) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日となります。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

（追加情報）

本投資法人は、2025年12月17日付で以下の不動産信託受益権の取得に係る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、2026年12月16日に不動産信託受益権を取得する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得予定年月日 (注3)
物流不動産	Lm-29	MFLPつくばみらい (注2)	茨城県 つくばみらい市	13,924 (準共有持分59%の 追加取得)	2026年12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) 「MFLPつくばみらい」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（59%）に相当する数値を記載しています。

(注3) 取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意により、変更されることがあります。

(注4) 取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の10%に相当する金額です。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の2026年1月31日までの最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△368	183,800	(注2)
2021年10月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△527	183,272	(注3)
2022年2月1日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	(注4)
2022年2月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	(注5)
2022年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△538	200,671	(注6)
2022年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△646	200,025	(注7)
2023年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△633	199,391	(注8)
2023年8月9日	公募増資	30,470	606,470	14,086	213,478	(注9)
2023年8月23日	第三者割当増資	1,530	608,000	707	214,185	(注10)
2023年10月12日	利益を超える 金銭の分配	—	608,000	△811	213,374	(注11)
2024年4月19日	利益を超える 金銭の分配	—	608,000	△1,003	212,371	(注12)
2024年10月18日	利益を超える 金銭の分配	—	608,000	△1,242	211,128	(注13)
2024年11月1日	投資口の分割	1,824,000	2,432,000	—	211,128	(注14)
2024年11月1日	合併による割当交付	787,699	3,219,699	—	211,128	(注15)
2025年1月21日	利益を超える 金銭の分配	—	3,219,699	△704	210,423	(注16)

(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) 2021年3月12日開催の本投資法人役員会において、第9期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年4月22日よりその支払を開始しました。

(注3) 2021年9月14日開催の本投資法人役員会において、第10期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり974円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年10月12日よりその支払を開始しました。

(注4) 1口当たり発行価格545,190円（発行価額527,576円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額527,576円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注6) 2022年3月15日開催の本投資法人役員会において、第11期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり993円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2022年4月22日よりその支払を開始しました。

(注7) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第12期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,122円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2022年10月21日よりその支払を開始しました。

(注8) 2023年3月14日開催の本投資法人役員会において、第13期（2023年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,100円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2023年4月21日よりその支払を開始しました。

(注9) 1口当たり発行価格477,750円（発行価額462,315円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発

行を行いました。

- (注10) 1口当たり発行価額462,315円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注11) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第14期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,408円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2023年10月12日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配6百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注12) 2024年3月14日開催の本投資法人役員会において、第15期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,651円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2024年4月19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配22百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注13) 2024年9月17日開催の本投資法人役員会において、第16期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり2,044円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2024年10月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配28百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注14) 2024年10月31日を基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。
- (注15) 2024年11月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。かかる合併に際し、ADLの投資口1口に対し本投資法人の投資口1.168口を割当交付し、その結果、787,699口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。
- (注16) 2024年12月18日開催の本投資法人役員会において、第17期（2024年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,159円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2025年1月21日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配13百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	エリア区分 (注1)	前期 2025年7月31日		当期 2026年1月31日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
			信託不動産 (注4) (注5)	物流不動産	首都エリア	363,323
関西エリア	105,562	18.7			104,667	19.0
その他エリア	43,400	7.7			41,547	7.5
小計		512,286		90.6	487,408	88.3
インダストリアル不動産 (注6)	首都エリア	25,107		4.4	24,883	4.5
	関西エリア	—		—	—	—
	その他エリア	1,593		0.3	—	—
小計		26,701		4.7	24,883	4.5
信託不動産合計		538,987		95.4	512,291	92.9
預金・その他の資産		26,176	4.6	39,411	7.1	
資産総額		565,163	100.0	551,703	100.0	

	前期 2025年7月31日		当期 2026年1月31日	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
	負債総額	239,512	42.4	228,706
純資産総額	325,651	57.6	322,996	58.5

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

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

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注5) 信託不動産の金額には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

