

2026年1月期 決算短信(REIT)

2026年3月17日

不動産投資信託証券発行者名 日本ロジスティクスファンド投資法人 上場取引所 東
コード番号 8967 U R L <https://8967.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 鈴木 靖一
資産運用会社名 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 鈴木 靖一
問合せ先責任者 (役職名) CFO 財務企画部長 兼 経理部長 (氏名) 宮田 晋太郎
TEL (03)3238-7171

有価証券報告書提出予定日 2026年4月28日

分配金支払開始予定日 2026年4月8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)

(百万円未満を切捨て)

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

(1) 運用状況

(％表示は対前期増減率)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|----------|--------|-----|-------|------|-------|------|-------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2026年1月期 | 11,933 | 2.4 | 6,874 | 5.1 | 6,407 | 5.0 | 6,406 | 5.0 |
| 2025年7月期 | 11,651 | 8.5 | 6,541 | 11.9 | 6,100 | 12.9 | 6,099 | 12.9 |

| | 1口当たり 当期純利益 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 営業収益 経常利益率 |
|----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| | 円 | % | % | % |
| 2026年1月期 | 2,332 | 4.6 | 2.3 | 53.7 |
| 2025年7月期 | 2,214 | 4.3 | 2.2 | 52.4 |

(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 | 配当性向 | 純資産 配当率 |
|----------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|------|------------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| 2026年1月期 | 2,300 | 6,316 | 0 | — | 98.5 | 4.5 |
| 2025年7月期 | 2,150 | 5,904 | 0 | — | 96.8 | 4.2 |

(注) 配当性向=分配金総額÷当期純利益×100(小数第1位未満を切り捨てて記載しています。)

なお、2026年1月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益(買換特例圧縮積立金の取崩額を含みます。)から圧縮特別勘定積立金積立額として533百万円を控除した金額を発行済み投資口の総口数で除して算出しています。また、2025年7月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として638百万円を控除した金額を発行済み投資口の総口数で除して算出しています。

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|----------|---------|---------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 2026年1月期 | 274,137 | 140,984 | 51.4 | 51,338 |
| 2025年7月期 | 271,622 | 140,342 | 51.7 | 51,105 |

(4) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 2026年1月期 | 9,949 | △2,523 | △4,503 | 17,647 |
| 2025年7月期 | 8,550 | △3,752 | △6,625 | 14,725 |

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

(%表示は対前期増減率)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) | 1口当たり 利益超過分配金 |
|----------|--------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------|------------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 | 円 |
| 2026年7月期 | 10,934 | △8.4 | 5,994 | △12.8 | 5,461 | △14.8 | 5,460 | △14.8 | 2,150 | — |
| 2027年1月期 | 11,021 | 0.8 | 6,059 | 1.1 | 5,460 | 0.0 | 5,459 | 0.0 | 2,150 | — |

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2026年7月期)1,988円、(2027年1月期)1,988円

(注1) 2026年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,904百万円(内部留保(買換特例圧縮積立金)の一部(443百万円)の取り崩しを含みます。)を支払原資とすることを前提としています。

(注2) 2027年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,904百万円(内部留保(買換特例圧縮積立金)の一部(443百万円)の取り崩しを含みます。)を支払原資とすることを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2026年1月期 2,746,163口 2025年7月期 2,746,163口
- ② 期末自己投資口数 2026年1月期 0口 2025年7月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記35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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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、日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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。運用状況の予想の前提条件及びご利用に当たっての注意事項については、後記9ページ「1.運用状況(1)運用状況 ②次期の見通し D.運用状況の見通し」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 |
| ② 次期の見通し | 4 |
| (2) 投資リスク | 11 |
| 2. 財務諸表等 | 12 |
| (1) 貸借対照表 | 12 |
| (2) 損益計算書 | 14 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 15 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 17 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 18 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 19 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 19 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項 | 22 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 38 |
| 3. 参考情報 | 39 |
| (1) 本投資法人の資産の構成 | 39 |
| (2) 投資資産 | 40 |
| ① 投資有価証券の主要銘柄 | 40 |
| ② 不動産等の概要 | 40 |
| ③ ポートフォリオの分散状況 | 46 |
| ④ 不動産等の損益等の状況(一覧表) | 46 |
| (3) 運用資産の資本的支出 | 58 |
| ① 資本的支出の予定 | 58 |
| ② 期中に行った資本的支出 | 59 |
| ③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金) | 59 |
| (4) テナント及び主要な不動産等の概要 | 60 |

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域及び九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流REIT」です。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、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社を設立企画人として、2005年2月22日に設立され、同年5月9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（銘柄コード8967）しました。

当期末（2026年1月31日）時点で合計52物件・取得価格の総額293,467百万円の不動産等を運用しており、総資産額は274,137百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、一部に弱めの動きもみられますが緩やかに回復しており、海外経済は各国の通商政策等の影響を受けつつも、総じて緩やかに成長しています。輸出や鉱工業生産は基調として横ばい圏内の動きが続いています。企業収益は全体として高水準を維持しており、業況感も良好な水準で推移しています。こうしたもとで、設備投資は緩やかな増加傾向にあります。また、物価面では、消費者物価（除く生鮮食品）の前年比は、賃金上昇の販売価格への転嫁の動きが続くもとで、米などの食料品価格上昇の影響等から、足もとは2%台半ばとなっています。

東証REIT指数については、財政拡張・利上げ加速観測を背景に、2025年末にかけて長期金利が2%超まで上昇したものの、賃料増額期待や増配戦略の進捗が下支えとなり、同指数は底堅さを維持しました。しかしながら、2026年1月末にかけて長期金利がさらに上げ幅を早めた段階から同指数は反落し、軟調な展開となりました。引き続きJ-REIT市場全体はNAVに対して割安な状況が継続しています。

物流施設の賃貸市場について、首都圏では、既存物件における空室在庫の影響が残るものの、一般消費財分野を中心とした大型成約がみられ、空室率は緩やかな改善が続いています。賃料については、国道16号エリアや圏央道エリアでは横ばいで推移した一方で、空室率が低下した東京ベイエリアや外環道エリアでは上昇がみられる状況となっています。近畿圏においては、従前より強い引き合いが継続している中心部に加え、湾岸部や周辺部でも空室は減少しているため、交通アクセスや使い勝手の良い施設では賃料水準の底上げが進んでいます。中部圏においては、新規供給が高水準であるものの、製造業、飲料、日用品など幅広い業種で成約がみられ、既存施設の空室消化も進んでおり、需要が旺盛な地域では賃料水準が総じて上昇基調となっています。九州圏においては、福岡市周辺における新規供給が乏しく、空室消化が進みました。賃料は徐々に上昇しており、これまでの割安感が解消されつつあるなか、足元では横ばいで推移しています。

このような環境下において、本投資法人は1口当たり分配金と1口当たりNAVの安定と持続的な成長を引き続き追求しています。本投資法人の投資口価格は1口当たりNAVに対してディスカウントされた水準であり、本資産運用会社としては投資口価格の回復が重要な課題であると認識しています。当期は2025年1月に決定した交換取引の一部を完了したほか、同年12月には石狩物流センター（準共有持分45%）を取得し、更に同月に門真物流センターを売却しました。他方、2025年9月から2026年3月にかけて自己投資口の取得プログラムを継続しています。ポートフォリオ運用についても、継続して複数の既存物件において賃料増額での再契約を締結しており、力強い利益成長を実現しています。

C. 財務戦略の概要

本投資法人では、有利子負債調達にあたり、金利固定化及び返済期限の分散を推進し、金利上昇への耐性を高めています。当期末時点での有利子負債総額は121,100百万円、LTV(Loan to Value)は総資産ベース(注1)で44.2%、鑑定評価額ベース(注2)で29.0%となっており、引き続き安定的な財務運営を行っています。

また、当期においては、本投資法人の1口当たりNAV(純資産価値)等の水準に照らして、投資口価格が割安で推移しており、中長期的な投資主価値向上を企図して、2025年9月及び2025年12月に自己投資口の取得を決定しました。自己投資口の取得は、証券会社との自己投資口の取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより行い、当期中に取得した投資口の全てについて2026年1月30日に消却を行うことを決定しておりましたが、当期において取得した投資口の総数は0口であったため、消却は行っておりません。

本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は、他アセットと比較して一般的に土地建物価格に占める建物価格比率が高く減価償却費が大きい一方、建物価格に占める設備割合が低く資本的支出が限定的との特性を有しています。かかる特性を踏まえ、本投資法人は、効率的なキャッシュ・マネジメント及び投資主還元を実施するため、一定のルールのもと利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を実施します。なお、利益超過分配は、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には実施しません。また、継続的な利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を上限としますが、一時的に1口当たり分配金の水準が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ことを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益を超えた金銭の分配(以下「一時的な利益超過分配」といいます。)を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と一時的な利益超過分配の合計額は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度とします。

(注1)総資産ベースLTV(%)=有利子負債残高÷総資産額×100(小数第2位以下を四捨五入しています。)

(注2)鑑定評価額ベースLTV(%)=有利子負債残高÷期末算定価額×100(小数第2位以下を四捨五入しています。)

当期末時点の格付の状況

| 信用格付業者 | 内容 | |
|-------------------------|----------|--------------------------------|
| 株式会社格付投資情報センター (R&I) | 発行体格付 | AA- (格付の方向性:安定的) |
| | 長期個別債務格付 | 第3回無担保投資法人債 AA- |
| | | 第5回無担保投資法人債 AA- |
| 株式会社日本格付研究所 (JCR) | 長期発行体格付 | AA (格付の見通し:安定的) |
| | 債券格付 | 第6回無担保投資法人債 AA |
| | | 第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド) AA |

D. 業績及び分配

上記のとおり運用を行った結果、当期の実績は営業収益11,933百万円、営業利益6,874百万円、経常利益6,407百万円、当期純利益6,406百万円となりました。

なお、当期は市川物流センターⅡの土地(準共有持分18%)の譲渡に伴い、過年度に計上した買換特例圧縮積立金の一部(443百万円)を取り崩しました。また、租税特別措置法第65条の8「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」の適用により、2025年12月に譲渡した門真物流センターの譲渡益の一部(533百万円)を圧縮特別勘定積立金積立額として内部留保することとしました。かかる方針により、分配金については、当期末処分利益(買換特例圧縮積立金の取崩額を含みます。)から租税特別措置法第65条の8に定められている圧縮特別勘定積立金積立額533百万円を控除した残額である6,316百万円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は2,300円となりました。

これに加え、本投資法人は投資法人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た金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行っていくこととしています。しかしながら、当期は、本投資法人において内部留保(買換特例圧縮積立金及び圧縮積立金等)が存在することから、利益を超えた金銭の分配を行いません。

② 次期の見通し

A. 環境認識

日本経済の先行きについては、各国の通商政策等の影響を受けつつも、海外経済が成長経路に復していくもとで、政府の経済対策や緩和的な金融環境にも支えられて、所得から支出への前向きな循環メカニズムが徐々に強まることから、緩やかな成長を続けると考えられます。通商政策を巡る不確実性は低下しているものの、これまで打ち出された各国の通商政策が、グローバルな貿易活動や国際金融資本市場への影響などを通じて世界経済を押し下げる可能性には引き続き注意が必要です。また、最近の米国や欧州等における財政拡張的な動きが、世界経済を押し上げる可能性にも留意する必要があります。輸入物価については、通商政策等の影響を受けてグローバルに物流の混乱が生じること等により上昇する可能性があるほか、地政学的な要因や天候要因等により、資源・穀物価格が大幅に変動するリスクもあります。日本においては、人口動態の変化等に伴う人手不足感の強まりから、省力化投資をはじめとした資本と労働の代替の進展が求められる一方、こうした取り組みが滞った場合には成長率の下押し懸念があります。国内外における様々なリスク要因の動向については、引き続き注視していく必要があります。

物流施設の賃貸市場では、首都圏において、2021年1月以降上昇傾向にあった空室率が新規供給ペースの落ち着きにより反転しており、需給は改善傾向にあります。近畿圏においては、臨海部、内陸部とも安定的な需要がみられ、今後も堅調な賃貸市況が続く見通しです。中部圏においては、2026年上半期に新規供給が集中する見込みであり、空室率は一旦上昇する見通しとなっています。九州圏においては、2026年の新規供給が2025年を上回る水準になることが見込まれるなか、今後の需給バランスは緩やかに緩和に向かう見込みです。

物流施設の売買市場では、世界的に見て相対的に大きいイーロードギャップの存在や物流施設のキャッシュ・フローにおけるディフェンシブ性に注目する投資家の需要を背景に、依然として厳しい取得環境が継続すると考えられます。

本投資法人は、インフレや金利上昇等のコスト増が継続する中、軟調に推移する本投資法人の投資口価格の水準を改善することを引き続き課題として認識しています。この課題に対し、1口当たり分配金の持続性及びポートフォリオの利益成長に対する信認を高めるため、1口当たり分配金2,150円以上の継続に加え、1口当たりFFO（注）年率+2.2%以上の成長目標を掲げています。これらの目標達成に向けて、賃料増額の推進と金利上昇・インフレ等によるコスト増を抑制することに加え、本投資法人の豊富な含み益を活用した継続的な物件売却とそれによって獲得した資金を再投資に充てることで、ポートフォリオから生まれるキャッシュ・フローの成長を図ります。これにより、1口当たり分配金の成長、ひいては投資口価格の向上を目指します。

