

## 2024年7月期 決算短信 (REIT)

2024年9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 2024年10月24日 分配金支払開始予定日 2024年10月18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：無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年7月期の運用、資産の状況 (2024年2月1日～2024年7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	%
2024年7月期	12,413	4.8	4,821	1.7	4,360	△1.1	4,359	△1.1
2024年1月期	11,845	3.2	4,738	2.9	4,407	3.4	4,405	3.4

	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	%	%	%
2024年7月期	7,170	2.0	1.2	35.1
2024年1月期	7,264	2.1	1.2	37.2

## (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	%	%
2024年7月期	7,170	4,359	2,044	1,242	9,214	5,602	100.0	2.0
2024年1月期	7,247	4,406	1,651	1,003	8,898	5,409	100.0	2.0

(注1) 2024年1月期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

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

(注2) 2024年1月期における利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額は22百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは981百万円です。

2024年7月期における利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額は28百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは1,214百万円です。

(注3) 2024年7月期及び2024年1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、それぞれ0.006及び0.005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。

## (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
2024年7月期	386,162	216,730	56.1	356,465
2024年1月期	361,107	217,781	60.3	358,192

## (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
2024年7月期	6,651	△27,096	19,989	8,619
2024年1月期	9,110	△13,790	5,797	9,075

2. 2024年10月期（2024年8月1日～2024年10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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年10月期	6,408	—	2,311	—	2,065	—	2,064	—	3,396	1,261	4,657

(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）  
（2024年10月期）3,396円

(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。）及びアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といい、併せて「両投資法人」といいます。）は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、2024年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2024年8月5日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。本合併後の2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想については、両投資法人が2024年8月5日付で公表した「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併後の2025年7月期及び2026年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、本合併の概要については、4ページ「1. 運用状況（1）運用状況（次期の見通し）②決算後に生じた重要な事実 本投資法人及びADLの合併契約締結」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、本合併の効力発生を停止条件として、第17期営業期間を現行の2024年8月1日から2025年1月末日までから2024年8月1日から2024年10月末日までとし、第18期営業期間を2024年11月1日から2025年7月末日までに変更する旨の規約変更に係る議案を2024年9月30日開催予定の本投資法人の投資主総会に提出する予定です。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合、本投資法人における本合併の効力発生前の最終期の営業期間は第17期営業期間である2024年8月1日から2024年10月末日までの3か月となり、本合併の効力発生直後の営業期間は第18期営業期間である2024年11月1日から2025年7月末日までの9か月となり、第19期営業期間以降の営業期間は毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までとなります。したがって、上記では、当該規約変更後の第17期営業期間（2024年10月期：2024年8月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想を記載しています。

(注3) (注2)に記載のとおり、上記では、本合併の効力発生を停止条件とする規約変更後の営業期間である2024年10月期（3か月間）の運用状況の予想を記載していますが、前期となる2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日、6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。

※ 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）	2024年7月期	608,000口	2024年1月期	608,000口
② 期末自己投資口数	2024年7月期	0口	2024年1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、27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、11ページ記載の「2024年10月期（2024年8月1日～2024年10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）投資リスク	13
2. 財務諸表	14
（1）貸借対照表	14
（2）損益計算書	16
（3）投資主資本等変動計算書	17
（4）金銭の分配に係る計算書	19
（5）キャッシュ・フロー計算書	21
（6）継続企業の前提に関する注記	22
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
（8）財務諸表に関する注記事項	24
（9）発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	37
（1）投資状況	37
（2）投資資産	37
①投資有価証券の主要銘柄	37
②投資不動産物件	37
③その他投資資産の主要なもの	38
（ア）保有資産の概要	38
（イ）賃貸借の概要	42
（ウ）保有不動産の資本的支出	48
（エ）個別資産の収益状況	50

## 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30物件、取得価格合計3,997億円となっています。

## ②投資環境と運用実績

日本経済は、物価上昇の影響も受け個人消費はやや軟調に推移したものの、企業活動は拡大、設備投資は緩やかな増加傾向にあり、また継続的な賃金の引上げもあり、雇用・所得環境も緩やかに改善するなど、全体的には緩やかな回復基調が継続しています。一方で、今後の金融・為替市場の動向、海外の経済・物価動向、資源価格の動向、企業の賃金・価格設定行動等については不確実性もあり十分に注視していく必要があります。

物流市場については、物流施設の賃貸市場を取り巻く環境において、昨年まで物流施設の開発は拡大を続け、首都圏においては過去最大の供給を更新してきました。しかし、開発用地の取得競争の激化や、昨今のインフレによる資材価格の高騰、労務費の上昇などにより、物流施設の開発コストが大幅に増加し、その供給にブレーキがかかっていると見られます。一方で、物流業務を専門的に請け負う3PL事業（注）やEコマース市場の拡大に伴い、需要は継続しております。また、コンビニエンスストアやドラッグストア等の小売業者が物流業務の効率化を目指す動きにより、先進的物流施設に対する需要も高まっているため、需要は引き続き拡大基調にあると考えられます。

このような状況下、本投資法人は、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針として、当期末までの保有30物件（取得価格合計3,997億円）の運用を着実にを行い、ポートフォリオ全体で当期末時点において稼働率100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

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

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

## ③資金調達の概要

当期においては、期中に返済期日が到来した長期借入金6,600百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ、MFLP・SGリアルティ福岡粕屋及びMFLP東名綾瀬の取得等に際し、新たに長期借入金24,000百万円、短期借入金9,000百万円の借入れを行い、期中に短期借入金7,600百万円の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額156,700百万円（短期借入金2,000百万円、1年内返済予定の長期借入金6,600百万円、投資法人債5,000百万円及び長期借入金143,100百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は40.6%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

## ④業績及び分配の概要

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

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数608,000口の整数倍である4,359,360,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は7,170円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注1）。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し及び一時差異等調整引当額としてFF0（注2）の73%である5,589百万円から利益分配金額4,359百万円を控除した残額にほぼ相当する額である1,229百万円を分配することとし、また、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が

減少したため、13百万円を一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）にすることにしました。これらの結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は2,044円としました。

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

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

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

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

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

（注4）鑑定LTV（%）＝A/B×100（%）

A＝当該決算日における有利子負債総額

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

（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

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

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

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

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

##### （B）内部成長戦略

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

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

##### （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（FFO）に基づき継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

## ②決算後に生じた重要な事実

## 本投資法人及びADLの合併契約締結

両投資法人は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、本合併を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて本合併契約を締結いたしました。