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

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②投資不動産物件

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

③その他投資資産の主要なもの

(ア) 保有資産の概要

本投資法人が保有する信託不動産の概要は以下のとおりです。

a. ポートフォリオ一覧

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

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)
物流 不動産	Lm-1	GLP・MFLP 市川塩浜（注5）	千葉県 市川市	2016年 9月1日	15,500	2.8	14,186	20,800
	Lm-2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	2016年 8月2日	12,500	2.3	11,045	16,100
	Lm-3	MFLP横浜大黒 （注5）	神奈川県 横浜市	2016年 8月2日	10,100	1.8	9,535	11,300
	Lm-4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	2016年 8月2日	9,650	1.8	8,630	12,100
	Lm-5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	2016年 8月2日	7,810	1.4	6,715	11,000
	Lm-6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	2016年 8月2日	6,970	1.3	6,122	9,290
	Lm-7	MFLP柏	千葉県 柏市	2016年 8月2日	6,300	1.2	5,428	7,880
	Lm-8	MFLP堺（注8）	大阪府 堺市	2016年 8月2日	23,600	4.3	21,533	27,900
	Lm-9	MFLP小牧（注9）	愛知県 小牧市	2017年 8月4日	8,260	1.5	6,930	9,350
	Lm-10	MFLP日野 （注5、10）	東京都 日野市	2018年 2月2日	12,533	2.3	11,448	14,100
	Lm-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	2018年 3月15日	7,027	1.3	6,300	8,380
	Lm-12	MFLPつくば （注11）	茨城県 つくば みらい市	2018年 12月3日	8,781	1.6	7,918	10,800
	Lm-13	MFLP稲沢	愛知県 稲沢市	2019年 2月4日	16,200	3.0	13,891	19,000
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県 伊勢原市	2019年 2月4日	13,100	2.4	11,662	15,600
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ （注12）	福岡県 糟屋郡	2019年 2月4日	5,263	1.0	4,580	6,710
	Lm-16	MFLPプロロジス パーク川越 （注5）	埼玉県 川越市	2020年 2月5日	14,800	2.7	13,651	17,700
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	広島県 広島市	2020年 3月2日	14,480	2.7	13,102	16,800
	Lm-18	MFLP茨木	大阪府 茨木市	2020年 10月6日	58,900	10.8	54,774	68,900
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	埼玉県 川口市	2020年 10月6日	18,500	3.4	17,625	20,600
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	千葉県 八千代市	2022年 2月2日	18,000	3.3	16,993	19,200
	Lm-21	MFLP大阪Ⅰ	大阪府 大阪市	2022年 2月2日	13,900	2.5	13,297	15,400
	Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県 平塚市	2022年 2月2日	12,700	2.3	12,157	13,800
	Lm-23	MFLP大阪交野 （注13）	大阪府 交野市	2023年 2月1日	16,500	3.0	15,062	16,300

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)
物流 不動産	Lm-24	MFLP東名綾瀬 (注14)	神奈川県 綾瀬市	2023年 8月10日	19,530	3.6	19,187	20,600
	Lm-25	MFLP所沢 (注13)	埼玉県 入間郡	2023年 8月10日	4,090	0.7	3,831	4,090
	Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県 平塚市	2024年 2月1日	8,410	1.5	8,278	8,480
	Lm-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都 江東区	2024年 2月1日	5,940	1.1	5,914	6,140
	Lm-28	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋 (注5、13)	福岡県 糟屋郡	2024年 2月1日	3,040	0.6	3,043	3,080
	Li-1	アイミSSIONズ パーク厚木	神奈川県 厚木市	2024年 11月1日	6,560	1.2	6,485	6,540
	Li-2	アイミSSIONズ パーク柏	千葉県 柏市	2024年 11月1日	8,390	1.5	8,282	8,400
	Li-3	アイミSSIONズ パーク野田	千葉県 野田市	2024年 11月1日	17,100	3.1	16,756	17,800
	Li-4	アイミSSIONズ パーク守谷 (注6)	茨城県 つくば みらい市	2024年 11月1日	4,330	0.8	4,226	4,370
	Li-5	アイミSSIONズ パーク三郷	埼玉県 三郷市	2024年 11月1日	7,570	1.4	7,463	8,380
	Li-6	アイミSSIONズ パーク千葉北	千葉県 千葉市	2024年 11月1日	3,050	0.6	3,007	3,060
	Li-8	アイミSSIONズ パーク守谷2 (注7)	茨城県 つくば みらい市	2024年 11月1日	1,170	0.2	1,144	1,170
	Li-9	アイミSSIONズ パーク柏2	千葉県 柏市	2024年 11月1日	38,600	7.1	38,070	38,700
	Li-10	アイミSSIONズ パーク印西2	千葉県 印西市	2024年 11月1日	6,120	1.1	6,034	6,330
	Li-11	アイミSSIONズ パーク東京足立	東京都 足立区	2024年 11月1日	12,500	2.3	12,431	13,000
	Li-12	アイミSSIONズ パーク三芳	埼玉県 入間郡	2024年 11月1日	2,910	0.5	2,871	2,910
	Li-13	アイミSSIONズ パーク市川塩浜	千葉県 市川市	2024年 11月1日	24,300	4.4	24,098	24,300
Li-14	アイミSSIONズ パーク厚木2	神奈川県 伊勢原市	2024年 11月1日	4,712	0.9	4,671	5,030	
Li-15	アイミSSIONズ パーク加須	埼玉県 加須市	2024年 11月1日	3,031	0.6	2,992	3,200	
Li-16	アイミSSIONズ パーク吉川美南 (注16)	埼玉県 吉川市	2024年 11月1日	6,039	1.1	6,024	6,090	
物流不動産合計					518,767	95.0	487,408	580,680
インダス トリアル 不動産	Im-1	MFIP印西 (注15)	千葉県 印西市	2016年 8月2日	12,220	2.2	10,888	15,500
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	千葉県 印西市	2021年 3月16日	15,150	2.8	13,995	18,700
	インダストリアル不動産合計					27,370	5.0	24,883
合計					546,137	100.0	512,291	614,880