(注)FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損＋不動産等売却損－不動産等売却益－不動産等交換差益

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような投資環境の中、本投資法人は以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行う方針です。

(イ) 保有不動産の運営管理

・賃貸運営管理

賃貸借契約の更改に際しては、収益の安定化と向上を意識した運営に努めています。収益の安定化については長期間の賃貸借契約の締結、収益の向上については市場環境やテナント状況を踏まえた賃料交渉を推進します。既存テナントが退去する場合には、収益性の維持を念頭に置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるよう、スポンサー、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社及び資産運用会社独自のネットワークを活用し、上記方針に沿ったリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が当期末現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると5.2年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

・テナントリレーションの強化

既存テナントとのコミュニケーションを密に行うことにより、テナントの総合的な満足度の向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床・改良ニーズに対応することや、テナントニーズ・業界トレンドに対応した機能向上及びリニューアルを適宜行うことが挙げられます。

・適切な維持管理・追加投資

保有物件の修繕・更新工事の実施に際しては、工事費用の平準化に留意してこれを行います。適切なプロパティ・マネジメント会社を選定し、各物件の特性に合った効率的な運用管理を行うことや、資産運用会社における維持管理の質を高め、各種手続きの標準化を進めることで保有不動産の維持管理最適化を目指します。

更に、本投資法人では、テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を踏まえ、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や、経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わないと判断される場合、必要に応じてOBR (Own Book Redevelopment) (注)又は物件の売却/入替を行うことも検討します。

(注)OBRとは、“Own Book Redevelopment”の略であり、投資法人が保有する物件を本投資法人自ら再開発することをいいます。再開発とは、本投資法人が保有する土地に存在する建物を取り壊した上で、当該土地に本投資法人が新たに建物を建てる行為(本投資法人が建設会社等と協同し、建設会社等が本投資法人が保有する土地に新たに建物を建て、その後、当該建設会社等から当該建物が竣工後の任意の時期に取得する行為を含みます。)をいいます。

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

物流施設は、他の収益不動産と比較して流通量が相対的に少ないため、広範な情報収集とそれに基づく確かな投資判断が競争優位性を生み出すものと本投資法人は考えています。可能な限り競合他社との価格競争を避けるため、スポンサー等の幅広いネットワーク及び資産運用会社独自の情報ルートを活用した物件情報の早期入手や相対取引の促進に努める方針です。

・取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地及び施設の汎用性を重視して投資判断を行います。とりわけ、特定業種テナントの使用にのみ対応可能な特殊な施設構造・設備を有する物件の取得は原則として避け、広範な物流需要に対応できる汎用的な施設仕様を有することを重要な判断基準とします。

・ポートフォリオの分散

テナントからの賃料減額要請や施設からの退去等による収益変動を最小化するため、1テナントへの依存度合いやテナントの属する業種、各テナントの賃貸借期限の分散等を意識し、保有ポートフォリオにおけるテナント集中化リスクの低減につながる物件取得を図ります。

(ハ) 財務戦略

1口当たり分配金の安定と成長を最優先に、保守的な有利子負債比率の維持に留意しつつ、金融機関からの借入れ・公募増資等の財務活動を行っていきます。有利子負債による調達にあたっては資金調達先や返済期限の分散に配慮した対応を行う方針です。公募増資においては1口当たり分配金や1口当たりNAVの成長等、投資主価値の向上に配慮して検討する方針です。また、敷金及び保証金についても、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行う方針です。

更に、本投資法人は、資本効率の向上及び投資主還元のため、資本政策の一環として自己の投資口の取得及び消却を行うことを必要に応じて検討していきます。

- C. 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

【参考情報】

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の交換取引の一部を完了しています。

<資産の交換>

資産の取得

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】

| | |
|----------|--|
| 取得(予定)資産 | 不動産信託受益権 ① 準共有持分33% ② 準共有持分33% ③ 準共有持分34% |
| 取得(予定)価格 | ① 5,181百万円 ② 5,181百万円 ③ 5,338百万円 |
| 取得(予定)時期 | ① 2026年2月2日 ② 2026年8月3日 ③ 2027年2月1日 |
| 所在地 | 千葉県船橋市西浦三丁目6番1号他 |
| 用途 | 倉庫 |
| 敷地面積 | 30,372.00㎡(注) |
| 延床面積 | 58,504.55㎡(注) |
| 構造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建他 |
| 建築時期 | 2007年4月23日他 |
| 所有形態 | 土地:所有権 建物:所有権 |

(注)いずれも本物件全体について記載しています。

資産の譲渡

【M-18 市川物流センターⅡ】

| | |
|----------|--|
| 譲渡(予定)資産 | 不動産信託受益権(準共有持分54%) ① 準共有持分18% ② 準共有持分18% ③ 準共有持分18% |
| 譲渡(予定)価格 | ① 4,960百万円 ② 4,960百万円 ③ 4,960百万円 |
| 契約日 | 2025年1月16日 |
| 譲渡(予定)日 | ① 2026年2月2日 ② 2026年8月3日 ③ 2027年2月1日 |
| 譲渡先 | 日本プロロジスリート投資法人 |
| 損益に及ぼす影響 | 2026年7月期(自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益670百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 2027年1月期(自 2026年8月1日 至 2027年1月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益579百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 |

<資産の取得>

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資産の取得を決定しました。

【T-17 鳥栖物流センター】

| | |
|--------|-----------------------|
| 取得資産 | 不動産信託受益権 |
| 取得予定価格 | 751百万円 |
| 取得予定時期 | 2026年3月23日 |
| 所在地 | 佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1628番 |
| 用途 | 倉庫・事務所 |
| 敷地面積 | 8,057.93㎡ |
| 延床面積 | 3,606.03㎡ |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| 建築時期 | 2008年5月28日 |
| 所有形態 | 土地:所有権 建物:所有権 |

【M-45 横浜鳥浜町（底地）】

| | |
|--------|-------------------|
| 取得資産 | 不動産信託受益権 |
| 取得予定価格 | 1,650百万円 |
| 取得予定時期 | 2026年3月23日 |
| 所在地 | 神奈川県横浜市金沢区鳥浜町11番2 |
| 用途 | － |
| 敷地面積 | 9,921.05㎡ |
| 所有形態 | 土地:所有権 |

＜資金の借入れ＞

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資金の借入れを行っています。

| | | | | |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 借入先 | 株式会社千葉銀行 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 株式会社 三菱UFJ銀行 | 株式会社 三井住友銀行 |
| 借入金額 | 1,000百万円 | 820百万円 | 400百万円 | 400百万円 |
| 調達金利 | 全銀協1か月日本円 TIBOR(注1)+0.180% | 全銀協1か月日本円 TIBOR(注1)+0.260% | 全銀協1か月日本円 TIBOR(注1)+0.260% | 全銀協1か月日本円 TIBOR(注1)+0.250% |
| 借入日 | 2026年2月2日 | | | |
| 返済期日 | 2033年1月31日 | 2026年3月23日 | | |
| 借入方法・ 担保の有無 | 無担保・無保証 | | | |
| 返済方法 | 期日一括返済 | | | |
| 資金使途 | 借入金の返済資金への 充当 | 交換資金の一部に充当及び借入金の返済資金への充当 | | |

| | | | |
|----------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 借入先 | 株式会社 三井住友銀行 | 株式会社 三井住友銀行 | 株式会社 三井住友銀行 |
| 借入金額 | 2,000百万円 | 2,000百万円 | 2,000百万円 |
| 調達金利 | 2.50988% | 全銀協1か月日本円 TIBOR(注1)+0.36375% | 全銀協1か月日本円 TIBOR(注1)+0.39000% |
| 借入日 | 2026年2月27日 | | |
| 返済期日 | 2031年8月31日 | 2034年2月28日 | 2035年2月28日 |
| 借入方法・ 担保の有無 | 無担保・無保証 | | |
| 返済方法 | 期日一括返済 | | |
| 資金使途 | 借入金の返済資金への充当 | | |

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資金の借入れを決定しています。

| | | | | |
|----------------|----------------------------|------------|------------------------------|-----------------|
| 借入先 | 株式会社 りそな銀行 (グリーンローン) | 農林中央金庫 | 株式会社 福岡銀行 | 株式会社 SBI新生銀行 |
| 借入金額 | 1,000百万円 | 1,000百万円 | 1,000百万円 | 1,000百万円 |
| 調達金利 | 基準金利(注2)+0.30% | 未定 | 全銀協1か月日本円 TIBOR(注1)+0.22% | 未定 |
| 借入日 | 2026年3月23日 | | | |
| 返済期日 | 2031年8月31日 | 2033年2月28日 | 2036年2月29日 | |
| 借入方法・ 担保の有無 | 無担保・無保証 | | | |
| 返済方法 | 期日一括返済 | | | |
| 資金用途 | 物件取得資金の一部に充当及び借入金の返済資金への充当 | | | |
| 資金充当対象 | 石狩物流センター | — | | |

(注1)全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認ください。

(注2)「気候変動対応オペ(※)」にかかる対象投融資に関する基準および適合性の判断のための具体的な手続きの開示で開示している対象投融資の基準(以下、適用基準)に本件が該当すると判断しており、日本銀行から気候変動オペによる資金供給を受ける予定です。そのため、当該貸付金利は気候変動オペの基本要領等にて規定される貸付利率を基準金利としております。なお、貸出期間の途中で適用基準の一部又は全部に不適合となった場合、または日本銀行が気候変動オペを廃止しレート提示を行わなくなった場合、以降の貸付利率は、その直前の利息計算期間に係る利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する6か月日本円TIBORを基準金利とします。

※「気候変動対応オペ」とは日本銀行が行う気候変動対応を支援するための資金供給オペレーションを意味します。以下同じです。

<投資主総会の開催>

本投資法人は、2026年3月17日開催の役員会において、2026年4月23日開催予定の第16回投資主総会に、規約一部変更、執行役員1名の選任(候補者:現執行役員であり、資産運用会社の代表取締役社長である鈴木靖一)、補欠執行役員2名の選任(候補者:現補欠執行役員であり、資産運用会社の取締役総務部長である関口亮太、資産運用会社の取締役投資運用部長である吉川智司)並びに監督役員2名の選任(候補者:現監督役員である大井素美及び鴨下香苗)を議案として付議することを決定しました。

<フォワード・コミットメント等の解消及び優先交渉権の取得>

昨今の金融市場環境の変動性(ボラティリティ)が高まっている状況を踏まえ、取得時期の柔軟化を企図して、本投資法人は2026年2月20日付でブリッジャーであるリコーリース株式会社(以下「リコーリース」といいます。))との間で2026年4月2日までを取得期限とする尼崎物流センターの取得に関する信託受益権売買契約書を解消し、ブリッジャーをリコーリースから三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社(以下「TPFC」といいます。))に交代しました。その上で、2026年2月27日付でTPFCから、尼崎物流センターの取得に関する優先交渉権(取得期限:2029年2月26日)を取得し、取得の柔軟性確保を図ります。

D. 運用状況の見直し

2026年7月期(2026年2月1日～2026年7月31日)及び2027年1月期(2026年8月1日～2027年1月31日)の運用状況の見直しは下記のとおりです。なお、この見直しの前提条件については、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%表示は対前期増減率)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) | 1口当たり 利益超過分配金 |
|----------|--------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------------------|------------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 | 円 |
| 2026年7月期 | 10,934 | △8.4 | 5,994 | △12.8 | 5,461 | △14.8 | 5,460 | △14.8 | 2,150 | — |
| 2027年1月期 | 11,021 | 0.8 | 6,059 | 1.1 | 5,460 | 0.0 | 5,459 | 0.0 | 2,150 | — |

(注1) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等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。

(注2) 2026年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,904百万円(内部留保(買換特別圧縮積立金)の一部(443百万円)の取り崩しを含みます。)を支払原資とすることを前提としています。

(注3) 2027年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,904百万円(内部留保(買換特別圧縮積立金)の一部(443百万円)の取り崩しを含みます。)を支払原資とすることを前提としています。

