

2023年1月期 決算短信(REIT)

2023年3月14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) 亀岡 直弘
 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) 亀岡 直弘
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部次長 (氏名) 宮田 晋太郎
 TEL (03)3238-7171

有価証券報告書提出予定日 2023年4月27日

分配金支払開始予定日 2023年4月6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. 2023年1月期の運用、資産の状況(2022年8月1日～2023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	%
2023年1月期	10,156	5.6	5,324	4.6	4,890	5.7	4,889	5.7
2022年7月期	9,613	3.7	5,090	5.6	4,628	5.0	4,627	5.0

	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1月期	5,235	3.4	1.8	48.2
2022年7月期	4,971	3.3	1.7	48.1

(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	%	%
2023年1月期	5,235	4,889	—	—	99.9	3.4
2022年7月期	4,955	4,627	—	—	100.0	3.3

(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。)

(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1月期	274,670	143,427	52.2	153,562
2022年7月期	273,789	143,074	52.3	153,185

(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1月期	7,349	△2,305	△4,630	12,803
2022年7月期	5,857	△15,846	8,865	12,389

2. 2023年7月期の運用状況の予想(2023年2月1日～2023年7月31日)及び
2024年1月期の運用状況の予想(2023年8月1日～2024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
2023年7月期	10,211	0.5	5,220	△2.0	4,792	△2.0	4,791	△2.0	5,130	—
2024年1月期	10,325	1.1	5,268	0.9	4,830	0.8	4,829	0.8	5,170	—

(参考)1口当たり予想当期純利益(2023年7月期)5,130円、(2024年1月期)5,170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1月期 934,000口 2022年7月期 934,000口
- ② 期末自己投資口数 2023年1月期 0口 2022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30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6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	3
(2) 投資リスク	8
2. 財務諸表等	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	33
(1) 本投資法人の資産の構成	33
(2) 投資資産	34
① 投資有価証券の主要銘柄	34
② 不動産等の概要	34
③ ポートフォリオの分散状況	40
④ 不動産等の損益等の状況(一覧表)	40
(3) 運用資産の資本的支出	52
① 資本的支出の予定	52
② 期中に行った資本的支出	52
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)	52
(4) テナント及び主要な不動産等の概要	53

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（2023年1月31日）時点で合計52物件・取得価格の総額290,590百万円の不動産等を運用しており、総資産額は274,670百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、資源価格上昇の影響などを受けつつも、新型コロナウイルス感染症抑制と経済活動の両立が進むもとで、基調としては持ち直しています。企業収益は全体として高水準で推移しており、業況感は横ばいとなっています。こうしたもと、設備投資は緩やかに増加しています。また、物価面では、消費者物価（除く生鮮食品）の前年比は、エネルギーや食料品、耐久財の価格上昇を主因に、3%台後半となっており、予想物価上昇率は上昇しています。また、金融環境について、海外各国で物価上昇に対処するための利上げが引き続き継続していることに加え、2022年12月には日本銀行が長短金利操作（イールドカーブ・コントロール）の運用を一部見直すことを決定したこと等により、前期より国内金利は上昇しています。これにより東証REIT指数も不安定な推移を見せています。

物流施設の賃貸市場について、首都圏では、EC事業者、ECチャネルでの販売を強化するメーカー、ドラッグストアをはじめとして賃貸需要は底堅いものの、特に国道16号エリア及び圏央道エリアでは供給増加により空室消化のペースの鈍化が見られ、需給環境は前期よりも緩和的な状況となっています。一方で近畿圏、中部圏及び九州圏を含む地方圏では、需給環境は前期と変わらない状況となっています。特に中部圏では、製造業が需要を牽引しつつ全体としてテナントの動きは活発で業種の裾野が広がっていることから前期より空室率は低下しました。

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続き追求しています。当期以降の外部成長としては、2020年9月より「OBR（Own Book Redevelopment）（注1）」を進めていた浦安物流センター（取得価格：8,745百万円、鑑定NOI利回り（注2）：6.9%）が2022年7月に竣工し、2022年8月に建物の引渡しを受けました。また、ポートフォリオ運用についても当期末時点での稼働率は100.0%と良好な稼働状況を維持しているほか、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、力強い内部成長を実現しています。

さらにESGに関しては、2022年GRESB（注3）リアルエステイト評価において最高評価であるGRESBレーティング「5スター」を獲得したことに続き、MSCI ESG格付け評価（注4）においてJ-REIT最高位の「AA」評価を獲得し、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（注5）へ組み入れられる等、取り組みが進捗しています。

外部成長の推進と力強い内部成長等により、本投資法人が掲げていた「ACTIVE Asset Management」戦略における1口当たり分配金目標である5,000円を巡航分配金として達成できる見込みです。

（注1）「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。以下同じです。

（注2）鑑定NOI利回り（%）＝鑑定評価に基づく鑑定NOI*÷取得価格×100（小数第2位以下を四捨五入しています。）

*「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCFとは異なります。以下同じです。

（注3）GRESBは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

（注4）MSCI ESG格付けは、世界で8,500社以上の企業を対象に環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）について総合的に評価し、業種別に比較して最上位「AAA」から最下位「CCC」までの7段階で評価されており、ESG投資の世界的な評価指標とされています。

（注5）MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数は、MSCI社がMSCIジャパンIMI指数の構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数です。日本の年金積立金管理運用独立行政法人が運用を行う際のベンチマークとしても採用されています。

C. 財務戦略の概要

当期は、2022年8月に返済期限を迎えた長期借入金4,000百万円、2022年9月に返済期限を迎えた長期借入金4,000百万円及び2022年11月に返済期限を迎えた長期借入金1,500百万円のリファイナンスを行いました。これらを通じて、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るとともに、調達先の分散も実現しています。

