

2025年8月期 決算短信 (REIT)

2025年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 三菱地所物流リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3481 U R L <https://mel-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 横田 拓哉
 資産運用会社名 三菱地所投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 取締役社長執行役員 (氏名) 増田 哲弥
 問合せ先責任者 (役職名) 物流リート部長 (氏名) 横田 拓哉
 TEL 03-3218-0030

有価証券報告書提出予定日 2025年11月27日 分配金支払開始予定日 2025年11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. 2025年8月期の運用、資産の状況 (2025年3月1日～2025年8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	%
2025年8月期	8,041	△11.7	4,218	△17.8	3,807	△20.6	3,806	△20.6
2025年2月期	9,108	△0.7	5,133	△0.6	4,794	△0.9	4,793	△0.8

	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	%	%	%
2025年8月期	2,539	2.4	1.3	47.4
2025年2月期	3,173	3.0	1.7	52.6

(注) 2025年2月28日を分割の基準日とし、2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2025年2月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(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	%	%
2025年8月期	2,563	3,806	266	395	2,829	4,201	100.0	2.4
2025年2月期	9,521	4,793	0	0	9,521	4,793	100.0	3.0

(注1) 2025年2月期は利益超過分配を行っていません。2025年8月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(注2) 2025年2月28日を分割の基準日とし、2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。

(注3) 2025年8月期は自己投資口の取得及び消却を行っていることから、配当性向は次の算式により算出しています。
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(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
2025年8月期	287,596	156,381	54.4	105,306
2025年2月期	282,127	160,369	56.8	106,172

(注) 2025年2月28日を分割の基準日とし、2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2025年2月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(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
2025年8月期	4,504	△9,768	1,877	13,492
2025年2月期	9,436	△2,284	△4,833	16,878

2. 2026年2月期の運用状況の予想（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期の運用状況の予想（2026年3月1日～2026年8月31日）

(%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 分配金を含 む)	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	円
2026年2月期	8,137	1.2	4,249	0.7	3,783	△0.6	3,782	△0.6	2,832	2,547	285
2026年8月期	8,191	0.7	4,274	0.6	3,784	0.0	3,783	0.0	2,835	2,548	287

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2026年2月期) 2,547円 予想期末発行済投資口の総口数(2026年2月期) 1,485,011口
 1口当たり予想当期純利益(2026年8月期) 2,548円 予想期中平均投資口数(2026年2月期) 1,485,011口
 予想期末発行済投資口の総口数(2026年8月期) 1,485,011口
 予想期中平均投資口数(2026年8月期) 1,485,011口

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2025年8月期	1,485,011口	2025年2月期	503,485口
2025年8月期	一口	2025年2月期	一口

(注) 2025年3月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。
 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、23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

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、6ページ記載の「2026年2月期及び2026年8月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 投資法人の主な推移	2
(ロ) 投資環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達の概要	2
(ニ) サステナビリティへの取組	3
(ホ) 業績及び分配の概要	4
② 次期の見通し	4
(イ) 今後の運用方針	4
(ロ) 決算後に生じた重要な事実	4
(ハ) 運用状況の見通し	5
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	28
(1) 投資状況	28
(2) 投資資産	28
① 投資有価証券の主要銘柄	28
② 投資不動産物件	28
③ その他投資資産の主要なもの	29
(ア) ポートフォリオ一覧	29
(イ) 不動産等の概要	31
(ウ) 賃貸借の概要	33
(エ) 不動産鑑定評価書の概要	35
(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報	37
(カ) 主要なテナントに関する情報	37
(キ) ポートフォリオ分散の状況	38
(ク) 担保の内容	39
(ケ) 保有不動産の資本的支出	40
(コ) 個別資産の収益状況	41

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

三菱地所物流リート投資法人（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、三菱地所投資顧問株式会社（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7月14日に設立され、2017年9月14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に上場しました（銘柄コード3481）。

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両社の強みをハイブリッド（注）活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

さらに本投資法人は、2019年4月17日付で公表した「三本の柱」の運用方針に基づいた各種取組みを進めることで、中長期的な投資主価値の向上を目指しています。かかる運用方針は、Alignment（投資主との利益の一致）、Discipline（規律を持った成長）及びHybrid（独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化）を掲げており、三菱地所グループが一丸となって、本投資法人の投資主価値の向上を目指すものです。

当期（2025年8月期）においては、2025年4月にロジクロス大阪交野、2025年7月にMJインダストリアルパーク神戸西（底地）（計2物件、取得価格合計9,029百万円。以下、総称して「第18期取得資産」といいます。）を取得した結果、当期末（2025年8月31日）現在、本投資法人の保有資産は37物件（取得価格合計280,623百万円）となっています。なお、2025年3月にMRB1合同会社匿名組合出資持分を取得し、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は281,151百万円となります。

（注）「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び本資産運用会社の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

（ロ）投資環境と運用実績

当期（2025年8月期）の日本経済は、外需の増加や緩やかな個人消費の増加により、2025年4月～6月期の実質GDPは前年比年率2.2%とプラス成長を継続しました。今後は高水準の賃上げの継続や物価上昇率の鈍化などにより、内需の回復基調の継続も見込まれる可能性があるものの、追加関税の賦課を含む米国の経済政策等の諸外国の政策が日本経済に与える影響も大きく、注視する必要があると考えています。

不動産売買取引市場においては、アジア有数の市場規模を有し、長期金利も緩やかな上昇が継続しているものの、他国と比べて調達金利が依然低く、イールドギャップが高水準であることなどから、引き続き投資意欲は旺盛であり、活発な取引が行われています。安定したキャッシュ・フローを見込める物流施設についても、足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

当期のJ-REIT市場は、オフィスマーケットの改善による賃料上昇期待や、それに伴う増配期待等を背景に、堅調に推移しました。今後は、国内外の金融政策変更が見込まれる中、それに伴う金融・資本市場のボラティリティの上昇及び投資法人の財務への影響、並びに地政学リスク等を注視する必要があると考えています。

物流施設市場では、今後もオンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設の高水準の需要が期待されます。旺盛な需要を背景に新規供給量は高く、空室率も上昇傾向ではあるものの、今後は建築費や用地価格の高騰から供給量は徐々に減少するとともに需給も改善し、空室率が低下していくことが期待されています。このような環境下において、当期末現在、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は99.6%と高稼働を維持しています。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、2025年3月10日に期限が到来した長期借入金1,350百万円について、同日にリファイナンスを実施しました。また、2025年3月19日付で長期借入金2,100百万円を調達し、2024年9月19日に実行した短期借入金2,100百万円について2025年3月19日に期限前弁済しました。加えて、2025年3月31日付で長期借入金3,400百万円を調達し、2024年9月30日に実行した短期借入金3,400百万円について2025年3月31日に期限前弁済しました。また、2025年4月21日に短期借入金8,770百万円、2025年7月31日に短期借入金1,200百万円を、第18期取得資産の取得資金等として調達しました。なお、2025年4月21日に実行した短期借入金8,770百万円のうち300百万円について、手元資金を原資とし、2025年6月23日に期限前弁済しました。

これらの結果、当期末現在の有利子負債残高は122,719百万円で、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は42.7%となりました。

また、本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	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

(二) サステナビリティへの取組み

本投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。

本投資法人は、気候変動は中長期的な投資主価値の最大化に重大な影響を与える課題であると認識し、2050年度までにバリューチェーン全体のGHG排出量をネットゼロとする目標（以下、「ネットゼロ目標」という）を掲げています。当該ネットゼロ目標は、科学的根拠に基づく排出削減目標として2024年6月にSBT（注1）認定を取得しています。本投資法人は、この目標の達成に向けて、気候関連のリスク分析や気候移行ロードマップ等の情報開示を行うとともに、2025年3月には本資産運用会社にてインターナル・カーボンプライシング制度（注2）を導入し、省エネルギー化の推進など、さまざまな取り組みを進めてまいります。

また、気候変動と自然・生物多様性は相互に関連していることから2021年12月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に加え、本投資法人における自然や生物多様性との関わりやこれらに関するリスクと機会を把握し開示することが社会的責務を果たす上で重要であると考え、2025年6月にTNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）（注3）提言に基づく自然関連情報開示を行いました。これらに伴い環境課題全般に関する最新の知見の収集を推進し、今後の運用にも活かしてまいります。

なお、本投資法人がマテリアリティにおいて掲げる主要なKPI・目標及びその達成状況は以下のとおりです。

	目標(2030年度まで)	達成状況
GHG総排出量（Scope1+2）削減 ※SBT認証取得済	42%削減（2021年度基準）	99.9%削減（2024年度）
エネルギー消費原単位(kWh/m ²)削減	15%削減（2017年度基準）	28.8%削減（2024年度）
水使用原単位(m ³ /m ²)削減	増加させない（2017年度基準）	27.0%削減（2024年度）
廃棄物リサイクル率	70%以上	65.6%削減（2024年度）
グリーンビルディング認証（注4） 取得割合（注5）	100%	97.7%（2025年8月31日現在）