## (A) 本合併の目的

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の収束以降、海外経済の回復ペースが鈍化した影響を受けつつも、輸出や企業活動の拡大が見られ、緩やかな回復傾向にあります。一方で、経済社会活動の回復に伴って、日本銀行は金融政策の正常化を進めていますが、為替市場においては実質金利差の拡大を背景に円安傾向にあり、足許ではインフレと通貨安の進行及び金利上昇懸念によって、不透明な市場環境が続いています。このような環境の下、足許の東京証券取引所のJ-REIT市場においても、賃料増額等のインフレ対応力や長期金利上昇への懸念から、不安定な状況が続いています。

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した運用を行ってまいりましたが、一方で、共通の課題も認識しております。すなわち、両投資法人においては、主な投資対象である先進的物流施設の期待利回りがその希少性や流動性の高さにより依然として低く、また、日銀の金融政策の変更による金利上昇懸念等を背景としたJ-REIT市況の悪化も相まって、公募増資を通じた大規模な物件取得機会が限定的であるという課題を認識しております。

このような状況のもと、本投資法人とADLはこれらの課題へ対処しそれぞれの投資主価値の継続的な向上を実現するための施策として、本年3月より本合併に関する協議を開始することで合意し、検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、2024年8月5日、本合併契約を締結いたしました。両投資法人は、本合併について、以下の意義を有していると考えております。

## (i) 資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上

本合併により、本合併後（注）の本投資法人の資産規模は49物件・5,765億円（取得（予定）価格ベース）に拡大し、J-REIT市場におけるプレゼンスは向上するとともに、時価総額の拡大に伴い、投資口の流動性も向上します。足元ではJ-REIT市場が低迷し外部成長が困難な環境となっている中で、本合併により急速な資産規模の拡大を実現し、本投資法人の中期資産規模目標である5,000億円を達成します。今後も投資主価値向上に資する外部成長を継続的に実施し、物流セクター代表銘柄として持続的な成長を目指します。

（注）本投資法人は、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日である2024年11月1日付で3物件（取得予定価格合計10,763百万円）の取得を実施する予定です。上記資産規模は、当該資産取得実施後の数値です。

## (ii) ポートフォリオ分散の進展による安定性向上

本合併による保有物件数の増加に伴い、ポートフォリオ分散が進展し収益安定性が向上します。本合併により取得（予定）価格ベースの上位5物件比率は本投資法人34.7%、ADL72.9%から30.3%に低下し、賃貸面積ベースの上位5テナント比率も本投資法人27.4%、ADL70.7%から29.8%と低水準を維持するなど、収益安定性が向上します。

## (iii) 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築

総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートが強化されます。本合併により先進的物流施設である三井不動産ロジスティクスパーク及びアイミッシュンズパークのダブルブランドを組み入れることでクオリティへのこだわりを継続しつつ、両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した物件パイプライン供給力及びテナントリーシング力の更なる強化による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指します。

## (B) 本合併の効力発生日

2024年11月1日（予定）

## (C) 本合併の方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、ADLは本合併により解散します。

## (D) 本合併に係る割当ての内容

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	ADL (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1,168
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0,292

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数：787,699口（予定）

(注2) 本投資法人は、下記 (E) に記載のとおり、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。当該本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、ADL0.292となります。

(注3) ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき本投資法人の投資口1,168口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

## (E) 投資口の分割

本投資法人は、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする本投資口分割を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しADLが0.292となります。しかしながら、かかる合併比率では、ADL投資口1口に対して本投資法人投資口0.292口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるADLの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、上記 (D) に記載のとおり、ADLの投資主には、ADLの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1,168口が割当交付されることとなります。

分割により増加する投資口数等は、以下のとおりです。

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| ① 本投資口分割前の発行済投資口の総口数    | : 608,000口        |
| ② 本投資口分割により増加する投資口数     | : 1,824,000口      |
| ③ 本投資口分割後の発行済投資口の総口数    | : 2,432,000口      |
| ④ 本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数  | : 3,219,699口（注1）  |
| ⑤ 本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総数 | : 32,000,000口（注2） |

(注1) 本合併により、ADLの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1,168口を、本書の日付現在のADLの発行済投資口の全て（674,400口）について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

(注2) 現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は8,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

## (F) 本投資法人の1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- |              |           |
|--------------|-----------|
| ① 1口当たり純資産額  | : 89,116円 |
| ② 1口当たり当期純利益 | : 1,792円  |

## (G) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了するADLの最終期の営業期間に係るADLの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日のADLの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したADLの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるADLの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるADLの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

(H) 吸収合併消滅法人（ADL）の直前期（2024年2月期）の概要

事業内容	資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	3,728百万円
当期純利益	1,661百万円
資産額	135,180百万円
負債額	60,873百万円
純資産額	74,307百万円

(参考情報)

(イ) 本資産運用会社による吸収分割契約の締結

本合併に伴い、本資産運用会社及びADLが資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）は、それぞれ2024年8月5日開催の取締役会にて、2024年11月1日を吸収分割の効力発生日とし、本資産運用会社を吸収分割承継会社、IRMを吸収分割会社とし、吸収分割承継会社である本資産運用会社が吸収分割会社であるIRMからIRMがADLから受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて吸収分割契約を締結いたしました。

本合併及び本吸収分割の結果、IRMは本資産運用会社の株主（保有議決権割合23%）となり、本資産運用会社が本投資法人（本投資法人とADLによる本合併後の本投資法人）から資産運用の委託を受けるという体制となります。