(注1) 「取得価格」は、本投資法人の各保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には取得に要する諸費用を含みません。

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

(注3) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注4) 「鑑定評価額」は、2026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5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。
- (注6) 「アイミッションズパーク守谷」に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（70%）に相当する数値を用いています。
- (注7) 「アイミッションズパーク守谷2」に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（30%）に相当する数値を用いています。
- (注8) 「MFLP堺」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2020年2月5日及び2020年4月6日にそれぞれ準共有持分70%及び10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注9) 「MFLP小牧」は、2017年8月4日に準共有持分40%を取得し、2018年2月2日に準共有持分60%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注10) 「MFLP日野」は、2018年2月2日に準共有持分15%を取得し、2019年2月4日に準共有持分10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注11) 「MFLPつくば」は、2018年12月3日に準共有持分60%を取得し、2019年3月1日に準共有持分40%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注12) 「MFLP福岡I」は、2019年2月4日に準共有持分81%を取得し、2019年4月5日に準共有持分19%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注13) 「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額には信託借地権が含まれています。
- (注14) 「MFLP東名綾瀬」は、2023年8月10日に共有持分50%を取得し、2024年3月15日に共有持分50%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注15) 「MFIP印西」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2019年2月4日に準共有持分80%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
- (注16) 「アイミッションズパーク吉川美南」は2024年11月1日に準共有持分50%を取得し、2025年5月30日に準共有持分50%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

b. 建物等の概要

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

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	Lm-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注5)	ランプウェイ型物 流施設	52,887	105,019 (52,509)	2014年 1月14日	12.0
	Lm-2	MFLP久喜	スロープ型物流施 設	35,037	73,153	2014年 7月7日	11.6
	Lm-3	MFLP横浜大黒 (注5)	ランプウェイ型物 流施設	47,974	100,530 (50,265)	2009年 4月14日	16.8
	Lm-4	MFLP八潮	ボックス型物流施 設	23,422	40,728	2014年 3月24日	11.9
	Lm-5	MFLP厚木	スロープ型物流施 設	20,522	40,942	2015年 3月13日	10.9
	Lm-6	MFLP船橋西浦	ボックス型物流施 設	15,518	30,947	2015年 2月6日	11.0
	Lm-7	MFLP柏	ボックス型物流施 設	15,484	31,242	2015年 11月30日	10.2
	Lm-8	MFLP堺	ランプウェイ型物 流施設	57,792	125,127	2014年 9月11日	11.4
	Lm-9	MFLP小牧	スロープ型物流施 設	23,484	40,597	2017年 1月31日	9.0
	Lm-10	MFLP日野 (注5)	ランプウェイ型物 流施設	97,579	205,200 (51,300)	2015年 10月16日	10.3
	Lm-11	MFLP平塚	ボックス型物流施 設	16,398	33,061	2016年 11月30日	9.2
	Lm-12	MFLPつくば	ボックス型物流施 設	45,605	既存棟：37,027 増築棟：25,457	既存棟：2010 年6月30日 増築棟：2018 年3月30日	既存棟：15.6 増築棟：7.8
	Lm-13	MFLP稲沢	スロープ型物流施 設	35,074	72,883	2017年 5月31日	8.7
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	スロープ型物流施 設	25,991	48,976	2018年 4月27日	7.8
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	ボックス型物流施 設	20,093	32,199	2016年 10月12日	9.3
	Lm-16	MFLPプロロジ スパーク川越 (注5)	ランプウェイ型物 流施設	58,749	117,337 (58,668)	2018年 10月16日	7.3
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	スロープ型物流施 設	33,788	68,427	2019年 8月30日	6.4
	Lm-18	MFLP茨木	ランプウェイ型物 流施設	108,671	230,435	2017年 8月26日	8.4
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	スロープ型物流施 設	28,194	49,838	2019年 10月31日	6.3
	Lm-20	MFLP八千代勝 田台	スロープ型物流施 設	35,754	74,624	2020年 8月31日	5.4
	Lm-21	MFLP大阪Ⅰ	スロープ型物流施 設	23,233	43,919	2020年 7月16日	5.5
	Lm-22	MFLP平塚Ⅱ (注6)	ボックス型物流施 設	25,191	48,141	2019年 10月31日	6.3
	Lm-23	MFLP大阪交野 (注7、8)	スロープ型物流施 設	33,877	68,528	2021年 9月10日	4.4
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	スロープ型物流施 設	27,052	56,764	2022年 7月25日	3.5

