

## 2024年10月期 決算短信 (REIT)

2024年12月18日

不動産投資信託証券発行者名 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 上場取引所 東  
コード番号 3471 U R L <https://www.mflp-r.co.jp>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 浅井 裕史  
資産運用会社名 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 坂ノ下 忍  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務本部長 (氏名) 山本 賢二  
TEL 03-6327-5160

有価証券報告書提出予定日 2025年1月28日 分配金支払開始予定日 2025年1月21日

決算補足説明資料作成の有無：有  
決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年10月期の運用、資産の状況 (2024年8月1日～2024年10月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年10月期	6,498	—	2,369	—	2,127	—	2,126	—
2024年7月期	12,413	4.8	4,821	1.7	4,360	△1.1	4,359	△1.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年10月期	874	1.0	0.6	32.7
2024年7月期	1,792	2.0	1.2	35.1

(注1) 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2024年9月30日開催の投資主総会で決議された本投資法人の規約の一部変更により、第17期営業期間を2024年8月1日から2025年1月末日までから2024年8月1日から2024年10月末日までとし、第18期営業期間を2024年11月1日から2025年7月末日までとする営業期間の変更(以下「本営業期間変更」といいます。)を行っています。

(注2) 2024年10月期(2024年8月1日～2024年10月31日、3か月間)は、その前期となる2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日、6か月間)と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。

(注3) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行いました。1口当たり当期純利益については、2024年7月期期首に本投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金 総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む)	分配金総額 (利益超過分配金を 含む)	配当 性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年10月期	3,498	2,126	1,159	704	4,657	2,831	100.0	1.0
2024年7月期	7,170	4,359	2,044	1,242	9,214	5,602	100.0	2.0

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

2024年10月期における利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額は13百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは690百万円です。

(注2) 2024年10月期及び2024年7月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は、それぞれ0.003及び0.006です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(注3) 前記「(1) 運用状況」に記載の1口当たり当期純利益及び後記「(3) 財政状態」に記載の1口当たり純資産とは異なり、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)については、2024年7月期期首に本投資口分割が行われたとの仮定はせず、本投資口分割前の実口数に基づいて算出しています。1口当たり当期純利益の額と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の額に差異が生じているのは、主としてかかる算出方法の違いによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年10月期	385,994	213,255	55.2	87,687
2024年7月期	386,162	216,730	56.1	89,116

(注) 1口当たり純資産については、2024年7月期期首に本投資口分割が行われたと仮定して算出しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年10月期	4,061	△292	△2,429	9,959
2024年7月期	6,651	△27,096	19,989	8,619

2. 2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想

(%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
2025年7月期	24,933	—	9,001	—	7,757	—	33,689	—	3,629	—
2026年1月期	16,837	—	6,889	—	6,040	—	6,039	—	2,478	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）  
（2025年7月期）10,463円、（2026年1月期）1,875円

(注1) 2025年7月期においては、当期純利益から負ののれんの発生益のうち一時差異等調整積立金とする額を除いた金額を分配金（利益超過分配金は含まない）の総額とすることを想定しているため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）と1口当たり予想当期純利益の金額との間で差異が生じています。また、2026年1月期においては、当期純利益に一時差異等調整積立金の利益剰余金の取崩額を加算した金額を分配金（利益超過分配金は含まない）の総額とすることを想定しているため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）と1口当たり予想当期純利益の金額との間で差異が生じています。なお、上記運用状況の予想につきましては、後記「1. 運用状況／(1) 運用状況／(次期の見通し)／③運用状況の見通し」をご参照ください。