本投資法人ではサステナビリティに関するステークホルダーの皆様とのエンゲージメントを高めるため、外部評価にも積極的に参加しています。GRESBリアルエステイト評価（注6）においては本投資法人の取り組みが高く評価され、6年連続最高位の「5 Stars」及び7年連続の「Green Star」を取得しました。また、CDP（気候変動分野）（注7）では、2年連続で最高評価である「Aリスト」企業に選定されました。さらに、気候変動対策においてサプライチェーン全体で優れた取り組みを行っている企業に与えられるサプライヤーエンゲージメント評価においても最高評価の「A」スコアを取得し、「サプライヤーエンゲージメント・リーダーボード」に選出されました。

（注1）「SBT（Science Based Targets）」とは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）及び世界資源保護基金（WWF）が共同で運営する国際イニシアティブである「Science Based Targets initiative（SBTiといいます）」により認定される、科学的根拠に基づいたGHG排出量削減目標です。また、SBTiにおいては、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が定める水準と整合することが求められています。

（注2）「インターナル・カーボンプライシング制度」とは、本投資法人の保有物件における省エネルギー化及び脱炭素化の推進を目的として、省エネ工事によるCO2排出削減に伴う経済的インセンティブを試算する制度です。

（注3）「TNFD（Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）」とは、2021年に設立された自然資本や生物多様性に関する企業のリスクと機会等の情報開示の枠組みを構築する国際イニシアティブです。TNFDは、自然資本に損失を与える資金の流れを反転させることで、生物多様性の回復を目指しています。

（注4）「グリーンビルディング認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。

（注5）「グリーンビルディング認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。

（注6）「GRESBリアルエステイト評価」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価であり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れている会社に付与されるものです。

（注7）「CDP」とは、企業や自治体の環境情報開示のための世界的なシステムを運営する非営利団体です。2024年からは、気候変動、ウォーター、フォレスト、プラスチック、生物多様性の環境課題に関し統合的な情報開示を求め、情報開示の包括性、環境リスクに対する認識と管理、野心的な目標設定などの項目に基づいて、AからD-の8段階で評価されます。

(ホ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期（2025年8月期）の業績は営業収益8,041百万円、営業利益4,218百万円、経常利益3,807百万円、当期純利益3,806百万円及び投資口1口当たり分配金2,829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、当期未処分利益のうち発行済投資口の総口数1,485,011口の整数倍である3,806,083,193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2,563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、当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、每期継続的に利益を超える金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行うこととしています（注1）。また、継続的利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、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。

当期においては、一時的な賃貸事業費用の減少等により1口当たり分配金の額が増加したため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、減価償却費の28.4%に相当する額である395,012,926円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は266円となりました。

（注1）但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わ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2）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）鑑定LTV（%）＝ a/b （%）

a＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除く）＋敷金保証金留保額の取崩相当額（テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く）

b＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額－当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額－翌営業期間に支払われる利益分配金総額－翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針

本投資法人は、三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉え、サステナビリティにも配慮された競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

a. 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーサポート契約を締結する三菱地所の有する総合デベロッパーとして蓄積された不動産開発実績、幅広い開発戦略及びテナントニーズを捉えた高い最新型物流施設の開発・運営力、本資産運用会社の投資案件選別力（目利き力）及び柔軟かつ多様なスキームによる取得戦略を、マーケットや環境変化に合わせハイブリッド活用し、安定的かつ着実な外部成長（ハイブリッド型外部成長）を目指します。

b. 内部成長戦略

本投資法人は、三菱地所の総合デベロッパーとして培った豊富な幅広い法人顧客リレーションを活かしたリーシング力と、本資産運用会社のファンド運用トラックレコードに裏打ちされた安定的な運用力を最大限にハイブリッド活用し、物件の価値の最大化ひいては本投資法人の安定成長に資する内部成長（ハイブリッド型内部成長）を目指します。

c. 財務戦略

本投資法人は、三菱地所グループが長年培ってきた財務戦略に係るノウハウ及び信用力を活かした長期安定的な財務運営を基本とし、さらには成長性に配慮してLTVコントロールを行います。また、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

2026年2月期(2025年9月1日～2026年2月28日)における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	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 分配金を 含む)	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
2026年 2月期	8,137 百万円	4,249 百万円	3,783 百万円	3,782 百万円	2,832 円	2,547 円	285 円

(参考) 2026年2月期：予想期末発行済投資口数 1,485,011口、1口当たり予想当期純利益 2,547円

2026年8月期(2026年3月1日～2026年8月31日)における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	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 分配金を 含む)	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
2026年 8月期	8,191 百万円	4,274 百万円	3,784 百万円	3,783 百万円	2,835 円	2,548 円	287 円

(参考) 2026年8月期：予想期末発行済投資口数 1,485,011口、1口当たり予想当期純利益 2,548円

なお、これらの見通しの前提条件につきましては、後記記載の「2026年2月期及び2026年8月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、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の額を保証するものではありません。

2026年2月期及び2026年8月期における運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年2月期（第19期）：2025年9月1日～2026年2月28日（181日） 2026年8月期（第20期）：2026年3月1日～2026年8月31日（184日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2025年8月期末現在本投資法人が保有する37物件の不動産信託受益権及び1件の匿名組合出資持分（以下「第18期末保有資産」といいます。）より、2026年8月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、本資産運用会社が保有している第18期末保有資産に関する情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しています。 匿名組合出資に係る受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び合同会社で発生する費用の想定値の内容をベースに算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 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"> 営業費用のうち主たる項目は、以下のとおりです。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年2月期</th> <th>2026年8月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">2,868</td> <td style="text-align: right;">2,877</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td style="text-align: right;">328</td> <td style="text-align: right;">284</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">216</td> <td style="text-align: right;">218</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">94</td> <td style="text-align: right;">98</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">766</td> <td style="text-align: right;">792</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,411</td> <td style="text-align: right;">1,423</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td style="text-align: right;">1,020</td> <td style="text-align: right;">1,040</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">766</td> <td style="text-align: right;">782</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート 業務委託費</td> <td style="text-align: right;">139</td> <td style="text-align: right;">141</td> </tr> </tbody> </table> <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、取得後の過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等は売主と期間按分による計算を行い、売買時に精算します。本投資法人においては、当該精算金相当分が取得原価に算入されますが、第18期取得資産について、売主との間で2025年度の固定資産税及び都市計画税等の売買時精算を行っているため、2026年2月期における当該税等の費用計上はなく、2026年8月期から費用計上されます。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2026年2月期	2026年8月期	賃貸事業費用合計	2,868	2,877	管理業務費	328	284	水道光熱費	216	218	修繕費	94	98	公租公課	766	792	減価償却費	1,411	1,423	一般管理費合計	1,020	1,040	資産運用報酬	766	782	スポンサーサポート 業務委託費	139	141
	2026年2月期	2026年8月期																													
賃貸事業費用合計	2,868	2,877																													
管理業務費	328	284																													
水道光熱費	216	218																													
修繕費	94	98																													
公租公課	766	792																													
減価償却費	1,411	1,423																													
一般管理費合計	1,020	1,040																													
資産運用報酬	766	782																													
スポンサーサポート 業務委託費	139	141																													

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年2月期は、支払利息及びその他融資関連費用として479百万円を見込んでいます。 ・2026年8月期は、支払利息及びその他融資関連費用として502百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の残高は、122,719百万円です。 ・2025年9月1日、2025年9月16日及び2025年10月9日に長期借入金2,600百万円、1,420百万円及び750百万円の返済期限が到来し、全額リファイナンスを行っています。 ・2025年10月9日を返済期限とする長期借入金200百万円について、2025年9月16日に全額リファイナンスを行い期限前弁済しています。 ・2026年4月21日に返済期限が到来する短期借入金5,700百万円について、2025年9月16日に2,000百万円、2025年9月22日に3,700百万円を長期借入金によるリファイナンスを行い期限前弁済しています。 ・2026年4月21日に返済期限が到来する短期借入金2,770百万円について、うち370百万円は2025年12月22日に手元資金より期限前弁済を行い、うち2,400百万円は2026年3月23日にそれぞれ長期借入金によるリファイナンスを行い期限前弁済することを前提としています。 ・2025年10月27日、2026年3月2日にそれぞれ長期借入金2,000百万円、1,000百万円及び2026年7月31日に短期借入金1,200百万円の返済期限が到来しますが、全額リファイナンスを行うことを前提としています。 ・有利子負債総額は、2026年2月期末時点及び2026年8月期末時点においてそれぞれ122,349百万円となることを前提としています。 ・LTVについては、2026年2月期末において42.6%、2026年8月期末において42.7%程度を見込んでいます。 <p>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。</p> $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数である1,485,011口より、2026年8月期末までに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。 ・2026年2月期及び2026年8月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2026年2月期及び2026年8月期の予想期末発行済投資口数1,485,011口により算出しています。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)</p>	<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分配することを前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。