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び
2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想の前提条件

| 項 目 | 前提条件 |
|------------|--|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> ・2026年7月期：2026年2月1日～2026年7月31日 ・2027年1月期：2026年8月1日～2027年1月31日 |
| 保有資産 | <ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在本投資法人が保有する53物件から、以下の取得及び譲渡が行われることを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> 2026年3月23日 鳥栖物流センター及び横浜鳥浜町（底地）の取得 2026年8月3日 船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）の交換による取得 2026年8月3日 市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の交換による譲渡 ・その他に2027年1月期末までの間に物件の取得及び売却が行われないことを前提としています。 ・船橋西浦物流センターⅢの交換による取得（第2回及び第3回）に関する信託受益権交換契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件の第2回交換（取得）予定日は2026年8月3日、第3回交換（取得）予定日は2027年2月1日です。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。 |
| 発行済投資口の総口数 | <ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数2,746,163口から、2027年1月期末まで新規投資口の発行並びに自己投資口の取得及び消却がないことを前提としており、2025年12月25日付で公表した自己投資口取得による影響は見込んでいません。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の有利子負債残高である121,320百万円のうち、本書の日付以降、2026年7月期及び2027年1月期にそれぞれ1,620百万円及び8,500百万円の借入金返済期限が到来しますが借入金等により調達することを前提としています。 ・2026年3月23日に取得することを前提としている鳥栖物流センター及び横浜鳥浜町（底地）について、2,380百万円の借入れを行うことを前提としています。また、2026年8月3日に実施することを前提としている市川物流センターⅡ（準共有持分18%）と船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）の交換に伴う差金の支払いについては、手元現預金により行うものとし、新規の借入金等の調達を行わないことを前提としています。 ・2026年7月期及び2027年1月期の各期末時点における有利子負債残高は123,700百万円となることを見込んでいます。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、本書の日付現在有効な賃貸借契約等（ただし、鳥栖物流センター及び横浜鳥浜町（底地）については取得日時点で有効な賃貸借契約等）をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。 ・市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の譲渡に伴う不動産等交換差益として、2026年7月期に670百万円及び2027年1月期に579百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、市川物流センターⅡ（2026年7月期：準共有持分18%、2027年1月期：準共有持分18%）と船橋西浦物流センターⅢ（2026年7月期：準共有持分33%、2027年1月期：準共有持分33%）の交換については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。 |

| 項 目 | 前提条件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|----------|----------|----------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|------|------|------------|--------|--------|
| 営業費用 | <p>・本投資法人においては不動産等の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税及び都市計画税（以下「固都税等」といいます。）相当分を取得原価に算入します。2026年2月2日に取得した船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）、2026年3月23日に取得予定の鳥栖物流センター及び横浜鳥浜町（底地）並びに2026年8月3日に取得予定の船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）の取得原価に算入する予定の固都税等相当額は合計約46百万円を見込んでいます。</p> <p>・主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年7月期</th> <th>2027年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課:</td> <td>919百万円</td> <td>907百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>312百万円</td> <td>312百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>205百万円</td> <td>209百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,820百万円</td> <td>1,818百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損:</td> <td>2百万円</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用:</td> <td>535百万円</td> <td>558百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>・減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>・修繕費は、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、各営業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ることにご留意ください。</p> <p>・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <p>・賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬については、2026年7月期に953百万円、2027年1月期に958百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、資産運用報酬は、2026年4月23日開催予定の投資主総会において、規約の変更が承認されることを前提とし、変更後の資産運用報酬体系にて算出しています。</p> | | 2026年7月期 | 2027年1月期 | 公租公課: | 919百万円 | 907百万円 | 外注委託費: | 312百万円 | 312百万円 | 修繕費: | 205百万円 | 209百万円 | 減価償却費: | 1,820百万円 | 1,818百万円 | 固定資産除却損: | 2百万円 | 1百万円 | その他賃貸事業費用: | 535百万円 | 558百万円 |
| | 2026年7月期 | 2027年1月期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公租公課: | 919百万円 | 907百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 外注委託費: | 312百万円 | 312百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕費: | 205百万円 | 209百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費: | 1,820百万円 | 1,818百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 固定資産除却損: | 2百万円 | 1百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業費用: | 535百万円 | 558百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 営業外費用 | <p>・営業外費用は、2026年7月期に550百万円、2027年1月期に604百万円をそれぞれ見込んでいます。そのうち、支払利息、投資法人債利息等について、2026年7月期に507百万円、2027年1月期に571百万円をそれぞれ見込んでいます。また、融資関連費用として2026年7月期に38百万円、2027年1月期に28百万円をそれぞれ見込んでいます。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1口当たり 分配金 (利益超過分配金を 含まない) | <p>・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>・2026年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,904百万円（内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）の取り崩しを含みます。）を支払原資とすることを前提としています。</p> <p>・2027年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,904百万円（内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）の取り崩しを含みます。）を支払原資とすることを前提としています。</p> <p>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たり利益分配金の額が変動する可能性があります。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1口当たり 利益超過分配金 | <p>・利益を超える金銭の分配については、2026年7月期及び2027年1月期において、内部留保が存在するため、実施しないことを前提としています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | <p>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</p> <p>・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。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(2)投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年10月30日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 第40期 2025年7月31日 | 第41期 2026年1月31日 |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 9,843,322 | 11,203,191 |
| 信託現金及び信託預金 | 5,084,008 | 5,097,047 |
| 営業未収入金 | 446,424 | 424,029 |
| 前払費用 | 3,095 | 3,021 |
| 未収還付法人税等 | 233 | 1,441 |
| 預け金 | — | 1,550,000 |
| その他 | 35,138 | 7,052 |
| 流動資産合計 | 15,412,223 | 18,285,783 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 17,037,860 | 16,328,237 |
| 減価償却累計額 | △3,789,957 | △3,637,154 |
| 建物（純額） | 13,247,903 | 12,691,082 |
| 構築物 | 577,107 | 572,022 |
| 減価償却累計額 | △200,005 | △207,489 |
| 構築物（純額） | 377,102 | 364,533 |
| 工具、器具及び備品 | 25,041 | 24,341 |
| 減価償却累計額 | △12,840 | △13,900 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 12,201 | 10,440 |
| 土地 | 11,420,197 | 10,862,157 |
| 建設仮勘定 | — | 1,589 |
| 信託建物 | 136,796,853 | 137,208,758 |
| 減価償却累計額 | △43,108,078 | △43,949,197 |
| 信託建物（純額） | 93,688,774 | 93,259,560 |
| 信託構築物 | 3,820,055 | 3,811,009 |
| 減価償却累計額 | △1,952,790 | △1,993,200 |
| 信託構築物（純額） | 1,867,265 | 1,817,808 |
| 信託工具、器具及び備品 | 69,329 | 70,077 |
| 減価償却累計額 | △32,607 | △35,167 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 36,722 | 34,909 |
| 信託土地 | ※1 134,936,218 | ※1 136,102,161 |
| 信託建設仮勘定 | 1,210 | — |
| 有形固定資産合計 | 255,587,596 | 255,144,246 |
| 無形固定資産 | | |
| その他 | 455 | 164 |
| 無形固定資産合計 | 455 | 164 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 7,550 | 7,550 |
| 長期前払費用 | 356,215 | 305,974 |
| 繰延税金資産 | 13 | 15 |
| 差入保証金 | 10,000 | 10,000 |
| デリバティブ債権 | 222,276 | 362,021 |
| 投資その他の資産合計 | 596,055 | 685,561 |
| 固定資産合計 | 256,184,107 | 255,829,971 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 26,096 | 21,921 |
| 繰延資産合計 | 26,096 | 21,921 |
| 資産合計 | 271,622,427 | 274,137,677 |

（単位：千円）

| | 第40期 2025年7月31日 | 第41期 2026年1月31日 |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,205,766 | 1,567,710 |
| 短期借入金 | — | ※2 2,400,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 3,000,000 | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 11,500,000 | 14,500,000 |
| 未払分配金 | 4,595 | 4,867 |
| 未払費用 | 1,185,719 | 1,251,326 |
| 未払法人税等 | 687 | 698 |
| 未払消費税等 | 144,064 | 401,741 |
| 前受金 | 1,786,126 | 1,764,716 |
| 預り金 | 2,441 | 8,520 |
| その他 | 21,526 | 21,233 |
| 流動負債合計 | 18,850,927 | 21,920,815 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 10,700,000 | 10,700,000 |
| 長期借入金 | 94,500,000 | 93,500,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 654,651 | 611,247 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 6,307,925 | 6,149,882 |
| 長期預り金 | 266,087 | 271,259 |
| 固定負債合計 | 112,428,665 | 111,232,389 |
| 負債合計 | 131,279,592 | 133,153,204 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | | |
| 出資総額（総額） | 140,559,170 | 140,559,170 |
| 出資総額控除額 | ※3 △9,979,920 | ※3 △9,979,920 |
| 出資総額（純額） | 130,579,249 | 130,579,249 |
| 剰余金 | | |
| 任意積立金 | | |
| 買換特例圧縮積立金 | ※4 1,775,491 | ※4 1,331,618 |
| 圧縮積立金 | 1,222,813 | 1,861,566 |
| 任意積立金合計 | 2,998,304 | 3,193,184 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 6,543,002 | 6,850,016 |
| 剰余金合計 | 9,541,307 | 10,043,201 |
| 投資主資本合計 | 140,120,557 | 140,622,451 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | 222,276 | 362,021 |
| 評価・換算差額等合計 | 222,276 | 362,021 |
| 純資産合計 | ※5 140,342,834 | ※5 140,984,472 |
| 負債純資産合計 | 271,622,427 | 274,137,677 |

（2）損益計算書

（単位：千円）

| | 第40期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 第41期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 9,809,310 | ※1 9,840,349 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 345,399 | ※1 375,395 |
| 不動産等売却益 | ※2 590,452 | ※2 1,512,497 |
| 不動産等交換差益 | ※3 906,489 | ※3 205,608 |
| 営業収益合計 | 11,651,651 | 11,933,851 |
| 営業費用 | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 3,823,871 | ※1 3,749,860 |
| 資産運用報酬 | 1,074,420 | 1,128,670 |
| 資産保管手数料 | 26,073 | 26,299 |
| 一般事務委託手数料 | 40,079 | 39,773 |
| 役員報酬 | 6,300 | 5,400 |
| その他営業費用 | 139,857 | 109,415 |
| 営業費用合計 | 5,110,601 | 5,059,419 |
| 営業利益 | 6,541,050 | 6,874,432 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 2,805 | 14,430 |
| 未払分配金除斥益 | 411 | 299 |
| その他 | 0 | 0 |
| 営業外収益合計 | 3,216 | 14,729 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 331,509 | 369,357 |
| 融資関連費用 | 42,690 | 43,504 |
| 投資法人債利息 | 62,032 | 60,121 |
| 投資法人債発行費償却 | 4,282 | 4,174 |
| その他 | 3,739 | 4,940 |
| 営業外費用合計 | 444,254 | 482,098 |
| 経常利益 | 6,100,012 | 6,407,063 |
| 税引前当期純利益 | 6,100,012 | 6,407,063 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 881 | 920 |
| 法人税等調整額 | 0 | △1 |
| 法人税等合計 | 882 | 919 |
| 当期純利益 | 6,099,130 | 6,406,144 |
| 買換特例圧縮積立金取崩額 | 443,872 | 443,872 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 6,543,002 | 6,850,016 |

（3）投資主資本等変動計算書

第40期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

| | 投資主資本 | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------------|-------------|--------------|---------------|-----------|-------------|-------------------------------------|------------|------------|-------------|
| | 出資総額 | | | 剰余金 | | | | | 自己投資口 | 投資主 資本合計 |
| | 出資総額 (総額) | 出資総額 控除額 | 出資総額 (純額) | 任意積立金 | | | 当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△) | 剰余金合計 | | |
| | | | | 買換特例 圧縮積立金 | 圧縮積立金 | 任意積立金 合計 | | | | |
| 当期首残高 | 140,559,170 | △8,489,622 | 132,069,548 | 2,219,363 | 954,422 | 3,173,786 | 5,404,173 | 8,577,959 | — | 140,647,507 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | | |
| 買換特例圧縮積立 金の取崩 | | | | △443,872 | | △443,872 | 443,872 | — | | — |
| 圧縮積立金の積立 | | | | | 268,391 | 268,391 | △268,391 | — | | — |
| 剰余金の配当 | | | | | | | △5,135,781 | △5,135,781 | | △5,135,781 |
| 当期純利益 | | | | | | | 6,099,130 | 6,099,130 | | 6,099,130 |
| 自己投資口の取得 | | | | | | | | | △1,490,298 | △1,490,298 |
| 自己投資口の消却 | | △1,490,298 | △1,490,298 | | | | | | 1,490,298 | — |
| 投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額） | | | | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | — | △1,490,298 | △1,490,298 | △443,872 | 268,391 | △175,481 | 1,138,829 | 963,348 | — | △526,950 |
| 当期末残高 | 140,559,170 | △9,979,920 | 130,579,249 | 1,775,491 | 1,222,813 | 2,998,304 | 6,543,002 | 9,541,307 | — | 140,120,557 |

| | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|------------------------------|-------------|----------------|-------------|
| | 繰延ヘッジ 損益 | 評価・換算 差額等合計 | |
| 当期首残高 | 192,192 | 192,192 | 140,839,699 |
| 当期変動額 | | | |
| 買換特例圧縮積立 金の取崩 | | | — |
| 圧縮積立金の積立 | | | — |
| 剰余金の配当 | | | △5,135,781 |
| 当期純利益 | | | 6,099,130 |
| 自己投資口の取得 | | | △1,490,298 |
| 自己投資口の消却 | | | — |
| 投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額） | 30,084 | 30,084 | 30,084 |
| 当期変動額合計 | 30,084 | 30,084 | △496,865 |
| 当期末残高 | 222,276 | 222,276 | 140,342,834 |

