

## 2023年2月期 決算短信 (REIT)

2023年4月17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) 高梨 憲  
 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) 執行役員物流リート部長 (氏名) 高梨 憲  
 TEL 03-3218-0030

有価証券報告書提出予定日 2023年5月30日 分配金支払開始予定日 2023年5月23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. 2023年2月期の運用、資産の状況 (2022年9月1日～2023年2月28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	%
2023年2月期	7,149	13.9	3,833	15.1	3,433	15.2	3,432	15.2
2022年8月期	6,276	24.8	3,329	26.1	2,980	17.3	2,979	17.3

	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	%	%	%
2023年2月期	7,046	2.3	1.4	48.0
2022年8月期	6,627	2.3	1.5	47.5

(注) 本投資法人は2022年3月1日に56,000口、同年3月23日に2,800口の新投資口の発行を行っています。2022年8月期の1口当たり当期純利益については、日数による加重平均投資口数(449,600口)で除することにより算定しています。また、本投資法人は2022年10月25日に51,000口、同年11月22日に2,550口の新投資口の発行を行っています。2023年2月期の1口当たり当期純利益については、日数による加重平均投資口数(487,114口)で除することにより算定しています。

## (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	%	%
2023年2月期	6,817	3,432	811	408	7,628	3,840	100.0	2.2
2022年8月期	6,623	2,979	730	328	7,353	3,308	100.0	2.2

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2022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、2023年2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3) 2022年8月期及び2023年2月期は新投資口の発行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。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

## (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
2023年2月期	273,063	160,203	58.7	318,188
2022年8月期	228,173	139,623	61.2	310,318

(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
2023年2月期	5,329	△45,411	40,284	12,990
2022年8月期	2,641	△45,945	43,875	12,788

2. 2023年8月期の運用状況の予想（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期の運用状況の予想（2023年9月1日～2024年2月29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
2023年8月期	7,547	5.6	3,756	△2.0	3,485	1.5	3,484	1.5	7,832	6,920	912
2024年2月期	7,604	0.8	3,798	1.1	3,522	1.1	3,521	1.1	7,835	6,994	841

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2023年8月期）6,920円、1口当たり予想当期純利益（2024年2月期）6,994円

※ 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）	2023年2月期	503,485口	2022年8月期	449,935口
② 期末自己投資口数	2023年2月期	—口	2022年8月期	—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、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、7ページ記載の「2023年8月期及び2024年2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) ESGへの取組み	3
(ホ) 業績及び分配の概要	5
② 次期の見通し	5
(イ) 今後の運用方針	5
(ロ) 決算後に生じた重要な事実	5
(ハ) 運用状況の見通し	6
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	27
(1) 投資状況	27
(2) 投資資産	27
① 投資有価証券の主要銘柄	27
② 投資不動産物件	27
③ その他投資資産の主要なもの	27
(ア) ポートフォリオ一覧	28
(イ) 不動産等の概要	30
(ウ) 賃貸借の概要	32
(エ) 不動産鑑定評価書の概要	34
(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報	36
(カ) 主要なテナントに関する情報	36
(キ) ポートフォリオ分散の状況	37
(ク) 担保の内容	38
(ケ) 保有不動産の資金的支出	39
(コ) 個別資産の収益状況	40

## 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」に着目して、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（2023年2月期）においては、2022年10月25日付でロジクロス横浜港北、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）、MJロジパーク印西1、MJロジパーク高槻1、MJロジパーク東大阪1及びMJインダストリアルパーク川西（底地）の7物件を、2022年12月1日付でMJロジパーク船橋2（計8物件、取得価格合計45,417百万円。以下、総称して「第13期取得資産」といいます。）を取得した結果、当期末（2023年2月28日）現在、本投資法人の保有資産は32物件（取得価格合計261,659百万円）となっています。

（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（2023年2月期）の日本経済は、物価上昇や世界的な金融引締政策に伴う景気不振等懸念があるものの、行動制限の緩和による経済活動の正常化に向かい、緩やかに持ち直しています。先行きについては、更なる経済活動の正常化により景気回復が期待されますが、世界的な供給制約による物価上昇や金融資本市場の動向に引き続き注視する必要があります。なお、2022年10-12月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、純輸出が増加した一方で企業の設備投資減等を背景とする国内需要の減少により、年換算+0.1%と、前期から横ばいで推移しています。

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、他国と比べて調達金利が依然低いことなどから、引き続き国内外投資家の投資意欲は旺盛であり、活発な取引が行われています。特に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は、足下の取引利回りは低位で推移しています。

当期のJ-REIT市場において、金利上昇リスクやオフィス市況の不透明感等を背景に、東証REIT指数は軟調に推移しました。2022年12月下旬には日銀の長短金利操作の拡大を受けて金利が上昇し、一時1,800ポイント前半に急落、その後も上値の重い展開が継続し、1,800ポイント前後から1,800ポイント中盤で推移しました。今後は、エネルギーコスト等の高騰が与える不動産賃貸事業損益への影響、金利環境の変化に伴う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に注視する必要があると考えています。

物流施設市場では、コロナ禍の外出自粛要請を契機にECの利用拡大が加速し、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需要の増加が期待されます。旺盛な需要を背景に新規供給量は高い水準で推移する中で、物件の立地やスペックによってはリーシングに時間がかかるケースもあり、首都圏全体の空室率は低位ながら上昇傾向で推移しています。このような環境下においても、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100.0%と高稼働を維持しています。

##### (ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、第13期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により51,000口の新投資口の発行を行い、2022年10月25日に19,481百万円を、またオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当により2,550口の新投資口の発行を行い、2022年11月22日に974百万円の資金を調達しました。これによ