(注2) 本営業期間変更に伴い、上記では、2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日、9か月間）の運用状況の予想を記載していますが、その前期となる2024年10月期（2024年8月1日～2024年10月31日、3か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。また、2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日、6か月間）の運用状況の予想を記載していますが、その前期となる2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日、9か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2024年10月期	608,000口	2024年7月期	608,000口
② 期末自己投資口数	2024年10月期	0口	2024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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、8ページ記載の「2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(当期の概況) .....	2
(次期の見通し) .....	3
(2) 投資リスク .....	9
2. 財務諸表 .....	11
(1) 貸借対照表 .....	11
(2) 損益計算書 .....	13
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	14
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	16
(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 .....	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	29
3. 参考情報 .....	31
(1) 投資状況 .....	31
(2) 投資資産 .....	31
①投資有価証券の主要銘柄 .....	31
②投資不動産物件 .....	31
③その他投資資産の主要なもの .....	32
(ア) 保有資産の概要 .....	32
(イ) 賃貸借の概要 .....	36
(ウ) 保有不動産の資本的支出 .....	42
(エ) 個別資産の収益状況 .....	45

## 1. 運用状況

## (1) 運用状況

## (当期の概況)

## ①投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年3月4日に設立され、2016年8月2日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3471）。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は30物件、取得価格合計3,997億円となっています。

本投資法人は、2024年8月5日付で、アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）との間で合併契約を締結し、当期末後の2024年11月1日付で、本投資法人を吸収合併継続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。詳細は、後記「（次期の見通し）／②決算後に生じた重要な事実／（イ）本投資法人とADLとの合併」をご参照ください。

## ②投資環境と運用実績

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

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

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

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

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

## ③資金調達の概要

当期においては、期中に返済期日が到来した長期借入金3,000百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、合併関連費用及び取得予定資産の取得に伴う関連費用等に際し、新たに短期借入金6,500百万円の借入れを行い、期中に短期借入金3,500百万円の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額159,700百万円（短期借入金5,000百万円、1年内返済予定の長期借入金5,700百万円、投資法人債5,000百万円及び長期借入金144,000百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は41.4%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

## ④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益6,498百万円、営業利益2,369百万円、経常利益2,127百万円、当期純利益2,126百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数608,000口の整数倍である2,126,784,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,498円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行

うこととしています（注1）。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し及び一時差異等調整引当額としてFF0（注2）の74%である2,796百万円から利益分配金額2,126百万円を控除した残額にほぼ相当する額である669百万円を分配することとし、また、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、35百万円を一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）にすることにしました。これらの結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は1,159円としました。

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

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

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

（注2）「FF0」とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益（但し、不動産等売却損益等を除きます。）に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費及び固定資産除却損を加算した値をいいます。

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

（注4）鑑定LTV（%）＝A/B×100（%）

A＝当該決算日における有利子負債総額

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

（次期の見通し）

#### ①今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、三井不動産及び伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）とその連結子会社である伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といい、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発を併せて「伊藤忠商事等」といいます。）と物流施設事業における戦略的な協働関係を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を図ることを基本方針とし、次期以降も更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、安定的かつ効率的な財務運営を行います。

（注）本合併に伴い、本資産運用会社は、2024年11月1日付で社内規程である本投資法人に係る運用ガイドラインを変更しています。

#### （A）外部成長戦略

「三井不動産及び伊藤忠商事等の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長」

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

併せて、伊藤忠商事等と本資産運用会社との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用してIMP（伊藤忠グループ（注3）が開発し「アイミッションズパーク」の名称を付した物流施設）にも投資することで、テナント分散の深耕を図ります。

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

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

（注3）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社（伊藤忠都市開発を含みます。）及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(B) 内部成長戦略

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

本投資法人は、三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークに加え、総合商社である伊藤忠グループのスポンサーサポートを最大限有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

(C) 財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー（FFO）に基づき継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

②決算後に生じた重要な事実

(イ) 本投資法人とADLとの合併

本投資法人は、2024年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする本合併を行いました。

(A) 本合併の目的

両投資法人は、本合併が資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上、ポートフォリオ分散の進展による安定性向上、総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築の意義を有し、それぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、本合併を行いました。