第41期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

| | 投資主資本 | | | | | | | | |
|----------------------|--------------|-------------|--------------|---------------|-----------|-------------|-------------------------------------|------------|-------------|
| | 出資総額 | | | 剰余金 | | | | | 投資主 資本合計 |
| | 出資総額 (総額) | 出資総額 控除額 | 出資総額 (純額) | 任意積立金 | | | 当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△) | 剰余金合計 | |
| | | | | 買換特例 圧縮積立金 | 圧縮積立金 | 任意積立金 合計 | | | |
| 当期首残高 | 140,559,170 | △9,979,920 | 130,579,249 | 1,775,491 | 1,222,813 | 2,998,304 | 6,543,002 | 9,541,307 | 140,120,557 |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 買換特例圧縮積立金の取崩 | | | | △443,872 | | △443,872 | 443,872 | - | - |
| 圧縮積立金の積立 | | | | | 638,752 | 638,752 | △638,752 | - | - |
| 剰余金の配当 | | | | | | | △5,904,250 | △5,904,250 | △5,904,250 |
| 当期純利益 | | | | | | | 6,406,144 | 6,406,144 | 6,406,144 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | | | | | | | | | |
| 当期変動額合計 | - | - | - | △443,872 | 638,752 | 194,879 | 307,014 | 501,893 | 501,893 |
| 当期末残高 | 140,559,170 | △9,979,920 | 130,579,249 | 1,331,618 | 1,861,566 | 3,193,184 | 6,850,016 | 10,043,201 | 140,622,451 |

| | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|----------------------|-------------|----------------|-------------|
| | 繰延ヘッジ 損益 | 評価・換算 差額等合計 | |
| 当期首残高 | 222,276 | 222,276 | 140,342,834 |
| 当期変動額 | | | |
| 買換特例圧縮積立金の取崩 | | | - |
| 圧縮積立金の積立 | | | - |
| 剰余金の配当 | | | △5,904,250 |
| 当期純利益 | | | 6,406,144 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 139,744 | 139,744 | 139,744 |
| 当期変動額合計 | 139,744 | 139,744 | 641,637 |
| 当期末残高 | 362,021 | 362,021 | 140,984,472 |

（4）金銭の分配に係る計算書

| 区分 | 第40期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 第41期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 金額（円） | 金額（円） |
| I 当期末処分利益 | 6,543,002,951 | 6,850,016,976 |
| II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額) | 5,904,250,450 (2,150) | 6,316,174,900 (2,300) |
| III 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金繰入額 | 638,752,501 | — |
| 圧縮特別勘定積立金積立額 | — | 533,761,128 |
| IV 次期繰越利益 | — | 80,948 |

| 分配金額の算出方法 | 第40期 | 第41期 |
|-----------|---|--|
| | <p>本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で実際に繰り入れた638,752,501円を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,746,163口の整数倍の最大値となる5,904,250,450円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条（2）に基づき、每期継続的に利益を超えた金銭の分配を実施する方針ですが、当期は、本投資法人において内部留保（買換特例圧縮積立金及び圧縮積立金等）が存在することから、利益を超えた金銭の分配を行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の8に定められている圧縮特別勘定積立金積立額533,761,128円を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,746,163口の整数倍の最大値となる6,316,174,900円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条（2）に基づき、每期継続的に利益を超えた金銭の分配を実施する方針ですが、当期は、本投資法人において内部留保（買換特例圧縮積立金及び圧縮積立金等）が存在することから、利益を超えた金銭の分配を行いません。</p> |

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

| | 第40期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 第41期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 6,100,012 | 6,407,063 |
| 減価償却費 | 1,838,656 | 1,817,887 |
| 投資法人債発行費償却 | 4,282 | 4,174 |
| 受取利息 | △2,805 | △14,430 |
| 支払利息 | 393,542 | 429,478 |
| 固定資産除却損 | 4,907 | 11,445 |
| 不動産等交換差益 | △906,489 | △205,608 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | 28,815 | 22,395 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | △161,369 | 257,677 |
| 前払費用の増減額（△は増加） | 4,020 | 74 |
| 長期前払費用の増減額（△は増加） | 13,700 | 50,240 |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | △242,712 | 407,365 |
| 未払費用の増減額（△は減少） | 138,026 | 57,122 |
| 前受金の増減額（△は減少） | △30,862 | △21,410 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | 1,758,446 | 1,101,576 |
| その他 | △5,877 | 37,656 |
| 小計 | 8,934,296 | 10,362,707 |
| 利息及び配当金の受取額 | 2,805 | 10,866 |
| 利息の支払額 | △385,887 | △422,373 |
| 法人税等の支払額又は還付額（△は支払） | △1,212 | △2,116 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 8,550,001 | 9,949,083 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △123,541 | △362,760 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △3,578,832 | △1,959,581 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 49,436 | 2,930 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △155,456 | △46,334 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 298,126 | 133,107 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △242,417 | △291,150 |
| 差入保証金の返還による収入 | 20 | — |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △3,752,665 | △2,523,790 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | — | 2,400,000 |
| 長期借入れによる収入 | 6,500,000 | 7,500,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △6,500,000 | △5,500,000 |
| 投資法人債の償還による支出 | — | △3,000,000 |
| 自己投資口の取得による支出 | △1,490,298 | — |
| 分配金の支払額 | △5,135,267 | △5,903,678 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △6,625,566 | △4,503,678 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | △1,828,230 | 2,921,614 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 16,554,146 | 14,725,915 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 14,725,915 | ※1 17,647,530 |

(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資産の評価基準及び評価方法 | <p>投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法によっております。</p> |
| ②固定資産の減価償却の方法 | <p>(i) 有形固定資産(信託財産を含む。) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～75年 構築物 2～58年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(ii) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> |
| ③繰延資産の処理方法 | <p>投資法人債発行費 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> |
| ④収益及び費用の計上基準 | <p>(i) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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決算期間に対応する額を不動産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あたり、取得年度に係る固定資産税等相当分を取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては34,926千円、当期においては12,238千円です。</p> <p>(ii) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等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 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道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> |

| | |
|-----------------------------------|--|
| ⑤ヘッジ会計の方法 | <p>(i) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(ii) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(iii) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(iv) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p> |
| ⑥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 | 手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |
| ⑦その他財務諸表の作成のための基礎となる事項 | <p>(i) 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きましては、信託財産内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項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 A. 信託現金及び信託預金 B. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 C. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(ii) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等については、各資産の取得原価に算入しています。</p> |

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年1月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・「後発事象に関する会計基準」(企業会計基準第41号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)
- ・「後発事象に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第35号 2026年1月9日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会 監査・保証基準委員会 監査基準報告書560実務指針第1号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

(2) 適用予定日

2028年1月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「後発事象に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

| | 前 期 (2025年7月31日) | 当 期 (2026年1月31日) |
|------|---------------------|---------------------|
| 信託土地 | 1,158,926 | 1,852,841 |

※2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀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 (2025年7月31日) | 当 期 (2026年1月31日) |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| コミットメントライン契約の総額 | 19,500,000 | 19,500,000 |
| 当期末借入残高 | — | 2,400,000 |
| 当期末未実行枠残高 | 19,500,000 | 17,100,000 |

※3. 自己投資口の消却の状況

| | 前 期 (2025年7月31日) | 当 期 (2026年1月31日) |
|-------|---------------------|---------------------|
| 総消却口数 | 49,206口 | 49,206口 |
| 消却総額 | 9,515,496千円 | 9,515,496千円 |

(注)当期中の自己投資口の消却はありません。

※4. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

| 項目 | 内訳 | |
|--------------------|--|--------------------|
| 対象資産 | 市川物流センターⅡ 土地 | |
| 発生原因と金額 | 2014年9月の船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターの売却に伴う売却益2,618,320千円 | |
| 取崩し方針 | 税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。 | |
| 当期取崩しについての説明 | 売却による取崩しを行いました。 | |
| 金額(単位:千円) | 前期 (2025年7月31日) | 当期 (2026年1月31日) |
| 当期積立て・取崩し前残高 | 2,219,363 | 1,775,491 |
| 損益計算書における取崩し | △443,872 | △443,872 |
| 貸借対照表残高 | 1,775,491 | 1,331,618 |
| 金銭の分配に係る計算書における積立て | — | — |
| 金銭の分配に係る計算書における取崩し | — | — |
| 当期積立て・取崩し後残高 | 1,775,491 | 1,331,618 |

※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

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

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

| | 前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | | 当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 | |
|--------------|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | | | |
| 賃料収入 | 9,520,951 | | 9,548,808 | |
| 地代 | 600 | | 600 | |
| 共益費 | 287,759 | 9,809,310 | 290,941 | 9,840,349 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 駐車場使用料 | 30,032 | | 32,016 | |
| 水道光熱費収入 | 298,950 | | 325,109 | |
| その他営業収入 | 16,416 | 345,399 | 18,270 | 375,395 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 10,154,710 | | 10,215,745 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 公租公課 | 902,015 | | 889,252 | |
| 外注委託費 | 301,941 | | 305,494 | |
| 水道光熱費 | 315,874 | | 339,881 | |
| 修繕費 | 247,437 | | 252,262 | |
| 保険料 | 43,326 | | 44,472 | |
| その他賃貸事業費用 | 170,570 | | 89,454 | |
| 減価償却費 | 1,837,798 | | 1,817,596 | |
| 固定資産除却損 | 4,907 | | 11,445 | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 3,823,871 | | 3,749,860 |
| C. 不動産賃貸事業損益 | | | | |
| (A-B) | | 6,330,838 | | 6,465,885 |

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

小牧物流センター

(単位:千円)

| | |
|----------|-----------|
| 不動産等売却収入 | 2,350,000 |
| 不動産等売却原価 | 1,758,446 |
| その他売却費用 | 1,100 |
| 不動産等売却益 | 590,452 |

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

門真物流センター

(単位:千円)

| | |
|----------|-----------|
| 不動産等売却収入 | 2,730,000 |
| 不動産等売却原価 | 1,101,576 |
| その他売却費用 | 115,926 |
| 不動産等売却益 | 1,512,497 |

※3. 不動産等交換差益の内訳

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

市川物流センターⅡ（準共有持分18%）

（単位：千円）

| | |
|----------|-----------|
| 不動産等譲渡対価 | 4,940,000 |
| 不動産等譲渡原価 | 2,872,634 |
| その他譲渡費用 | 1,949 |
| 固定資産圧縮額 | 1,158,926 |
| 不動産等交換差益 | 906,489 |

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

市川物流センターⅡ（準共有持分18%）

（単位：千円）

| | |
|----------|-----------|
| 不動産等譲渡対価 | 4,940,000 |
| 不動産等譲渡原価 | 2,879,299 |
| その他譲渡費用 | 2,250 |
| 固定資産圧縮額 | 1,852,841 |
| 不動産等交換差益 | 205,608 |

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

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 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 30,000,000口 | 30,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 2,746,163口 | 2,746,163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 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 現金及び預金 | 9,843,322 | 11,203,191 |
| 信託現金及び信託預金 | 5,084,008 | 5,097,047 |
| 預け金 | — | 1,550,000 |
| 長期預り金(注) | △201,414 | △202,708 |
| 現金及び現金同等物 | 14,725,915 | 17,647,530 |

(注)不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金

2. 重要な非資金取引の内容

本投資法人は、前期の2025年2月3日及び当期の2025年8月1日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。

（単位：千円）

| | 前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 交換による取得物件の金額 | △5,300,000 | △5,300,000 |
| 交換による譲渡物件の金額 | 4,940,000 | 4,940,000 |
| 交換取引に係る差金支出 （「信託有形固定資産の取得による支出」に含めて表示） | △360,000 | △360,000 |

〔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）

（単位：千円）

| | 前期 | 当期 |
|---------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
| 未経過リース料 | | |
| 1年内 | 15,644,331 | 14,613,381 |
| 1年超 | 54,090,459 | 45,218,429 |
| 合計 | 69,734,790 | 59,831,811 |

〔金融商品に関する注記〕

①金融商品の状況に関する事項

(i) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

(ii) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「⑤ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(iii) 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を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

②金融商品の時価等に関する事項

2025年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」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。

(単位:千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|--------------------|-------------|-------------|------------|
| (i) 1年内償還予定の投資法人債 | 3,000,000 | 3,002,400 | 2,400 |
| (ii) 1年内返済予定の長期借入金 | 11,500,000 | 11,487,548 | △12,451 |
| (iii) 投資法人債 | 10,700,000 | 10,410,634 | △289,365 |
| (iv) 長期借入金 | 94,500,000 | 93,398,897 | △1,101,102 |
| 負債計 | 119,700,000 | 118,299,480 | △1,400,519 |
| デリバティブ取引※ | 222,276 | 222,276 | — |

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

2026年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「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。

(単位:千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|--------------------|-------------|-------------|------------|
| (i) 1年内償還予定の投資法人債 | — | — | — |
| (ii) 1年内返済予定の長期借入金 | 14,500,000 | 14,488,119 | △11,880 |
| (iii) 投資法人債 | 10,700,000 | 10,331,305 | △368,694 |
| (iv) 長期借入金 | 93,500,000 | 92,374,168 | △1,125,831 |
| 負債計 | 118,700,000 | 117,193,594 | △1,506,405 |
| デリバティブ取引※ | 362,021 | 362,021 | — |

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(i)1年内償還予定の投資法人債、(iii)投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは、日本証券業協会による公表参考値によっており、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しています。

(ii)1年内返済予定の長期借入金、(iv)長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を同様の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(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もることのできる利率で割り引いて算出する方法によっています)。また、変動金利によるものの時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2)預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注3)市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位:千円)

| 区分 | 前期 (2025年7月31日) | 当期 (2026年1月31日) |
|--------|--------------------|--------------------|
| 投資有価証券 | 7,550 | 7,550 |

投資有価証券

上記貸借対照表計上額については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

(注4)借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2025年7月31日)

(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 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 長期借入金 | 11,500,000 | 15,500,000 | 17,000,000 | 15,500,000 | 18,000,000 | 28,500,000 |
| 投資法人債 | 3,000,000 | 2,000,000 | 1,700,000 | 3,000,000 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 合計 | 14,500,000 | 17,500,000 | 18,700,000 | 18,500,000 | 20,000,000 | 30,500,000 |

当期(2026年1月31日)