(ロ) 本投資法人における規約の一部変更

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

<規約の一部変更の予定>

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第6条（発行可能投資口総口数）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>800</u>万口とする。</p> <p>2～3.（省略）</p> <p>第29条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1～2.（省略）</p> <p>3.（省略）</p> <p>(1)～(11)（省略）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p><u>(12)</u>その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</p> <p>4～5.（省略）</p> <p>第34条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。</p>	<p>第6条（発行可能投資口総口数）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>3,200</u>万口とする。</p> <p>2～3.（現行どおり）</p> <p>第29条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1～2.（現行どおり）</p> <p>3.（現行どおり）</p> <p>(1)～(11)（現行どおり）</p> <p><u>(12)</u>信用金庫法に定める出資</p> <p><u>(13)</u>その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</p> <p>4～5.（現行どおり）</p> <p>第34条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。<u>但し、第17期営業期間は、2024年8月1日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月1日から2025年7月末日までとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）</p> <p>1.（省略）</p> <p>(1)運用報酬Ⅰ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートをを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。</p> <p>(2)運用報酬Ⅱ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。</p>	<p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）</p> <p>1.（現行どおり）</p> <p>(1)運用報酬Ⅰ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（<u>但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。</u>）に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートをを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。</p> <p>(2)運用報酬Ⅱ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益（<u>但し、のれん償却費を加算した後の金額とする。</u>）の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3)運用報酬Ⅲ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。</p> <p>&lt;計算式&gt;</p> <p>本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）×EPU×0.001%を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率</p> $EPU = A / B$ <p>A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）</p> <p>B：当該決算期における発行済投資口数</p> <p>(4)～(7) (省略)</p> <p>2. (省略)</p>	<p>(3)運用報酬Ⅲ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。</p> <p>&lt;計算式&gt;</p> <p>本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし</u>、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。）×EPU×0.001%（但し、<u>当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。</u>）を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率</p> $EPU = A / B$ <p>A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし</u>、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。）</p> <p>B：当該決算期における発行済投資口数</p> <p><u>なお、当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整する。</u></p> <p>i 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、<u>当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のX倍（1円未満切捨。）とする。</u></p> <p>ii Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、<u>当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のY分の1倍（1円未満切捨。）とする。</u></p> <p>(4)～(7) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>第9章 附 則</p> <p>第42条 (変更の効力発生)</p> <p>1. 規約第6条第1項、第29条第3項、第34条及び第37条第1項に係る規約変更の効力は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の間で締結された2024年8月5日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。なお、規約第37条第1項第3号に係る規約変更のうち、「（但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。）」の文言を追加する変更は規約第34条の変更後の第17期営業期間に係る運用報酬Ⅲの算出のときから適用する。</p> <p>2. 本章の規定は、本合併の効力発生日付で、前項による規約変更の効力発生後に削除するものとする。</p>

③運用状況の見通し

2024年10月期（2024年8月1日～2024年10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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年10月期	6,408	—	2,311	—	2,065	—	2,064	—	3,396	1,261	4,657

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記「2024年10月期（2024年8月1日～2024年10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して記載しています。

（注3）上記では、本合併の効力発生を停止条件とする規約変更後の営業期間である2024年10月期（3か月間）の運用状況の見通しを記載していますが、前期となる2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日、6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。

## 2024年10月期（2024年8月1日～2024年10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
計算期間及び 合併の効力発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年10月期（2024年8月1日～2024年10月31日）（92日）</li> <li>2024年9月30日開催予定の本投資法人の投資主総会において、営業期間を変更する旨の規約変更に係る議案が承認され、かつ2024年11月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権（合計30物件）（以下、個別に又は総称して「現保有資産」といいます。）について、その後、2024年10月期末までに資産の変動（新規物件の取得及び現保有資産の処分等）がないことを前提としています。但し、実際には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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収益については、本日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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、過去の実績値をもとに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、2024年10月期に1,574百万円を想定しています。</li> <li>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、2024年10月期に3,195百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> <li>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、2024年10月期に145百万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。</li> <li>本合併に関連し、一時的に発生する費用として、2024年10月期に合併関連費用187百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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2024年10月期に235百万円を想定しています。</li> <li>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、2024年10月期に1百万円を想定しています。</li> <li>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、2024年10月期に9百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2024年10月期末に159,200百万円を前提としています。</li> <li>LTVについては、2024年10月期末に41.4%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</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数608,000口を前提とし、2024年10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。</li> <li>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、2024年10月期の予想期末発行済投資口の総口数608,000口により算出しています。</li> </ul>
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"> <li>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、利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>但し、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業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。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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金銭の分配の方針及び運用ガイドラインに従い算出しています。</li> <li>・本投資法人は、不動産等売却損益等を除いた、運用資産の賃貸等の運用によって生じるキャッシュフローに重点をおいて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、原則、FFO（注1）の75%を上限として、利益超過分配を含めた分配可能金額を算定し、そのうち利益分配の額を超過した金額を基に、総合的に判断を行った上で決定した金額を利益超過分配として継続的に分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）する方針です。なお、2024年10月期においてはFFOの74%に相当する金額を分配可能金額とする方針です。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合（注2）、LTVの水準及び余剰現預金の状況等を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合があります。</li> <li>・さらに、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等により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）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（利益超過分配金を含む）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。なお、2024年10月期においては本合併により一時的に発生する費用等に伴い、一時的な利益超過分配金139百万円を想定しています。</li> <li>・但し、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、建物等維持管理のための資金に関する基準額（注3）を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施しない場合もあります。</li> <li>・また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注4）が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。</li> <li>・利益超過分配金総額は、上記算出に基づき2024年10月期に766百万円を想定しています。なお、所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮した一時差異等調整引当額として、2024年10月期に14百万円の利益超過分配の実施を見込んでいますが、この金額は上記766百万円に含まれています。</li> </ul> <p>（注1）「FFO」とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。</p> <p>（注2）当該割合の上限は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額とします。</p> <p>（注3）「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6か月相当額に2を乗じた金額をいいます。</p> <p>（注4）鑑定LTV（%）＝A／B×100（%）  A＝当該決算日における有利子負債総額  B＝当該決算日における貸借対照表上の総資産額－当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書（2024年4月25日提出）における「投資リスク」に以下のリスクが追加されます。

ADLとの合併等に関するリスク

本投資法人及びADLは、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、2024年11月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決議し、2024年8月5日付で本合併契約を締結いたしました。しかし、本合併が効力を発生するためには、両投資法人の投資主総会における承認その他の条件が充足される必要があります。本合併が理由の如何を問わず実行されない場合には、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性や本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はなく、想定された利益が得られない可能性があり、また、本合併により承継した運用資産や負債に関連して本投資法人の財務状態等に悪影響が生じる可能性があります。これらの結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

（単位：千円）

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

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2023年8月1日 至 2024年1月31日	自	2024年2月1日 至 2024年7月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 11,138,167		※1 11,820,017
その他賃貸事業収入		※1 707,350		※1 593,392
営業収益合計		11,845,517		12,413,410
営業費用				
賃貸事業費用		※1 5,849,502		※1 6,202,441
資産運用報酬		1,129,442		1,140,767
資産保管手数料		17,500		18,055
一般事務委託手数料		24,014		23,998
役員報酬		6,600		6,600
会計監査人報酬		11,000		11,000
合併関連費用		—		118,164
その他営業費用		68,623		71,206
営業費用合計		7,106,683		7,592,234
営業利益		4,738,834		4,821,176
営業外収益				
受取利息		36		41
受取保険金		5,922		—
受取賠償金		※2 25,095		—
還付加算金		2,140		—
未払分配金戻入		606		784
固定資産税等還付金		—		466
その他		0		0
営業外収益合計		33,801		1,292
営業外費用				
支払利息		299,187		411,599
投資法人債利息		15,829		15,570
投資法人債発行費償却		2,205		2,181
投資口交付費償却		23,411		18,499
投資口公開関連費用		13,737		—
融資関連費用		7,561		6,415
その他		3,672		7,701
営業外費用合計		365,604		461,967
経常利益		4,407,031		4,360,501
税引前当期純利益		4,407,031		4,360,501
法人税、住民税及び事業税		1,028		979
法人税等調整額		5		2
法人税等合計		1,034		982
当期純利益		4,405,997		4,359,519
前期繰越利益		359		181
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,406,357		4,359,700