(B) 本合併の方式

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

(C) 合併比率

ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、ADLの投資主に対する割当てに先立ち、2024年10月31日を基準日、2024年11月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割（本投資口分割。詳細は、後記「(ロ) 投資口の分割」をご参照ください。）を行い、ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき本投資法人の投資口1.168口を割当交付しました。

(D) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了したADLの最終期の営業期間に係るADLの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日のADLの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（送信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したADLの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるADLの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるADLの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））である940円を、2025年1月中に支払う予定です。

(E) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりです。

出資総額：0円

出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から出資総額に定める額を減じて得た額

(ロ) 投資口の分割

本投資法人は、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする本投資口分割を行いました。

(A) 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しADLが0.292となるため、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満とな

るADLの投資主が多数生じることとなっていました。このため、本合併後もADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。

#### (B) 本投資口分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2024年10月31日を基準日とし、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割しました。

#### (C) 本投資口分割により増加した投資口数

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

（注1）本合併により、ADLの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口を、2024年10月31日現在のADLの発行済投資口の全て（674,400口）について割当交付しました。

（注2）本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、2024年11月1日付で発行可能投資口総口数を変更しました。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、後記「2. 財務諸表／（8）財務諸表に関する注記事項／[1口当たり情報に関する注記]」をご参照ください。

#### (ハ) 資産の取得

本投資法人は、ADLが2024年8月5日付で以下の各資産の売主との間で締結し、本投資法人が本合併に伴い承継した信託受益権売買契約に基づき、2024年11月1日付でアイミッションズパーク厚木2、アイミッションズパーク加須及びアイミッションズパーク吉川美南に係る不動産信託受益権をそれぞれ取得しました（3物件、取得価格合計10,763百万円）。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
物流 不動産	Li-14	アイミッションズパーク 厚木2	神奈川県伊勢原市	4,712	2024年11月1日
	Li-15	アイミッションズパーク 加須	埼玉県加須市	3,031	2024年11月1日
	Li-16	アイミッションズパーク 吉川美南 (注2)	埼玉県吉川市	3,019 (準共有持分50%)	2024年11月1日

（注1）「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「アイミッションズパーク吉川美南」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

#### (ニ) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(ハ) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部並びにADLから引き継いだ既存借入金の返済に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

##### (1) 短期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社福岡銀行	1,000	基準金利 +0.05% (注)	2024年 11月1日	2025年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	1,000	—	—	—	—	—

（注）利払日は返済期日です。基準金利は、借入実行日の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3か月物の全銀協日本円TIBORです。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 (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。

## （2）長期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日 (注6)	返済方法	担保
三井住友信託銀行 株式会社	1,000	0.8050% (注2)	2024年 11月1日	2028年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社第四北越銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	1.0688% (注2、3)	2024年 11月1日	2031年 11月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,600	1.1888% (注2、4)	2024年 11月1日	2032年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社常陽銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500					
株式会社百五銀行	500	1.1888% (注2)			期限一括 返済	無担保 無保証
信金中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	基準金利 +0.20% (注4、5)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,500	1.2763% (注2、4)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山形銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	基準金利 +0.225% (注4、5)	2024年 11月1日	2033年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社七十七銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	700				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,200	1.3688% (注2、4)	2024年 11月1日	2034年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山口銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	基準金利 +0.25% (注4、5)			期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	12,000	—	—	—	—	—

(注1) 当該借入れは、サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークを活用したサステナビリティ・リンク・ローンでの調達を予定しておりますので、(注3)(注4)に記載のサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPT」といいます。）の達成状況を判定し、下記のとおりSPTの達成状況に応じて判定タイミングから返済期日までの利率が変化します。

(注2) 利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2025年1月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

(注3) SPT：2027年末時点での物流不動産（Scope 1・2）におけるCO2排出原単位を2016年比90%削減  
適用期間：2028年7月末日以降最初に到来する利息計算期間の開始日以降、元本返済日までの間