当期末時点での有利子負債総額は119,700百万円、LTV(Loan to Value)は総資産ベース(注1)で43.6%、鑑定評価額ベース(注2)で29.3%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。

(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2回無担保投資法人債 AA-
		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10,156百万円、営業利益5,324百万円、経常利益4,890百万円、当期純利益4,889百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は5,235円となりました。

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、資源価格上昇や海外経済減速による下押し圧力を受けるものの、新型コロナウイルス感染症や供給制約の影響が和らぐも、緩和的な金融環境や政府の経済対策の効果にも支えられて、回復していくとみられます。ただし、先進国を中心にインフレの高進が続く中で各国中央銀行は利上げを継続しており、インフレの抑制と経済成長の両立が困難となるリスクや、ウクライナ情勢の帰趨次第では資源・穀物価格の上昇・高止まりが長期化するリスク等、内外の新型コロナウイルス感染症動向に加えて、不確実性が高い要因について、注視していく必要があります。

物流施設の賃貸市場では、EC市場の浸透及びメーカー、小売等による在庫管理がジャストインタイムからジャストインケースにシフトしていることや物流網の拡充を背景とした需要は健在です。しかしながら、2023年以降、首都圏や近畿圏を中心に高水準の新規供給が予定されており、テナントにとっては以前よりも入居先の選択肢が広がっていることから新規供給床の消化スピードが鈍化し、今後しばらくの間は需給緩和が継続すると予想されます。

物流施設の売買市場では、引き続き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多くの投資家の需要を背景に、厳しい取得環境が継続すると考えられます。一方で不安定な金利動向が物流施設の取引価格に与える影響には特に注視する必要があります。

このような環境のもと、本投資法人では「ACTIVE Asset Management」戦略に続き、2022年3月には新たに「Develop the Value」戦略を掲げました。当該戦略は従来の各種運用戦略の発展・深堀を通じ、1口当たり分配金と1口当たりNAVの更なる安定と成長を目指すものであり、当面の1口当たり分配金目標を5,600～5,700円に設定しています。

今後も引き続き、不動産・金融市場等、外部環境の変化への耐性を高めて安定性を維持しつつ、独自の優位性を磨き成長機会を創出することで投資主価値の向上を追求していきます。

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4.6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判断される場合、必要に応じてOBR又は物件の売却/入替を行うことも検討します。

(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。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】

＜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 三井住友銀行	日本生命保険 相互会社 (グリーンローン)	株式会社 三菱UFJ銀行	農林中央金庫 (グリーンローン)
借入金額	4,000百万円	500百万円	2,000百万円	1,000百万円
調達金利	0.68250%	1.13000%	0.99250%	1.17625%
借入日	2023年2月28日			
返済期日	2026年2月28日	2032年8月31日	2029年2月28日	2032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			
資金使途	借入金の返済資金への充当			
資金充当対象	—	柏物流センター	—	柏物流センター

D. 運用状況の見通し

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の見通しは下記のとおりです。なお、この見通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
2023年7月期	10,211	0.5	5,220	△2.0	4,792	△2.0	4,791	△2.0	5,130	—
2024年1月期	10,325	1.1	5,268	0.9	4,830	0.8	4,829	0.8	5,170	—

(注) 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。

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び
2024年1月期（2023年8月1日～2024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"> ・2023年7月期：2023年2月1日～2023年7月31日 ・2024年1月期：2023年8月1日～2024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52物件から、2024年1月31日までの間に物件の追加取得及び物件の売却がないことを前提としており、信託受益権売買契約を締結している尼崎物流センターの取得が行われないことも前提としています。 ・尼崎物流センターの取得に関する信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件の取得予定日は未定ですが、2026年4月2日までの期日で本投資法人が指定した日となる予定です。 ・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934,000口を前提としています。 																					
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119,700百万円のうち、本書の日付以降、2024年1月期に9,000百万円の借入金の返済期限が到来しますが（2023年7月期に返済期限が到来する借入金はありませぬ）、借入金等により返済を行うことを前提としています。 ・2023年7月期及び2024年1月期の各期末時点における有利子負債残高は119,700百万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。 																					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年7月期</th> <th>2024年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>895百万円</td> <td>896百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>309百万円</td> <td>287百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>311百万円</td> <td>311百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,899百万円</td> <td>1,884百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損：</td> <td>20百万円</td> <td>10百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>500百万円</td> <td>604百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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、2023年7月期に893百万円、2024年1月期に888百万円をそれぞれ見込んでいます。 		2023年7月期	2024年1月期	公租公課：	895百万円	896百万円	外注委託費：	309百万円	287百万円	修繕費：	311百万円	311百万円	減価償却費：	1,899百万円	1,884百万円	固定資産除却損：	20百万円	10百万円	その他賃貸事業費用：	500百万円	604百万円
	2023年7月期	2024年1月期																				
公租公課：	895百万円	896百万円																				
外注委託費：	309百万円	287百万円																				
修繕費：	311百万円	311百万円																				
減価償却費：	1,899百万円	1,884百万円																				
固定資産除却損：	20百万円	10百万円																				
その他賃貸事業費用：	500百万円	604百万円																				

項 目	前提条件
営業外費用	・営業外費用は、2023年7月期に428百万円、2024年1月期に438百万円、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、2023年7月期に371百万円、2024年1月期に378百万円をそれぞれ見込んでいます。また、融資関連費用として2023年7月期に52百万円、2024年1月期に53百万円をそれぞれ見込んでいます。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を 含まない)	・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。 ・2023年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,791百万円から分配することを前提としています。 ・2024年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益4,829百万円から分配することを前提としています。 ・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。
1口当たり 利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	・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。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2022年10月28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)