区分	物件番号	物件名称	物件 タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	Lm-25	MFLP所沢 (注8)	ボックス型物流施設	10,700	21,721	2021年 5月31日	4.7
	Lm-26	MFLP平塚Ⅲ (注6)	ボックス型物流施設	15,022	29,474	2023年 2月28日	2.9
	Lm-27	MFLP新木場Ⅰ	ボックス型物流施設	4,695	9,584	2023年 2月28日	2.9
	Lm-28	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋 (注5、8)	ボックス型物流施設	17,981	35,626 (17,813)	2022年 9月30日	3.3
	Li-1	アイミッシヨ ンズパーク 厚木 (注9)	ボックス型物流施設	A棟 4,287	A棟 3,909	A棟 2012年 9月14日	A棟 13.4
				B棟 20,665	B棟 15,387	B棟 2012年 8月30日	B棟 13.4
	Li-2	アイミッシヨ ンズパーク柏	ボックス型物流施設	16,069	31,976	2015年 3月20日	10.9
	Li-3	アイミッシヨ ンズパーク 野田	ランプウェイ型物流施設	31,281	62,750	2016年 2月9日	10.0
	Li-4	アイミッシヨ ンズパーク 守谷 (注10)	ボックス型物流施設	20,330	18,680	2017年 3月31日	8.8
	Li-5	アイミッシヨ ンズパーク 三郷	ボックス型物流施設	15,110	22,506	2017年 7月25日	8.5
	Li-6	アイミッシヨ ンズパーク 千葉北	ボックス型物流施設	14,447	9,841	2017年 11月30日	8.2
	Li-8	アイミッシヨ ンズパーク 守谷2 (注10)	ボックス型物流施設	20,330	6,779	1994年 12月20日	31.1
	Li-9	アイミッシヨ ンズパーク 柏2	ランプウェイ型物流施設	58,391	117,435	2018年 8月20日	7.5
	Li-10	アイミッシヨ ンズパーク 印西2	ボックス型物流施設	32,074	26,938	2019年 3月11日	6.9
	Li-11	アイミッシヨ ンズパーク 東京足立	ボックス型物流施設	9,901	27,872	2018年 5月17日	7.7
Li-12	アイミッシヨ ンズパーク 三芳	ボックス型物流施設	9,401	10,300	2019年 9月20日	6.4	
Li-13	アイミッシヨ ンズパーク 市川塩浜	スロープ型物流施設	27,334	57,724	2019年 8月7日	6.5	

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	Li-14	アイミッションズパーク 厚木2	ボックス型物流施設	7,581	15,530	2022年 6月30日	3.6
	Li-15	アイミッションズパーク 加須	ボックス型物流施設	7,292	11,173	2022年 9月15日	3.4
	Li-16	アイミッションズパーク 吉川美南	ボックス型物流施設	10,585	17,852	2023年 9月15日	2.4
	物流不動産合計（平均）（注5、11）			1,240,533	2,354,181 (2,021,024)	—	8.5
インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	データセンター	25,000	40,478	2014年 2月28日	11.9
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	データセンター	18,274	27,268	2020年 5月31日	5.7
	インダストリアル不動産合計（平均） （注5）			43,274	67,746	—	9.4
合計（平均）（注5、11）				1,283,808	2,421,928 (2,088,771)	—	8.5

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

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

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

(注4) 「築年数」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2026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。各区分の合計（平均）欄及び合計（平均）欄は、各物件の（準）共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る築年数は上段に、増築棟に係る築年数は下段に記載しています。「アイミッションズパーク厚木」は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。