- ①排出量原単位を90%削減した場合（SPT達成）：当初利率-0.02%  
②排出量原単位が2016年対比増加した場合（SPT未達成）：当初利率+0.02%  
①②のいずれにも該当しない場合（SPT未達成）：当初利率を適用

- (注4) SPT：2030年末時点での物流不動産（Scope 1・2）におけるCO2排出原単位を2016年比100%削減  
適用期間：2031年7月末日以降最初に到来する利息計算期間の開始日以降、元本弁済日までの間
- ①排出量原単位を100%削減した場合（SPT達成）：当初利率-0.02%
  - ②排出量原単位が2016年対比増加した場合（SPT未達成）：当初利率+0.02%
  - ①②のいずれにも該当しない場合（SPT未達成）：当初利率を適用

(注5) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2025年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。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（<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>）でご確認いただけます。

(注6) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日となります。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

(参考情報)

本資産運用会社による吸収分割

本合併に伴い、本資産運用会社は、2024年8月5日付で、ADLが資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）との間で吸収分割契約を締結し、当期末後の2024年11月1日付で、吸収分割承継会社である本資産運用会社が吸収分割会社であるIRMからIRMがADLから受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）を行いました。

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

③運用状況の見通し

2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年7月期	24,933	—	9,001	—	7,757	—	33,689	—	3,629	—
2026年1月期	16,837	—	6,889	—	6,040	—	6,039	—	2,478	—

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記「2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注1) 上記の運用状況の予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

(注3) 本営業期間変更に伴い、上記では、2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日、9か月間）の運用状況の見通しを記載していますが、その前期となる2024年10月期（2024年8月1日～2024年10月31日、3か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。また、2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日、6か月間）の運用状況の見通しを記載していますが、その前期となる2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日、9か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。

2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）及び

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）（273日）</li> <li>・2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人が本書の日付現在保有している不動産信託受益権（本合併によりADLから承継した16物件及び2024年11月1日付で取得した3物件を含む、合計49物件）（以下、個別に又は総称して「現保有資産」といいます。）について、その後、2026年1月期末までに資産の変動（新規物件の取得及び現保有資産の処分等）がないことを前提としています。但し、実際には新規物件の取得又は現保有資産の処分等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>・不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をもとに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>・減価償却費については、定額法により算出しており、2025年7月期に6,505百万円、2026年1月期に4,542百万円を想定しています。</li> <li>・賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、2025年7月期に12,413百万円、2026年1月期に8,752百万円を想定しています。</li> <li>・一般的に、不動産等の売買に際しては、取得資産の固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されますが、本投資法人は当該精算金相当分を取得原価に算入することとしています。</li> <li>・建物の修繕費については、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、2025年7月期に787百万円、2026年1月期に102百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・本合併に関連し、一時的に発生する費用として、2025年7月期に資産運用報酬のうち合併報酬829百万円及び合併関連費用174百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息、投資法人債利息及びその他融資関連費用として2025年7月期に1,226百万円、2026年1月期に841百万円を想定しています。</li> <li>・投資法人債発行費については、投資法人債発行日より償還までの期間に渡り月割り償却しており、投資法人債発行費償却として、2025年7月期に3百万円、2026年1月期に2百万円を想定しています。</li> <li>・新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行日より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2025年7月期に13百万円、2026年1月期に4百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損益 (負ののれん発生益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本合併により、負ののれん発生益として計上される金額を25,932百万円と試算しており、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第2号、平成31年1月16日最終改正）（以下「企業会計基準」といいます。）に従い、特別利益として2025年7月期（第18期）に一括計上する予定です。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるADLの受け入れ資産総額170,808百万円、引受負債総額64,924百万円、本合併の取得原価79,951百万円（取得の対価となる取得企業である本投資法人の2024年10月31日時点の投資口価格の終値101,500円を用いて試算）の前提に基づく試算額です。なお、本書の日付現在において、本合併に係る効力発生日における負ののれんの発生益は未確定である為、上記金額から変動する可能性があります。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債総額は、2025年7月期末に225,150百万円、2026年1月期末に223,650百万円を前提としています。</li> <li>・LTVについては、2025年7月期末に39.9%、2026年1月期末に40.1%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100</li> </ul>