	前期 2022年7月31日	当期 2023年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,924,035	8,120,116
信託現金及び信託預金	4,658,980	4,878,672
営業未収入金	580,387	647,485
前払費用	5,226	6,832
未収消費税等	192,760	84,489
その他	632	158
流動資産合計	13,362,022	13,737,754
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,767,958	19,858,063
減価償却累計額	△3,840,607	△4,095,461
建物(純額)	15,927,351	15,762,601
構築物	613,888	613,888
減価償却累計額	△168,813	△181,621
構築物(純額)	445,075	432,267
工具、器具及び備品	19,516	19,516
減価償却累計額	△4,534	△5,950
工具、器具及び備品(純額)	14,982	13,565
土地	13,486,139	13,486,139
建設仮勘定	4,492,754	3,343
信託建物	127,726,155	134,212,301
減価償却累計額	△34,921,549	△36,439,486
信託建物(純額)	92,804,605	97,772,814
信託構築物	3,641,408	3,801,025
減価償却累計額	△1,581,821	△1,648,440
信託構築物(純額)	2,059,587	2,152,585
信託工具、器具及び備品	37,714	52,577
減価償却累計額	△25,420	△27,165
信託工具、器具及び備品(純額)	12,294	25,412
信託土地	130,769,705	130,875,705
信託建設仮勘定	50,515	—
有形固定資産合計	260,063,012	260,524,437
無形固定資産		
その他	5,558	4,670
無形固定資産合計	5,558	4,670
投資その他の資産		
投資有価証券	7,550	7,550
長期前払費用	275,486	243,414
繰延税金資産	8	20
差入保証金	10,020	10,020
デリバティブ債権	11,348	93,005
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	306,414	356,009
固定資産合計	260,374,985	260,885,117
繰延資産		
投資法人債発行費	52,030	47,676
繰延資産合計	52,030	47,676
資産合計	273,789,038	274,670,548

（単位：千円）

	前期 2022年7月31日	当期 2023年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	664,346	979,012
1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	16,500,000
未払分配金	8,782	5,966
未払費用	1,210,475	1,285,098
未払法人税等	784	1,019
前受金	1,740,231	1,785,786
預り金	—	4,675
流動負債合計	20,624,620	20,561,558
固定負債		
投資法人債	13,700,000	13,700,000
長期借入金	89,000,000	89,500,000
預り敷金及び保証金	1,364,875	1,413,207
信託預り敷金及び保証金	5,767,369	5,818,854
長期預り金	248,274	249,568
デリバティブ債務	9,073	—
固定負債合計	110,089,593	110,681,630
負債合計	130,714,213	131,243,189
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	※2 △4,900,686	※2 △4,900,686
出資総額（純額）	135,658,483	135,658,483
剰余金		
任意積立金		
買換特例圧縮積立金	※3 2,219,363	※3 2,219,363
圧縮積立金	566,543	566,543
任意積立金合計	2,785,907	2,785,907
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,628,158	4,889,963
剰余金合計	7,414,066	7,675,870
投資主資本合計	143,072,549	143,334,354
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	2,275	93,005
評価・換算差額等合計	2,275	93,005
純資産合計	※4 143,074,825	※4 143,427,359
負債純資産合計	273,789,038	274,670,548

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 9,329,196	※1 9,763,626
その他賃貸事業収入	※1 283,971	※1 392,521
営業収益合計	9,613,167	10,156,148
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,550,436	※1 3,797,885
資産運用報酬	820,683	876,970
資産保管手数料	26,240	26,406
一般事務委託手数料	38,517	37,908
役員報酬	7,200	7,500
その他営業費用	79,886	85,191
営業費用合計	4,522,963	4,831,863
営業利益	5,090,203	5,324,285
営業外収益		
受取利息	23	24
還付加算金	1,471	743
未払分配金除斥益	394	305
固定資産税等精算金	943	—
その他	0	33
営業外収益合計	2,834	1,107
営業外費用		
支払利息	305,130	316,401
融資関連費用	48,724	48,107
投資口交付費	42,952	—
投資法人債利息	62,352	63,742
投資法人債発行費償却	4,282	4,353
その他	1,000	2,000
営業外費用合計	464,442	434,605
経常利益	4,628,595	4,890,786
税引前当期純利益	4,628,595	4,890,786
法人税、住民税及び事業税	788	1,023
法人税等調整額	12	△11
法人税等合計	801	1,012
当期純利益	4,627,793	4,889,774
前期繰越利益	364	188
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,628,158	4,889,963

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7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			当期未処 分利益又 は当期未 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	132,245,145	△4,900,686	127,344,458	2,219,363	566,543	2,785,907	4,408,975	7,194,883	
当期変動額									
新投資口の発行	8,314,024		8,314,024						8,314,024
剰余金の配当							△4,408,610	△4,408,610	△4,408,610
当期純利益							4,627,793	4,627,793	4,627,793
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	8,314,024	—	8,314,024	—	—	—	219,183	219,183	8,533,208
当期末残高	140,559,170	△4,900,686	135,658,483	2,219,363	566,543	2,785,907	4,628,158	7,414,066	143,072,549

	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	△16,859	△16,859	134,522,482
当期変動額			
新投資口の発行			8,314,024
剰余金の配当			△4,408,610
当期純利益			4,627,793
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)	19,134	19,134	19,134
当期変動額合計	19,134	19,134	8,552,342
当期末残高	2,275	2,275	143,074,825