1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ (1)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、(2)利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは(3)分配金額が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ことにより、又は(4)その他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等(一般社団法人投資信託協会規則を含みます。)において定める金額を加算した額を上限とします。 ・ 本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針です(継続的な利益超過分配)。 また、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の額が一定程度減少することが見込まれる場合は、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、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産等の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益の金額を超える金銭の分配を行わないことがあります。 ・ なお、不測の要因に基づく建物毀損等より、緊急に資本的支出が発生する場合は、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。加えて、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)が60%を超える場合においても、利益超過分配を実施しないこととしています。 (注) 鑑定LTV (%) = a / b (%) a = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額(消費税ローンは除く) + 敷金保証金留保額の取崩相当額(テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く) b = 当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額 - 翌営業期間に支払われる利益分配金総額 - 翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額 ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。2026年2月期の利益超過分配金総額は423百万円、2026年8月期の利益超過分配金総額は426百万円を想定しています。税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しであり、一時差異等調整引当額からの分配はありません。 ・ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、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) 投資リスク

有価証券報告書(2025年5月29日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2025年2月28日)	当 期 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,240,009	4,425,053
信託現金及び信託預金	9,638,741	9,067,312
営業未収入金	57,172	86,885
前払費用	31,651	32,703
未収消費税等	—	256,187
未収還付法人税等	1,064	3,980
流動資産合計	16,968,639	13,872,122
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 112,570,752	※1 116,344,842
減価償却累計額	△12,451,978	△13,786,685
信託建物(純額)	100,118,774	102,558,156
信託構築物	※1 3,884,563	※1 4,023,570
減価償却累計額	△364,753	△406,777
信託構築物(純額)	3,519,809	3,616,793
信託機械及び装置	105,294	114,788
減価償却累計額	△26,118	△30,722
信託機械及び装置(純額)	79,176	84,065
信託工具、器具及び備品	135,420	189,053
減価償却累計額	△44,664	△57,253
信託工具、器具及び備品(純額)	90,755	131,800
信託土地	161,286,631	166,767,105
有形固定資産合計	265,095,147	273,157,921
無形固定資産		
ソフトウェア	—	7,585
その他	241	191
無形固定資産合計	241	7,777
投資その他の資産		
投資有価証券	—	507,133
繰延税金資産	10	21
長期前払費用	53,070	41,452
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	63,081	558,607
固定資産合計	265,158,470	273,724,305
資産合計	282,127,109	287,596,428

（単位：千円）

	前 期 (2025年2月28日)	当 期 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	270,448	295,900
短期借入金	5,500,000	9,670,000
1年内返済予定の長期借入金	8,320,000	7,970,000
未払金	14,443	16,635
未払分配金	6,173	6,707
未払費用	1,216,618	1,089,377
未払法人税等	670	740
未払消費税等	342,087	—
前受金	1,373,135	1,434,594
その他	555	24,532
流動負債合計	17,044,132	20,508,487
固定負債		
投資法人債	4,500,000	4,500,000
長期借入金	94,729,000	100,579,000
信託預り敷金及び保証金	5,484,911	5,627,022
固定負債合計	104,713,911	110,706,022
負債合計	121,758,043	131,214,510
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	158,791,538	158,791,538
出資総額控除額	△3,216,321	※2 △6,216,233
出資総額（純額）	155,575,217	152,575,304
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,793,848	3,806,613
剰余金合計	4,793,848	3,806,613
投資主資本合計	160,369,065	156,381,917
純資産合計	※3 160,369,065	※3 156,381,917
負債純資産合計	282,127,109	287,596,428

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前 期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,401,860	※1 7,666,988
その他貸貸事業収入	※1 340,821	※1 362,993
不動産等売却益	※2 1,365,623	—
匿名組合分配金	—	11,104
営業収益合計	9,108,304	8,041,085
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,809,671	※1 2,786,840
資産運用報酬	907,469	772,313
資産保管手数料	2,335	2,403
一般事務委託手数料	26,221	34,480
役員報酬	3,600	3,600
支払手数料	151,443	167,425
その他営業費用	73,982	55,759
営業費用合計	3,974,724	3,822,823
営業利益	5,133,579	4,218,262
営業外収益		
受取利息	7,955	13,280
未払分配金除斥益	410	324
営業外収益合計	8,366	13,605
営業外費用		
支払利息	323,807	396,533
投資法人債利息	17,964	18,473
融資関連費用	5,768	6,368
その他	—	2,999
営業外費用合計	347,541	424,374
経常利益	4,794,404	3,807,493
税引前当期純利益	4,794,404	3,807,493
法人税、住民税及び事業税	824	1,059
法人税等調整額	7	△11
法人税等合計	832	1,048
当期純利益	4,793,572	3,806,445
前期繰越利益	276	168
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,793,848	3,806,613

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28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	158,791,538	△3,216,321	155,575,217	4,834,739	4,834,739	160,409,956	160,409,956
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	△4,834,462	△4,834,462	△4,834,462	△4,834,462
当期純利益	—	—	—	4,793,572	4,793,572	4,793,572	4,793,572
当期変動額合計	—	—	—	△40,890	△40,890	△40,890	△40,890
当期末残高	※1 158,791,538	△3,216,321	155,575,217	4,793,848	4,793,848	160,369,065	160,369,065

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額			剰余金		自己投資口	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	158,791,538	△3,216,321	155,575,217	4,793,848	4,793,848	—	160,369,065	160,369,065
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	△4,793,680	△4,793,680	—	△4,793,680	△4,793,680
当期純利益	—	—	—	3,806,445	3,806,445	—	3,806,445	3,806,445
自己投資口の取得	—	—	—	—	—	△2,999,912	△2,999,912	△2,999,912
自己投資口の消却	—	△2,999,912	△2,999,912	—	—	2,999,912	—	—
当期変動額合計	—	△2,999,912	△2,999,912	△987,235	△987,235	—	△3,987,148	△3,987,148
当期末残高	※1 158,791,538	△6,216,233	152,575,304	3,806,613	3,806,613	—	156,381,917	156,381,917

（4）金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
I. 当期末処分利益	4,793,848,937円	3,806,613,551円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	－円	395,012,926円
III. 分配金の額	4,793,680,685円	4,201,096,119円
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,521円)	(2,829円)
うち利益分配金	4,793,680,685円	3,806,083,193円
(うち1口当たり利益分配金)	(9,521円)	(2,563円)
うち利益超過分配金	－円	395,012,926円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(－円)	(266円)
IV. 次期繰越利益	168,252円	530,358円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、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「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数503,485口の整数倍の最大値となる4,793,680,685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、減価償却費の30%相当額を目途に、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）を行うこととしておりますが、当期については、不動産等売却益の計上により1口当たり分配金の額が増加したため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、継続的利益超過分配金は行わない方針としました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、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「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,485,011口の整数倍の最大値となる3,806,083,193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、減価償却費の30%相当額を目途に、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）を行うこととしておりますが、当期については、一時的な賃貸事業費用の減少等により1口当たり分配金の額が増加したため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、減価償却費の28.4%に相当する継続的利益超過分配金を分配する方針としました。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期については、395,012,926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、賃貸市場等の動向、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは分配金額が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ことにより、又はその他投資主の利益を最大化するため、本投資法人が適切と判断した場合、法令等（一般社団法人投資信託協会規則を含みます。）において定める金額を上限に、利益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 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)	当 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,794,404	3,807,493
減価償却費	1,367,034	1,394,663
受取利息	△7,955	△13,280
支払利息	323,807	396,533
投資法人債利息	17,964	18,473
未払分配金除斥益	△410	△324
固定資産除却損	592	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	35,931	△29,712
未消費税等の増減額 (△は増加)	—	△256,187
前払費用の増減額 (△は増加)	△218	△1,051
長期前払費用の増減額 (△は増加)	14,015	11,618
営業未払金の増減額 (△は減少)	△32,912	△36,222
未払金の増減額 (△は減少)	△8,486	2,191
未払費用の増減額 (△は減少)	△20,405	△142,123
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△104,454	△342,087
前受金の増減額 (△は減少)	△5,794	61,459
信託有形固定資産の売却による減少額	3,459,190	—
その他	△58,884	23,976
小計	9,773,418	4,895,418
利息の受取額	7,955	13,280
利息の支払額	△342,877	△400,124
法人税等の支払額	△1,969	△3,906
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,436,526	4,504,669
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	△2,311,599	△9,395,022
無形固定資産の取得による支出	—	△8,275
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	137,356	209,433
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,252	△67,322
投資有価証券の取得による支出	—	△533,505
投資有価証券の払戻による収入	—	26,371
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,284,495	△9,768,319
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	5,500,000	9,970,000
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	△5,800,000
長期借入れによる収入	4,550,000	6,850,000
長期借入金の返済による支出	△4,550,000	△1,350,000
自己投資口の取得による支出	—	△2,999,912
利益分配金の支払額	△4,833,166	△4,792,705
利益超過分配金の支払額	△138	△117
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,833,305	1,877,264
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,318,726	△3,386,385
現金及び現金同等物の期首残高	14,560,025	16,878,751
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,878,751	※1 13,492,366