(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 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 長期借入金 | 14,500,000 | 17,500,000 | 16,500,000 | 12,000,000 | 25,000,000 | 22,500,000 |
| 投資法人債 | — | 2,000,000 | 1,700,000 | 5,000,000 | — | 2,000,000 |
| 合計 | 14,500,000 | 19,500,000 | 18,200,000 | 17,000,000 | 25,000,000 | 24,500,000 |

[有価証券に関する注記]

前期(2025年7月期)及び当期(2026年1月期)において該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年7月期）及び当期（2026年1月期）において該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2025年7月期）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等(千円) | | 時価(千円) | 当該時価の算定方法 |
|-------------|-----------------------|---------|------------|------------|---------|---------------------------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 原則的処理方法 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 長期借入金 | 11,500,000 | 11,500,000 | 222,276 | 取引先金融機関から提示された価格等によっています。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 長期借入金 | 2,000,000 | — | ※ | — |

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。

当期（2026年1月期）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等(千円) | | 時価(千円) | 当該時価の算定方法 |
|----------|-----------------------|---------|------------|------------|---------|---------------------------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 原則的処理方法 | 金利スワップ取引 変動受取・固定支払 | 長期借入金 | 11,500,000 | 11,500,000 | 362,021 | 取引先金融機関から提示された価格等によっています。 |

[退職給付に関する注記]

前期（2025年7月期）及び当期（2026年1月期）において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の内訳

| | 前期 (2025年7月31日) | 当期 (2026年1月31日) |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 法人事業税損金不算入額 | 13千円 | 15千円 |
| 繰延税金資産小計 | 13千円 | 15千円 |
| 繰延税金資産合計 | 13千円 | 15千円 |
| 繰延税金資産の純額 | 13千円 | 15千円 |

② 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

| | 前 期 (2025年7月31日) | 当 期 (2026年1月31日) |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 法定実効税率 (調整) | 31.46% | 31.46% |
| 支払分配金の損金算入額 | △30.45% | △31.01% |
| 圧縮積立金繰入額 | △3.29% | — |
| 圧縮特別勘定積立金積立額 | — | △2.62% |
| 買換特例圧縮積立金取崩額 | 2.29% | 2.18% |
| その他 | 0.01% | 0.01% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01% | 0.01% |

[持分法損益等に関する注記]

前期(2025年7月期)及び当期(2026年1月期)において、本投資法人には関連会社が存在せず、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(2025年7月期)及び当期(2026年1月期)において該当事項はありません。
- ② 関連会社等
前期(2025年7月期)及び当期(2026年1月期)において該当事項はありません。
- ③ 兄弟会社等
前期(2025年7月期)及び当期(2026年1月期)において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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

| 種類 | 会社等の名称又は氏名 | 住所 | 資本金又は出資金 | 事業の内容又は職業 | 議決権等の所有(被所有)割合 | 取引の内容 | 取引金額(千円) | 科目 | 期末残高(千円) |
|-----------|------------|----|----------|---|----------------|---------------------------------------|-------------------|------|-----------------|
| 役員及びその近親者 | 鈴木靖一 | — | — | 本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長 | — | 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1) | 1,129,419 (注2) | 未払費用 | 864,762 (注2) |

(注1) 鈴木靖一が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

| 種類 | 会社等の名称又は氏名 | 住所 | 資本金又は出資金 | 事業の内容又は職業 | 議決権等の所有(被所有)割合 | 取引の内容 | 取引金額(千円) | 科目 | 期末残高(千円) |
|-----------|------------|----|----------|---|----------------|---------------------------------------|-------------------|------|-----------------|
| 役員及びその近親者 | 鈴木靖一 | — | — | 本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長 | — | 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1) | 1,173,064 (注2) | 未払費用 | 926,856 (注2) |

(注1) 鈴木靖一が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2025年7月期)及び当期(2026年1月期)において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、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設を所有しています。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、以下のとおりです。

（単位：千円）

| | 前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 254,356,552 | 255,586,386 |
| 期中増減額 | 1,229,834 | △443,729 |
| 期末残高 | 255,586,386 | 255,142,656 |
| 期末時価 | 417,230,000 | 417,420,000 |

(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。なお、貸借対照表計上額には建設仮勘定を含めていません。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は習志野物流センターⅡ（準共有持分10%）(1,263,873千円)、印西物流センター（1,371,766千円）及び北名古屋物流センター（準共有持分50%）(5,367,040千円)の取得によるものであり、主な減少額は市川物流センターⅡ（準共有持分18%）(2,872,634千円)及び小牧物流センター（1,758,446千円）の売却によるものです。当期の主な増加額は北名古屋物流センター（準共有持分50%）(5,353,671千円)及び石狩物流センター（準共有持分45%）(1,072,762千円)の取得によるものであり、主な減少額は市川物流センターⅡ（準共有持分18%）(2,879,299千円)及び門真物流センター（1,101,576千円）の売却によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期については2025年1月16日付で譲渡契約を締結した市川物流センターⅡ（準共有持分54%）に関しては譲渡（予定）価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する前期（2025年7月期）及び当期（2026年1月期）における損益については、前記「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 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

①顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

| | 顧客との契約から生じる収益 (注1) | 外部顧客への売上高 |
|---------|-----------------------|-------------|
| 不動産等の売却 | — | (注2)590,452 |
| 不動産等の交換 | 4,940,000 | (注3)906,489 |
| 水道光熱費収入 | 298,950 | 298,950 |
| その他 | — | 9,855,759 |
| 合計 | 5,238,950 | 11,651,651 |

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

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より、不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

(注3) 不動産等の交換については、損益計算書において不動産等交換差益として計上するため、不動産等譲渡対価より、不動産等譲渡原価、その他譲渡費用及び固定資産圧縮額を控除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

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

(i) 契約資産及び契約負債の残高等

| | 前 期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日 |
|---------------------|------------------------------------|
| 顧客との契約から生じた債権(期首残高) | 65,457千円 |
| 顧客との契約から生じた債権(期末残高) | 85,198千円 |
| 契約資産(期首残高) | —千円 |
| 契約資産(期末残高) | —千円 |
| 契約負債(期首残高) | —千円 |
| 契約負債(期末残高) | —千円 |

(ii) 残存履行義務に配分した取引価格

不動産等の売却について、2025年7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月16日に交換（売買）契約を締結した不動産等に係る4,940,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち4,940,000千円について2025年8月1日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

①顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

| | 顧客との契約から生じる収益 (注1) | 外部顧客への売上高 |
|---------|-----------------------|----------------|
| 不動産等の売却 | 2,730,000 | (注2) 1,512,497 |
| 不動産等の交換 | 4,940,000 | (注3) 205,608 |
| 水道光熱費収入 | 325,109 | 325,109 |
| その他 | — | 9,890,636 |
| 合計 | 7,995,109 | 11,933,851 |

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

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より、不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

(注3) 不動産等の交換については、損益計算書において不動産等交換差益として計上するため、不動産等譲渡対価より、不動産等譲渡原価、その他譲渡費用及び固定資産圧縮額を控除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

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

(i) 契約資産及び契約負債の残高等

| | 当 期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日 |
|---------------------|------------------------------------|
| 顧客との契約から生じた債権（期首残高） | 85,198千円 |
| 顧客との契約から生じた債権（期末残高） | 67,310千円 |
| 契約資産（期首残高） | —千円 |
| 契約資産（期末残高） | —千円 |
| 契約負債（期首残高） | —千円 |
| 契約負債（期末残高） | —千円 |

(ii) 残存履行義務に配分した取引価格

不動産等の売却について、2026年1月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月16日に交換（売買）契約を締結した不動産等に係る14,880,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち4,960,000千円について2026年2月2日に、4,960,000千円について2026年8月3日に、4,960,000千円について2027年2月1日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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。

[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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(i) 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。

(ii) 地域ごとの情報

A. 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。

B. 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90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全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 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

(i) 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。

(ii) 地域ごとの情報

A. 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。

B. 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90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

| 顧客の名称又は氏名 | 営業収益 | 関連するセグメント名 |
|-------------|-----------|------------|
| 大成有楽不動産株式会社 | 1,512,497 | 不動産賃貸事業 |

[1口当たり情報に関する注記]

| | 前期 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日 |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 51,105円 | 51,338円 |
| 1口当たり当期純利益 | 2,214円 | 2,332円 |

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、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 2025年2月 1日 至 2025年7月31日 | 当期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日 |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益(千円) | 6,099,130 | 6,406,144 |
| 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) | 6,099,130 | 6,406,144 |
| 期中平均投資口数(口) | 2,754,641 | 2,746,163 |

[重要な後発事象に関する注記]
該当事項はありません。

[追加情報]

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の交換取引の一部を完了しています。

<資産の交換>

資産の取得

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】

| | |
|----------|--|
| 取得(予定)資産 | 不動産信託受益権 ① 準共有持分33% ② 準共有持分33% ③ 準共有持分34% |
| 取得(予定)価格 | ① 5,181百万円 ② 5,181百万円 ③ 5,338百万円 |
| 取得(予定)時期 | ① 2026年2月2日 ② 2026年8月3日 ③ 2027年2月1日 |
| 所在地 | 千葉県船橋市西浦三丁目6番1号他 |
| 用途 | 倉庫 |
| 敷地面積 | 30,372.00㎡(注) |
| 延床面積 | 58,504.55㎡(注) |
| 構造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建他 |
| 建築時期 | 2007年4月23日他 |
| 所有形態 | 土地:所有権 建物:所有権 |

(注) いずれも本物件全体について記載しています。

資産の譲渡

【M-18 市川物流センターⅡ】

| | |
|----------|--|
| 譲渡(予定)資産 | 不動産信託受益権(準共有持分54%) ① 準共有持分18% ② 準共有持分18% ③ 準共有持分18% |
| 譲渡(予定)価格 | ① 4,960百万円 ② 4,960百万円 ③ 4,960百万円 |
| 契約日 | 2025年1月16日 |
| 譲渡(予定)日 | ① 2026年2月2日 ② 2026年8月3日 ③ 2027年2月1日 |
| 譲渡先 | 日本プロロジスリート投資法人 |
| 損益に及ぼす影響 | 2026年7月期(自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益670百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 2027年1月期(自 2026年8月1日 至 2027年1月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益579百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 |

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間にける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況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(百万円) | | 備考 |
|------------|-------|-------------------|-----------|-----------|---------|------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 2022年2月21日 | 公募増資 | 28,927 | 934,000 | 8,314 | 135,658 | (注1) |
| 2024年1月31日 | 消却 | △3,300 | 930,700 | △936 | 134,721 | (注2) |
| 2025年1月31日 | 消却 | △9,979 | 920,721 | △2,652 | 132,069 | (注3) |
| 2025年2月1日 | 投資口分割 | 1,841,442 | 2,762,163 | — | 132,069 | (注4) |
| 2025年7月31日 | 消却 | △16,000 | 2,746,163 | △1,490 | 130,579 | (注5) |

(注1) 1口当たり発行価格297,430円(引受価額287,414円)にて、新規物件の取得資金の一部及び既存物件の再開発に伴う建築工事代金の一部に充当する他、新規物件の取得に伴う手元資金の減少分を補うことを目的として新投資口を発行しました。

(注2) 2023年11月24日から2024年1月12日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2023年11月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年1月31日に消却しました。

(注3) 2024年9月12日から2024年12月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2024年9月11日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年1月31日に消却しました。

(注4) 2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。

(注5) 2025年3月13日から2025年6月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年3月12日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年7月31日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

| 資産の種類 | 資産の用途 | 地域 (注2) | 前期 (2025年7月31日現在) | | 当期 (2026年1月31日現在) | |
|---------------|-------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| | | | 保有総額 (百万円) (注3) | 資産総額に 対する比率(%) (注4) | 保有総額 (百万円) (注3) | 資産総額に 対する比率(%) (注4) |
| 不動産 | 物流施設 | 首都圏 | 9,234 | 3.4 | 9,176 | 3.3 |
| | | 近畿・中部・九州地域 | 14,352 | 5.3 | 13,290 | 4.8 |
| | | その他 | 1,470 | 0.5 | 1,460 | 0.5 |
| | 小計 | 25,057 | 9.2 | 23,928 | 8.7 | |
| 信託 不動産 | 物流施設 | 首都圏 | 207,197 | 76.3 | 203,399 | 74.2 |
| | | 近畿・中部・九州地域 | 21,100 | 7.8 | 24,507 | 8.9 |
| | | その他 | 2,231 | 0.8 | 3,307 | 1.2 |
| | 小計 | 230,528 | 84.9 | 231,214 | 84.3 | |
| 預金・その他の資産(注5) | | | 16,036 | 5.9 | 18,995 | 6.9 |
| 資産総額 | | | 271,622 | 100.0 | 274,137 | 100.0 |

(注1) 本「3.参考情報」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として2026年1月31日現在を基準としています。

(注2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照ください。

(注3) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額(不動産及び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4) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が2025年7月期は5,084百万円、2026年1月期は5,097百万円含まれています。

<地域区分>

| 地域区分 | 対象地域 |
|------|------------------|
| 首都圏 | 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県 |
| 近畿地域 | 大阪府、京都府、兵庫県 |
| 中部地域 | 愛知県、岐阜県、三重県 |
| 九州地域 | 福岡県、佐賀県 |
| その他 | 上記以外の地域 |

| | 前期 (2025年7月31日現在) | | 当期 (2026年1月31日現在) | |
|-------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | 金額(百万円) (注1) | 資産総額に対する比率(%) (注2) | 金額(百万円) (注1) | 資産総額に対する比率(%) (注2) |
| 負債総額 | 131,279 | 48.3 | 133,153 | 48.6 |
| 純資産総額 | 140,342 | 51.7 | 140,984 | 51.4 |
| 資産総額 | 271,622 | 100.0 | 274,137 | 100.0 |