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数3,219,699口を前提とし、2026年1月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2025年7月期及び2026年1月期の予想期末発行済投資口の総口数3,219,699口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。</li> <li>2025年7月期（第18期）については、当期純利益から負ののれん発生益25,932百万円のうち一時差異等調整積立金に繰り入れる22,005百万円控除した金額を分配することを前提としています。なお、負ののれん発生益は運用状況等により変動する可能性があります。</li> <li>2026年1月期（第19期）については、当期純利益に一時差異等調整積立金の利益剰余金の取崩額の合計額1,937百万円を加算した金額を分配することを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、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又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2024年10月24日提出）における「投資リスク」について、本合併に伴い、主として以下のリスクが追加されます。

### (イ) 伊藤忠グループとの連携に関するリスク

伊藤忠グループは、本投資法人との間で各種の強い関係を有しています（注1）。したがって、本投資法人が、伊藤忠グループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はサービス、助言等の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、伊藤忠グループの業績が悪化した場合や、伊藤忠グループの市場での信頼や評価（レピュテーション）が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

伊藤忠商事又は伊藤忠都市開発は優先情報提供に関する契約に基づき、伊藤忠商事又は伊藤忠都市開発が保有・運用する情報提供対象不動産（注2）を売却しようとする場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、当該不動産に係る売却情報を提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。また、伊藤忠商事又は優先情報提供に関する契約に基づき、本資産運用会社に基づき、各種の支援を提供するものとされています。

優先情報提供に関する契約の有効期間は、2024年11月1日（本合併が効力を生じた日）から2026年7月31日までとされ、更新拒絶の通知がない限り自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、伊藤忠商事又は伊藤忠都市開発からの情報の提供が受けられなくなるおそれがあります。

（注1）具体的には、伊藤忠商事は本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主の親会社であり、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は一部の保有資産に係るプロパティ・マネジメント業務の受託者及びマスターリース会社であるほか、本投資法人は「IMP」ブランドの使用許諾をIRMから受けるなど、本投資法人は、伊藤忠グループと強く連携し、多くのサポートを受けています。

（注2）本項において、「情報提供対象不動産」とは、伊藤忠商事若しくは伊藤忠都市開発又はそれらが出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、伊藤忠商事又は伊藤忠都市開発が自らの裁量により本投資法人に売却する可能性があるかと判断するものをいいます。

（ロ）負ののれんに関するリスク

本投資法人は本合併に伴い発生した負ののれんの発生益の大部分を一時差異等調整積立金として積み立てて内部留保した上で、主に一時的な収入の減少や費用発生時において分配金への負の影響を緩和するため、また、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。しかしながら、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益の金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になる等本投資法人の収益及び分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2024年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	381,786	887,846
信託現金及び信託預金	8,238,051	9,071,842
営業未収入金	331,060	379,454
前払費用	108,434	122,583
未収消費税等	474,920	512,855
その他	3,521	6,083
流動資産合計	9,537,774	10,980,665
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	204,927,088	204,986,874
減価償却累計額	△24,882,025	△26,317,942
信託建物（純額）	180,045,062	178,668,931
信託構築物	6,456,763	6,456,763
減価償却累計額	△2,328,612	△2,453,650
信託構築物（純額）	4,128,151	4,003,113
信託機械及び装置	4,318,951	4,318,951
減価償却累計額	△1,788,826	△1,862,513
信託機械及び装置（純額）	2,530,125	2,456,438
信託車両運搬具	4,274	4,274
減価償却累計額	△3,224	△3,283
信託車両運搬具（純額）	1,049	991
信託工具、器具及び備品	136,629	139,637
減価償却累計額	△55,145	△59,870
信託工具、器具及び備品（純額）	81,484	79,767
信託土地	187,125,473	187,125,473
信託建設仮勘定	8,540	20,048
有形固定資産合計	373,919,887	372,354,762
無形固定資産		
信託借地権	2,303,362	2,290,657
ソフトウェア	465	378
無形固定資産合計	2,303,827	2,291,036
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	68,468	68,468
長期前払費用	267,904	245,460
繰延税金資産	17	12
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	337,440	314,991
固定資産合計	376,561,155	374,960,790
繰延資産		
投資口交付費	31,617	22,368
投資法人債発行費	31,779	30,676
繰延資産合計	63,397	53,045
資産合計	386,162,327	385,994,501