（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. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～88年 構築物 10年～59年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 3年～15年 (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社内における見込利用可能期間（5年）に基づいています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>該当事項はありません。</p>
<p>4. 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。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る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計上を行っています。 ②水道光熱費収入（附加使用料） 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。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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期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、精算金として譲渡人に支払っ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>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</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、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少の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>

6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	・不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 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. 有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前 期 (2025年2月28日)	当 期 (2025年8月31日)
信託建物	31,220	31,220
信託構築物	19,925	19,925

※2. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2025年2月28日)	当 期 (2025年8月31日)
総消却口数	一口	25,444口
消却総額	一千円	2,999,912千円

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (2025年2月28日)	当 期 (2025年8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9月1日 至 2025年2月28日		自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		7,151,051		7,416,737
共益費収入		250,808		250,250
計		7,401,860		7,666,988
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		221,123		243,640
その他賃貸収入		119,697		119,353
計		340,821		362,993
不動産賃貸事業収益合計		7,742,681		8,029,981
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		309,230		295,580
公租公課		736,956		767,271
保険料		9,278		9,564
修繕費		95,500		66,452
水道光熱費		212,879		223,623
減価償却費		1,366,984		1,393,923
信託報酬		6,521		6,887
その他賃貸事業費用		72,320		23,537
不動産賃貸事業費用合計		2,809,671		2,786,840
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		4,933,009		5,243,140

※2. 不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日		自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	
MJロジパーク仙台1				
不動産等売却収入		4,900,000		—
不動産等売却原価		3,459,190		—
その他売却費用		75,186		—
不動産等売却益		1,365,623		—

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期		当 期	
	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日		自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		503,485口		1,485,011口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日		自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	
現金及び預金		7,240,009		4,425,053
信託現金及び信託預金		9,638,741		9,067,312
現金及び現金同等物		16,878,751		13,492,366

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前 期	当 期
	自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月 28 日	自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月 31 日
1年以内	14,032,419	14,366,249
1年超	85,555,154	93,320,859
合計	99,587,574	107,687,109

[金融商品に関する注記]

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、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入れ及び投資法人債の発行においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、調達期間、借入れ又は投資法人債の返済・償還期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(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

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

借入金及び投資法人債については、主に資産の取得及び債務の返済等使途とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済・償還期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金及び投資法人債が占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座の一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	8,320,000	8,308,184	△11,815
(2) 投資法人債	4,500,000	4,089,650	△410,350
(3) 長期借入金	94,729,000	93,594,262	△1,134,737
負債合計	107,549,000	105,992,096	△1,556,903

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、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。

- (2) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

2025年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価（注1）	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,970,000	7,969,285	△714
(2) 投資法人債	4,500,000	4,035,850	△464,150
(3) 長期借入金	100,579,000	99,457,544	△1,121,455
負債合計	113,049,000	111,462,679	△1,586,320

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、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。

- (2) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は507,133千円です。

(注3) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2025年2月28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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	8,320,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,500,000
長期借入金	—	9,890,000	13,590,000	10,963,000	16,991,000	43,295,000
合計	8,320,000	9,890,000	13,590,000	10,963,000	16,991,000	47,795,000

借入金及びその他の有利子負債の決算日（2025年8月31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	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	7,970,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,500,000
長期借入金	—	11,790,000	13,690,000	16,963,000	16,541,000	41,595,000
合計	7,970,000	11,790,000	13,690,000	16,963,000	16,541,000	46,095,000

[有価証券に関する注記]

前期（2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2025年8月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額507,133千円）は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2025年8月31日）

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2025年8月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

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)

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	10	21
繰延税金資産小計	10	21
繰延税金資産合計	10	21
(繰延税金資産の純額)	10	21

2. 法定実効税率と税効果会計適用後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

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△31.45%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.03%

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

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]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（2025年8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]

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	267,586,341	265,095,147
期中増減額（注2）	△2,491,193	8,062,773
期末残高	265,095,147	273,157,921
期末時価（注3）	316,730,000	328,362,500

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）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不動産信託受益権の取得（2,148,341千円）等によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権の譲渡（3,459,190千円）等によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権の取得（9,176,649千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,393,923千円）等によるものです。

（注3）期末時価は、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鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

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9月1日 至 2025年2月28日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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) 地域に関する情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
ジャパン・クモトリ特定目的会社	1,365,623	不動産等売却益

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

（1）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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）地域に関する情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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）主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
1口当たり純資産額	106,172円	105,306円
1口当たり当期純利益	3,173円	2,539円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注2）2025年2月28日を分割の基準日とし、2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

（注3）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	当期
	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
当期純利益（千円）	4,793,572	3,806,445
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,793,572	3,806,445
期中平均投資口数（口）	1,510,455	1,499,034

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	—	1,365,623
水道光熱費収入(注3)	221,123	221,123
その他	—	7,521,557
合計	221,123	9,108,304

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

(注3) 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した額を記載しています。

当期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
水道光熱費収入(注2)	243,640	243,640
その他	—	7,797,445
合計	243,640	8,041,085

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。

(注2) 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した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	70,276	48,507
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	48,507	70,855
契約資産(期首残高)	—	—
契約資産(期末残高)	—	—
契約負債(期首残高)	—	—
契約負債(期末残高)	—	—

（2）残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の2025年8月31日までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（純額）（千円） （注1）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年9月1日	公募増資	16,898,058	96,892,079	40,500	346,315	（注2）
2020年9月30日	第三者 割当増資	801,927	97,694,006	1,922	348,237	（注3）
2020年11月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△181,042	97,512,964	—	348,237	（注4）
2021年3月5日	公募増資	16,006,482	113,519,446	41,000	389,237	（注5）
2021年4月6日	第三者 割当増資	740,982	114,260,429	1,898	391,135	（注6）
2021年5月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△231,925	114,028,503	—	391,135	（注7）
2021年11月19日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△264,016	113,764,487	—	391,135	（注8）
2022年3月1日	公募増資	22,042,048	135,806,535	56,000	447,135	（注9）
2022年3月23日	第三者 割当増資	1,102,102	136,908,637	2,800	449,935	（注10）
2022年5月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△265,580	136,643,057	—	449,935	（注11）
2022年10月25日	公募増資	19,481,796	156,124,853	51,000	500,935	（注12）
2022年11月21日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△328,452	155,796,400	—	500,935	（注13）
2022年11月22日	第三者 割当増資	974,089	156,770,490	2,550	503,485	（注14）
2023年5月23日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△408,326	156,362,164	—	503,485	（注15）
2023年11月22日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△436,521	155,925,642	—	503,485	（注16）
2024年5月23日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△350,425	155,575,217	—	503,485	（注17）

年月日	摘要	出資総額 (純額) (千円) (注1)		発行済投資口の総口数 (口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2025年3月1日	投資口分割	—	155,575,217	1,006,970	1,510,455	(注18)
2025年8月29日	消却	△2,999,912	152,575,304	△25,444	1,485,011	(注19)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格431,701円(発行価額417,236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を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額417,236円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、2020年8月期(第8期)に係る金銭の分配として、1口当たり592円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月20日よりその支払いを開始しました。

(注5) 1口当たり発行価格403,650円(発行価額390,402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を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額390,402円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2021年4月15日開催の本投資法人役員会において、2021年2月期(第9期)に係る金銭の分配として、1口当たり666円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。

(注8) 2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、2021年8月期(第10期)に係る金銭の分配として、1口当たり675円の利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。

(注9) 1口当たり発行価格406,965円(発行価額393,608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を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額393,608円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 2022年4月15日開催の本投資法人役員会において、2022年2月期(第11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(出資の払戻し)を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。

(注12) 1口当たり発行価格394,875円(発行価額381,996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を発行しました。