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

(注6) 「MFLP平塚Ⅱ」及び「MFLP平塚Ⅲ」の土地は、当期末時点においては、平塚市都市計画事業ツインシティ大神地区土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積を記載しています。なお、当期末以後、換地が完了しており、「MFLP平塚Ⅱ」の敷地面積は25,188㎡であり、「MFLP平塚Ⅲ」の敷地面積は14,973㎡です。

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

(注8) 「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る敷地面積には信託借地権が含まれています。

(注9) 「アイミッションズパーク厚木」は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、建築時期（竣工日）及び築年数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。また、B棟の敷地面積は、B棟の建物の敷地に加え、給油所及び緑地としてB棟のテナントに賃貸している土地の面積の合計値を記載しています。

(注10) 「アイミッションズパーク守谷」及び「アイミッションズパーク守谷2」は、同一土地に所在しているため、各物件の敷地面積とも20,330㎡となります。

(注11) 合計（平均）欄に係る敷地面積について、「アイミッションズパーク守谷」及び「アイミッションズパーク守谷2」は、同一土地に所在しているため、当該物件の敷地面積である20,330㎡を重複して計算することはしていません。

c. 保有資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

(イ) 賃貸借の概要

a. 賃貸借の概要

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

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8、9)
物流 不動産	Lm-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	50,813	50,813	100.0	5	楽天株式会社	903	154	6.4 (3.9)
	Lm-2	MFLP久喜	67,925	19,900	29.3	1	ロジスティード株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-3	MFLP 横浜大黒 (注10)	47,924	47,924	100.0	6	非開示 (注12)	731	246	4.5 (3.5)
	Lm-4	MFLP八潮	39,692	39,692	100.0	3	株式会社イー・ロジット	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-5	MFLP厚木	40,958	40,958	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-6	MFLP 船橋西浦	31,034	31,034	100.0	1	株式会社ダイワコーポレーション	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-7	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	ロジスティード東日本株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-8	MFLP堺	112,148	112,148	100.0	7	株式会社ビックカメラ	1,490	561	7.6 (3.6)
	Lm-9	MFLP小牧	38,806	38,806	100.0	2	株式会社メイコン	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-10	MFLP日野 (注10)	46,801	46,801	100.0	17	セレスティカ・ジャパン株式会社	722	276	5.4 (1.6)
	Lm-11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示 (注12)	日本通運株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-12	MFLPつくば	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	100.0	1	丸紅ロジスティクス株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-13	MFLP稲沢	68,922	68,922	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-14	MFLP厚木II	48,032	48,032	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8、9)
物流 不動産	Lm-15	MFLP福岡 I	32,216	32,216	100.0	1	佐川グローバルロジスティクス株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-16	MFLP プロロジス パーク川越 (注10)	56,723	56,723	100.0	10	非開示 (注12)	871	358	5.7 (2.4)
	Lm-17	MFLP広島 I	66,665	66,665	100.0	4	佐川グローバルロジスティクス株式会社	967	455	7.6 (3.2)
	Lm-18	MFLP茨木	208,811	208,811	100.0	11	株式会社ユニクロ	3,500	1,545	4.4 (2.9)
	Lm-19	MFLP川口 I	48,119	38,819	80.7	2	株式会社ナカノ商会	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-20	MFLP八千代 勝田台	69,830	69,830	100.0	1	ロジスティード東日本株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-21	MFLP大阪 I	43,880	43,880	100.0	1	株式会社サンゲツ	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-22	MFLP平塚 II	46,525	33,864	72.8	2	三井倉庫株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-23	MFLP大阪交野	67,264	67,264	100.0	非開示 (注12)	株式会社NTTロジスコ	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	54,148	54,148	100.0	1	センコー株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-25	MFLP所沢	21,725	21,725	100.0	非開示 (注12)	大日本印刷株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-26	MFLP平塚 III	28,327	28,327	100.0	1	株式会社サードウェーブ	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Lm-27	MFLP 新木場 I	9,585	9,585	100.0	1	フィット株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
Lm-28	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋 (注10)	18,061	18,061	100.0	1	ロジスティード九州株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8、9)
物流 不動産	Li-1	アイミッシ ョンズパー ク厚木 (注11)	A棟： 4,120 B棟： 16,456	20,576	100.0	A棟： 1 B棟： 1	株式会社ヒ ューテック ノオリン	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-2	アイミッシ ョンズパー ク柏	31,999	31,999	100.0	1	ロジスティ ード東日本 株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-3	アイミッシ ョンズパー ク野田	61,278	61,278	100.0	4	篠崎運輸株 式会社	786	210	7.5 (2.5)
	Li-4	アイミッシ ョンズパー ク守谷	18,111	18,111	100.0	2	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-5	アイミッシ ョンズパー ク三郷	22,664	20,610	90.9	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-6	アイミッシ ョンズパー ク千葉北	10,478	10,478	100.0	1	株式会社日 本アクセス	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-8	アイミッシ ョンズパー ク守谷2	7,727	7,727	100.0	1	株式会社ア ズマロジス ティクス	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-9	アイミッシ ョンズパー ク柏2	116,883	116,883	100.0	1	ロジスティ ード東日本 株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-10	アイミッシ ョンズパー ク印西2	27,007	27,007	100.0	1	ヤマエ久野 株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-11	アイミッシ ョンズパー ク東京足立	27,828	27,828	100.0	2	大徳運輸株 式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-12	アイミッシ ョンズパー ク三芳	10,320	10,320	100.0	1	株式会社出 版産業	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-13	アイミッシ ョンズパー ク市川塩浜	54,311	54,311	100.0	2	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8、9)
物流 不動産	Li-14	アイミッシュ ヨonzパーク 厚木2	15,513	15,513	100.0	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-15	アイミッシュ ヨonzパーク 加須	11,173	11,173	100.0	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Li-16	アイミッシュ ヨonzパーク 吉川美南	18,685	18,685	100.0	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	小計（平均）		1,947,390	1,875,350	96.3	非開示 (注12)	—	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
インダ ストリ アル 不動産	Im-1	MFIP印西	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	Im-2	MFIP印西II	30,906	30,906	100.0	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	小計（平均）		非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	—	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
合計 (平均)			非開示 (注12)	非開示 (注12)	96.4	非開示 (注12)	—	29,071	10,228	7.3 (4.1)