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1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	203,299,818	—	△3,907,987	△3,907,987	199,391,830
当期変動額					
新投資口の発行	14,794,080				14,794,080
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△6,336		△6,336	△6,336
その他の利益超過分配			△804,672	△804,672	△804,672
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	14,794,080	△6,336	△804,672	△811,008	13,983,072
当期末残高	218,093,898	△6,336	△4,712,659	△4,718,995	213,374,902

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	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	4,260,455	4,260,455	203,652,286	203,652,286
当期変動額				
新投資口の発行			14,794,080	14,794,080
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△6,336	△6,336
その他の利益超過分配			△804,672	△804,672
剰余金の配当	△4,260,096	△4,260,096	△4,260,096	△4,260,096
当期純利益	4,405,997	4,405,997	4,405,997	4,405,997
当期変動額合計	145,901	145,901	14,128,973	14,128,973
当期末残高	4,406,357	4,406,357	217,781,260	217,781,260

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	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	△6,336	△4,712,659	△4,718,995	213,374,902
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△22,496		△22,496	△22,496
その他の利益超過分配			△981,312	△981,312	△981,312
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	△22,496	△981,312	△1,003,808	△1,003,808
当期末残高	218,093,898	△28,832	△5,693,971	△5,722,803	212,371,094

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	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	4,406,357	4,406,357	217,781,260	217,781,260
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△22,496	△22,496
その他の利益超過分配			△981,312	△981,312
剰余金の配当	△4,406,176	△4,406,176	△4,406,176	△4,406,176
当期純利益	4,359,519	4,359,519	4,359,519	4,359,519
当期変動額合計	△46,656	△46,656	△1,050,464	△1,050,464
当期末残高	4,359,700	4,359,700	216,730,795	216,730,795

## （4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
I 当期末処分利益	4,406,357,351	4,359,700,791
II 利益超過分配金加算額	1,003,808,000	1,242,752,000
うち一時差異等調整引当額	22,496,000	28,576,000
うちその他の出資総額控除額	981,312,000	1,214,176,000
III 分配金の額	5,409,984,000	5,602,112,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(8,898)	(9,214)
うち利益分配金	4,406,176,000	4,359,360,000
（うち1口当たり利益分配金）	(7,247)	(7,170)
うち一時差異等調整引当額	22,496,000	28,576,000
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(37)	(47)
うちその他の利益超過分配金	981,312,000	1,214,176,000
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	(1,614)	(1,997)
IV 次期繰越利益	181,351	340,791
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,406,176,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,359,360,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p>

	前期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
分配金の額の算出方法	<p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。また、信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FF0の72%である5,410,452,502円から利益分配金額4,406,176,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される1,003,808,000円のうち981,312,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、当期の信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である22,496,000円を所得超過税会不一致（一時差異等調整引当額）として分配することとしました。</p>	<p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。また、資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、FF0の73%である5,589,191,958円から利益分配金額4,359,360,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される1,229,376,000円のうち1,200,800,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である28,576,000円を所得超過税会不一致（一時差異等調整引当額）として分配することとしました。加えて、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、13,376,000円を一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。</p>

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

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

## （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

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～17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>3～15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	2～59年	構築物	8～50年	機械及び装置	8～17年	車両運搬具	4～7年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～59年										
構築物	8～50年										
機械及び装置	8～17年										
車両運搬具	4～7年										
工具、器具及び備品	3～15年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>										
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(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 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。 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。 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28,073千円であり、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127,772千円です。</p>										
4. 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>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>5. 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"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul>
--------------------------------	---

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託定期借地権	借地権償却費の発生	22,496

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物、信託定期借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却費の発生	28,576

2. 戻入れの具体的な方法

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

## (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、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	8,000,000
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	10,000,000	8,000,000

## ※2 一時差異等調整引当額

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託定期借地権	借地権償却費の発生	6,336	—	6,336	—	6,336	—

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託定期借地権	借地権償却費の発生	28,832	6,336	22,496	—	28,832	—

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

## ※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 (2024年1月31日)	当期 (2024年7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 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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	10,587,529		11,253,769	
共益費収入	550,637	11,138,167	566,247	11,820,017
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	594,090		478,280	
駐車場収入	54,120		55,169	
その他賃貸収入	59,139	707,350	59,943	593,392
不動産賃貸事業収益合計		11,845,517		12,413,410
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	737,278		789,220	
水道光熱費	558,039		480,688	
修繕費	153,745		180,438	
借地料	79,817		99,081	
公租公課	1,052,941		1,167,132	
減価償却費	3,108,519		3,296,907	
その他賃貸事業費用	159,161		188,971	
不動産賃貸事業費用合計		5,849,502		6,202,441
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,996,015		6,210,968

## ※2 受取賠償金

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

物流不動産の一部に発見された不備の是正にともない受領した賠償金25,095千円を計上しています。

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

該当事項はありません。

## 〔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 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	340,519,995	351,391,206
期中増減額	10,871,211	24,823,502
期末残高	351,391,206	376,214,708
期末時価	432,010,000	461,810,000

〔注1〕 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

〔注2〕 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2物件の取得（13,811,192千円）、主な減少額は減価償却費

（3,108,519千円）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得（27,767,868千円）、主な減少額は減価償却費

（3,296,907千円）です。

〔注3〕 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査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 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

## [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 2023年8月1日 至 2024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

営業収益総額の10%以上を占めるテナントがないため、記載を省略しています。

当期（自 2024年2月1日 至 2024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

営業収益総額の10%以上を占めるテナントがないため、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 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
1口当たり純資産額	358,192円	356,465円
1口当たり当期純利益	7,264円	7,170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 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
当期純利益（千円）	4,405,997	4,359,519
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,405,997	4,359,519
期中平均投資口数（口）	606,492	608,000

## [重要な後発事象に関する注記]

## 本投資法人及びADLの合併契約締結

両投資法人は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、本合併を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて本合併契約を締結いたしました。

## (A) 本合併の目的

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の収束以降、海外経済の回復ペースが鈍化した影響を受けつつも、輸出や企業活動の拡大が見られ、緩やかな回復傾向にあります。一方で、経済社会活動の回復に伴って、日本銀行は金融政策の正常化を進めていますが、為替市場においては実質金利差の拡大を背景に円安傾向にあり、足許ではインフレと通貨安の進行及び金利上昇懸念によって、不透明な市場環境が続いています。このような環境の下、足許の東京証券取引所のJ-REIT市場においても、賃料増額等のインフレ対応力や長期金利上昇への懸念から、不安定な状況が続いています。