り、当期末現在の出資総額（純額）は156,770百万円、発行済投資口の総口数は503,485口となりました。

当期においては、2022年9月14日に期限が到来した長期借入金合計3,310百万円について、同額でのリファイナンスを実施しました。なお、リファイナンスした借入金のうち、2,880百万円については2022年12月14日付で期限前弁済し、同額のリファイナンス（グリーンローンによる長期借入れ）を実施しました。また、第13期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として2022年10月25日付で短期借入金2,900百万円、長期借入金17,000百万円の借入れ（グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンを含みます。）を、2022年11月15日付で短期借入金2,500百万円の借入れを、2022年12月1日付で長期借入金5,000百万円の借入れ（サステナビリティ・リンク・ローン及び株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価ローンを含みます。）を行いました。なお、2022年10月25日付短期借入金のうち1,100百万円については、上記第三者割当による手取金を含む手元資金を原資として2022年11月25日付で期限前弁済しました。また、2022年3月1日付短期借入金2,000百万円について、2022年8月期に取得した資産にかかる消費税の還付金を含む手元資金を原資とし、2023年1月4日に期限前弁済しました。加えて、2022年11月15日付短期借入金2,500百万円のうち1,000百万円については、手元資金を原資として2023年2月15日付で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105,374百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は38.6%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) ESG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。また、本資産運用会社においても、2022年4月に設置したサステナビリティ推進室について、2023年4月にサステナビリティ推進室長の権限・責任を明確化する等、サステナビリティ推進体制の強化を図っています。

本資産運用会社は、2021年12月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）（注1）提言への賛同の表明を行い、国内のTCFD賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入しました。更に本投資法人では、2023年3月にTCFD提言に基づく戦略として、気候変動を緩和するためのロードマップである気候移行計画を策定しました。気候移行計画において、2050年度GHG総排出量ネットゼロを明示するとともに科学的根拠に基づく排出削減の達成を目指しSBTi（注2）の認定申請を行いました。なお、本投資法人がSBTiに認定申請している目標は以下の通りです。

項目	対象範囲	基準年度	目標年度	GHG排出削減目標
Scope 1 + 2	全物件	2021年度	2030年度	総排出量を42%削減

本投資法人は、2023年3月にエコアクション21（注3）の認証・登録も受けています。

また、本投資法人は2021年12月に、持続的な成長と中長期的な企業価値向上の実現に向けて、ビジネスモデルを持続させる上で対処すべきESGに関する重要課題（マテリアリティ）を特定し、マテリアリティ毎に方針・目標及び主要指標（KPI）を設定しました。本投資法人は気候変動に関するリスクと機会が事業に影響を与える最重要課題と改めて認識し、低炭素化に向けた取組み及びより一層の情報開示を推進しています。2022年6月には2回目となるサステナビリティレポートを発行しました。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通りです。

	目標(2030年度まで)	達成状況
GHG排出原単位(t-CO2/m2)削減	30%削減(2017年度基準)	34.7%削減(2021年度)
エネルギー消費原単位(kWh/m2)削減	15%削減(2017年度基準)	23.3%削減(2021年度)
水消費原単位(m3/m2)削減	増加させない(2017年度基準)	27.6%削減(2021年度)
廃棄物リサイクル率	70%以上	62.3%削減(2021年度)
グリーンビルディング認証(注4) 取得割合(注5)	100%	88.8%(2023年2月28日現在)

本投資法人のサステナビリティへの取組みは、GRESBリアルエステイト評価（注6）の2022年調査において高く評価され、3年連続最高位の「5 Stars」及び4年連続の「Green Star」を取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2022年GRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、3年連続最高位となる「A」評価を取得しました。

- (注1)「TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」とは、金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された組織です。また、「TCFDコンソーシアム」とは、TCFD賛同企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織です。
- (注2)「SBTi (Science Based Targets initiative)」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、SBT目標を設定する企業を認定しています。また、「SBT (Science Based Targets)」とはパリ協定 (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) が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定するGHG排出削減目標です。
- (注3)「エコアクション21」とは、環境省が策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境への取組みを適切に実施し、環境経営のための仕組みを構築、運用、維持するとともに、環境コミュニケーションを行っている事業者を、第三者機関が認証し登録する制度です。「エコアクション21ガイドライン」とは、環境省が策定したガイドラインで、「環境マネジメントシステム」「環境パフォーマンス評価」「環境報告」の三要素で構成されたPDCAサイクルに基づく14の取り組み項目 (要求事項) が定められたものです。
- (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。

## (ホ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期（2023年2月期）の業績は営業収益7,149百万円、営業利益3,833百万円、経常利益3,433百万円、当期純利益3,432百万円及び投資口1口当たり分配金7,628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503,485口の整数倍である3,432,257,245円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は6,817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、毎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、減価償却費の30%にほぼ相当する額である373,585,870円を継続的利益超過分配として、これに加えて新投資口の発行による投資口希薄化により一時的に減少した分配金を平準化することを目的に減価償却費の2.8%にほぼ相当する額である34,740,465円を一時的な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811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

2023年8月期（2023年3月1日～2023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
2023年 8月期	7,547 百万円	3,756 百万円	3,485 百万円	3,484 百万円	7,832 円	6,920 円	912 円

(参考) 2023年8月期：予想期末発行済投資口数 503,485口、1口当たり予想当期純利益 6,920円

2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29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
2024年 2月期	7,604 百万円	3,798 百万円	3,522 百万円	3,521 百万円	7,835 円	6,994 円	841 円

(参考) 2024年2月期：予想期末発行済投資口数 503,485口、1口当たり予想当期純利益 6,994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「2023年8月期及び2024年2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。