当期(自 2022年8月1日 至 2023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			当期未処 分利益又 は当期未 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	△4,900,686	135,658,483	2,219,363	566,543	2,785,907	4,628,158	7,414,066	143,072,549
当期変動額									
剰余金の配当							△4,627,970	△4,627,970	△4,627,970
当期純利益							4,889,774	4,889,774	4,889,774
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	-	-	-	-	-	-	261,804	261,804	261,804
当期末残高	140,559,170	△4,900,686	135,658,483	2,219,363	566,543	2,785,907	4,889,963	7,675,870	143,334,354

	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	2,275	2,275	143,074,825
当期変動額			
剰余金の配当			△4,627,970
当期純利益			4,889,774
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)	90,730	90,730	90,730
当期変動額合計	90,730	90,730	352,534
当期末残高	93,005	93,005	143,427,359

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	4,628,158,863	4,889,963,096
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	4,627,970,000 (4,955)	4,889,490,000 (5,235)
III 次期繰越利益	188,863	473,096

分配金額の算出方法	<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せん。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数934,000口の整数倍の最大値となる4,627,970,000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、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</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せん。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数934,000口の整数倍の最大値となる4,889,490,000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、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-----------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023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	4,628,595	4,890,786
減価償却費	1,880,053	1,938,515
投資口交付費	42,952	—
投資法人債発行費償却	4,282	4,353
受取利息	△23	△24
支払利息	367,482	380,144
固定資産除却損	7,804	14,590
営業未収入金の増減額（△は増加）	△34,066	△67,098
未収消費税等の増減額（△は増加）	△192,760	108,270
未払消費税等の増減額（△は減少）	△395,314	—
前払費用の増減額（△は増加）	1,995	△1,606
長期前払費用の増減額（△は増加）	△1,460	32,072
営業未払金の増減額（△は減少）	△228,281	305,856
未払費用の増減額（△は減少）	30,621	69,371
前受金の増減額（△は減少）	108,814	45,555
その他	△738	4,844
小計	6,219,955	7,725,631
利息の受取額	23	24
利息の支払額	△360,980	△374,892
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,058	△788
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,857,940	7,349,976
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	△3,026,304	△2,047,393
信託有形固定資産の取得による支出	△13,217,595	△357,439
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,193	48,331
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	573,424	68,722
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△173,548	△17,237
投資有価証券の取得による支出	△7,550	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,846,380	△2,305,016
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,500,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△9,500,000
投資口の発行による収入	8,314,024	—
投資口交付費の支出	△42,952	—
分配金の支払額	△4,405,595	△4,630,481
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,865,476	△4,630,481
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,122,963	414,478
現金及び現金同等物の期首残高	13,512,327	12,389,364
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,389,364	※1 12,803,843

(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>(i) 投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。</p> <p>(ii) 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都税等相当額は、前期においては53,292千円、当期においては該当ありません。</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收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</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>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。</p> <p>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>

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行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 (2022年7月31日)	当 期 (2023年1月31日)
コミットメントライン契約の総額	31,900,000	31,900,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	31,900,000	31,900,000

※2. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2022年7月31日)	当 期 (2023年1月31日)
総消却口数	19,927口	19,927口
消却総額	4,436,262千円	4,436,262千円

(注)当期中の自己投資口の消却はありません。

※3. 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	該当事項はありません。	
金額(単位:千円)	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
当期積立て・取崩し前残高	2,219,363	2,219,363
損益計算書における取崩し	—	—
貸借対照表残高	2,219,363	2,219,363
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	2,219,363	2,219,363

※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日		自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	9,086,926		9,506,404	
地代	600		600	
共益費	241,669	9,329,196	256,622	9,763,626
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	28,833		30,660	
水道光熱費収入	239,266		345,864	
その他営業収入	15,870	283,971	15,996	392,521
不動産賃貸事業収益合計		9,613,167		10,156,148
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	821,463		827,160	
外注委託費	278,114		287,328	
水道光熱費	250,149		375,711	
修繕費	172,021		257,747	
保険料	25,247		26,425	
その他賃貸事業費用	116,468		71,294	
減価償却費	1,879,165		1,937,627	
固定資産除却損	7,804		14,590	
不動産賃貸事業費用合計		3,550,436		3,797,885
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		6,062,731		6,358,262

[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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	934,000口	934,000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2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
現金及び預金	7,924,035	8,120,116
信託現金及び信託預金	4,658,980	4,878,672
長期預り金(注)	△193,651	△194,945
現金及び現金同等物	12,389,364	12,803,843

(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

[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 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
未経過リース料		
1年内	16,316,725	17,289,231
1年超	44,570,192	49,022,353
合計	60,886,917	66,311,585

〔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

2022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年内返済予定の長期借入金	17,000,000	17,076,703	76,703
(ii) 投資法人債	13,700,000	13,914,285	214,285
(iii) 長期借入金	89,000,000	89,923,544	923,544
負債計	119,700,000	120,914,533	1,214,533
デリバティブ取引※	2,275	2,275	—

※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。

2023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」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年内返済予定の長期借入金	16,500,000	16,616,023	116,023
(ii) 投資法人債	13,700,000	13,646,909	△53,090
(iii) 長期借入金	89,500,000	90,012,522	512,522
負債計	119,700,000	120,275,455	575,455
デリバティブ取引※	93,005	93,005	—

※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年内返済予定の長期借入金、(iii)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。)

(ii)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。

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 (2022年7月31日)	当期 (2023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おりません。

(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(2022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	17,000,000	15,500,000	6,500,000	7,500,000	12,500,000	47,000,000
投資法人債	—	—	—	3,000,000	2,000,000	8,700,000
合計	17,000,000	15,500,000	6,500,000	10,500,000	14,500,000	55,700,000

当期(2023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	16,500,000	6,500,000	12,000,000	9,500,000	17,500,000	44,000,000
投資法人債	—	—	3,000,000	—	2,000,000	8,700,000
合計	16,500,000	6,500,000	15,000,000	9,500,000	19,500,000	52,700,000