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した運用を行ってまいりましたが、一方で、共通の課題も認識しております。すなわち、両投資法人においては、主な投資対象である先進的物流施設の期待利回りがその希少性や流動性の高さにより依然として低く、また、日銀の金融政策の変更による金利上昇懸念等を背景としたJ-REIT市況の悪化も相まって、公募増資を通じた大規模な物件取得機会が限定的であるという課題を認識しております。

このような状況のもと、本投資法人とADLはこれらの課題へ対処しそれぞれの投資主価値の継続的な向上を実現するための施策として、本年3月より本合併に関する協議を開始することで合意し、検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、2024年8月5日、本合併契約を締結いたしました。両投資法人は、本合併について、以下の意義を有していると考えております。

## (i) 資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上

本合併により、本合併後（注）の本投資法人の資産規模は49物件・5,765億円（取得（予定）価格ベース）に拡大し、J-REIT市場におけるプレゼンスは向上するとともに、時価総額の拡大に伴い、投資口の流動性も向上します。足元ではJ-REIT市場が低迷し外部成長が困難な環境となっている中で、本合併により急速な資産規模の拡大を実現し、本投資法人の中期資産規模目標である5,000億円を達成します。今後も投資主価値向上に資する外部成長を継続的に実施し、物流セクター代表銘柄として持続的な成長を目指します。

（注）本投資法人は、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日である2024年11月1日付で3物件（取得予定価格合計10,763百万円）の取得を実施する予定です。上記資産規模は、当該資産取得実施後の数値です。

## (ii) ポートフォリオ分散の進展による安定性向上

本合併による保有物件数の増加に伴い、ポートフォリオ分散が進展し収益安定性が向上します。本合併により取得（予定）価格ベースの上位5物件比率は本投資法人34.7%、ADL72.9%から30.3%に低下し、賃貸面積ベースの上位5テナント比率も本投資法人27.4%、ADL70.7%から29.8%と低水準を維持するなど、収益安定性が向上します。

## (iii) 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築

総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートが強化されます。本合併により先進的物流施設である三井不動産ロジスティクスパーク及びアイミッションズパークのダブルブランドを組み入れることでクオリティへのこだわりを継続しつつ、両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した物件パイプライン供給力及びテナントリーシング力の更なる強化による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指します。

## (B) 本合併の効力発生日

2024年11月1日（予定）

## (C) 本合併の方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、ADLは本合併により解散します。

## (D) 本合併に係る割当ての内容

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	ADL (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1. 168
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0. 292

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数：787,699口（予定）

(注2) 本投資法人は、下記 (E) に記載のとおり、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。当該本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、ADL0.292となります。

(注3) ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき本投資法人の投資口1.168口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

## (E) 投資口の分割

本投資法人は、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする本投資口分割を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しADLが0.292となります。しかしながら、かかる合併比率では、ADL投資口1口に対して本投資法人投資口0.292口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるADLの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、上記 (D) に記載のとおり、ADLの投資主には、ADLの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口が割当交付されることとなります。

分割により増加する投資口数等は、以下のとおりです。

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| ① 本投資口分割前の発行済投資口の総口数    | : 608,000口        |
| ② 本投資口分割により増加する投資口数     | : 1,824,000口      |
| ③ 本投資口分割後の発行済投資口の総口数    | : 2,432,000口      |
| ④ 本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数  | : 3,219,699口（注1）  |
| ⑤ 本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総数 | : 32,000,000口（注2） |

(注1) 本合併により、ADLの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口を、本書の日付現在のADLの発行済投資口の全て（674,400口）について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

(注2) 現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は8,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

## (F) 本投資法人の1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- |              |           |
|--------------|-----------|
| ① 1口当たり純資産額  | : 89,116円 |
| ② 1口当たり当期純利益 | : 1,792円  |

## (G) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了するADLの最終期の営業期間に係るADLの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日のADLの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したADLの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるADLの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるADLの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

(H) 吸収合併消滅法人（ADL）の直前期（2024年2月期）の概要

事業内容	資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	3,728百万円
当期純利益	1,661百万円
資産額	135,180百万円
負債額	60,873百万円
純資産額	74,307百万円

（参考情報）

（イ）本資産運用会社による吸収分割契約の締結

本合併に伴い、本資産運用会社及びADLが資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）は、それぞれ2024年8月5日開催の取締役会にて、2024年11月1日を吸収分割の効力発生日とし、本資産運用会社を吸収分割承継会社、IRMを吸収分割会社とし、吸収分割承継会社である本資産運用会社が吸収分割会社であるIRMからIRMがADLから受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて吸収分割契約を締結いたしました。

本合併及び本吸収分割の結果、IRMは本資産運用会社の株主（保有議決権割合23%）となり、本資産運用会社が本投資法人（本投資法人与ADLによる本合併後の本投資法人）から資産運用の委託を受けるという体制となります。

（ロ）本投資法人における規約の一部変更

本投資法人は、2024年9月30日に開催予定の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において、規約の一部変更する議案が付議される予定です。

＜規約の一部変更の予定＞

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第6条（発行可能投資口総口数）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>800</u>万口とする。</p> <p>2～3.（省略）</p> <p>第29条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1～2.（省略）</p> <p>3.（省略）</p> <p>(1)～(11)（省略）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p><u>(12)</u>その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</p> <p>4～5.（省略）</p> <p>第34条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。</p>	<p>第6条（発行可能投資口総口数）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>3,200</u>万口とする。</p> <p>2～3.（現行どおり）</p> <p>第29条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1～2.（現行どおり）</p> <p>3.（現行どおり）</p> <p>(1)～(11)（現行どおり）</p> <p><u>(12)信用金庫法に定める出資</u></p> <p><u>(13)</u>その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</p> <p>4～5.（現行どおり）</p> <p>第34条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。<u>但し、第17期営業期間は、2024年8月1日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月1日から2025年7月末日までとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）</p> <p>1.（省略）</p> <p>(1)運用報酬Ⅰ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートをを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。</p> <p>(2)運用報酬Ⅱ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。</p>	<p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）</p> <p>1.（現行どおり）</p> <p>(1)運用報酬Ⅰ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（<u>但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。</u>）に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートをを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。</p> <p>(2)運用報酬Ⅱ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益（<u>但し、のれん償却費を加算した後の金額とする。</u>）の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3)運用報酬Ⅲ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。</p> <p>&lt;計算式&gt;</p> <p>本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）×EPU×0.001%を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率</p> $EPU = A / B$ <p>A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）</p> <p>B：当該決算期における発行済投資口数</p> <p>(4)～(7)（省略）</p> <p>2.（省略）</p>	<p>(3)運用報酬Ⅲ</p> <p>本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。</p> <p>&lt;計算式&gt;</p> <p>本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。</u>）×EPU×0.001%（但し、<u>当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。</u>）を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率</p> $EPU = A / B$ <p>A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。</u>）</p> <p>B：当該決算期における発行済投資口数</p> <p>なお、<u>当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整する。</u></p> <p>i 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、<u>当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のX倍（1円未満切捨。）とする。</u></p> <p>ii Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、<u>当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のY分の1倍（1円未満切捨。）とする。</u></p> <p>(4)～(7)（現行どおり）</p> <p>2.（現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>第9章 附 則</p> <p>第42条 (変更の効力発生)</p> <p>1. 規約第6条第1項、第29条第3項、第34条及び第37条第1項に係る規約変更の効力は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の間で締結された2024年8月5日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。なお、規約第37条第1項第3号に係る規約変更のうち、「（但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。）」の文言を追加する変更は規約第34条の変更後の第17期営業期間に係る運用報酬Ⅲの算出のときから適用する。</p> <p>2. 本章の規定は、本合併の効力発生日付で、前項による規約変更の効力発生後に削除するものとする。</p>