(注13) 2022年10月14日開催の本投資法人役員会において、2022年8月期(第12期)に係る金銭の分配として、1口当たり730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、同年11月21日よりその支払いを開始しました。

(注14) 1口当たり発行価額381,996円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注15) 2023年4月17日開催の本投資法人役員会において、2023年2月期(第13期)に係る金銭の分配として、1口当たり811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、同年5月23日よりその支払いを開始しました。

(注16) 2023年10月18日開催の本投資法人役員会において、2023年8月期(第14期)に係る金銭の分配として、1口当たり867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、同年11月22日よりその支払いを開始しました。

(注17) 2024年4月15日開催の本投資法人役員会において、2024年2月期(第15期)に係る金銭の分配として、1口当たり696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、同年5月23日よりその支払いを開始しました。

(注18) 2025年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2025年3月1日を効力発生日として1口につき3口の割合をもって分割しました。

(注19) 2025年4月18日から2025年7月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(25,444口)については、2025年4月17日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年8月29日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2025年8月31日（第18期末）現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	当期 (2025年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 投資比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏（注2）	136,029	47.3
		近畿圏（注3）	73,112	25.4
		中部圏（注4）	35,021	12.2
		その他	10,796	3.8
	その他	18,198	6.3	
	計		273,157	95.0
	投資有価証券（注5）		507	0.2
	預金・その他の資産		13,931	4.8
	資産総額（注6）		287,596	100.0

	当期 (2025年8月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額（注6）（注7）	131,214	45.6
純資産総額（注6）	156,381	54.4
資産総額（注6）	287,596	100.0

(注1) 「保有総額」は、2025年8月31日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

(注3) 「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注4) 「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注5) 「投資有価証券」は、MRB1合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注6) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、2025年8月31日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注7) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

(ア) 株式

該当事項はありません。

(イ) 株式以外の有価証券

種類	銘柄	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
匿名組合出資持分	MRB1合同会社 匿名組合出資持分 (注2)	—	507	507	0.2

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、ロジクロス連田及びロジクロス春日部の信託受益権です。

②投資不動産物件

該当事項はありません。

③その他投資資産の主要なもの

本投資法人が、2025年8月31日(第18期末)現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については、以下のとおりです。

(ア) ポートフォリオ一覧

本投資法人の保有資産の物件名称、所在地、取得価格、投資比率、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び取得年月日は、以下のとおりです。

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	2.1	5,179	8,270	2017年9月14日
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	3.0	8,090	9,550	2018年9月3日
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	1.4	3,735	4,450	2018年9月3日
	ロジクロス大阪	大阪府 大阪市	9,743	3.5	9,396	10,500	2020年9月1日
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県 名古屋市	14,424	5.1	13,956	18,400	2020年9月1日
	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	4.2	11,576	12,500	2021年3月9日
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県 厚木市	9,838	3.5	9,691	10,700	2022年3月1日
	ロジクロス横浜港北	神奈川県 横浜市	7,821	2.8	7,775	8,250	2022年10月25日
	ロジクロス大阪交野	大阪府 交野市	7,941	2.8	8,052	8,540	2025年4月21日
	ロジポート相模原 (注5)	神奈川県 相模原市	21,364	7.6	19,925	25,300	2017年9月14日
	ロジポート橋本 (注6)	神奈川県 相模原市	18,200	6.5	17,066	23,490	2017年9月14日
	ロジポート大阪大正 (注7)	大阪府 大阪市	10,484	3.7	10,097	12,187	2019年10月9日
	ロジポート川崎ベイ (注6)	神奈川県 川崎市	36,000	12.8	35,218	41,715	2022年3月1日
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟(注6)	大阪府 茨木市	15,150	5.4	14,935	16,000	2022年10月25日
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟(注6)	大阪府 茨木市	3,900	1.4	3,856	4,130	2022年10月25日
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	1.9	5,586	7,040	2016年9月29日
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	2.4	6,221	7,740	2017年9月14日
	MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	0.5	1,163	1,620	2017年9月14日
	MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	2.2	5,819	9,140	2017年9月14日
	MJロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	2.2	5,616	8,350	2017年9月14日
MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	1.1	3,018	3,590	2019年9月2日	
MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	0.9	2,515	2,450	2019年10月9日	
MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	4.9	13,071	15,300	2019年10月9日	

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日 (注4)
物流 施設	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	0.6	1,646	1,800	2020年9月1日
	MJロジパーク印西1	千葉県 印西市	4,353	1.6	4,234	5,180	2022年10月25日
	MJロジパーク高槻1	大阪府 高槻市	5,500	2.0	5,413	6,570	2022年10月25日
	MJロジパーク東大阪1	大阪府 東大阪市	1,687	0.6	1,698	2,040	2022年10月25日
	MJロジパーク船橋2	千葉県 船橋市	4,880	1.7	4,816	6,550	2022年12月1日
	MJロジパーク加古川1	兵庫県 加古川市	7,423	2.6	7,590	7,780	2023年9月29日
	MJロジパーク一宮1	愛知県 一宮市	5,851	2.1	5,867	6,810	2024年8月1日
	MJロジパーク愛西1	愛知県 愛西市	2,047	0.7	2,126	2,630	2024年10月17日
その他	MJインダストリアル パーク堺（底地）	大阪府 堺市	5,600	2.0	5,666	5,780	2019年10月9日
	MJインダストリアル パーク神戸（底地）	兵庫県 神戸市	4,970	1.8	5,202	5,740	2021年3月9日
	MJインダストリアル パーク千葉北（底地）	千葉県 千葉市	1,800	0.6	1,914	2,010	2021年3月19日
	MJインダストリアル パーク川西（底地）	兵庫県 川西市	2,125	0.8	2,221	2,630	2022年10月25日
	MJインダストリアル パーク郡山（底地）	福島県 郡山市	2,000	0.7	2,090	2,340	2023年9月19日
	MJインダストリアル パーク神戸西（底地）	兵庫県 神戸市	1,088	0.4	1,102	1,290	2025年7月31日
合 計			280,623	100.0	273,157	328,362	—

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約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。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する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。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2025年8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。詳細については、後記「(エ) 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注4) 「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。なお、追加取得等により複数の売買契約を締結している場合は、最も古い取得年月日を記載しています。

(注5) ロジポート相模原に係る鑑定評価額は、本投資法人の持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

(注6) ロジポート橋本、ロジポート川崎ベイ、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る鑑定評価額は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(注7) ロジポート大阪大正に係る鑑定評価額は、本投資法人の持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

(イ) 不動産等の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び建築時期は、以下のとおりです。

区分	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	18,136.89	36,082.08	34,878.55	34,878.55	2014年10月
	ロジクロス厚木	14,782.03	29,895.80	29,895.80	29,895.80	2017年3月
	ロジクロス神戸三田	20,000.93	12,879.33	12,844.35	12,844.35	2017年6月
	ロジクロス大阪	18,176.07	36,619.48	35,629.46	35,629.46	2018年9月
	ロジクロス名古屋笠寺	33,224.00	72,376.03	62,289.08	59,293.50	2019年1月
	ロジクロス習志野	19,386.40	36,437.92	39,132.05	39,132.05	2018年3月
	ロジクロス厚木II	17,383.35	35,067.64	34,119.84	34,119.84	2019年7月
	ロジクロス横浜港北	7,663.29	16,371.24	16,371.24	16,371.24	2019年5月
	ロジクロス大阪交野	10,194.96	19,212.69	20,777.87	20,777.87	2022年10月
	ロジポート相模原 (注5)	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.64	88,157.91	2013年8月
	ロジポート橋本 (注6)	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	58,487.96	57,335.47	2015年1月
	ロジポート大阪大正 (注7)	55,929.57	117,045.04 (43,891.89)	40,081.56	40,001.83	2018年2月
	ロジポート川崎ベイ (注6)	134,831.45	289,900.59 (130,455.26)	117,762.91	117,479.58	2019年5月
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟(注6)	51,030.30	108,480.05 (48,816.02)	45,983.59	45,983.59	2021年5月
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟(注6)	15,892.28	31,139.89 (14,012.95)	14,012.95	14,012.95	2021年4月
	MJロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	1989年11月
	MJロジパーク厚木1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44	2013年7月
	MJロジパーク加須1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10	2006年3月
	MJロジパーク大阪1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95	2007年9月
	MJロジパーク福岡1	20,297.84	39,797.96	38,609.86	38,609.86	2007年9月
	MJロジパーク土浦1	22,914.37	15,485.00	15,485.00	15,485.00	2014年10月
	MJロジパーク西宮1	23,008.83	13,903.42	13,777.07	13,777.07	1991年3月
	MJロジパーク春日井1	38,972.99	58,236.48	57,866.98	57,866.98	2017年1月
MJロジパーク加須2	11,454.21	7,349.18	7,349.18	7,349.18	1998年12月	
MJロジパーク印西1	12,405.04	20,993.81	20,980.63	20,980.63	2021年7月	
MJロジパーク高槻1	9,915.37	20,842.80	20,897.84	20,897.84	2021年5月	