(注1) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2026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（イ）において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（イ）において同じです。

(注2) 「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2026年1月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、2026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対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（イ）において同じです。

(注3) 「稼働率」は、2026年1月31日現在における本投資法人保有の各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計（平均）欄及び合計（平均）欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント数」は、2026年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、2026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、エンドテナントの総数を記載しています。但し、2026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同一の賃借人が同一の建物に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として「テナント数」を算出しています。

(注5) 「主なテナントの名称」は、2026年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注6) 「年間賃料」は、2026年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年1月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

(注7) 「敷金・保証金」は、2026年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年1月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。

(注8) 「平均賃貸借期間」は、2026年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注9) 「平均残存賃貸借期間」は、2026年1月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に基づき、2026年1月31日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、2026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%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「アイミッションズパーク厚木」は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、テナント数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。
- (注12) 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。

b. 稼働率の推移

各決算期末時点における各保有資産の稼働率の推移は、以下のとおりです。

(単位：%)

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第10期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	第11期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	第12期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第13期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	第14期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
物流 不動産	Lm-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-9	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-10	MFLP日野	99.9	100.0	96.8	100.0	100.0
	Lm-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-14	MFLP厚木II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-15	MFLP福岡I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越	100.0	100.0	100.0	94.2	94.2
	Lm-17	MFLP広島I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-18	MFLP茨木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-19	MFLP川口I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	—	—	100.0	100.0	100.0
	Lm-21	MFLP大阪I	—	—	100.0	100.0	100.0
	Lm-22	MFLP平塚II	—	—	100.0	100.0	100.0
	Lm-23	MFLP大阪交野	—	—	—	—	100.0
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	—	—	—	—	—
	Lm-25	MFLP所沢	—	—	—	—	—
	Lm-26	MFLP平塚III	—	—	—	—	—
	Lm-27	MFLP新木場I	—	—	—	—	—
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	—	—	—	—	—
Li-1	アイミッションズパーク厚木	—	—	—	—	—	
Li-2	アイミッションズパーク柏	—	—	—	—	—	
Li-3	アイミッションズパーク野田	—	—	—	—	—	
Li-4	アイミッションズパーク守谷	—	—	—	—	—	