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2)投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

A. 株式

| 銘柄 | 株式数 | 取得価額(千円) | | 評価額(千円)(注2) | | 評価損益 | 備考 |
|--------------------------------|--------|----------|-------|-------------|-------|------|----|
| | | 単価 | 金額 | 単価 | 金額 | | |
| 株式会社久喜菖蒲 工業団地管理センタ ー(注1) | 7,550株 | 1 | 7,550 | 1 | 7,550 | — | — |

(注1) 久喜物流センターの取得に伴い、同物流センターの所在する工業団地管理会社の株式取扱規程に従い、土地保有面積に応じた株式を取得しています。

(注2) 非上場株式に該当するため、帳簿価額を記載しています。

B. 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②不動産等の概要

本投資法人は以下の不動産等を保有しています。

A. 不動産等の概要（取得価格等）

| 物件 番号 | 不動産等の名称 | 所有形態 | 取得価格 (百万円) (注2) | 帳簿価額 (百万円) (注2) | 期末 算定価額 (百万円) (注3) | 投資 比率 (%) (注4) |
|----------|----------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| M-2 | 浦安物流センター | 不動産 信託受益権 | 8,745 (注5) | 8,641 | 17,400 | 3.0 |
| M-3 | 平塚物流センター | 不動産 信託受益権 | 1,466 | 1,168 | 1,770 | 0.5 |
| M-4 | 新木場物流センター | 不動産 信託受益権 | 2,454 | 2,080 | 4,190 | 0.8 |
| M-5 | 浦安千鳥物流センター | 不動産 信託受益権 | 6,000 | 4,840 | 10,400 | 2.0 |
| M-6 | 船橋西浦物流センター | 不動産 信託受益権 | 5,700 | 3,770 | 8,990 | 1.9 |
| M-8 | 川崎物流センター | 不動産 信託受益権 | 10,905 | 8,849 | 12,400 | 3.7 |
| M-9 | 習志野物流センター | 不動産 信託受益権 | 1,690 | 1,370 | 2,370 | 0.6 |
| M-11 | 八千代物流センター | 不動産 信託受益権 | 7,892 (注6) | 6,485 | 14,100 | 2.7 |
| M-12 | 横浜福浦物流センター | 不動産 信託受益権 | 9,800 | 7,252 | 12,900 | 3.3 |
| M-13 | 八千代物流センターⅡ | 不動産 信託受益権 | 5,300 | 3,639 | 8,350 | 1.8 |
| M-15 | 市川物流センター | 不動産 | 4,550 | 3,932 | 6,100 | 1.6 |
| M-16 | 東雲物流センター(注7) | 不動産 信託受益権 | 11,800 | 10,922 | 16,000 | 4.0 |
| M-17 | 習志野物流センターⅡ | 不動産 信託受益権 | 9,119 (注8) | 6,956 | 13,200 | 3.1 |
| M-18 | 市川物流センターⅡ (注7)(注9)(注18) | 不動産 信託受益権 | 10,449 | 8,594 | 14,900 | 3.6 |
| M-19 | 草加物流センター | 不動産 信託受益権 | 14,440 (注10) | 12,447 | 19,300 | 4.9 |
| M-20 | 辰巳物流センター | 不動産 信託受益権 | 9,000 | 7,825 | 16,100 | 3.1 |

| 物件 番号 | 不動産等の名称 | 所有形態 | 取得価格 (百万円) (注2) | 帳簿価額 (百万円) (注2) | 期末 算定価額 (百万円) (注3) | 投資 比率 (%) (注4) |
|----------|---------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| M-21 | 柏物流センター | 不動産 信託受益権 | 3,725 | 3,062 | 5,070 | 1.3 |
| M-22 | 武蔵村山物流センター | 不動産 信託受益権 | 8,650 | 8,040 | 11,600 | 2.9 |
| M-23 | 柏物流センターⅡ | 不動産 信託受益権 | 3,795 (注11) | 3,365 | 5,410 | 1.3 |
| M-24 | 新子安物流センター(注7) | 不動産 信託受益権 | 9,696 | 8,335 | 13,200 | 3.3 |
| M-25 | 三郷物流センター | 不動産 信託受益権 | 3,873 | 3,200 | 5,000 | 1.3 |
| M-26 | 相模原物流センター | 不動産 信託受益権 | 8,032 | 6,670 | 12,800 | 2.7 |
| M-27 | 千葉北物流センター | 不動産 | 1,459 | 1,641 | 2,800 | 0.5 |
| M-28 | 千葉北物流センターⅡ | 不動産 信託受益権 | 4,608 | 4,323 | 6,640 | 1.6 |
| M-29 | 浦安千鳥物流センターⅢ | 不動産 信託受益権 | 1,053 | 1,010 | 1,790 | 0.4 |
| M-30 | 座間物流センター | 不動産 信託受益権 | 1,728 | 1,685 | 2,650 | 0.6 |
| M-31 | 新木場物流センターⅡ | 不動産 信託受益権 | 15,270 | 14,331 | 21,200 | 5.2 |
| M-32 | 横浜町田物流センター | 不動産 信託受益権 | 25,452 | 24,233 | 28,100 | 8.7 |
| M-34 | 白井物流センター | 不動産 | 3,875 | 3,603 | 5,700 | 1.3 |
| M-35 | 戸田物流センター | 不動産 信託受益権 | 2,052 | 1,894 | 2,620 | 0.7 |
| M-36 | 市川物流センターⅢ | 不動産 信託受益権 | 3,850 | 3,630 | 6,530 | 1.3 |
| M-37 | 藤沢物流センター | 不動産 信託受益権 | 4,305 | 3,959 | 4,650 | 1.5 |
| M-38 | 羽生物流センター | 不動産 信託受益権 | 1,705 | 1,309 | 2,070 | 0.6 |
| M-39 | 埼玉騎西物流センター | 不動産 信託受益権 | 4,010 | 2,963 | 5,620 | 1.4 |
| M-40 | 加須物流センター | 不動産 信託受益権 | 3,790 | 2,704 | 5,250 | 1.3 |
| M-41 | 久喜物流センター(注7) | 不動産 信託受益権 | 8,577 | 8,398 | 9,350 | 2.9 |
| M-42 | 板橋物流センター | 不動産 信託受益権 | 4,105 | 4,061 | 4,500 | 1.4 |
| M-44 | 印西物流センター | 不動産 信託受益権 | 1,313 | 1,368 | 1,430 | 0.4 |
| 首都圏 小計 | | | 244,235 | 212,576 | 342,450 | 83.2 |
| T-1 | 大東物流センター | 不動産 信託受益権 | 9,762 (注12) | 8,920 | 20,800 | 3.3 |
| T-2 | 大阪福崎物流センター | 不動産 信託受益権 | 4,096 | 3,211 | 7,230 | 1.4 |

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 所有形態 | 取得価格 (百万円) (注2) | 帳簿価額 (百万円) (注2) | 期末 算定価額 (百万円) (注3) | 投資 比率 (%) (注4) |
|---------------|--------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| T-3 | 清須物流センター | 不動産 | 3,010 (注13) | 2,695 | 6,560 | 1.0 |
| T-7 | 福岡箱崎ふ頭物流センター | 不動産 信託受益権 | 2,797 | 2,450 | 3,690 | 1.0 |
| T-9 | 福岡香椎浜物流センター | 不動産 信託受益権 | 2,750 | 2,266 | 4,030 | 0.9 |
| T-10 | 春日井物流センター | 不動産 | 3,500 (注14) | 3,118 | 5,200 | 1.2 |
| T-11 | 高槻物流センター | 不動産 | 1,560 (注15) | 1,528 | 1,870 | 0.5 |
| T-12 | 愛西物流センター | 不動産 | 2,510 | 2,483 | 3,030 | 0.9 |
| T-13 | 大阪西淀川物流センター | 不動産 | 2,600 | 2,539 | 2,890 | 0.9 |
| T-15 | 摂津物流センター | 不動産 | 862 | 925 | 1,710 | 0.3 |
| T-16 | 北名古屋物流センター | 不動産 信託受益権 | 10,600 (注16) | 7,658 | 11,000 | 3.6 |
| 近畿・中部・九州地域 小計 | | | 44,048 | 37,798 | 68,010 | 15.0 |
| O-1 | 前橋物流センター | 不動産 信託受益権 | 1,230 | 875 | 1,340 | 0.4 |
| O-5 | 仙台港北物流センター | 不動産 | 1,600 | 1,460 | 3,190 | 0.5 |
| O-6 | 石狩物流センター | 不動産 信託受益権 | 2,353 (注17) | 2,432 | 2,450 | 0.8 |
| その他 小計 | | | 5,183 | 4,768 | 6,980 | 1.8 |
| ポートフォリオ 合計 | | | 293,467 | 255,142 | 417,440 | 100.0 |

(取得(予定)不動産等)

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 所有形態 | 取得(予定)価格 (百万円) (注2) | 帳簿価額 (百万円) (注2) | 期末 算定価額 (百万円) (注3) | 投資 比率 (%) (注4) |
|------|----------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| M-43 | 船橋西浦物流センターⅢ (注18) | 不動産 信託受益権 | 15,700 | — | 16,740 (注20) | — |
| T-14 | 尼崎物流センター(注18) | 不動産 信託受益権 | 未定 (注19) | — | 4,980 (注21) | — |

(注1) 主たる用途は物流施設です。

(注2) 取得(予定)価格及び帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、帳簿価額には建設仮勘定を含めていません。

(注3) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社による原則として決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注4) 投資比率は、本投資法人が保有する不動産等の取得価格合計に対する各不動産等の取得価格の比率であり、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,902百万円から、2020年12月に取壊しを行った建物に相当する金額432百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,275百万円を加算した金額を記載しています。

(注6) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、2013年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,230百万円を加算した金額を記載しています。

(注7) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

市川物流センターⅡ:54%

新子安物流センター:51%

久喜物流センター:44.5%

(注8) 2010年3月2日及び2025年2月3日の取得価格の合計額を記載しています。

- (注9) 当初取得価格17,415百万円から、交換により2025年2月及び2025年8月に譲渡済の準共有持分36%に相当する金額を減算した金額を記載しています。
2025年1月16日付で交換契約を締結し、2025年2月3日付、2025年8月1日付及び2026年2月2日付で、それぞれ準共有持分18%を譲渡しました。また、当該交換契約に基づき、2026年8月3日付及び2027年2月1日付で、それぞれ準共有持分18%を譲渡する予定です。
- (注10) 2012年3月27日及び2017年2月6日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注11) 2013年9月20日及び2018年3月1日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注12) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、2009年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫Ⅲの工事価格2,437百万円を加算した金額を記載しています。
- (注13) 当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。
- (注14) 当初の売買契約書に記載された売買代金830百万円に、再開発事業により新たに建設した建物の売買代金2,670百万円を加算した金額を記載しています。
- (注15) 2017年10月2日及び2019年10月31日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注16) 2025年2月3日及び2025年8月1日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注17) 2024年3月29日及び2025年12月17日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注18) 市川物流センターⅡ（準共有持分54%）と船橋西浦物流センターⅢに係る交換契約及び尼崎物流センターに係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。
なお、本投資法人は尼崎物流センターに関して、2026年2月20日付でフォワード・コミットメント等を解消しています。当該物件については2026年2月27日付で三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社が取得し、本投資法人は同日付で同社より当該物件の取得に係る優先交渉権を取得しています。
- (注19) 尼崎物流センターの取得に関するリコーリース株式会社（以下「リコーリース」といいます。）と本投資法人との間の信託受益権売買契約書において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。
①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から1年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2023年4月3日から2024年4月2日の間を想定）
4,384百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の1年目の応当日以降から2年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2024年4月3日から2025年4月2日の間を想定）
4,302百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の2年目の応当日以降から3年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において2025年4月3日から2026年4月2日の間を想定）
4,222百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
なお、(注18)のとおり、本投資法人は尼崎物流センターに関して、2026年2月20日付でフォワード・コミットメント等を解消しており、上記の取得価格に係る規定についても適用が終了しています。
- (注20) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2025年12月19日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- (注21) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2026年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