2023年8月期及び2024年2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"> <li>2023年8月期（第14期）：2023年3月1日～2023年8月31日（184日）</li> <li>2024年2月期（第15期）：2023年9月1日～2024年2月29日（182日）</li> </ul>																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年2月期末現在本投資法人が保有する32物件（以下「第13期末保有資産」といいます。）より2024年2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</li> <li>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。</li> </ul>																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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13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。</li> <li>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。</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>営業費用のうち主たる項目は、以下のとおりです。</li> </ul> <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>2023年8月期</th> <th>2024年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">2,863</td> <td style="text-align: right;">2,886</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td style="text-align: right;">333</td> <td style="text-align: right;">289</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">315</td> <td style="text-align: right;">325</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">123</td> <td style="text-align: right;">171</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">721</td> <td style="text-align: right;">721</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">1,316</td> <td style="text-align: right;">1,328</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td style="text-align: right;">926</td> <td style="text-align: right;">919</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">690</td> <td style="text-align: right;">697</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート 業務委託費</td> <td style="text-align: right;">131</td> <td style="text-align: right;">130</td> </tr> </tbody> </table> <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、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。</li> <li>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るため、2022年8月期及び2023年2月期に取得した資産について、売主との間で2022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た場合には、2023年2月期における当該税等の費用計上はなく、2023年8月期から費用計上されます。</li> <li>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。</li> </ul>		2023年8月期	2024年2月期	賃貸事業費用合計	2,863	2,886	管理業務費	333	289	水道光熱費	315	325	修繕費	123	171	公租公課	721	721	減価償却費	1,316	1,328	一般管理費合計	926	919	資産運用報酬	690	697	スポンサーサポート 業務委託費	131	130
	2023年8月期	2024年2月期																													
賃貸事業費用合計	2,863	2,886																													
管理業務費	333	289																													
水道光熱費	315	325																													
修繕費	123	171																													
公租公課	721	721																													
減価償却費	1,316	1,328																													
一般管理費合計	926	919																													
資産運用報酬	690	697																													
スポンサーサポート 業務委託費	131	130																													

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2023年8月期は、支払利息及びその他融資関連費用として271百万円を見込んでいます。</li> <li>・2024年2月期は、支払利息及びその他融資関連費用として276百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、105,374百万円です。</li> <li>・2023年8月期中に2023年2月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、2022年10月25日借入の短期借入金1,800百万円を2023年8月期に全額返済することを前提としています。</li> <li>・2023年3月1日に短期借入金700百万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。</li> <li>・2022年11月15日に借り入れた短期借入金1,500百万円については、2023年8月期中に全額リファイナンスを行うことを前提としています。</li> <li>・2023年9月に返済期限が到来する長期借入金6,540百万円及び短期借入金430百万円については、全額リファイナンスを行うことを前提としています。</li> <li>・有利子負債総額は、2023年8月期末時点及び2024年2月期末時点においてそれぞれ103,574百万円となることを前提としています。</li> <li>・LTVについては、2023年8月期末及び2024年2月期末において38.2%程度を見込んでいます。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。 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の総口数である503,485口より、2024年2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。</li> <li>・2023年8月期及び2024年2月期の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、2023年8月期及び2024年2月期の予想期末発行済投資口数503,485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分配することを前提として算出しています。</li> <li>・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。</li> </ul>

<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<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方針に従い算出しています。2023年8月期については、賃貸事業収益の一時的な減少及び賃貸事業費用（主に水道光熱費及び修繕費）の一時的な増加により、一時的に1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が一定程度減少することが見込まれるため、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ことを目的に一時的利益超過分配を行い、継続的利益超過分配と合わせて当該期間に発生する減価償却費の34.9%を分配することを前提としています。また、2024年2月期については、賃貸事業収益の一時的な減少及び賃貸事業費用（主に修繕費）の一時的な増加により、一時的に1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が一定程度減少することが見込まれるため、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ことを目的に一時的利益超過分配を行い、継続的利益超過分配と合わせて当該期間に発生する減価償却費の31.9%を分配することを前提としています。その結果、2023年8月期は利益超過分配金459百万円、2024年2月期は利益超過分配金423百万円をそれぞれ分配することを前提としています。いずれも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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ (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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</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

有価証券報告書（2022年11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 (2022年 8 月31日)	当 期 (2023年 2 月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,241,958	3,892,773
信託現金及び信託預金	8,546,883	9,098,058
営業未収入金	70,995	72,477
前払費用	24,771	33,057
未収消費税等	1,777,083	1,427,954
流動資産合計	14,661,691	14,524,321
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 88,264,585	※1 106,351,860
減価償却累計額	△6,468,958	△7,660,886
信託建物（純額）	81,795,626	98,690,974
信託構築物	※1 3,253,880	※1 3,720,686
減価償却累計額	△182,807	△220,386
信託構築物（純額）	3,071,073	3,500,299
信託機械及び装置	210,718	210,718
減価償却累計額	△47,632	△59,529
信託機械及び装置（純額）	163,085	151,189
信託工具、器具及び備品	50,345	53,242
減価償却累計額	△10,610	△15,334
信託工具、器具及び備品（純額）	39,735	37,907
信託土地	128,389,735	156,048,941
有形固定資産合計	213,459,256	258,429,311
無形固定資産		
ソフトウェア	135	-
その他	491	441
無形固定資産合計	626	441
投資その他の資産		
繰延税金資産	11	18
長期前払費用	42,022	99,290
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	52,033	109,308
固定資産合計	213,511,916	258,539,062
資産合計	228,173,608	273,063,384

(単位：千円)

	前 期 (2022年 8 月 31 日)	当 期 (2023年 2 月 28 日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	313,482	211,031
短期借入金	2,700,000	4,430,000
1年内返済予定の長期借入金	3,310,000	6,540,000
未払金	12,075	14,694
未払分配金	5,065	4,296
未払費用	745,555	885,627
未払法人税等	835	973
前受金	1,107,517	1,315,914
預り金	125,235	-
その他	10,337	9
流動負債合計	8,330,104	13,402,546
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	74,064,000	92,404,000
信託預り敷金及び保証金	4,156,439	5,053,797
固定負債合計	80,220,439	99,457,797
負債合計	88,550,544	112,860,343
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額	138,335,652	158,791,538
出資総額控除額	△1,692,595	△2,021,047
出資総額(純額)	136,643,057	156,770,490
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,980,006	3,432,549
剰余金合計	2,980,006	3,432,549
投資主資本合計	139,623,063	160,203,040
純資産合計	*2 139,623,063	*2 160,203,040
負債純資産合計	228,173,608	273,063,384