区分	物件名称	敷地面積（㎡） （注1）	延床面積（㎡） （注1）	賃貸可能面積（㎡） （注2）	賃貸面積（㎡） （注3）	建築時期 （注4）
物流施設	MJロジパーク東大阪1	4,727.69	10,185.04	10,185.04	10,185.04	1991年4月
	MJロジパーク船橋2	6,314.44	19,219.10	19,219.10	19,219.10	2022年2月
	MJロジパーク加古川1	16,859.59	30,109.47	32,258.13	32,258.13	2022年6月
	MJロジパーク一宮1	13,234.63	26,922.21	26,963.93	26,963.93	2022年8月
	MJロジパーク愛西1	5,620.35	9,413.40	9,413.40	9,413.40	2022年3月
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	87,476.71	—	87,476.71	87,476.71	—
	MJインダストリアルパーク神戸（底地）	40,050.71	—	31,743.99	31,743.99	—
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	14,986.64	—	14,986.64	14,986.64	—
	MJインダストリアルパーク川西（底地）	9,353.48	—	9,353.48	9,353.48	—
	MJインダストリアルパーク郡山（底地）	80,925.09	—	80,925.09	80,925.09	—
	MJインダストリアルパーク神戸西（底地）	6,022.82	—	6,022.82	6,022.82	—
合計		1,051,027.68	1,552,885.67 (1,061,172.14)	1,247,387.30	1,242,424.44	—

（注1）「敷地面積」及び「延床面積」は、保有資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき記載しています。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おり、主たる建物が複数ある場合には、各主たる建物の延床面積の合計を記載しています。ロジポート相模原、ロジポート橋本、ロジポート大阪大正、ロジポート川崎ベイ、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る延床面積の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の持分割合（それぞれ49%、45%、37.5%、45%、45%及び45%）に相当する数値を記載しており、「合計」欄の括弧内の数値は、各物件の持分割合を考慮した各保有資産の延床面積の合計となります。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「賃貸可能面積」は、2025年8月31日現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。

（注3）「賃貸面積」は、2025年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

（注4）「建築時期」とは、保有資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。

（注5）ロジポート相模原に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人の持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

（注6）ロジポート橋本、ロジポート川崎ベイ、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

（注7）ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人の持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

（ウ）賃貸借の概要

本投資法人の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) (注9)
物流施設	ロジクロス福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	株式会社AXions	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.0 (1.6)
	ロジクロス厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	株式会社三鷹倉庫	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (1.5)
	ロジクロス神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	株式会社フレッシュクリエイター	非開示 (注10)	非開示 (注10)	30.0 (21.7)
	ロジクロス大阪	35,629.46	35,629.46	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス名古屋笠寺	62,289.08	59,293.50	95.2	10	株式会社八神製作所	922	374	6.4 (3.2)
	ロジクロス習志野	39,132.05	39,132.05	100.0	1	株式会社日本リアリスト	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス厚木II	34,119.84	34,119.84	100.0	非開示 (注10)	日本通運株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	3.5 (2.6)
	ロジクロス横浜港北	16,371.24	16,371.24	100.0	1	SBSリコーロジスティクス株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス大阪交野	20,777.87	20,777.87	100.0	1	荒木運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジポート相模原 (注11)	88,609.64	88,157.91	99.5	16	株式会社丸和運輸機関	1,375	321	4.5 (2.8)
	ロジポート橋本 (注12)	58,487.96	57,335.47	98.0	16	KDDI株式会社	979	245	6.4 (1.6)
	ロジポート大阪大正 (注13)	40,081.56	40,001.83	99.8	11	SBS東芝ロジスティクス株式会社	587	140	7.1 (4.8)
	ロジポート川崎ベイ (注12)	117,762.91	117,479.58	99.8	10	非開示 (注10)	1,736	408	8.5 (3.6)
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟 (注12)	45,983.59	45,983.59	100.0	1	三井倉庫ロジスティクス株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟 (注12)	14,012.95	14,012.95	100.0	1	株式会社ロンコ・ジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	株式会社富士エコー	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホールディングス株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	山九株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク福岡1	38,609.86	38,609.86	100.0	3	福岡ロジテム株式会社	455	209	3.1 (2.7)
	MJロジパーク土浦1	15,485.00	15,485.00	100.0	1	株式会社アントレックス	非開示 (注10)	非開示 (注10)	20.0 (12.9)
	MJロジパーク西宮1	13,777.07	13,777.07	100.0	1	F-LINE株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (3.5)
MJロジパーク春日井1	57,866.98	57,866.98	100.0	2	キムラユニティー株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.0 (3.2)	
MJロジパーク加須2	7,349.18	7,349.18	100.0	1	株式会社エムエスジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (4.3)	

区分	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) (注9)
物流施設	MJロジパーク印西1	20,980.63	20,980.63	100.0	1	西濃運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク高槻1	20,897.84	20,897.84	100.0	1	株式会社 ロンコ・ ジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク東大阪1	10,185.04	10,185.04	100.0	1	中島運送株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク船橋2	19,219.10	19,219.10	100.0	1	オリエンタル急行株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク加古川1	32,258.13	32,258.13	100.0	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	12.0 (8.8)
	MJロジパーク一宮1	26,963.93	26,963.93	100.0	1	東武運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (7.5)
	MJロジパーク愛西1	9,413.40	9,413.40	100.0	1	株式会社 ロンコ・ ジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
その他	MJインダストリアルパーク堺 (底地)	87,476.71	87,476.71	100.0	1	株式会社 I H I インフラシステム	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	31,743.99	31,743.99	100.0	1	オリックス自動車株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	14,986.64	14,986.64	100.0	1	鬼怒川ゴム工業株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク川西 (底地)	9,353.48	9,353.48	100.0	1	株式会社WECARS	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	80,925.09	80,925.09	100.0	1	鬼怒川ゴム工業株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)	6,022.82	6,022.82	100.0	1	西尾レントオール株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
合計/平均		1,247,387.30	1,242,424.44	99.6	101	—	15,618	5,631	10.7 (6.9)