[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くな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2024年7月31日までの最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年10月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△259	106,822	(注2)
2020年2月3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注3)
2020年2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注4)
2020年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	441,000	△257	136,292	(注5)
2020年10月5日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注6)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注7)
2020年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△342	184,168	(注8)
2021年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△368	183,800	(注9)
2021年10月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△527	183,272	(注10)
2022年2月1日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	(注11)
2022年2月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	(注12)
2022年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△538	200,671	(注13)
2022年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△646	200,025	(注14)
2023年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△633	199,391	(注15)
2023年8月9日	公募増資	30,470	606,470	14,086	213,478	(注16)
2023年8月23日	第三者割当増資	1,530	608,000	707	214,185	(注17)
2023年10月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	608,000	△804	213,381	(注18)
2024年4月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	608,000	△981	212,399	(注19)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

(注2) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり685円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年10月15日よりその支払を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格495,747円（発行価額479,476円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価額479,476円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注5) 2020年3月13日開催の本投資法人役員会において、第7期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を

超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2020年4月23日よりその支払を開始しました。

- (注6) 1口当たり発行価格493,350円（発行価額477,411円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注7) 1口当たり発行価額477,411円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注8) 2020年9月16日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり777円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2020年10月21日よりその支払を開始しました。
- (注9) 2021年3月12日開催の本投資法人役員会において、第9期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年4月22日よりその支払を開始しました。
- (注10) 2021年9月14日開催の本投資法人役員会において、第10期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり974円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年10月12日よりその支払を開始しました。
- (注11) 1口当たり発行価格545,190円（発行価額527,576円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注12) 1口当たり発行価額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13) 2022年3月15日開催の本投資法人役員会において、第11期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり993円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2022年4月22日よりその支払を開始しました。
- (注14) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第12期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,122円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2022年10月21日よりその支払を開始しました。
- (注15) 2023年3月14日開催の本投資法人役員会において、第13期（2023年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,100円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2023年4月21日よりその支払を開始しました。
- (注16) 1口当たり発行価格477,750円（発行価額462,315円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価額462,315円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注18) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第14期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,397円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2023年10月12日よりその支払を開始しました。
- (注19) 2024年3月14日開催の本投資法人役員会において、第15期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,614円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年4月19日よりその支払を開始しました。

## 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 2024年1月31日		当期 2024年7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	176,909
関西エリア	108,444	30.0			107,490	27.8
その他エリア	40,252	11.1			42,993	11.1
	小計	325,607		90.2	350,657	90.8
インダストリアル不動産 (注6)	首都エリア	25,783		7.1	25,557	6.6
	関西エリア	—		—	—	—
	その他エリア	—		—	—	—
	小計	25,783		7.1	25,557	6.6
信託不動産合計		351,391		97.3	376,214	97.4
預金・その他の資産		9,716	2.7	9,947	2.6	
資産総額		361,107	100.0	386,162	100.0	

	前期 2024年1月31日		当期 2024年7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	143,326	39.7	169,431
純資産総額	217,781	60.3	216,730	56.1

(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	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜（注5）	千葉県 市川市	2016年 9月1日	15,500	3.9	14,412	20,650
	L-2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	2016年 8月2日	12,500	3.1	11,018	15,700
	L-3	MFLP横浜大黒 （注5）	神奈川県 横浜市	2016年 8月2日	10,100	2.5	9,418	11,300
	L-4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	2016年 8月2日	9,650	2.4	8,770	12,400
	L-5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	2016年 8月2日	7,810	2.0	6,894	10,400
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	2016年 8月2日	6,970	1.7	6,269	8,490
	L-7	MFLP柏	千葉県 柏市	2016年 8月2日	6,300	1.6	5,566	8,120
	L-8	MFLP堺（注6）	大阪府 堺市	2016年 8月2日	23,600	5.9	22,011	28,200
	L-9	MFLP小牧（注7）	愛知県 小牧市	2017年 8月4日	8,260	2.1	7,187	9,080
	L-10	MFLP日野 （注5、8）	東京都 日野市	2018年 2月2日	12,533	3.1	11,638	14,100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	2018年 3月15日	7,027	1.8	6,449	8,380
	L-12	MFLPつくば （注9）	茨城県 つくば みらい市	2018年 12月3日	8,781	2.2	8,092	11,300
	L-13	MFLP稲沢	愛知県 稲沢市	2019年 2月4日	16,200	4.1	14,409	19,100
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県 伊勢原市	2019年 2月4日	13,100	3.3	11,994	15,600
	L-15	MFLP福岡Ⅰ （注10）	福岡県 糟屋郡 須恵町	2019年 2月4日	5,263	1.3	4,725	6,710
	L-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	3.7	13,971	17,850
	L-17	MFLP広島Ⅰ	広島県 広島市	2020年 3月2日	14,480	3.6	13,481	16,800
	L-18	MFLP茨木	大阪府 茨木市	2020年 10月6日	58,900	14.7	56,030	68,900
	L-19	MFLP川口Ⅰ	埼玉県 川口市	2020年 10月6日	18,500	4.6	17,893	20,600
	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県 八千代市	2022年 2月2日	18,000	4.5	17,429	19,200
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	大阪府 大阪市	2022年 2月2日	13,900	3.5	13,570	14,700
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県 平塚市	2022年 2月2日	12,700	3.2	12,389	13,700
	L-23	MFLP大阪交野 （注11）	大阪府 交野市	2023年 2月1日	16,500	4.1	15,877	16,400