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 5,934,447	※1 6,759,061
その他貸貸事業収入	※1 342,352	※1 390,769
営業収益合計	6,276,799	7,149,831
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 2,221,313	※1 2,450,675
資産運用報酬	527,144	631,224
資産保管手数料	1,690	2,014
一般事務委託手数料	18,860	22,222
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	136,112	154,063
その他営業費用	39,366	53,658
営業費用合計	2,946,887	3,316,258
営業利益	3,329,911	3,833,573
<b>営業外収益</b>		
受取利息	58	64
還付加算金	-	477
保険解約返戻金	-	165
未払分配金除斥益	529	425
営業外収益合計	587	1,132
<b>営業外費用</b>		
支払利息	175,254	225,451
投資法人債利息	7,038	6,961
融資関連費用	4,328	5,779
投資口交付費	163,186	163,074
営業外費用合計	349,807	401,267
経常利益	2,980,692	3,433,438
税引前当期純利益	2,980,692	3,433,438
法人税、住民税及び事業税	844	982
法人税等調整額	3	△6
法人税等合計	847	976
当期純利益	2,979,844	3,432,462
前期繰越利益	162	87
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,980,006	3,432,549

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年3月1日 至 2022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		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	115,191,501	△1,427,014	113,764,487	2,540,583	2,540,583	116,305,071	116,305,071
当期変動額							
新投資口の発行	23,144,150	-	23,144,150	-	-	23,144,150	23,144,150
利益超過分配	-	△265,580	△265,580	-	-	△265,580	△265,580
剰余金の配当	-	-	-	△2,540,421	△2,540,421	△2,540,421	△2,540,421
当期純利益	-	-	-	2,979,844	2,979,844	2,979,844	2,979,844
当期変動額合計	23,144,150	△265,580	22,878,569	439,422	439,422	23,317,992	23,317,992
当期末残高	※1 138,335,652	△1,692,595	136,643,057	2,980,006	2,980,006	139,623,063	139,623,063

当期 (自 2022年9月1日 至 2023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	138,335,652	△1,692,595	136,643,057	2,980,006	2,980,006	139,623,063	139,623,063
当期変動額							
新投資口の発行	20,455,885	-	20,455,885	-	-	20,455,885	20,455,885
利益超過分配	-	△328,452	△328,452	-	-	△328,452	△328,452
剰余金の配当	-	-	-	△2,979,919	△2,979,919	△2,979,919	△2,979,919
当期純利益	-	-	-	3,432,462	3,432,462	3,432,462	3,432,462
当期変動額合計	20,455,885	△328,452	20,127,433	452,543	452,543	20,579,976	20,579,976
当期末残高	※1 158,791,538	△2,021,047	156,770,490	3,432,549	3,432,549	160,203,040	160,203,040

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
I. 当期末処分利益	2,980,006,749円	3,432,549,801円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	328,452,550円	408,326,335円
III. 分配金の額	3,308,372,055円	3,840,583,580円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,353円)	(7,628円)
うち利益分配金	2,979,919,505円	3,432,257,245円
(うち1口当たり利益分配金)	(6,623円)	(6,817円)
うち利益超過分配金	328,452,550円	408,326,335円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(730円)	(811円)
IV. 次期繰越利益	87,244円	292,556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449,935口の整数倍の最大値となる2,979,919,505円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である328,452,550円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、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3,432,257,245円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</p> <p>当期については、新投資口の発行による投資口希薄化により1口当たり分配金の額が減少したため、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30%に相当する継続的利益超過分配金に加え、減価償却費の2.8%に相当する一時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、減価償却費の30%にほぼ相当する額である373,585,870円に加え、減価償却費の2.8%にほぼ相当する額である34,740,465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 2022年3月1日 至 2022年8月31日)	当 期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,980,692	3,433,438
減価償却費	1,096,994	1,246,312
投資口交付費	163,186	163,074
受取利息	△58	△64
支払利息	175,254	225,451
投資法人債利息	7,038	6,961
未払分配金除斥益	△529	△425
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△32,537	△1,482
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,777,083	349,129
前払費用の増減額 (△は増加)	△2,487	△8,286
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△8,682	△57,268
営業未払金の増減額 (△は減少)	37,838	△9,543
未払金の増減額 (△は減少)	△679	2,619
未払費用の増減額 (△は減少)	84,203	132,396
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△281,822	-
前受金の増減額 (△は減少)	231,374	208,396
その他	137,379	△135,563
小計	2,810,080	5,555,146
利息の受取額	58	64
利息の支払額	△168,059	△224,738
法人税等の支払額	△913	△845
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,641,165	5,329,627
<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	△46,390,140	△46,309,091
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	475,849	919,812
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△31,470	△22,455
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,945,761	△45,411,734
<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	3,800,000	8,710,000
短期借入金の返済による支出	△1,100,000	△6,980,000
長期借入れによる収入	21,000,000	24,880,000
長期借入金の返済による支出	-	△3,310,000
投資口の発行による収入	22,980,964	20,292,811
利益分配金の支払額	△2,539,745	△2,980,366
利益超過分配金の支払額	△265,296	△328,349
財務活動によるキャッシュ・フロー	43,875,923	40,284,096
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	571,327	201,990
現金及び現金同等物の期首残高	12,217,514	12,788,842
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,788,842	※1 12,990,832