[有価証券に関する注記]

前期(2022年7月期)及び当期(2023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(2022年7月期)及び当期(2023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(2022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	7,000,000	7,000,000	2,275	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	7,500,000	6,000,000	※	—

※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(2023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	7,000,000	7,000,000	93,005	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	6,000,000	4,000,000	※	—

※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。

[退職給付に関する注記]

前期(2022年7月期)及び当期(2023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 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	8千円	20千円
繰延ヘッジ損益	－千円	－千円
繰延税金資産小計	8千円	20千円
評価性引当額	－千円	－千円
繰延税金資産合計	8千円	20千円
繰延税金資産の純額	8千円	20千円

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 (2022年7月31日)	当 期 (2023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	△31.46%	△31.45%
その他	0.02%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

[持分法損益等に関する注記]

前期(2022年7月期)及び当期(2023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(2022年7月期)及び当期(2023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(2022年7月期)及び当期(2023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(2022年7月期)及び当期(2023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 2022年2月1日 至 2022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	亀岡直弘	—	—	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)	909,460(注2)	未払費用	902,751(注2)

(注1) 亀岡直弘が第三者(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 2022年8月1日 至 2023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	亀岡直弘	—	—	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)	921,643(注2)	未払費用	964,667(注2)

(注1) 亀岡直弘が第三者(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(2022年7月期)及び当期(2023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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当 期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	244,174,310	255,519,741
期中増減額	11,345,431	5,001,351
期末残高	255,519,741	260,521,093
期末時価	402,010,000	408,710,000

(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、当期の主な増加額は再開発を行っていた浦安物流センター(6,419,881千円)の建物の取得によるものです。

(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、賃貸等不動産に関する前期(2022年7月期)及び当期(2023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〕

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2月1日 至 2022年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	239,266	239,266
その他	—	9,373,900
合計	239,266	9,613,167

(注) 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及び水道光熱費収入です。

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

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

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 2022年2月1日 至 2022年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	51,063千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	63,781千円
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

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。

①顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	345,864	345,864
その他	—	9,810,283
合計	345,864	10,156,148

（注） 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及び水道光熱費収入です。

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

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

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 2022年8月1日 至 2023年1月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	63,781千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	74,617千円
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

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 2022年2月1日 至 2022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 2022年8月1日 至 2023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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日
1口当たり純資産額	153,185円	153,562円
1口当たり当期純利益	4,971円	5,235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 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日
当期純利益(千円)	4,627,793	4,889,774
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,627,793	4,889,774
期中平均投資口数(口)	930,803	934,000

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期までの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	
2005年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
2005年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
2005年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
2006年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
2006年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
2007年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)
2010年2月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	(注7)
2010年3月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	(注8)
2010年8月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	(注9)
2010年9月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	(注10)
2013年9月13日	利益超過分配	—	148,000	△464	97,095	(注11)
2013年10月2日	公募増資	16,000	164,000	14,634	111,729	(注12)
2013年10月28日	第三者割当増資	2,000	166,000	1,829	113,559	(注13)
2014年2月1日	投資口分割	664,000	830,000	—	113,559	(注14)
2015年9月16日	公募増資	47,500	877,500	8,801	122,360	(注15)
2015年10月15日	第三者割当増資	2,500	880,000	463	122,823	(注16)
2017年9月27日	公募増資	42,750	922,750	8,509	131,332	(注17)
2017年10月19日	第三者割当増資	2,250	925,000	447	131,780	(注18)
2018年7月13日	消却	△11,000	914,000	△2,436	129,344	(注19)
2019年1月11日	消却	△8,927	905,073	△1,999	127,344	(注20)
2022年2月21日	公募増資	28,927	934,000	8,314	135,658	(注21)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額530,750円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格793,800円(引受価額767,070円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格767,070円にて、新規物件の取得資金の調達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6) 1口当たり発行価格971,180円(引受価額937,486円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格624,680円(引受価額602,784円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格602,784円にて、借入金の返済の一部への充当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) 1口当たり発行価格627,590円(引受価額605,592円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格605,592円にて、借入金の返済の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 再開発事業の実施に伴い固定資産除却損が発生したため、分配金の総額を平準化することを目的として1口当たり3,138円にて利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を決議しました。

(注12) 1口当たり発行価格947,700円(引受価額914,652円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済の一部への充当を目的として新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価格914,652円にて、借入金の返済の一部への充当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14) 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注15) 1口当たり発行価格191,782円(引受価額185,290円)にて、新規物件の取得資金の一部及び新規物件の取得に伴う借入金の返済への充当を目的として新投資口を発行しました。

(注16) 1口当たり発行価格185,290円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済若しくは投資法人債の償還の一部への充当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17) 1口当たり発行価格206,017円(引受価額199,044円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済の一部に充当する他、新規物件の取得による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18) 1口当たり発行価格199,044円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は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19) 2018年3月14日から2018年5月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、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、2018年6月27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2018年7月13日に消却しました。
- (注20) 2018年9月13日から2018年10月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任勘定取引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、2018年11月28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2019年1月11日に消却しました。
- (注21) 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。

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 (2022年7月31日現在)		当期 (2023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	11,019	4.0	10,982	4.0
		近畿・中部・九州地域	17,303	6.3	17,177	6.3
		その他	1,550	0.6	1,534	0.6
	小計	29,873	10.9	29,694	10.8	
信託 不動産	物流施設	首都圏	207,407	75.8	212,668	77.4
		近畿・中部・九州地域	17,316	6.3	17,241	6.3
		その他	922	0.3	916	0.3
	小計	225,646	82.4	230,826	84.0	
預金・その他の資産(注5)			18,269	6.7	14,149	5.2
資産総額			273,789	100.0	274,670	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2023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2022年7月期は4,658百万円、2023年1月期は4,878百万円含まれています。