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	L-24	MFLP東名綾瀬 (注12)	神奈川県 綾瀬市	2023年 8月10日	19,530	4.9	19,536	19,800
	L-25	MFLP所沢 (注11)	埼玉県 入間郡 三芳町	2023年 8月10日	4,090	1.0	4,009	4,090
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県 平塚市	2024年 2月1日	8,410	2.1	8,445	8,460
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都 江東区	2024年 2月1日	5,940	1.5	5,973	6,140
	L-28	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋 (注5、11)	福岡県 糟屋郡 粕屋町	2024年 2月1日	3,040	0.8	3,190	3,040
	物流不動産合計					372,384	93.2	350,657
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西 (注13)	千葉県 印西市	2016年 8月2日	12,220	3.1	11,170	14,700
	I-2	MFIP印西Ⅱ	千葉県 印西市	2021年 3月16日	15,150	3.8	14,387	17,900
	インダストリアル不動産合計					27,370	6.8	25,557
合計					399,754	100.0	376,214	461,810

(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、2024年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。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へ委託しています。

(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) 「MFLP塚」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7) 「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8) 「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9) 「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10) 「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11) 「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12) 「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13) 「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。

## 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	L-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	10.5
	L-2	MFLP久喜	スロープ型物流施 設	35,037	73,153	2014年 7月7日	10.1
	L-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	15.3
	L-4	MFLP八潮	ボックス型物流施 設	23,422	40,728	2014年 3月24日	10.4
	L-5	MFLP厚木	スロープ型物流施 設	20,522	40,942	2015年 3月13日	9.4
	L-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	9.5
	L-7	MFLP柏	ボックス型物流施 設	15,484	31,242	2015年 11月30日	8.7
	L-8	MFLP堺	ランプウェイ型物 流施設	57,792	125,127	2014年 9月11日	9.9
	L-9	MFLP小牧	スロープ型物流施 設	23,484	40,597	2017年 1月31日	7.5
	L-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	8.8
	L-11	MFLP平塚	ボックス型物流施 設	16,398	33,061	2016年 11月30日	7.7
	L-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：14.1 増築棟：6.3
	L-13	MFLP稲沢	スロープ型物流施 設	35,074	72,883	2017年 5月31日	7.2
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	スロープ型物流施 設	25,991	48,976	2018年 4月27日	6.3
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	ボックス型物流施 設	20,093	32,199	2016年 10月12日	7.8
	L-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	5.8
	L-17	MFLP広島Ⅰ	スロープ型物流施 設	33,788	68,427	2019年 8月30日	4.9
	L-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	6.9
	L-19	MFLP川口Ⅰ	スロープ型物流施 設	28,194	49,838	2019年 10月31日	4.8
	L-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	3.9
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	スロープ型物流施 設	23,233	43,919	2020年 7月16日	4.0
	L-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	4.8
	L-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	2.9
	L-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	2.0

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	L-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	3.2
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	ボックス型物流施設	15,022	29,474	2023年 2月28日	1.4
	L-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	1.4
	L-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	1.8
	物流不動産合計（平均）（注5）				955,778	1,897,520 (1,564,363)	—
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西	データセンター	25,000	40,478	2014年 2月28日	10.4
	I-2	MFIP印西Ⅱ	データセンター	18,274	27,268	2020年 5月31日	4.2
	インダストリアル不動産合計（平均） (注5)				43,274	67,746	—
合計（平均）（注5）				999,052	1,965,267 (1,632,110)	—	7.1

(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2024年7月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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。

(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」の土地は、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。

(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。

#### 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	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	50,813	50,813	100.0	5	楽天株式会社	868	150	13.1 (5.0)
	L-2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏株式会社	831	313	9.6 (0.5)
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注10)	47,939	47,939	100.0	5	非開示 (注11)	693	242	9.4 (2.1)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-8	MFLP堺	112,148	112,148	100.0	7	株式会社ビックカメラ	1,485	559	11.1 (4.8)
	L-9	MFLP小牧	38,806	38,806	100.0	2	株式会社メイコン	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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	720	276	7.9 (2.6)
	L-11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示 (注11)	日本通運株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)

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	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	869	357	7.4 (3.7)
	L-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	958	454	8.7 (4.7)
	L-18	MFLP茨木	208,811	208,811	100.0	10	株式会社ユ ニコロ	3,433	1,271	7.0 (1.4)
	L-19	MFLP川口 I	48,119	48,119	100.0	1	株式会社ナ カノ商会	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-21	MFLP大阪 I	43,880	43,880	100.0	1	株式会社サ ンゲツ	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-22	MFLP平塚 II	46,525	46,525	100.0	2	東日本急行 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-23	MFLP大阪交 野	67,264	67,264	100.0	非開示 (注11)	株式会社エ ヌ・ティ・ ティ・ロジ スコ	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-25	MFLP所沢	21,725	21,725	100.0	非開示 (注11)	大日本印刷 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
		小計(平均)		1,492,845	1,492,845	100.0	非開示 (注11)	—	非開示 (注11)	非開示 (注11)

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)
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	I-2	MFIP印西II	30,906	30,906	100.0	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	小計（平均）		非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	—	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
合計（平均）			非開示 (注11)	非開示 (注11)	100.0	非開示 (注11)	—	23,163	8,378	9.4 (3.9)

(注1) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年7月31日現在の建物に係る各賃貸借契約（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。なお、2024年7月31日時点で空室となっている建物又は貸室に関し当該時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして対象賃貸借契約に含めています。）又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（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、2024年7月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、2024年7月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に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、2024年7月31日現在における本投資法人保有の各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、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、2024年7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、2024年7月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、2024年7月31日現在における本投資法人の各保有資産につき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、2024年7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、2024年7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2024年7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、2024年7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2024年7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、2024年7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。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2024年7月31日時点において対象賃貸借契約の契約満了日（中途解約を含みます。以下同じです。）の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。

(注9) 「平均残存賃貸借期間」は、2024年7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、2024年7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。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2024年7月31日時点において再契約を締結している場合は、2024年7月31日以後、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存賃貸借期間を算出しています。

(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、2024年7月31日現在において本投資法人が保有している各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(注11) 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7期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第8期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第9期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	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
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	87.6	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	100.0	100.0	99.9	99.9	100.0
	L-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-14	MFLP厚木II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-15	MFLP福岡I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-17	MFLP広島I	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-18	MFLP茨木	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-19	MFLP川口I	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-20	MFLP八千代勝田台	—	—	—	—	—
	L-21	MFLP大阪I	—	—	—	—	—
	L-22	MFLP平塚II	—	—	—	—	—
	L-23	MFLP大阪交野	—	—	—	—	—
	L-24	MFLP東名綾瀬	—	—	—	—	—
	L-25	MFLP所沢	—	—	—	—	—
	L-26	MFLP平塚III	—	—	—	—	—
	L-27	MFLP新木場I	—	—	—	—	—
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	—	—	—	—	—
	小計（平均）		99.1	100.0	100.0	100.0	100.0
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
	I-2	MFIP印西II	—	—	—	100.0	100.0
	小計（平均）		非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
合計（平均）			99.1	100.0	100.0	100.0	100.0