(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、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年～63年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>10年～59年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>8年～12年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3年～15年</td></tr></table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2年～63年	構築物	10年～59年	機械及び装置	8年～12年	工具、器具及び備品	3年～15年
建物	2年～63年								
構築物	10年～59年								
機械及び装置	8年～12年								
工具、器具及び備品	3年～15年								
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準</p> <p>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却</p> <p>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。</p> <p>②水道光熱費収入（附加使用料）</p> <p>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。</p> <p>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収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。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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せん。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、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。								

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p>
-------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(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 (2022年 8 月 31 日)	当 期 (2023年 2 月 28 日)
信託建物	31,220	31,220
信託構築物	22,166	22,166

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (2022年 8 月 31 日)	当 期 (2023年 2 月 28 日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 (自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日)	当 期 (自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	5,682,416	6,511,627
共益費収入	252,030	247,434
計	5,934,447	6,759,061
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	220,513	274,781
その他賃貸収入	121,839	115,988
計	342,352	390,769
不動産賃貸事業収益合計	6,276,799	7,149,831
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	275,605	322,841
公租公課	475,490	475,402
保険料	10,631	9,063
修繕費	105,563	90,105
水道光熱費	231,154	277,105
減価償却費	1,095,994	1,246,127
信託報酬	4,047	5,208
その他賃貸事業費用	22,826	24,820
不動産賃貸事業費用合計	2,221,313	2,450,675
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	4,055,485	4,699,156

[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 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 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	449,935口	503,485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 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日
現金及び預金	4,241,958	3,892,773
信託現金及び信託預金	8,546,883	9,098,058
現金及び現金同等物	12,788,842	12,990,832

[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 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日
1年以内	10,998,039	12,886,130
1年超	61,448,292	78,271,999
合計	72,446,331	91,158,129

[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

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に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

2022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)	差額
(1) 一年内返済予定の長期借入金	3,310,000	3,311,351	1,351
(2) 投資法人債	2,000,000	1,950,000	△50,000
(3) 長期借入金	74,064,000	75,026,006	962,006
合計	79,374,000	80,287,357	913,357

(注) 金融商品の時価の算定方法

#### (1) 一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。

2023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) 一年内返済予定の長期借入金	6,540,000	6,547,887	7,887
(2) 投資法人債	2,000,000	1,877,000	△123,000
(3) 長期借入金	92,404,000	92,399,962	△4,037
合計	100,944,000	100,824,850	△119,149

(注1) 金融商品の時価の算定方法

#### (1) 一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) 借入金及びその他の有利子負債の決算日(2022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
一年内返済予定の長期借入金	3,310,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-	2,000,000
長期借入金	-	6,540,000	5,900,000	5,970,000	7,910,000	47,744,000
合計	3,310,000	6,540,000	5,900,000	5,970,000	7,910,000	49,744,000

借入金及びその他の有利子負債の決算日(2023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
一年内返済予定の長期借入金	6,540,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-	2,000,000
長期借入金	-	4,550,000	8,320,000	9,890,000	13,590,000	56,054,000
合計	6,540,000	4,550,000	8,320,000	9,890,000	13,590,000	58,054,000

[有価証券に関する注記]

前期(2022年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2023年2月28日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(2022年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2023年2月28日)

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(2022年8月31日)

該当事項はありません。

当期(2023年2月28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 (2022年 8 月 31 日)	当 期 (2023年 2 月 28 日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	11	18
繰延税金資産小計	11	18
繰延税金資産合計	11	18
(繰延税金資産の純額)	11	18

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 (2022年 8 月 31 日)	当 期 (2023年 2 月 28 日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△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	0.03%	0.03%

[持分法損益等に関する注記]

前期 (自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 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 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 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 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月 28 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（2022年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（2023年2月28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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
貸借対照表計上額（注1）			
	期首残高	168,078,592	213,459,256
	期中増減額（注2）	45,380,664	44,970,055
	期末残高	213,459,256	258,429,311
期末時価（注3）		246,147,500	299,350,000

(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（46,294,212千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,095,994千円）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（46,138,283千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,246,127千円）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 2022年3月1日 至 2022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。



当期（自 2022年9月1日 至 2023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 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
1口当たり純資産額	310,318円	318,188円
1口当たり当期純利益	6,627円	7,046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) 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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期純利益（千円）	2,979,844	3,432,462
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,979,844	3,432,462
期中平均投資口数（口）	449,600	487,114

[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 2022年3月1日 至 2022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）	220,513	220,513
その他	-	6,056,286
合計	220,513	6,276,799

(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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15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。

当期（自 2022年9月1日 至 2023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
水道光熱費収入（注2）	274,781	274,781
その他	-	6,875,050
合計	274,781	7,149,831

（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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15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 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	29,511	59,153
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	59,153	61,050
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

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2023年2月28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	
2018年5月21日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△120,910	53,564,490	—	214,000	（注2）
2018年9月10日	公募増資	7,216,429	60,780,919	30,300	244,300	（注3）
2018年10月11日	第三者割当増資	360,821	61,141,741	1,515	245,815	（注4）
2018年11月19日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△129,898	61,011,843	—	245,815	（注5）
2019年5月21日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△179,199	60,832,644	—	245,815	（注6）
2019年10月7日	公募増資	18,556,033	79,388,677	57,150	302,965	（注7）
2019年11月7日	第三者 割当増資	925,366	80,314,044	2,850	305,815	（注8）
2019年11月18日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△146,014	80,168,030	—	305,815	（注9）
2020年5月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△174,008	79,994,021	—	305,815	（注10）
2020年9月1日	公募増資	16,898,058	96,892,079	40,500	346,315	（注11）
2020年9月30日	第三者 割当増資	801,927	97,694,006	1,922	348,237	（注12）
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13）
2021年3月5日	公募増資	16,006,482	113,519,446	41,000	389,237	（注14）
2021年4月6日	第三者 割当増資	740,982	114,260,429	1,898	391,135	（注15）
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16）
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17）
2022年3月1日	公募増資	22,042,048	135,806,535	56,000	447,135	（注18）
2022年3月23日	第三者割当増資	1,102,102	136,908,637	2,800	449,935	（注19）