- (注1) 「賃貸可能面積」は、2025年8月31日現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積の合計を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。
- (注2) 「賃貸面積」は、2025年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本（ウ）において保有資産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記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、2025年8月31日現在における保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「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、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。但し、各保有資産につき同一のテナントが同一の物件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、当該テナントは1として算出しています。
- (注5) 「主なテナントの名称」は、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、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。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2025年8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、当期末現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「平均賃貸借期間」は、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位を切り捨てて記載しています。
- (注9) 「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2025年8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位を切り捨てて記載しています。
- (注10) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注11) ロジポート相模原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、本投資法人の持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) ロジポート橋本、ロジポート川崎ベイ、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟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、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) ロジポート大阪大正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、本投資法人の持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、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又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、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又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
						直接還元法		DCF法				
						収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
物流 施設	ロジクロス 福岡久山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 8月31日	8,270	8,050	8,330	4.2	8,250	4.1、4.3 (注3)	4.4	358	6.2
	ロジクロス 厚木	株式会社 谷澤総合鑑定所		9,550	9,660	9,660	3.9	9,500	3.9、4.0 (注4)	4.1	380	4.5
	ロジクロス 神戸三田	株式会社 谷澤総合鑑定所		4,450	4,280	4,480	4.3	4,440	4.2、4.3 (注5)	4.5	197	5.1
	ロジクロス 大阪	一般財団法人 日本不動産研究所		10,500	10,000	10,700	3.9	10,300	3.7	4.1	421	4.3
	ロジクロス 名古屋笠寺	一般財団法人 日本不動産研究所		18,400	18,600	18,700	3.9	18,100	3.7	4.1	735	5.1
	ロジクロス 習志野	一般財団法人 日本不動産研究所		12,500	14,000	12,700	3.9	12,300	3.7	4.1	500	4.2
	ロジクロス 厚木II	株式会社 谷澤総合鑑定所		10,700	10,900	10,800	3.9	10,700	3.8、4.0 (注6)	4.1	431	4.4
	ロジクロス 横浜港北	株式会社 谷澤総合鑑定所		8,250	8,520	8,450	3.8	8,160	3.7、3.9 (注7)	4.0	322	4.1
	ロジクロス 大阪交野	一般財団法人 日本不動産研究所		8,540	8,420	8,660	4.0	8,420	3.6	4.3	351	4.4
	ロジポート 相模原(注8)	大和不動産鑑定 株式会社		25,300	19,600	25,100	4.0	25,400	3.8	4.2	1,033	4.8
	ロジポート 橋本(注9)	一般財団法人 日本不動産研究所		23,490	22,590	23,895	3.7	23,085	3.5	3.9	888	4.9
	ロジポート 大阪大正 (注10)	一般財団法人 日本不動産研究所		12,187	10,987	12,412	3.8	11,962	3.6	4.0	477	4.6
	ロジポート 川崎ベイ (注9)	一般財団法人 日本不動産研究所		41,715	39,600	41,895	3.6	41,535	3.3	3.7	1,515	4.2
	ロジスタ・ ロジクロス茨木 彩都A棟(注9)	一般財団法人 日本不動産研究所		16,000	15,000	16,100	3.9	15,800	3.6	4.1	635	4.2
	ロジスタ・ ロジクロス茨木 彩都B棟(注9)	一般財団法人 日本不動産研究所		4,130	4,110	4,160	4.0	4,090	3.7	4.2	169	4.3
	MJロジパーク 船橋1	一般財団法人 日本不動産研究所		7,040	5,070	7,060	5.2	7,010	4.1	5.9	392	7.3
	MJロジパーク 厚木1	一般財団法人 日本不動産研究所		7,740	8,420	7,860	4.0	7,620	3.8	4.2	329	5.0
	MJロジパーク 加須1	一般財団法人 日本不動産研究所		1,620	1,320	1,640	4.3	1,590	4.1	4.5	72	5.7
	MJロジパーク 大阪1	株式会社 谷澤総合鑑定所		9,140	7,930	9,250	4.0	9,090	3.9、4.1 (注11)	4.2	385	6.3
	MJロジパーク 福岡1	一般財団法人 日本不動産研究所		8,350	5,980	8,470	4.3	8,230	4.1	4.5	383	6.3
	MJロジパーク 土浦1	一般財団法人 日本不動産研究所		3,590	3,410	3,640	4.5	3,540	4.3	4.7	165	5.3
	MJロジパーク 西宮1	株式会社 谷澤総合鑑定所		2,450	2,920	2,510	4.6	2,430	4.3、4.6 (注12)	4.8	140	5.7
	MJロジパーク 春日井1	株式会社 谷澤総合鑑定所		15,300	14,800	15,400	4.1	15,300	4.1、4.2 (注13)	4.3	648	4.7
MJロジパーク 加須2	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,800	1,870	1,860	4.1	1,780	4.2	4.3	81	5.0		
MJロジパーク 印西1	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,180	5,350	5,270	4.1	5,140	4.0、4.2 (注14)	4.3	219	5.0		
MJロジパーク 高槻1	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,570	6,710	6,740	3.9	6,490	3.8、4.0 (注15)	4.1	266	4.8		
MJロジパーク 東大阪1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,040	2,030	2,070	4.2	2,030	4.1、4.3 (注16)	4.4	89	5.3		

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)	
						直接還元法		DCF法					
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)			
物流施設	MJロジパーク船橋2	株式会社谷澤総合鑑定所	2025年 8月31日	6,550	6,640	6,700	3.8	6,480	3.7、3.9 (注17)	4.0	257	5.3	
	MJロジパーク加古川1	一般財団法人日本不動産研究所		7,780	7,910	7,850	4.3	7,700	4.0	4.5	344	4.6	
	MJロジパーク一宮1	一般財団法人日本不動産研究所		6,810	6,440	6,880	4.1	6,740	3.8	4.3	287	4.9	
	MJロジパーク愛西1	株式会社谷澤総合鑑定所		2,630	2,840	2,750	4.0	2,580	4.1	4.2	112	5.5	
その他	MJインダストリアルパーク堺(底地)	一般財団法人日本不動産研究所		5,780	—	5,840	3.7	5,710	3.5	3.8	214	3.8	
	MJインダストリアルパーク神戸(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		5,740	—	5,780	4.0	5,740	3.9、4.0 (注18)	4.0	253	5.1	
	MJインダストリアルパーク千葉北(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		2,010	—	2,090	4.3	2,010	4.2、4.3 (注19)	4.4	79	4.4	
	MJインダストリアルパーク川西(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		2,630	—	2,790	3.9	2,630	3.8	4.0	94	4.4	
	MJインダストリアルパーク郡山(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		2,340	—	2,510	4.5	2,340	4.4、4.5 (注20)	4.6	99	5.0	
	MJインダストリアルパーク神戸西(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		1,290	—	1,360	3.8	1,290	3.8	3.9	51	4.7	
合計				328,362	293,957	332,362	—	325,512	—	—	13,386	4.8	

- (注1) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。上記鑑定NOIは直接還元法における鑑定NOIであり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIの取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計」欄は、各物件の鑑定NOIの合計を、各物件の取得価格の合計で除して算出しています。
- (注3) ロジクロス福岡久山に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を4.1%、2年度以降を4.3%として査定されています。
- (注4) ロジクロス厚木に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から2年度までを3.9%、3年度以降を4.0%として査定されています。
- (注5) ロジクロス神戸三田に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から2年度までを4.2%、3年度から11年度までを4.3%として査定されています。
- (注6) ロジクロス厚木IIに係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を3.8%、2年度以降を4.0%として査定されています。
- (注7) ロジクロス横浜港北に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを3.7%、6年度以降を3.9%として査定されています。
- (注8) ロジポート相模原に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人の持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。
- (注9) ロジポート橋本、ロジポート川崎ベイ、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人の持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注10) ロジポート大阪大正に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人の持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。
- (注11) MJロジパーク大阪1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から3年度までを3.9%、4年度から11年度までを4.1%として査定されています。
- (注12) MJロジパーク西宮1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを4.3%、5年度以降を4.6%として査定されています。
- (注13) MJロジパーク春日井1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを4.1%、5年度以降を4.2%として査定されています。
- (注14) MJロジパーク印西1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から6年度までを4.0%、7年度以降を4.2%として査定されています。
- (注15) MJロジパーク高槻1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から6年度までを3.8%、7年度から11年度までを4.0%として査定されています。
- (注16) MJロジパーク東大阪1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から10年度までを4.1%、11年度を4.3%として査定されています。
- (注17) MJロジパーク船橋2に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを3.7%、6年度以降を3.9%として査定されています。

- (注18) MJインダストリアルパーク神戸（底地）に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から6年度までを3.9%、7年度以降を4.0%として査定されています。
- (注19) MJインダストリアルパーク千葉北（底地）に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を4.2%、2年度以降を4.3%として査定されています。
- (注20) MJインダストリアルパーク郡山（底地）に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを4.4%、9年度以降を4.5%として査定されています。

(オ) 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、2025年8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）
ロジポート川崎ベイ（注3）	1,736	11.1

(注1) 「年間賃料」は、2025年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）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、各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2025年8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。

(注3) ロジポート川崎ベイに係る年間賃料は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(カ) 主要なテナント（注）に関する情報

該当事項はありません。

(注) 「主要なテナント」とは、2025年8月31日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(キ) ポートフォリオ分散の状況

本投資法人の保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途	物件数 (件)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
物流施設	31	263,038	93.7
その他	6	17,584	6.3
合計	37	280,623	100.0

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約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おり、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。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する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。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。以下、本(キ)において同じです。

b. 地域別比率

<延床面積ベース(注1)>

地域区分	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%)
首都圏(注3)	14	870,482.69	56.1
近畿圏(注4)	11	439,574.82	28.3
中部圏(注5)	4	166,948.12	10.8
その他	2	75,880.04	4.9
合計	31	1,552,885.67	100.0

<取得価格ベース>

地域区分	物件数 (件)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏(注3)	15	142,643	50.8
近畿圏(注4)	15	88,085	31.4
中部圏(注5)	4	35,993	12.8
その他	3	13,900	5.0
合計	37	280,623	100.0

(注1) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)、MJインダストリアルパーク川西(底地)、MJインダストリアルパーク郡山(底地)及びMJインダストリアルパーク神戸西(底地)は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

(注2) 「延床面積」は、保有資産のうち、建物に係る登記簿上の表示に基づき、主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しており、主たる建物が複数ある場合には各主たる建物の延床面積の合計を記載しています。以下、本(キ)において同じです。

(注3) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

(注4) 「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注5) 「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

c. 築年数別比率(注1)

築年数 (注2)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年以内	9	286,333.42	18.4	57,046	21.7
5年超10年以内	10	704,829.55	45.4	126,172	48.0
10年超	12	561,722.70	36.2	79,820	30.3
合計	31	1,552,885.67	100.0	263,038	100.0

(注1) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)、MJインダストリアルパーク川西(底地)、MJインダストリアルパーク郡山(底地)及びMJインダストリアルパーク神戸西(底地)は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