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第10期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	第11期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	第12期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第13期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	第14期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
物流 不動産	Li-5	アイミッションズ パーク三郷	-	-	-	-	-
	Li-6	アイミッションズ パーク千葉北	-	-	-	-	-
	Li-7	アイミッションズ パーク印西	-	-	-	-	-
	Li-8	アイミッションズ パーク守谷2	-	-	-	-	-
	Li-9	アイミッションズ パーク柏2	-	-	-	-	-
	Li-10	アイミッションズ パーク印西2	-	-	-	-	-
	Li-11	アイミッションズ パーク東京足立	-	-	-	-	-
	Li-12	アイミッションズ パーク三芳	-	-	-	-	-
	Li-13	アイミッションズ パーク市川塩浜	-	-	-	-	-
	Li-14	アイミッションズ パーク厚木2	-	-	-	-	-
	Li-15	アイミッションズ パーク加須	-	-	-	-	-
	Li-16	アイミッションズ パーク吉川美南	-	-	-	-	-
	Lo-1	LOGITRES佐野	-	-	-	-	-
		小計（平均）		100.0	100.0	99.9	99.7
インダス トリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Io-1	T&Bメンテナンス センター富山	-	-	-	-	-
		小計（平均）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）
合計（平均）			100.0	100.0	99.9	99.8	99.8

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
			自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
物流 不動産	Lm-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	29.3	29.3
	Lm-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-9	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-10	MFLP日野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-14	MFLP厚木II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-15	MFLP福岡I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越	94.2	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-17	MFLP広島I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-18	MFLP茨木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-19	MFLP川口I	100.0	100.0	100.0	100.0	80.7
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-21	MFLP大阪I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-22	MFLP平塚II	100.0	100.0	100.0	72.8	72.8
	Lm-23	MFLP大阪交野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-25	MFLP所沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-26	MFLP平塚III	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-27	MFLP新木場I	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	—	100.0	100.0	100.0	100.0
Li-1	アイミッションズパーク厚木	—	—	—	100.0	100.0	
Li-2	アイミッションズパーク柏	—	—	—	100.0	100.0	
Li-3	アイミッションズパーク野田	—	—	—	100.0	100.0	
Li-4	アイミッションズパーク守谷	—	—	—	100.0	100.0	

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第15期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	第16期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	第17期 自 2024年8月1日 至 2024年10月31日	第18期 自 2024年11月1日 至 2025年7月31日	第19期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
物流 不動産	Li-5	アイミッションズ パーク三郷	—	—	—	0.0	90.9
	Li-6	アイミッションズ パーク千葉北	—	—	—	100.0	100.0
	Li-7	アイミッションズ パーク印西	—	—	—	100.0	— （注2）
	Li-8	アイミッションズ パーク守谷2	—	—	—	100.0	100.0
	Li-9	アイミッションズ パーク柏2	—	—	—	100.0	100.0
	Li-10	アイミッションズ パーク印西2	—	—	—	100.0	100.0
	Li-11	アイミッションズ パーク東京足立	—	—	—	62.1	100.0
	Li-12	アイミッションズ パーク三芳	—	—	—	100.0	100.0
	Li-13	アイミッションズ パーク市川塩浜	—	—	—	100.0	100.0
	Li-14	アイミッションズ パーク厚木2	—	—	—	100.0	100.0
	Li-15	アイミッションズ パーク加須	—	—	—	100.0	100.0
	Li-16	アイミッションズ パーク吉川美南	—	—	—	100.0	100.0
	Lo-1	LOGITRES佐野	—	—	—	100.0	— （注3）
		小計（平均）		99.8	100.0	100.0	95.4
インダス トリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）
	Im-2	MFIP印西II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Io-1	T&Bメンテナンス センター富山	—	—	—	100.0	— （注4）
		小計（平均）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）	非開示 （注5）
	合計（平均）		99.8	100.0	100.0	95.6	96.4

（注1）「稼働率」は、各決算期末時点における各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計（平均）欄及び合計（平均）欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「アイミッションズパーク印西」は2025年7月31日付で、当該物件の準共有持分30%を譲渡しており、その後、2025年9月30日付で、当該物件の準共有持分70%を譲渡しているため、当該資産については第18期までの稼働率を記載しています。

（注3）「LOGITRES佐野」は2025年9月30日付で、当該物件を譲渡しているため、当該資産については第18期までの稼働率を記載していません。

（注4）「T&Bメンテナンスセンター富山」は2025年8月1日付で、当該物件を譲渡しているため、当該資産については第18期までの稼働率を記載しています。

（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。

c. 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2026年1月31日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1）	賃料比率（%） （注2）
MFLP茨木	3,500	12.0
合計	3,500	12.0

（注1）「年間賃料」は、本投資法人の各保有資産につき、2026年1月31日現在の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間での賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年1月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、2026年1月31日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとします。

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

d. 主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2026年1月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）がないため、記載を省略します。