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	
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20）
2022年10月25日	公募増資	19,481,796	156,124,853	51,000	500,935	（注21）
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22）
2022年11月22日	第三者 割当増資	974,089	156,770,490	2,550	503,485	（注23）

（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）2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、2018年2月期（第3期）に係る金銭の分配として、1口当たり565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21日よりその支払いを開始しました。

（注3）1口当たり発行価格246,772円（発行価額238,166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、公募により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価額238,166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5）2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、2018年8月期（第4期）に係る金銭の分配として、1口当たり607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6）2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、2019年2月期（第5期）に係る金銭の分配として、1口当たり729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21日よりその支払いを開始しました。

（注7）1口当たり発行価格335,887円（発行価額324,690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8）1口当たり発行価額324,690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9）2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、2019年8月期（第6期）に係る金銭の分配として、1口当たり594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18日よりその支払いを開始しました。

（注10）2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、2020年2月期（第7期）に係る金銭の分配として、1口当たり569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11）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12）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13）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14）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15）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16）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17）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18）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19）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20）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日よりその支払を開始しました。

（注21）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22）2022年10月14日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、2022年11月21日よりその支払を開始しました。

（注23）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。

### 3. 参考情報

#### (1) 投資状況

本投資法人の2023年2月28日（第13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 (2023年2月28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）	138,705	50.8
		近畿圏（注3）	58,750	21.5
		中部圏（注4）	27,705	10.1
		その他	18,261	6.7
	その他		15,005	5.5
	計		258,429	94.6
預金・その他の資産			14,634	5.4
資産総額（注5）			273,063	100.0

	当期 (2023年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額（注5）（注6）	112,860	41.3
純資産総額（注5）	160,203	58.7
資産総額（注5）	273,063	100.0

（注1）「保有総額」は、2023年2月28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）「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、2023年2月28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6）「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

該当事項はありません。

##### 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、2023年2月28日（第13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	2.2	5,383	7,910	2017年9月14日
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	3.2	8,249	9,470	2018年9月3日
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	1.5	3,811	4,420	2018年9月3日
	ロジクロス大阪	大阪府 大阪市	9,743	3.7	9,648	10,300	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	5.5	14,335	17,800	2020年9月1日
	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	4.5	11,818	12,400	2021年3月9日
	ロジクロス厚木II	神奈川県 厚木市	9,838	3.8	9,904	10,600	2022年3月1日
	ロジクロス横浜港北	神奈川県 横浜市	7,821	3.0	7,903	8,130	2022年10月25日
	ロジポート相模原 (注5)	神奈川県 相模原市	21,364	8.2	20,434	24,500	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	7.0	17,475	21,780	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	4.0	10,330	12,225	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	13.8	35,989	40,995	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	5.8	15,289	15,700	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	1.5	3,941	3,990	2022年10月25日
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	2.1	5,256	7,060	2016年9月29日
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	2.5	6,375	7,590	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	1,215	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	2.3	5,862	8,160	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	2.3	5,641	7,260	2017年9月14日
	MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	1.2	3,082	3,650	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	2,548	2,720	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	5.2	13,369	15,200	2019年10月9日	
MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	0.6	1,675	1,740	2020年9月1日	
MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388	2.8	7,237	7,670	2020年9月1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ロジパーク印西1	千葉県 印西市	4,353	1.7	4,392	5,190	2022年10月25日
	MJロジパーク高槻1	大阪府 高槻市	5,500	2.1	5,556	6,530	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	1,762	2,050	2022年10月25日
	MJロジパーク船橋2	千葉県 船橋市	4,880	1.9	4,932	6,570	2022年12月1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	2.1	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	1.9	5,202	5,720	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	0.7	1,914	1,990	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
合 計			261,659	100.0	258,429	299,350	—

(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、2023年2月28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取得価格及び鑑定評価額は、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棟に係る取得価格及び鑑定評価額は、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取得価格及び鑑定評価額は、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	35,616.58	35,616.58	2018年9月
	ロジクロス名古屋笠寺	33,224.00	72,376.03	62,289.08	62,289.08	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	34,580.85	34,580.85	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
	ロジポート相模原 (注5)	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.64	88,376.62	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	58,487.96	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	40,081.56	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	117,631.49	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	38,143.21	38,143.21	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ロジパーク仙台1	19,877.94	36,854.27	39,098.87	39,098.87	2009年3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	



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ロジパーク高槻1	9,915.37	20,842.80	20,897.84	20,897.84	2021年5月
	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
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	—
合計		938,048.18	1,504,082.17 (1,012,368.64)	1,110,106.41	1,109,741.97	—

(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、2023年2月28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、2023年2月28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 (2.9)
	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 (4.0)
	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 (24.3)
	ロジクロス大阪	35,616.58	35,616.58	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	62,289.08	100.0	10	株式会社八神製作所	941	386	6.7 (3.0)
	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	34,580.85	34,580.85	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)	非開示 (注10)
	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)
	ロジポート相模原 (注11)	88,609.64	88,376.62	99.7	17	株式会社エス・ブイ・デー	1,288	304	7.3 (1.3)
	ロジポート橋本 (注12)	58,487.96	58,487.96	100.0	16	KDDI株式会社	988	248	6.3 (2.5)
	ロジポート大阪大正 (注13)	40,081.56	40,081.56	100.0	11	SBS東芝ロジスティクス株式会社	583	140	5.6 (1.6)
	ロジポート川崎ベイ (注12)	117,762.91	117,631.49	99.9	12	非開示 (注10)	1,733	397	8.6 (5.9)
	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	38,143.21	38,143.21	100.0	4	福岡ロジテム株式会社	421	179	3.0 (2.1)
	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 (15.4)
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 (6.0)	
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)	5.1 (0.7)	
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 (6.8)	