<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 (2022年7月31日現在)		当期 (2023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	130,714	47.7	131,243	47.8
純資産総額	143,074	52.3	143,427	52.2
資産総額	273,789	100.0	274,670	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)	8,960	16,200	3.0
M-3	平塚物流センター	不動産 信託受益権	1,466	1,216	1,910	0.5
M-4	新木場物流センター	不動産 信託受益権	2,454	2,140	3,940	0.8
M-5	浦安千鳥物流センター	不動産 信託受益権	6,000	4,795	11,600	2.1
M-6	船橋西浦物流センター	不動産 信託受益権	5,700	3,981	8,000	2.0
M-8	川崎物流センター	不動産 信託受益権	10,905	9,164	12,700	3.8
M-9	習志野物流センター	不動産 信託受益権	1,690	1,399	2,380	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)	6,893	13,400	2.7
M-12	横浜福浦物流センター	不動産 信託受益権	9,800	7,551	12,100	3.4
M-13	八千代物流センターⅡ	不動産 信託受益権	5,300	3,638	8,390	1.8
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	不動産	1,640	1,379	1,880	0.6
M-15	市川物流センター	不動産	4,550	3,973	6,190	1.6
M-16	東雲物流センター(注7)	不動産 信託受益権	11,800	11,128	15,500	4.1
M-17	習志野物流センターⅡ(注7)	不動産 信託受益権	7,875	5,925	11,100	2.7
M-18	市川物流センターⅡ(注7)	不動産 信託受益権	17,415	14,790	25,200	6.0
M-19	草加物流センター	不動産 信託受益権	14,440 (注8)	13,014	18,500	5.0

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-20	辰巳物流センター	不動産 信託受益権	9,000	8,077	15,600	3.1
M-21	柏物流センター	不動産 信託受益権	3,725	3,208	4,980	1.3
M-22	武蔵村山物流センター	不動産 信託受益権	8,650	7,699	11,700	3.0
M-23	柏物流センターⅡ	不動産 信託受益権	3,795 (注9)	3,539	5,090	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	8,662	13,200	3.3
M-25	三郷物流センター	不動産 信託受益権	3,873	3,374	5,170	1.3
M-26	相模原物流センター	不動産 信託受益権	8,032	7,039	12,400	2.8
M-27	千葉北物流センター	不動産	1,459	1,757	2,620	0.5
M-28	千葉北物流センターⅡ	不動産 信託受益権	4,608	4,397	6,470	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	1,025	1,770	0.4
M-30	座間物流センター	不動産 信託受益権	1,728	1,708	2,600	0.6
M-31	新木場物流センターⅡ	不動産 信託受益権	15,270	14,768	20,700	5.3
M-32	横浜町田物流センター	不動産 信託受益権	25,452	24,653	28,800	8.8
M-34	白井物流センター	不動産	3,875	3,872	5,400	1.3
M-35	戸田物流センター	不動産 信託受益権	2,052	1,984	2,630	0.7
M-36	市川物流センターⅢ	不動産 信託受益権	3,850	3,754	5,920	1.3
M-37	藤沢物流センター	不動産 信託受益権	4,305	4,139	4,550	1.5
M-38	羽生物流センター	不動産 信託受益権	1,705	1,330	2,030	0.6
M-39	埼玉騎西物流センター	不動産 信託受益権	4,010	3,065	5,220	1.4
M-40	加須物流センター	不動産 信託受益権	3,790	2,882	5,140	1.3
M-41	久喜物流センター(注7)	不動産 信託受益権	8,577	8,620	9,170	3.0
M-42	板橋物流センター	不動産 信託受益権	4,105	4,132	4,370	1.4
首都圏 小計			250,284	223,650	344,520	86.1
T-1	大東物流センター	不動産 信託受益権	9,762 (注10)	9,032	21,000	3.4
T-2	大阪福崎物流センター	不動産 信託受益権	4,096	3,252	7,170	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11)	2,735	6,200	1.0
T-4	門真物流センター	不動産	989	989	1,900	0.3
T-5	小牧物流センター	不動産	2,100	1,754	2,200	0.7
T-6	小牧物流センターⅡ	不動産	1,800	1,666	1,700	0.6
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	不動産 信託受益権	2,797	2,551	3,950	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	2,405	3,930	0.9
T-10	春日井物流センター	不動産	3,500 (注12)	3,328	5,040	1.2
T-11	高槻物流センター	不動産	1,560	1,541	1,840	0.5
T-12	愛西物流センター	不動産	2,510	2,604	3,010	0.9
T-13	大阪西淀川物流センター	不動産	2,600	2,556	2,840	0.9
近畿・中部・九州地域 小計			37,475	34,419	60,780	12.9
O-1	前橋物流センター	不動産 信託受益権	1,230	916	1,360	0.4
O-5	仙台港北物流センター	不動産	1,600	1,534	2,050	0.6
その他 小計			2,830	2,450	3,410	1.0
ポートフォリオ 合計			290,590	260,521	408,710	100.0

(取得予定不動産等)

物件番号	不動産等の名称 (注13)	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)
T-14	尼崎物流センター	不動産 信託受益権	未定 (注14)	—	4,970 (注15)	—