(注2) 「築年数」は、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2025年8月31日までの期間を算出しています。

d. 規模（延床面積）別比率（注）

規模（延床面積）	物件数 （件）	延床面積 （㎡）	比率 （%）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
10,000㎡未満	3	24,364.64	1.6	4,957	1.9
10,000㎡以上30,000㎡未満	13	252,008.67	16.2	68,043	25.9
30,000㎡以上	15	1,276,512.36	82.2	190,037	72.2
合計	31	1,552,885.67	100.0	263,038	100.0

（注）MJインダストリアルパーク堺（底地）、MJインダストリアルパーク神戸（底地）、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）、MJインダストリアルパーク川西（底地）、MJインダストリアルパーク郡山（底地）及びMJインダストリアルパーク神戸西（底地）は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

e. 賃貸借期間別比率

賃貸借契約期間 （注1）	年間賃料 （百万円） （注2）（注3）	比率 （%）
10年以上	8,383	53.7
7年以上10年未満	821	5.3
5年以上7年未満	4,288	27.5
5年未満	2,123	13.6
合計	15,618	100.0

（注1）「賃貸借契約期間」は、2025年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）（本e.において保有資産に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸借期間に基づき記載しています。

（注2）「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）（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2025年8月分の賃料（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をそれぞれ各賃貸借契約期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、年間賃料の合計が一致しない場合があります。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。以下、本（キ）において同じです。

（注3）ロジポート相模原、ロジポート橋本、ロジポート大阪大正、ロジポート川崎ベイ、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る年間賃料は、本投資法人の持分割合（それぞれ49%、45%、37.5%、45%、45%及び45%）に相当する数値を記載しています。以下、本（キ）において同じです。

f. 残存賃貸借期間別比率

残存賃貸借期間 （注）	年間賃料 （百万円）	比率 （%）
7年以上	3,804	24.4
5年以上7年未満	1,944	12.5
3年以上5年未満	4,515	28.9
1年以上3年未満	3,123	20.0
1年未満	2,230	14.3
合計	15,618	100.0

（注）「残存賃貸借期間」は、2025年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に基づき当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準として記載しています。

(ク) 担保の内容

該当事項はありません。

(ケ) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	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
M J ロジパーク大阪1 (大阪府大阪市)	外壁補修工事 (第2期)	自 2025年9月 至 2026年2月	88	—	—
M J ロジパーク大阪1 (大阪府大阪市)	太陽光発電設備 設置工事	自 2026年3月 至 2026年8月	144	—	—
M J ロジパーク加古川1 (兵庫県加古川市)	太陽光発電設備 設置工事	自 2026年3月 至 2026年8月	136	—	—

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

b. 期中の資本的支出

当期（2025年8月期）に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期中の資本的支出は280百万円であり、費用に区分された修繕費66百万円と合わせ、合計346百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円) (注)
M J ロジパーク大阪1 (大阪府大阪市)	外壁補修工事 (第1期)	自 2025年3月 至 2025年8月	92

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
当期首積立金残高	1,080,434	1,230,990	785,692	636,784	831,185
当期積立額	190,842	192,475	187,595	194,400	204,248
当期積立金取崩額	40,285	637,774	336,503	—	—
次期繰越額	1,230,990	785,692	636,784	831,185	1,035,433

(注) 本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲で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）として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費の30%を目途として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

(コ) 個別資産の収益状況

(単位：千円)

物件名称	ロジクロス 福岡久山	ロジクロス 厚木	ロジクロス 神戸三田	ロジクロス 大阪	ロジクロス 名古屋笠寺
運用日数	184日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	508,001
賃貸事業収入					460,962
その他賃貸事業収入					47,039
(B) 不動産賃貸事業費用					219,420
管理業務費					42,047
公租公課					57,755
保険料					637
修繕費					1,038
水道光熱費					37,488
信託報酬					150
その他賃貸事業費用					1,645
(C) 減価償却費等					46,105
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	135,056	155,909	83,449	158,082	288,581
(E) NOI (=D+C)	181,161	192,176	99,997	212,315	367,239

(単位：千円)

物件名称	ロジクロス 習志野	ロジクロス 厚木Ⅱ	ロジクロス 横浜港北	ロジクロス 大阪交野	ロジポート 相模原
運用日数	184日			133日	184日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	740,679
賃貸事業収入					686,290
その他賃貸事業収入					54,389
(B) 不動産賃貸事業費用					280,607
管理業務費					42,877
公租公課					58,602
保険料					840
修繕費					8,581
水道光熱費					35,638
信託報酬					61
その他賃貸事業費用					10,691
(C) 減価償却費等					52,518
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	197,852	148,269	126,485	126,899	460,072
(E) NOI (=D+C)	250,370	197,469	152,917	148,589	583,387

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

物件名称	ロジポート 橋本	ロジポート 大阪大正	ロジポート 川崎ベイ	ロジスタ・ ロジクロス 茨木彩都A	ロジスタ・ ロジクロス 茨木彩都B
運用日数	184日				
(A) 不動産賃貸事業収益	547,621	315,519	955,901	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	489,215	293,715	868,118		
その他賃貸事業収入	58,405	21,803	87,782		
(B) 不動産賃貸事業費用	236,475	119,392	335,857		
管理業務費	55,978	14,761	29,431		
公租公課	44,078	32,785	98,923		
保険料	640	402	1,116		
修繕費	3,846	2,228	2,563		
水道光熱費	36,802	18,086	41,432		
信託報酬	56	37	143		
その他賃貸事業費用	1,291	319	3,685		
(C) 減価償却費等	93,782	50,771	158,561	71,336	17,611
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	311,145	196,127	620,043	259,604	69,127
(E) NOI (=D+C)	404,927	246,898	778,604	330,940	86,738

（単位：千円）

物件名称	MJロジ パーク船橋1	MJロジ パーク厚木1	MJロジ パーク加須1	MJロジ パーク大阪1	MJロジ パーク福岡1
運用日数	184日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	231,095
賃貸事業収入					215,015
その他賃貸事業収入					16,079
(B) 不動産賃貸事業費用					117,790
管理業務費					11,965
公租公課					13,730
保険料					383
修繕費					14,308
水道光熱費					12,297
信託報酬					240
その他賃貸事業費用					318
(C) 減価償却費等	57,634	32,809	10,745	43,181	64,546
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	142,644	136,086	22,258	135,595	113,304
(E) NOI (=D+C)	200,279	168,896	33,003	178,776	177,851

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

物件名称	MJロジ パーク土浦1	MJロジ パーク西宮1	MJロジ パーク春日井1	MJロジ パーク加須2	MJロジ パーク印西1
運用日数	184日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用					
管理業務費					
公租公課					
保険料					
修繕費					
水道光熱費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
(C) 減価償却費等	12,894	13,765	72,167	7,313	31,699
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	70,310	47,618	260,213	28,057	70,265
(E) NOI(=D+C)	83,205	61,384	332,380	35,370	101,964

(単位：千円)

物件名称	MJロジ パーク高槻1	MJロジ パーク東大阪1	MJロジ パーク船橋2	MJロジ パーク加古川1	MJロジ パーク一宮1
運用日数	184日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用					
管理業務費					
公租公課					
保険料					
修繕費					
水道光熱費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
(C) 減価償却費等	28,678	12,803	23,219	41,924	30,955
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	94,859	32,397	99,124	131,569	113,202
(E) NOI(=D+C)	123,538	45,201	122,344	173,493	144,157

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

物件名称	MJ ロジ パーク愛西1	MJ インダス トリアル パーク堺 (底地)	MJ インダス トリアル パーク神戸 (底地)	MJ インダス トリアル パーク千葉北 (底地)	MJ インダス トリアル パーク川西 (底地)
運用日数	184日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用					
管理業務費					
公租公課					
保険料					
修繕費					
水道光熱費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
(C) 減価償却費等	12,555	—	—	—	—
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	34,159	107,329	126,750	39,499	47,074
(E) NOI (=D+C)	46,715	107,329	126,750	39,499	47,074

(単位：千円)

物件名称	MJ インダス トリアル パーク郡山 (底地)	MJ インダス トリアル パーク神戸西 (底地)	合計
運用日数	184日	32日	
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	8,029,981
賃貸事業収入			7,666,988
その他賃貸事業収入			362,993
(B) 不動産賃貸事業費用			2,786,840
管理業務費			295,580
公租公課			767,271
保険料			9,564
修繕費			66,452
水道光熱費			223,623
信託報酬			6,887
その他賃貸事業費用	23,537		
(C) 減価償却費等	—	—	1,393,923
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	49,589	4,523	5,243,140
(E) NOI (=D+C)	49,589	4,523	6,637,064

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。