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ロジパーク仙台1	39,098.87	39,098.87	100.0	3	東邦運輸倉庫株式会社	441	188	3.8 (1.9)
	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)
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	株式会社ビッグ モーター	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
合計/平均		1,110,106.41	1,109,741.97	100.0	101	—	14,367	4,999	10.1 (6.3)

- (注1) 「賃貸可能面積」は、2023年2月28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、2023年2月28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、2023年2月28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2023年2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、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2023年2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、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、2023年2月28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	2023年 2月28日	7,910	8,150	7,920	4.3	7,900	4.2、4.4 (注3)	4.5	349	6.1
	ロジクロス 厚木	株式会社 谷澤総合鑑定所		9,470	9,430	9,550	4.0	9,430	4.0、4.1 (注4)	4.2	383	4.5
	ロジクロス 神戸三田	株式会社 谷澤総合鑑定所		4,420	4,140	4,450	4.4	4,400	4.3、4.4 (注5)	4.6	197	5.1
	ロジクロス 大阪	一般財団法人 日本不動産研究所		10,300	9,400	10,500	4.0	10,100	3.8	4.2	420	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		17,800	16,200	18,000	4.0	17,600	3.8	4.2	721	5.0
	ロジクロス習志野	一般財団法人 日本不動産研究所		12,400	13,300	12,600	4.0	12,200	3.8	4.2	505	4.3
	ロジクロス 厚木Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所		10,600	10,300	10,700	4.0	10,500	3.9、4.1 (注6)	4.2	435	4.4
	ロジクロス 横浜港北	株式会社 谷澤総合鑑定所		8,130	8,040	8,400	3.8	8,010	3.7、3.9 (注7)	4.0	320	4.1
	ロジポート 相模原(注8)	大和不動産鑑定 株式会社		24,500	18,400	24,400	3.9	24,500	3.7	4.1	983	4.6
	ロジポート 橋本(注9)	一般財団法人 日本不動産研究所		21,780	21,330	22,095	3.8	21,420	3.6	4.0	844	4.6
	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		12,225	10,687	12,375	3.9	12,037	3.7	4.1	486	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		40,995	38,745	41,220	3.7	40,725	3.4	3.8	1,531	4.3
	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		15,700	15,000	15,800	4.0	15,600	3.7	4.2	637	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		3,990	4,120	4,010	4.1	3,960	3.8	4.3	167	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		7,060	4,020	7,100	5.2	7,020	4.1	5.3	394	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		7,590	8,320	7,710	4.1	7,460	3.9	4.3	330	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	1,350	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		8,160	6,680	8,200	4.1	8,140	4.0、4.2 (注11)	4.3	351	5.8
	MJロジパーク 福岡1	一般財団法人 日本不動産研究所		7,260	5,410	7,320	4.5	7,190	4.3	4.7	348	5.7
	MJロジパーク 土浦1	一般財団法人 日本不動産研究所		3,650	2,860	3,690	4.5	3,600	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		2,720	3,020	2,780	4.7	2,690	4.4、4.7 (注12)	4.9	141	5.7
	MJロジパーク 春日井1	株式会社 谷澤総合鑑定所		15,200	12,800	15,500	4.2	15,100	4.2、4.3 (注13)	4.4	660	4.8
	MJロジパーク 加須2	株式会社 谷澤総合鑑定所		1,740	1,730	1,800	4.3	1,710	4.4	4.5	82	5.0
	MJロジパーク 仙台1	一般財団法人 日本不動産研究所		7,670	5,210	7,690	4.7	7,650	4.3	4.7	378	5.1
MJロジパーク 印西1	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,190	5,110	5,320	4.1	5,140	4.0、4.2 (注14)	4.3	221	5.1		
MJロジパーク 高槻1	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,530	6,760	6,720	3.9	6,450	3.8、4.0 (注15)	4.1	265	4.8		

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 東大阪1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 2月28日	2,050	1,970	2,070	4.2	2,040	4.1、4.3 (注16)	4.4	89	5.3
	MJロジパーク 船橋2	株式会社 谷澤総合鑑定所		6,570	6,540	6,740	3.8	6,500	3.7、3.9 (注17)	4.0	258	5.3
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		5,720	-	5,800	4.0	5,720	3.9、4.0 (注18)	4.0	254	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		1,990	-	2,050	4.3	1,990	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
合計				299,350	259,022	302,780	-	296,712	-	-	12,389	4.7

(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、初年度から3年度までを4.2%、4年度以降を4.4%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4年度までを4.0%、5年度以降を4.1%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4年度までを4.3%、5年度から11年度までを4.4%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3.9%、2年度以降を4.1%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7年度までを3.7%、8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、本投資法人の共有持分割合(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4.0%、4年度から11年度までを4.2%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6年度までを4.4%、7年度以降を4.7%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2年度を4.2%、3年度以降を4.3%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8年度を4.0%、9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8年度を3.8%、9年度から11年度を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8年度を3.7%、9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8年度までを3.9%、9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、初年度から3年度までを4.2%、4年度以降を4.3%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、2023年2月28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）	1,733	12.1

（注1）「年間賃料」は、2023年2月28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2023年2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、2023年2月28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	28	247,163	94.5
その他	4	14,496	5.5
合計	32	261,659	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。以下、本(キ)において同じです。

(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	57.9
近畿圏(注4)	9	390,252.66	25.9
中部圏(注5)	2	130,612.51	8.7
その他	3	112,734.31	7.5
合計	28	1,504,082.17	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	54.5
近畿圏(注4)	12	71,633	27.4
中部圏(注5)	2	28,094	10.7
その他	3	19,288	7.4
合計	32	261,659	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)及びMJインダストリアルパーク川西(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	11	687,448.55	45.7	123,461	50.0
5年超10年以内	9	643,522.00	42.8	91,614	37.1
10年超	8	173,111.62	11.5	32,087	13.0
合計	28	1,504,082.17	100.0	247,163	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)及びMJインダストリアルパーク川西(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2023年2月28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	2	14,951.24	1.0	2,909	1.2
10,000㎡以上30,000㎡未満	11	205,873.77	13.7	54,251	21.9
30,000㎡以上	15	1,283,257.16	85.3	190,002	76.9
合計	28	1,504,082.17	100.0	247,163	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）及びMJインダストリアルパーク川西（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	7,609	53.0
7年以上10年未満	642	4.5
5年以上7年未満	4,469	31.1
5年未満	1,645	11.5
合計	14,367	100.0