(ウ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
MFLP久喜	埼玉県久喜市	空調設備新設工事	自 2026年1月 至 2026年4月	200	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	空調設備非常用発電機新設工事	自 2026年10月 至 2027年1月	149	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	LED照明設備更新工事	自 2026年2月 至 2026年3月	13	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	防災盤更新工事	自 2026年8月 至 2026年12月	60	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	LED照明設備新設工事	自 2026年8月 至 2026年12月	13	—	—
MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	倉庫内照明LED化工事	自 2026年9月 至 2026年12月	18	—	—
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	垂直搬送機等改修工事	自 2026年5月 至 2026年7月	19	—	—
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	垂直搬送機等更新工事	自 2026年5月 至 2026年7月	10	—	—
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	荷物用エレベーター制御盤等更新工事	自 2026年10月 至 2026年12月	30	—	—
MFLP柏	千葉県柏市	漏水箇所是正工事	自 2026年2月 至 2026年7月	18	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	空調設置工事	自 2026年3月 至 2026年7月	71	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	ラウンジリニューアル工事	自 2026年9月 至 2026年12月	21	—	—
MFLP小牧	愛知県小牧市	電力量計更新工事	自 2026年3月 至 2026年7月	11	—	—
MFLP小牧	愛知県小牧市	都市計画道路事業決定に伴う検討業務	自 2026年8月 至 2027年1月	19	—	—
MFLP小牧	愛知県小牧市	入退室設備更新工事	自 2026年9月 至 2027年1月	16	—	—
MFLP日野	東京都日野市	ITV設備更新工事	自 2026年3月 至 2026年7月	11	—	—
MFLP日野	東京都日野市	照明器具交換工事	自 2026年8月 至 2027年1月	15	—	—
MFLP平塚	神奈川県平塚市	中央監視設備更新工事	自 2026年12月 至 2027年1月	10	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	空調部品交換工事	自 2026年2月 至 2026年4月	54	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	自動火災報知機更新工事	自 2026年12月 至 2027年1月	31	—	—
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	入退室設備更新工事	自 2026年3月 至 2026年4月	35	—	—
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	ITV設備更新工事	自 2026年9月 至 2026年9月	15	—	—
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	電力量メーター更新工事	自 2026年10月 至 2026年10月	23	—	—
MFLP広島 I	広島県広島市	荷物用エレベーター改修工事	自 2026年11月 至 2027年1月	38	—	—

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
MFLP茨木	大阪府茨木市	空調設置工事	自 2026年6月 至 2026年7月	320	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	電力計メーター更新 工事	自 2025年12月 至 2026年10月	96	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	電気設備交換工事	自 2026年8月 至 2026年8月	16	—	—
MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	LED照明設備更新工 事	自 2026年11月 至 2026年12月	11	—	—
MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	電力計メーター更新 工事	自 2026年2月 至 2026年2月	19	—	—
MFLP大阪交野	大阪府交野市	防災センター拡張工 事	自 2026年9月 至 2027年1月	17	—	—
アイミッションズ パーク柏	千葉県柏市	空調設備増設工事	自 2026年4月 至 2026年7月	20	—	—
アイミッションズ パーク柏	千葉県柏市	LED照明設備新設工 事	自 2026年6月 至 2026年7月	30	—	—
アイミッションズ パーク野田	千葉県野田市	休憩室設置工事	自 2026年3月 至 2026年3月	15	—	—
アイミッションズ パーク守谷2	茨城県 つくばみらい市	エレベーター更新工 事	自 2026年7月 至 2026年10月	55	—	—
アイミッションズ パーク東京足立	東京都足立区	空調設備増設工事	自 2026年3月 至 2026年7月	20	—	—
アイミッションズ パーク市川塩浜	千葉県市川市	LED照明設備更新工 事	自 2026年11月 至 2027年1月	30	—	—

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

b. 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は448百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費318百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
MFLP久喜	埼玉県久喜市	垂直搬送機部品交換 工事	自 2025年10月 至 2025年12月	10
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調部品・全熱交換機 更新工事（第2期）	自 2025年6月 至 2025年10月	73
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	非常用発電機更新工 事	自 2025年7月 至 2025年11月	62
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	護岸修繕工事	自 2025年9月 至 2025年12月	35
MFLP堺	大阪府堺市	ITV設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年1月	71
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	空調部品交換工事	自 2025年9月 至 2026年1月	61
その他の資本的支出				134
合計				448

- c. 長期修繕計画のために積立てた金銭
該当事項はありません。