(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%

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

新子安物流センター:51%

久喜物流センター:44.5%

(注8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 不動産等に係る売買契約は、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。
- (注14) 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。
- (注15) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2023年1月10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	11.3
M-3	平塚物流センター	11,418.57	11,418.57	1	100.0	(注4)21.1
M-4	新木場物流センター	11,595.40	11,595.40	1	100.0	17.6
M-5	浦安千鳥物流センター	31,829.55	31,829.55	1	100.0	13.8
M-6	船橋西浦物流センター	34,723.80	34,723.80	3	100.0	7.1
M-8	川崎物流センター	46,667.00	46,667.00	1	100.0	14.6
M-9	習志野物流センター	4,123.60	4,123.60	1	100.0	11.3
M-11	八千代物流センター	56,882.98	56,882.98	2	100.0	1.7
M-12	横浜福浦物流センター	40,160.35	40,160.35	3	100.0	16.3
M-13	八千代物流センターⅡ	32,389.75	32,389.75	1	100.0	7.6
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	6,192.80	6,192.80	1	100.0	13.1
M-15	市川物流センター	18,735.76	18,735.76	1	100.0	11.8
M-16	東雲物流センター(注5)	24,380.84	24,380.84	1	100.0	14.4
M-17	習志野物流センターⅡ(注5)	43,508.54	43,508.54	1	100.0	11.1
M-18	市川物流センターⅡ(注5)	67,065.02	67,065.02	2	100.0	4.2
M-19	草加物流センター	55,300.10	55,300.10	3	100.0	12.7
M-20	辰巳物流センター	29,810.84	29,810.84	1	100.0	14.6
M-21	柏物流センター	20,550.73	20,550.73	1	100.0	9.7
M-22	武蔵村山物流センター	40,884.25	40,884.25	1	100.0	11.9
M-23	柏物流センターⅡ	50,159.55	50,159.55	1	100.0	7.1
M-24	新子安物流センター(注5)	36,251.63	36,251.63	2	100.0	11.4
M-25	三郷物流センター	19,405.45	19,405.45	1	100.0	10.9
M-26	相模原物流センター	42,733.37	42,733.37	1	100.0	12.3
M-27	千葉北物流センター	13,865.11	13,865.11	1	100.0	8.4
M-28	千葉北物流センターⅡ	25,595.13	25,595.13	1	100.0	6.8
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	5,587.80	5,587.80	1	100.0	10.9
M-30	座間物流センター	9,352.06	9,352.06	1	100.0	11.8
M-31	新木場物流センターⅡ	41,270.00	41,270.00	3	100.0	11.3
M-32	横浜町田物流センター	65,657.14	65,657.14	6	100.0	12.2
M-34	白井物流センター	25,653.79	25,653.79	1	100.0	9.4
M-35	戸田物流センター	7,219.40	7,219.40	1	100.0	11.7
M-36	市川物流センターⅢ	24,740.88	24,740.88	1	100.0	10.9
M-37	藤沢物流センター	16,443.72	16,443.72	1	100.0	12.3

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-38	羽生物流センター	5,919.53	5,919.53	1	100.0	11.6
M-39	埼玉騎西物流センター	24,574.14	24,574.14	1	100.0	10.5
M-40	加須物流センター	25,189.47	25,189.47	1	100.0	9.5
M-41	久喜物流センター(注5)	28,888.33	28,888.33	3	100.0	9.0
M-42	板橋物流センター	9,357.16	9,357.16	1	100.0	12.4
首都圏 小計		1,091,462.22	1,091,462.22	56	100.0	—
T-1	大東物流センター	97,391.00	97,391.00	1	100.0	12.9
T-2	大阪福崎物流センター	23,736.68	23,736.68	1	100.0	14.1
T-3	清須物流センター	20,438.09	20,438.09	1	100.0	10.0
T-4	門真物流センター	7,416.19	7,416.19	1	100.0	13.3
T-5	小牧物流センター	9,486.45	9,486.45	1	100.0	8.7
T-6	小牧物流センターⅡ	11,104.45	11,104.45	1	100.0	8.3
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	24,463.69	24,463.69	1	100.0	1.0
T-9	福岡香椎浜物流センター	21,217.48	21,217.48	2	100.0	1.0
T-10	春日井物流センター	22,246.29	22,246.29	1	100.0	8.9
T-11	高槻物流センター	7,305.33	7,305.33	1	100.0	9.5
T-12	愛西物流センター	13,852.46	13,852.46	1	100.0	11.5
T-13	大阪西淀川物流センター	10,213.81	10,213.81	1	100.0	10.2
近畿・中部・九州地域 小計		268,871.92	268,871.92	13	100.0	—
O-1	前橋物流センター	5,416.42	5,416.42	1	100.0	9.0
O-5	仙台港北物流センター	10,634.24	10,634.24	1	100.0	10.6
その他 小計		16,050.66	16,050.66	2	100.0	—
ポートフォリオ 合計		1,376,384.80	1,376,384.80	71	100.0	8.5

(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、清水建設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、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

(注4) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

(注5) 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%
習志野物流センターⅡ:90%
市川物流センターⅡ:90%
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	1,091,462.22	79.3	250,284	86.1
近畿・中部・九州地域	268,871.92	19.5	37,475	12.9
その他	16,050.66	1.2	2,830	1.0
合計	1,376,384.80	100.0	290,590	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	19	36.5	195,108	67.1
1万㎡超3万㎡以下	22	42.3	75,629	26.0
1万㎡以下	11	21.2	19,852	6.8
合計	52	100.0	290,590	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	92,260.39	6.7	1,346	7.1
5年超10年以内	319,047.98	23.2	4,502	23.6
3年超5年以内	92,191.99	6.7	1,811	9.5
3年以内	872,884.44	63.4	11,384	59.8
合計	1,376,384.80	100.0	19,044	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	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	278	37	39	205	111
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	341	46	54	239	150
⑤資本的支出	—	—	10	1	—
⑥NCF(=④-⑤)	341	46	43	237	150