（注1）「賃貸借契約期間」は、2023年2月28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2023年2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	4,269	29.7
5年以上7年未満	1,468	10.2
3年以上5年未満	1,959	13.6
1年以上3年未満	4,041	28.1
1年未満	2,629	18.3
合計	14,367	100.0

（注）「残存賃貸借期間」は、2023年2月28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
MJ ロジパーク福岡1 (福岡県糟屋郡宇美町)	外壁改修工事 (第1期)	自 2023年3月 至 2023年8月	75	—	—
MJ ロジパーク福岡1 (福岡県糟屋郡宇美町)	外壁改修工事 (第2期)	自 2023年9月 至 2024年2月	66	—	—
MJ ロジパーク船橋1 (千葉県船橋市)	冷凍冷蔵設備 改修工事	自 2023年9月 至 2024年2月	390	—	—

(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(2023年2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77百万円であり、費用に区分された修繕費90百万円と合わせ、合計168百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事金額 (百万円) (注)
MJ ロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	エレベーター 改修工事	自 2022年11月 至 2022年12月	13

(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、物件ごと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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
当期首積立金残高	448,139	554,768	659,295	760,477	907,717
当期積立額	106,629	104,527	101,182	147,240	172,716
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	554,768	659,295	760,477	907,717	1,080,434

(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	181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)	514,512
賃貸事業収入					466,433
その他賃貸事業収入					48,079
(B) 不動産賃貸事業費用					226,586
管理業務費					44,653
公租公課					57,855
保険料					649
修繕費					4,123
水道光熱費					38,380
信託報酬					150
その他賃貸事業費用					2,832
(C) 減価償却費	44,450	35,227	16,292	53,049	77,941
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	133,761	154,614	78,504	156,442	287,925
(E) NOI (=D+C)	178,211	189,842	94,796	209,491	365,867

(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	ロジポート 相模原	ロジポート 橋本
運用日数	181日		127日	181日	
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	720,480	552,320
賃貸事業収入				644,282	494,484
その他賃貸事業収入				76,197	57,836
(B) 不動産賃貸事業費用				312,046	207,212
管理業務費				48,737	19,209
公租公課				57,287	43,423
保険料				856	647
修繕費				14,170	4,642
水道光熱費				61,196	46,521
信託報酬				61	56
その他賃貸事業費用				10,531	824
(C) 減価償却費	51,995	47,629	18,555	119,205	91,888
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	200,378	188,241	98,541	408,434	345,107
(E) NOI (=D+C)	252,374	235,871	117,096	527,639	436,995

(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 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	MJロジ パーク船橋1
運用日数	181日		127日		181日
(A) 不動産賃貸事業収益	298,552	945,133	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	279,279	865,686			
その他賃貸事業収入	19,272	79,447			
(B) 不動産賃貸事業費用	114,865	227,682			
管理業務費	11,545	27,110			
公租公課	33,067	124			
保険料	421	1,376			
修繕費	3,256	810			
水道光熱費	16,946	36,117			
信託報酬	37	112			
その他賃貸事業費用	257	4,383			
(C) 減価償却費	49,333	157,646	50,107	12,301	44,831
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	183,686	717,451	210,771	57,102	112,683
(E) NOI (=D+C)	233,019	875,097	260,879	69,403	157,515

(単位：千円)

物件名称	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	MJロジ パーク土浦1
運用日数	181日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	226,877	非開示 (注)
賃貸事業収入				209,955	
その他賃貸事業収入				16,922	
(B) 不動産賃貸事業費用				109,295	
管理業務費				9,576	
公租公課				13,873	
保険料				382	
修繕費				8,525	
水道光熱費				14,773	
信託報酬				240	
その他賃貸事業費用				390	
(C) 減価償却費	33,186	10,508	41,510	61,533	12,894
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	96,457	25,804	130,255	117,581	70,209
(E) NOI (=D+C)	129,643	36,313	171,766	179,115	83,104

(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 パーク仙台 1	MJロジ パーク印西 1
運用日数	181日				127日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	238,110	非開示 (注)
賃貸事業収入				209,785	
その他賃貸事業収入				28,324	
(B) 不動産賃貸事業費用				140,667	
管理業務費				20,499	
公租公課				20,610	
保険料				328	
修繕費				16,412	
水道光熱費				19,131	
信託報酬				290	
その他賃貸事業費用				580	
(C) 減価償却費				12,567	
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	47,092	226,922	27,772	97,442	61,930
(E) NOI (=D+C)	59,660	296,893	35,381	160,258	84,225

(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)
運用日数	127日		90日	181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					
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	79,772	25,221	57,967	107,329	127,408
(E) NOI (=D+C)	99,951	34,239	69,551	107,329	127,408

(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)	合計
運用日数	181日	127日	
(A) 不動産賃貸事業収益			7,149,831
賃貸事業収入			6,759,061
その他賃貸事業収入			390,769
(B) 不動産賃貸事業費用			2,450,675
管理業務費			322,841
公租公課			475,402
保険料			9,063
修繕費			90,105
水道光熱費			277,105
信託報酬			5,208
その他賃貸事業費用			24,820
(C) 減価償却費	—	—	1,246,127
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	39,500	26,838	4,699,156
(E) NOI (=D+C)	39,500	26,838	5,945,284

(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。