B. 不動産等の概要（賃貸状況等）

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 総賃貸可能面積 (㎡) (注1) | 賃貸面積 (㎡) (注2) | テナント 総数 | 稼働率 (%) | PML値 (%) (注3) |
|------|---------------|------------------------|---------------------|------------|------------|---------------------|
| M-2 | 浦安物流センター | 37,378.68 | 37,378.68 | 1 | 100.0 | 2.3 |
| M-3 | 平塚物流センター | 11,418.57 | 11,418.57 | 1 | 100.0 | 11.9 |
| M-4 | 新木場物流センター | 11,595.40 | 11,595.40 | 1 | 100.0 | 5.7 |
| M-5 | 浦安千鳥物流センター | 31,829.55 | 31,829.55 | 1 | 100.0 | 1.9 |
| M-6 | 船橋西浦物流センター | 35,809.99 | 35,809.99 | 2 | 100.0 | 0.1 |
| M-8 | 川崎物流センター | 46,667.00 | 46,667.00 | 1 | 100.0 | 5.7 |
| M-9 | 習志野物流センター | 4,123.60 | 4,123.60 | 1 | 100.0 | 1.8 |
| M-11 | 八千代物流センター | 56,882.98 | 56,882.98 | 2 | 100.0 | 0.2 |
| M-12 | 横浜福浦物流センター | 40,160.35 | 40,160.35 | 3 | 100.0 | 7.4 |
| M-13 | 八千代物流センターⅡ | 32,389.75 | 0.00 | 0 | 0.0 | 2.9 |
| M-15 | 市川物流センター | 18,735.76 | 18,735.76 | 1 | 100.0 | 2.0 |
| M-16 | 東雲物流センター(注4) | 24,380.84 | 24,380.84 | 1 | 100.0 | 5.6 |
| M-17 | 習志野物流センターⅡ | 48,342.83 | 48,342.83 | 1 | 100.0 | 2.4 |
| M-18 | 市川物流センターⅡ(注4) | 40,239.00 | 40,239.00 | 2 | 100.0 | 0.1 |
| M-19 | 草加物流センター | 55,300.10 | 55,300.10 | 3 | 100.0 | 2.7 |
| M-20 | 辰巳物流センター | 29,810.84 | 29,810.84 | 1 | 100.0 | 2.8 |
| M-21 | 柏物流センター | 20,550.73 | 20,550.73 | 1 | 100.0 | 0.8 |
| M-22 | 武蔵村山物流センター | 40,884.25 | 40,884.25 | 1 | 100.0 | 2.2 |
| M-23 | 柏物流センターⅡ | 50,159.55 | 50,159.55 | 1 | 100.0 | 1.9 |
| M-24 | 新子安物流センター(注4) | 36,251.63 | 36,251.63 | 2 | 100.0 | 4.4 |
| M-25 | 三郷物流センター | 19,405.45 | 19,405.45 | 1 | 100.0 | 0.9 |
| M-26 | 相模原物流センター | 42,733.37 | 42,733.37 | 1 | 100.0 | 4.0 |
| M-27 | 千葉北物流センター | 14,265.11 | 14,265.11 | 1 | 100.0 | 2.5 |
| M-28 | 千葉北物流センターⅡ | 25,595.13 | 25,595.13 | 1 | 100.0 | 1.6 |
| M-29 | 浦安千鳥物流センターⅢ | 5,587.80 | 5,587.80 | 1 | 100.0 | 2.0 |
| M-30 | 座間物流センター | 9,352.06 | 9,352.06 | 1 | 100.0 | 7.9 |
| M-31 | 新木場物流センターⅡ | 41,270.00 | 41,270.00 | 3 | 100.0 | 1.7 |
| M-32 | 横浜町田物流センター | 65,657.14 | 40,868.40 | 4 | 62.2 | 6.0 |
| M-34 | 白井物流センター | 25,653.79 | 25,653.79 | 1 | 100.0 | 1.2 |
| M-35 | 戸田物流センター | 7,219.40 | 7,219.40 | 1 | 100.0 | 3.2 |
| M-36 | 市川物流センターⅢ | 24,740.88 | 24,740.88 | 1 | 100.0 | 2.0 |
| M-37 | 藤沢物流センター | 16,443.72 | 16,443.72 | 1 | 100.0 | 14.9 |
| M-38 | 羽生物流センター | 5,919.53 | 5,919.53 | 1 | 100.0 | 1.7 |

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 総賃貸可能面積 (㎡) (注1) | 賃貸面積 (㎡) (注2) | テナント 総数 | 稼働率 (%) | PML値 (%) (注3) |
|---------------|--------------|------------------------|---------------------|------------|------------|---------------------|
| M-39 | 埼玉騎西物流センター | 24,574.14 | 24,574.14 | 1 | 100.0 | 2.4 |
| M-40 | 加須物流センター | 25,189.47 | 25,189.47 | 1 | 100.0 | 1.7 |
| M-41 | 久喜物流センター(注4) | 28,888.33 | 28,888.33 | 3 | 100.0 | 2.4 |
| M-42 | 板橋物流センター | 9,357.16 | 9,357.16 | 1 | 100.0 | 3.4 |
| M-44 | 印西物流センター | 5,351.15 | 5,351.15 | 1 | 100.0 | 1.4 |
| 首都圏 小計 | | 1,070,115.03 | 1,012,936.54 | 52 | 94.7 | — |
| T-1 | 大東物流センター | 97,391.00 | 97,391.00 | 1 | 100.0 | 11.2 |
| T-2 | 大阪福崎物流センター | 23,775.04 | 23,775.04 | 1 | 100.0 | 11.4 |
| T-3 | 清須物流センター | 20,438.09 | 20,438.09 | 1 | 100.0 | 5.0 |
| T-7 | 福岡箱崎ふ頭物流センター | 24,463.69 | 24,463.69 | 1 | 100.0 | 1.4 |
| T-9 | 福岡香椎浜物流センター | 21,217.48 | 21,217.48 | 2 | 100.0 | 1.7 |
| T-10 | 春日井物流センター | 22,246.29 | 22,246.29 | 1 | 100.0 | 2.0 |
| T-11 | 高槻物流センター | 7,305.33 | 7,305.33 | 1 | 100.0 | 11.1 |
| T-12 | 愛西物流センター | 13,852.46 | 13,852.46 | 1 | 100.0 | 3.6 |
| T-13 | 大阪西淀川物流センター | 10,213.81 | 10,213.81 | 1 | 100.0 | 5.1 |
| T-15 | 摂津物流センター | 8,108.40 | 8,108.40 | 1 | 100.0 | 7.1 |
| T-16 | 北名古屋物流センター | 42,751.60 | 42,751.60 | 3 | 100.0 | 3.9 |
| 近畿・中部・九州地域 小計 | | 291,763.19 | 291,763.19 | 14 | 100.0 | — |
| O-1 | 前橋物流センター | 5,367.42 | 5,367.42 | 1 | 100.0 | 1.0 |
| O-5 | 仙台港北物流センター | 10,634.24 | 10,634.24 | 1 | 100.0 | 7.3 |
| O-6 | 石狩物流センター | 21,872.18 | 21,872.18 | 3 | 100.0 | 1.6 |
| その他 小計 | | 37,873.84 | 37,873.84 | 5 | 100.0 | — |
| ポートフォリオ 合計 | | 1,399,752.06 | 1,342,573.57 | 71 | 95.9 | 1.5 |

(注1) 総賃貸可能面積は、各不動産等に関する賃貸借契約(賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。)に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。以下、本「3.参考情報」における各記載において同じです。

(注2) 賃貸面積は、各不動産等に関する賃貸借契約(賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。)に記載された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。以下、本「3.参考情報」における各記載において同じです。

(注3) PML値は、本投資法人が保有している不動産等について、東京海上ディール株式会社により作成された地震リスク調査報告書に基づく数値を記載しています。ただし、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。なお、PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、再現期間475年間(50年超過確率10%)に相当する地震が発生した場合の90%非超過確率に相当する損失額の再調達価格に対する割合を使用しています。

(注4) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%、市川物流センターⅡ:54%、新子安物流センター:51%、久喜物流センター:44.5%、

③ポートフォリオの分散状況

本投資法人が保有している不動産等のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

A. 地域別比率

| 地域 | 総賃貸可能面積(㎡) | 比率(%) (注) | 取得価格(百万円) | 比率(%) (注) |
|------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 首都圏 | 1,070,115.03 | 76.5 | 244,235 | 83.2 |
| 近畿・中部・九州地域 | 291,763.19 | 20.8 | 44,048 | 15.0 |
| その他 | 37,873.84 | 2.7 | 5,183 | 1.8 |
| 合計 | 1,399,752.06 | 100.0 | 293,467 | 100.0 |

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

B. 総賃貸可能面積別比率(注1)

| 総賃貸可能面積(㎡) | 物件数 | 比率(%) (注2) | 取得価格(百万円) | 比率(%) (注2) |
|------------|-----|------------|-----------|------------|
| 3万㎡超 | 20 | 38.5 | 199,986 | 68.1 |
| 1万㎡超3万㎡以下 | 22 | 42.3 | 76,182 | 26.0 |
| 1万㎡以下 | 10 | 19.2 | 17,298 | 5.9 |
| 合計 | 52 | 100.0 | 293,467 | 100.0 |

(注1) 持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

C. 賃貸借期間別比率

| 賃貸借期間(残存期間) | 賃貸面積(㎡) | 比率(%) (注1) | 年間賃料 (百万円) (注2) | 比率(%) (注1) |
|-------------|--------------|------------|--------------------|------------|
| 10年超 | 69,610.01 | 5.2 | 1,117 | 6.0 |
| 5年超10年以内 | 200,295.45 | 14.9 | 2,691 | 14.4 |
| 3年超5年以内 | 437,171.35 | 32.6 | 6,190 | 33.2 |
| 3年以内 | 635,496.76 | 47.3 | 8,654 | 46.4 |
| 合計 | 1,342,573.57 | 100.0 | 18,653 | 100.0 |

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約(賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。)に記載された年間賃料又は月間賃料の合計額を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不動産等については、その合計額)を記載しています。

④不動産等の損益等の状況(一覧表)

本投資法人が保有している不動産等の当期の損益等の状況は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各不動産等に関する「損益等の状況」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を記載又は保証するものではありません。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。原則として発生主義に基づいて計上しています。
- ・「不動産賃貸事業収益」には、賃料、共益費の他、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、本投資法人が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算金を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・「保険料」は、損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

（単位：百万円）

| 物件番号 | M-2 | M-3 | M-4 | M-5 | M-6 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 不動産等の名称 | 浦安物流センター | 平塚物流センター | 新木場物流センター | 浦安千鳥物流センター | 船橋西浦物流センター |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 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 | | | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 非開示 (注) |
| 公租公課 | | | | | |
| 外注委託費 | | | | | |
| 水道光熱費 | | | | | |
| 修繕費 | | | | | |
| 保険料 | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | | | | | |
| 減価償却費 | | | | | |
| 固定資産除却損 | — | — | 0 | — | — |
| ③不動産賃貸事業損益 (=①-②) | 248 | 44 | 59 | 153 | 133 |
| ④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損) | 311 | 53 | 75 | 196 | 172 |
| ⑤資本的支出 | 1 | — | 1 | — | 1 |
| ⑥NCF(=④-⑤) | 310 | 53 | 73 | 196 | 170 |

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | M-8 | M-9 | M-11 | M-12 | M-13 |
|----------------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| 不動産等の名称 | 川崎物流センター | 習志野物流センター | 八千代物流センター | 横浜福浦物流センター | 八千代物流センターⅡ |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 非開示 (注) | 60 | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 129 |
| 賃貸事業収入 | | 60 | | | 129 |
| その他賃貸事業収入 | | 0 | | | — |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | | 17 | | | 79 |
| 公租公課 | | 5 | | | 13 |
| 外注委託費 | | 0 | | | 2 |
| 水道光熱費 | | — | | | 0 |
| 修繕費 | | 0 | | | 22 |
| 保険料 | | 0 | | | 0 |
| その他賃貸事業費用 | | 1 | | | 0 |
| 減価償却費 | 80 | 8 | 71 | 52 | 37 |
| 固定資産除却損 | 1 | — | — | 0 | 0 |
| ③不動産賃貸事業損益 (=①-②) | 200 | 43 | 232 | 231 | 50 |
| ④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損) | 282 | 52 | 303 | 284 | 88 |
| ⑤資本的支出 | 24 | — | 0 | 4 | 170 |
| ⑥NCF(=④-⑤) | 258 | 52 | 303 | 279 | △82 |

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | M-15 | M-16 | M-17 | M-18 | M-19 |
|----------------------------------|-------------|------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| 不動産等の名称 | 市川物流センター | 東雲物流センター （注1） | 習志野物流センターⅡ | 市川物流センターⅡ （注1）（注2） | 草加物流センター |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 非開示 （注3） | 355 | 非開示 （注3） | 非開示 （注3） | 非開示 （注3） |
| 賃貸事業収入 | | 354 | | | |
| その他賃貸事業収入 | | 0 | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | | 77 | | | |
| 公租公課 | | 31 | | | |
| 外注委託費 | | 0 | | | |
| 水道光熱費 | | — | | | |
| 修繕費 | | 4 | | | |
| 保険料 | | 0 | | | |
| その他賃貸事業費用 | | 0 | | | |
| 減価償却費 | 21 | 38 | 63 | 61 | 93 |
| 固定資産除却損 | 0 | 0 | — | 1 | 0 |
| ③不動産賃貸事業損益 （＝①－②） | 92 | 277 | 219 | 235 | 292 |
| ④賃貸NOI （＝③＋減価償却費 ＋固定資産除却損） | 114 | 316 | 282 | 297 | 386 |
| ⑤資本的支出 | 32 | 5 | 2 | 19 | 21 |
| ⑥NCF（＝④－⑤） | 81 | 310 | 280 | 278 | 364 |