(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		60			193
賃貸事業収入		60			193
その他賃貸事業収入		0			—
②不動産賃貸事業費用合計		15			58
公租公課	非開示 (注)	4	非開示 (注)	非開示 (注)	13
外注委託費		0			0
水道光熱費		—			0
修繕費		1			0
保険料		0			0
その他賃貸事業費用		0			0
減価償却費	79	8	75	55	42
固定資産除却損	0	0	—	5	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	201	45	204	208	135
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	280	53	279	270	178
⑤資本的支出	3	0	1	54	4
⑥NCF(=④-⑤)	276	52	278	216	173

（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-14	M-15	M-16	M-17	M-18
不動産等の名称	浦安千鳥物流センターⅡ	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 （注1）	市川物流センターⅡ （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）	355	非開示 （注2）	非開示 （注2）
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			72		
公租公課			28		
外注委託費			0		
水道光熱費			—		
修繕費			5		
保険料			0		
その他賃貸事業費用			0		
減価償却費	11	27	37	77	107
固定資産除却損	1	0	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	13	94	282	153	377
④賃貸NOI （=③+減価償却費 +固定資産除却損）	26	121	319	231	486
⑤資本的支出	12	0	47	—	7
⑥NCF（=④-⑤）	13	121	272	231	478

（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%、習志野物流センターⅡ：90%、市川物流センターⅡ：90%
 （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-19	M-20	M-21	M-22	M-23
不動産等の名称	草加物流センター	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
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	118	45	26	43	36
固定資産除却損	—	0	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	253	227	80	208	107
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	372	274	107	252	144
⑤資本的支出	12	1	—	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	359	272	107	252	144

(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-24	M-25	M-26	M-27	M-28
不動産等の名称	新子安物流センター (注1)	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
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計					
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	0	—	0	0	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	173	81	158	38	106
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	232	111	221	63	138
⑤資本的支出	1	—	32	59	5
⑥NCF(=④-⑤)	230	111	189	4	132

(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-29	M-30	M-31	M-32	M-34
不動産等の名称	浦安千鳥物流センターⅢ	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
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	5	8	84	93	44
固定資産除却損	0	—	0	2	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	8	49	313	361	61
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	14	58	398	457	106
⑤資本的支出	3	2	7	22	—
⑥NCF(=④-⑤)	10	55	391	434	106

(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-35	M-36	M-37	M-38	M-39
不動産等の名称	戸田物流センター	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
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)	59	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				16	
公租公課				3	
外注委託費				0	
水道光熱費				—	
修繕費				1	
保険料				0	
その他賃貸事業費用				0	
減価償却費	14	22	30	8	23
固定資産除却損	—	—	—	1	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	34	105	64	43	98
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	49	127	94	52	122
⑤資本的支出	—	—	—	4	1
⑥NCF(=④-⑤)	49	127	94	48	120

（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-40	M-41	M-42	T-1	T-2
不動産等の名称	加須物流センター	久喜物流センター （注1）	板橋物流センター	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	43	37	12	98	20
固定資産除却損	—	—	—	0	—
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	70	158	79	383	127
④賃貸NOI （=③+減価償却費 +固定資産除却損）	113	195	92	482	147
⑤資本的支出	—	—	—	92	—
⑥NCF（=④-⑤）	113	195	92	389	147

（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-5	T-6	T-7
不動産等の名称	清須物流センター	門真物流センター	小牧物流センター	小牧物流センターⅡ	福岡箱崎ふ頭物流センター
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	33	10	15	18	21
固定資産除却損	—	—	—	0	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	96	35	32	18	65
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	130	45	48	36	86
⑤資本的支出	—	1	5	18	—
⑥NCF(=④-⑤)	130	43	42	18	86

(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	T-9	T-10	T-11	T-12	T-13
不動産等の名称	福岡香椎浜物流センター	春日井物流センター	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
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)	51	77	28	45	43
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	79	113	38	65	55
⑤資本的支出	—	—	—	—	6
⑥NCF(=④-⑤)	79	113	38	65	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	O-1	O-5
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
運用日数	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	43	非開示 (注)
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	7	16
固定資産除却損	0	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	31	42
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	39	59
⑤資本的支出	2	—
⑥NCF(=④-⑤)	36	59

（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。

(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と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
浦安千鳥物流センター (千葉県浦安市)	空調更新工事(1期)	2023年7月	91	—	—
加須物流センター (埼玉県加須市)	照明設備LED化工事	2023年7月	32	—	—
浦安千鳥物流センター (千葉県浦安市)	空調更新工事(2期)	2024年1月	101	—	—
大東物流センター (大阪府大東市)	倉庫 I 北側外壁防水工事	2024年1月	62	—	—

(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)
千葉北物流センター (千葉県千葉市)	屋根フッソ塗装工事	2023年1月	51

(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、2023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	137,615.49	10.0
	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		
	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	8.7
	春日井物流センター		
SBSリコーロジスティクス株式会社	大阪福崎物流センター	62,333.57	4.5
	新子安物流センター(注2)		
	草加物流センター		
佐川急便株式会社	羽生物流センター	57,376.56	4.2
	横浜福浦物流センター		
	習志野物流センター		
	新子安物流センター(注2)		
	前橋物流センター		
	東雲物流センター(注2)		
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	3.9
	久喜物流センター(注2)		
株式会社タカラトミー	市川物流センターⅡ(注2)	51,874.96	3.8
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(注2)	43,508.54	3.2
株式会社日立物流首都圏	八千代物流センター	43,032.60	3.1
DHLサプライチェーン株式会社	相模原物流センター	42,733.37	3.1
株式会社バンテック	武蔵村山物流センター	40,884.25	3.0
テナント全体の合計		1,376,384.80	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%

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

新子安物流センター:51%

久喜物流センター:44.5%