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
			自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	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
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-14	MFLP厚木II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-15	MFLP福岡I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越	100.0	94.2	94.2	94.2	100.0
	L-17	MFLP広島I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-18	MFLP茨木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-19	MFLP川口I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-20	MFLP八千代勝田台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-21	MFLP大阪I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-22	MFLP平塚II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-23	MFLP大阪交野	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-24	MFLP東名綾瀬	—	—	—	100.0	100.0
	L-25	MFLP所沢	—	—	—	100.0	100.0
	L-26	MFLP平塚III	—	—	—	—	100.0
	L-27	MFLP新木場I	—	—	—	—	100.0
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	—	—	—	—	100.0
	小計（平均）		99.9	99.7	99.8	99.8	100.0
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
	I-2	MFIP印西II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		小計（平均）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
	合計（平均）		99.9	99.8	99.8	99.8	100.0

（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）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、2024年7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	3,433	14.8
合計	3,433	14.8

（注1）「年間賃料」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年7月31日現在の建物に係る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2024年7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、2024年7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、2024年7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	LED照明設備設置工事	自 2025年2月 至 2025年7月	75	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事（13 工区）	自 2024年7月 至 2024年12月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	感知器更新工事	自 2024年8月 至 2025年6月	25	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調機器・全熱交換 機更新工事	自 2025年2月 至 2025年6月	52	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事（14 工区）	自 2025年2月 至 2025年6月	51	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	空調機器更新工事	自 2024年10月 至 2025年1月	17	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	機械警備設備交換工 事	自 2024年12月 至 2025年7月	37	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	ITV設備更新工事	自 2025年1月 至 2025年7月	74	—	—
MFLP日野	東京都日野市	全館非常灯・誘導灯 器具交換工事	自 2024年9月 至 2025年1月	20	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	外壁工事（2工区）	自 2024年8月 至 2024年10月	44	—	—

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

## 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352百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費180百万円があります。

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

(注) 「MFLP横浜大黒」に係る工事金額は、本投資法人が保有している物件の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

## 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。

## （エ）個別資産の収益状況

（単位：千円）

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5
名称	GLP・MFLP 市川塩浜	MFLP久喜	MFLP横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木
運用期間	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収益	498,879	483,739	369,558	非開示 (注)	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入	463,513	450,233	350,803		
その他賃貸事業収入	35,365	33,505	18,754		
(B) 不動産賃貸事業費用	121,422	123,738	100,607		
外注委託費	38,240	35,643	32,101		
水道光熱費	23,932	29,721	15,403		
修繕費	4,809	12,846	8,962		
借地料	—	—	—		
公租公課	51,826	42,232	41,640		
諸経費	2,614	3,295	2,499		
その他賃貸費用	—	—	—		
(C) NOI (=A-B)	377,457	360,000	268,950	247,793	232,581
(D) 減価償却費	80,259	111,736	91,804	63,956	63,864
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	297,197	248,263	177,145	183,836	168,716

物件番号	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10
名称	MFLP船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP小牧	MFLP日野
運用期間	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	854,125	非開示 (注)	397,370
不動産賃貸事業収入			784,948		370,902
その他賃貸事業収入			69,177		26,468
(B) 不動産賃貸事業費用			225,843		100,547
外注委託費			62,622		31,002
水道光熱費			53,705		23,836
修繕費			22,393		6,426
借地料			—		—
公租公課			81,137		37,863
諸経費			5,985		1,418
その他賃貸費用	—	—			
(C) NOI (=A-B)	183,034	178,557	628,282	176,301	296,823
(D) 減価償却費	51,409	50,022	207,922	89,899	86,035
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	131,624	128,535	420,359	86,402	210,787

物件番号	L-11	L-12	L-13	L-14	L-15
名称	MFLP平塚	MFLPつくば	MFLP稲沢	MFLP厚木Ⅱ	MFLP福岡Ⅰ
運用期間	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	176,839	228,535	402,084	302,334	145,246
(D) 減価償却費	51,630	95,177	183,478	115,289	56,821
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	125,209	133,357	218,606	187,045	88,425

物件番号	L-16	L-17	L-18	L-19	L-20
名称	MFLPプロロジス パーク川越	MFLP広島Ⅰ	MFLP茨木	MFLP川口Ⅰ	MFLP八千代 勝田台
運用期間	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入	420,142 397,622 22,520	512,222 481,975 30,246	1,842,694 1,729,776 112,917		
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	108,085 38,754 18,228 2,306 — 46,842 1,952 —	141,028 51,335 19,491 5,577 — 61,029 3,594 —	507,804 99,083 88,749 36,284 — 161,978 121,709 —	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	312,056	371,193	1,334,889	390,534	409,372
(D) 減価償却費	107,426	133,294	429,773	93,966	151,763
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	204,630	237,899	905,115	296,568	257,609

物件番号	L-21	L-22	L-23	L-24	L-25
名称	MFLP大阪Ⅰ	MFLP平塚Ⅱ	MFLP大阪交野	MFLP東名綾瀬	MFLP所沢
運用期間	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	278,491	283,026	414,070	338,647	99,240
(D) 減価償却費	91,467	86,973	272,452	108,167	60,852
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	187,024	196,053	141,618	230,479	38,388

物件番号	L-26	L-27	L-28	I-1	I-2
名称	MFLP平塚Ⅲ	MFLP新木場Ⅰ	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋	MFIP印西	MFIP印西Ⅱ
運用期間	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日	2024年2月1日 2024年7月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	198,622	119,621	83,190	306,723	363,372
(D) 減価償却費	65,947	19,654	48,981	96,391	130,486
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	132,675	99,967	34,209	210,331	232,885

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

物件番号	合計
名称	
運用期間	
運用日数	
(A) 不動産賃貸事業収益	12,413,410
不動産賃貸事業収入	11,820,017
その他賃貸事業収入	593,392
(B) 不動産賃貸事業費用	2,905,533
外注委託費	789,220
水道光熱費	480,688
修繕費	180,438
借地料	99,081
公租公課	1,167,132
諸経費	187,157
その他賃貸費用	1,814
(C) NOI (=A-B)	9,507,876
(D) 減価償却費	3,296,907
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	6,210,968