- （注1） 各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター：47%、市川物流センターⅡ：54%
- （注2） 2025年8月1日付で準共有持分18%を譲渡しています。
- （注3） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | M-20 | M-21 | M-22 | M-23 | M-24 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| 不動産等の名称 | 辰巳物流センター | 柏物流センター | 武蔵村山物流センター | 柏物流センターⅡ | 新子安物流センター （注1） |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 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） |
| 賃貸事業収入 | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 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） |
| 公租公課 | | | | | |
| 外注委託費 | | | | | |
| 水道光熱費 | | | | | |
| 修繕費 | | | | | |
| 保険料 | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | | | | | |
| 減価償却費 | 46 | 25 | 49 | 29 | 58 |
| 固定資産除却損 | 0 | 0 | — | — | 0 |
| ③不動産賃貸事業損益 （=①-②） | 230 | 80 | 192 | 124 | 194 |
| ④賃貸NOI （=③+減価償却費 +固定資産除却損） | 276 | 106 | 241 | 153 | 252 |
| ⑤資本的支出 | 0 | 2 | 140 | 6 | 0 |
| ⑥NCF（=④-⑤） | 276 | 103 | 101 | 146 | 252 |

（注1） 準共有持分（51%）相当の数値を記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | M-25 | M-26 | M-27 | M-28 | M-29 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 不動産等の名称 | 三郷物流センター | 相模原物流センター | 千葉北物流センター | 千葉北物流センターⅡ | 浦安千鳥物流センターⅢ |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 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 | | | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 非開示 (注) |
| 公租公課 | | | | | |
| 外注委託費 | | | | | |
| 水道光熱費 | | | | | |
| 修繕費 | | | | | |
| 保険料 | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | | | | | |
| 減価償却費 | | | | | |
| 固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| ③不動産賃貸事業損益 (=①-②) | 82 | 192 | 44 | 102 | 28 |
| ④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損) | 111 | 256 | 69 | 136 | 34 |
| ⑤資本的支出 | — | 2 | — | — | 1 |
| ⑥NCF(=④-⑤) | 111 | 254 | 69 | 136 | 32 |

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | M-30 | M-31 | M-32 | M-34 | M-35 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 不動産等の名称 | 座間物流センター | 新木場物流センターⅡ | 横浜町田物流センター | 白井物流センター | 戸田物流センター |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 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 | | | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 非開示 (注) |
| 公租公課 | | | | | |
| 外注委託費 | | | | | |
| 水道光熱費 | | | | | |
| 修繕費 | | | | | |
| 保険料 | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | | | | | |
| 減価償却費 | | | | | |
| 固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| ③不動産賃貸事業損益 (=①-②) | 49 | 317 | 273 | 52 | 34 |
| ④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損) | 59 | 391 | 368 | 97 | 49 |
| ⑤資本的支出 | — | 1 | 46 | — | — |
| ⑥NCF(=④-⑤) | 59 | 389 | 322 | 97 | 49 |

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | M-36 | M-37 | M-38 | M-39 | M-40 |
|----------------------------------|------------|------------|----------|------------|------------|
| 不動産等の名称 | 市川物流センターⅢ | 藤沢物流センター | 羽生物流センター | 埼玉騎西物流センター | 加須物流センター |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 非開示 (注) | 非開示 (注) | 59 | 非開示 (注) | 非開示 (注) |
| 賃貸事業収入 | | | 59 | | |
| その他賃貸事業収入 | | | — | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | | | 19 | | |
| 公租公課 | | | 3 | | |
| 外注委託費 | | | 0 | | |
| 水道光熱費 | | | — | | |
| 修繕費 | | | 2 | | |
| 保険料 | | | 0 | | |
| その他賃貸事業費用 | | | 3 | | |
| 減価償却費 | 22 | 30 | 9 | 23 | 30 |
| 固定資産除却損 | — | — | — | 0 | 0 |
| ③不動産賃貸事業損益 (=①-②) | 91 | 64 | 40 | 107 | 81 |
| ④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損) | 113 | 94 | 49 | 130 | 112 |
| ⑤資本的支出 | — | — | 0 | 7 | 0 |
| ⑥NCF(=④-⑤) | 113 | 94 | 48 | 123 | 112 |

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | M-41 | M-42 | M-44 | T-1 | T-2 |
|----------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 不動産等の名称 | 久喜物流センター (注1) | 板橋物流センター | 印西物流センター | 大東物流センター | 大阪福崎物流センター |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 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) |
| 賃貸事業収入 | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 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) |
| 公租公課 | | | | | |
| 外注委託費 | | | | | |
| 水道光熱費 | | | | | |
| 修繕費 | | | | | |
| 保険料 | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | | | | | |
| 減価償却費 | 37 | 12 | 2 | 97 | 21 |
| 固定資産除却損 | — | — | — | — | 3 |
| ③不動産賃貸事業損益 (=①-②) | 132 | 57 | 25 | 402 | 125 |
| ④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損) | 169 | 70 | 28 | 499 | 151 |
| ⑤資本的支出 | 0 | — | 0 | 28 | 56 |
| ⑥NCF(=④-⑤) | 169 | 70 | 27 | 471 | 94 |

(注1) 準共有持分(44.5%)相当の数値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | T-3 | T-4 | T-7 | T-9 | T-10 |
|----------------------------------|-------------|------------------|--------------|-------------|-------------|
| 不動産等の名称 | 清須物流センター | 門真物流センター (注1) | 福岡箱崎ふ頭物流センター | 福岡香椎浜物流センター | 春日井物流センター |
| 運用日数 | 184 | 133 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 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) |
| 賃貸事業収入 | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 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) |
| 公租公課 | | | | | |
| 外注委託費 | | | | | |
| 水道光熱費 | | | | | |
| 修繕費 | | | | | |
| 保険料 | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | | | | | |
| 減価償却費 | | | | | |
| 固定資産除却損 | — | 4 | — | — | — |
| ③不動産賃貸事業損益 (=①-②) | 106 | △2 | 70 | 62 | 77 |
| ④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損) | 140 | 10 | 87 | 85 | 111 |
| ⑤資本的支出 | — | — | 8 | 10 | — |
| ⑥NCF(=④-⑤) | 140 | 10 | 78 | 75 | 111 |

(注1) 2025年12月12日付で譲渡しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | T-11 | T-12 | T-13 | T-15 | T-16 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| 不動産等の名称 | 高槻物流センター | 愛西物流センター | 大阪西淀川物流センター | 摂津物流センター | 北名古屋物流センター (注1) |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 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) |
| 賃貸事業収入 | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 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) |
| 公租公課 | | | | | |
| 外注委託費 | | | | | |
| 水道光熱費 | | | | | |
| 修繕費 | | | | | |
| 保険料 | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | | | | | |
| 減価償却費 | 11 | 20 | 11 | 4 | 36 |
| 固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| ③不動産賃貸事業損益 (=①-②) | 27 | 45 | 51 | 39 | 222 |
| ④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損) | 38 | 66 | 62 | 43 | 258 |
| ⑤資本的支出 | — | — | 13 | — | 3 |
| ⑥NCF(=④-⑤) | 38 | 66 | 49 | 43 | 255 |

(注1) 2025年8月1日付で準共有持分50%を取得しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

| 物件番号 | O-1 | O-5 | O-6 |
|----------------------------------|----------|-------------|------------------|
| 不動産等の名称 | 前橋物流センター | 仙台港北物流センター | 石狩物流センター （注1） |
| 運用日数 | 184 | 184 | 184 |
| ①不動産賃貸事業収益合計 | 43 | 非開示 （注2） | 非開示 （注2） |
| 賃貸事業収入 | 43 | | |
| その他賃貸事業収入 | — | | |
| ②不動産賃貸事業費用合計 | 12 | | |
| 公租公課 | 2 | | |
| 外注委託費 | 0 | | |
| 水道光熱費 | — | | |
| 修繕費 | 0 | | |
| 保険料 | 0 | | |
| その他賃貸事業費用 | 0 | | |
| 減価償却費 | 8 | 9 | 6 |
| 固定資産除却損 | — | — | — |
| ③不動産賃貸事業損益 （＝①－②） | 30 | 50 | 38 |
| ④賃貸NOI （＝③＋減価償却費 ＋固定資産除却損） | 39 | 60 | 45 |
| ⑤資本的支出 | — | — | 17 |
| ⑥NCF（＝④－⑤） | 39 | 60 | 27 |

（注1） 2025年12月17日付で準共有持分45%を取得しています。

（注2） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(3)運用資産の資本的支出

①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予定額のうち主要なものは下記のとおりです。なお、下記工事予定金額には、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 | 既払 総額 |
| 平塚物流センター (神奈川県平塚市) | 荷物用EV更新工事(1号機) | 2027年7月 | 16 | — | — |
| 船橋西浦物流センター (千葉県船橋市) | 空調機及び全熱交換器 更新工事 | 2027年1月 | 61 | — | — |
| 横浜福浦物流センター (神奈川県横浜市) | 外壁改修工事(西面1期) | 2026年7月 | 82 | — | — |
| 横浜福浦物流センター (神奈川県横浜市) | 外壁改修工事(西面2期) | 2027年1月 | 88 | — | — |
| 八千代物流センターⅡ (千葉県八千代市) | 倉庫空調新設工事 | 2027年1月 | 135 | — | — |
| 習志野物流センターⅡ (千葉県習志野市) | 倉庫空調及びFAN設置工事 | 2026年7月 | 420 | — | — |
| 柏物流センター (千葉県柏市) | 空調設備更新工事 | 2026年7月 | 34 | — | — |
| 武蔵村山物流センター (東京都武蔵村山市) | 防火区画形成工事 | 2024年4月～ 2026年4月 | 758 | — | 156 |
| 武蔵村山物流センター (東京都武蔵村山市) | 分割工事 | 2027年1月 | 110 | — | — |
| 浦安千鳥物流センターⅢ (千葉県浦安市) | キュービクル更新工事 | 2026年5月 | 28 | — | — |
| 座間物流センター (神奈川県座間市) | 防火シャッター危害防止装置 設置工事 | 2026年7月 | 32 | — | — |
| 横浜町田物流センター (東京都町田市) | 外壁改修工事(5期) | 2026年7月 | 57 | — | — |
| 横浜町田物流センター (東京都町田市) | 外壁改修工事(6期) | 2027年1月 | 58 | — | — |
| 加須物流センター (埼玉県加須市) | 倉庫系統空調機更新工事 | 2027年1月 | 41 | — | — |
| 大東物流センター (大阪府大東市) | 倉庫Ⅱ北面西面外壁防水 工事 | 2026年3月 | 73 | — | — |
| 大阪西淀川物流センター (大阪府大阪市) | 東面南面外壁補修工事 | 2026年7月 | 49 | — | — |
| 摂津物流センター (大阪府摂津市) | 2階～4階照明器具更新工事 | 2026年7月 | 14 | — | — |
| 仙台港北物流センター (宮城県仙台市) | 冷凍冷蔵設備更新工事 | 2025年11月～ 2027年7月 | 498 | 1 | 1 |

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

②期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。

| 不動産等の名称 (所在地) | 目 的 | 期 間 | 支払金額 (百万円)(注) |
|--------------------------|----------|---------|------------------|
| 八千代物流センターⅡ (千葉県八千代市) | 分割工事 | 2026年1月 | 162 |
| 武蔵村山物流センター (東京都武蔵村山市) | 防火区画形成工事 | 2026年1月 | 140 |
| 大阪福崎物流センター (大阪府大阪市) | 空調更新工事 | 2026年1月 | 55 |

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4)テナント及び主要な不動産等の概要

上位10テナント

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、2026年1月31日現在における全賃貸面積の上位10テナントは、以下のとおりです。

| テナントの名称 | 不動産等の名称 | 賃貸面積 (㎡) | 賃貸比率 (%) (注1) |
|-------------------------|---------------|--------------|------------------|
| 株式会社ナカノ商会 | 柏物流センターⅡ | 157,849.64 | 11.8 |
| | 浦安千鳥物流センター | | |
| | 辰巳物流センター | | |
| | 福岡箱崎ふ頭物流センター | | |
| | 福岡香椎浜物流センター | | |
| | 新木場物流センターⅡ | | |
| 摂津倉庫株式会社 | 大東物流センター | 119,637.29 | 8.9 |
| | 春日井物流センター | | |
| SBSネクサード株式会社(注3) | 新子安物流センター(注2) | 62,371.93 | 4.6 |
| | 大阪福崎物流センター | | |
| | 草加物流センター | | |
| 株式会社バンテック | 武蔵村山物流センター | 59,620.01 | 4.4 |
| | 市川物流センター | | |
| 佐川急便株式会社 | 東雲物流センター(注2) | 57,327.56 | 4.3 |
| | 新子安物流センター(注2) | | |
| | 横浜福浦物流センター | | |
| | 羽生物流センター | | |
| | 前橋物流センター | | |
| | 習志野物流センター | | |
| 佐川グローバルロジスティクス株式会社 | 川崎物流センター | 53,617.90 | 4.0 |
| | 久喜物流センター(注2) | | |
| 三井倉庫ロジスティクス株式会社 | 習志野物流センターⅡ | 48,342.83 | 3.6 |
| ロジスティード東日本株式会社 | 八千代物流センター | 43,032.60 | 3.2 |
| DHLサプライチェーンジャパン株式会社(注4) | 相模原物流センター | 42,733.37 | 3.2 |
| NX・NPロジスティクス株式会社 | 浦安物流センター | 37,378.68 | 2.8 |
| テナント全体の合計 | | 1,342,573.57 | 100.0 |

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

新子安物流センター:51%

久喜物流センター:44.5%

(注3) 2026年1月1日付でSBSリコーロジスティクス株式会社からSBSネクサード株式会社に商号変更しています。

(注4) 2025年10月1日付でDHLサプライチェーン株式会社からDHLサプライチェーンジャパン株式会社に商号変更しています。