（単位：千円）

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2024年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	604,645	802,546
短期借入金	2,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,600,000	5,700,000
未払金	1,423,997	903,456
未払費用	12,664	212,312
未払法人税等	973	427
未払消費税等	—	460,232
前受金	2,098,674	2,099,465
その他	1,237	1,885
流動負債合計	12,742,192	15,180,326
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	143,100,000	144,000,000
信託預り敷金及び保証金	8,425,098	8,393,851
資産除去債務	158,717	159,635
その他	5,523	5,294
固定負債合計	156,689,339	157,558,781
負債合計	169,431,531	172,739,108
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	218,093,898	218,093,898
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※ <sub>2</sub> △28,832	※ <sub>2</sub> △57,408
その他の出資総額控除額	△5,693,971	△6,908,147
出資総額控除額合計	△5,722,803	△6,965,555
出資総額（純額）	212,371,094	211,128,342
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,359,700	2,127,050
剰余金合計	4,359,700	2,127,050
投資主資本合計	216,730,795	213,255,393
純資産合計	※ <sub>3</sub> 216,730,795	※ <sub>3</sub> 213,255,393
負債純資産合計	386,162,327	385,994,501

## （2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2024年2月1日 至 2024年7月31日	自	2024年8月1日 至 2024年10月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 11,820,017		※1 5,960,877
その他賃貸事業収入		※1 593,392		※1 537,595
営業収益合計		12,413,410		6,498,472
営業費用				
賃貸事業費用		※1 6,202,441		※1 3,295,873
資産運用報酬		1,140,767		563,479
資産保管手数料		18,055		9,654
一般事務委託手数料		23,998		16,359
役員報酬		6,600		3,300
会計監査人報酬		11,000		12,000
合併関連費用		118,164		178,177
その他営業費用		71,206		49,760
営業費用合計		7,592,234		4,128,605
営業利益		4,821,176		2,369,866
営業外収益				
受取利息		41		860
受取保険金		—		871
未払分配金戻入		784		790
固定資産税等還付金		466		—
その他		0		0
営業外収益合計		1,292		2,522
営業外費用				
支払利息		411,599		221,691
投資法人債利息		15,570		7,914
投資法人債発行費償却		2,181		1,102
投資口交付費償却		18,499		9,249
融資関連費用		6,415		2,756
その他		7,701		2,400
営業外費用合計		461,967		245,114
経常利益		4,360,501		2,127,274
税引前当期純利益		4,360,501		2,127,274
法人税、住民税及び事業税		979		559
法人税等調整額		2		5
法人税等合計		982		564
当期純利益		4,359,519		2,126,709
前期繰越利益		181		340
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,359,700		2,127,050

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

当期（自 2024年8月1日 至 2024年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等調整 引当額	その他の 出資総額控除額	出資総額控除額 合計	
当期首残高	218,093,898	△28,832	△5,693,971	△5,722,803	212,371,094
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△28,576		△28,576	△28,576
その他の利益超過分配			△1,214,176	△1,214,176	△1,214,176
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	△28,576	△1,214,176	△1,242,752	△1,242,752
当期末残高	218,093,898	△57,408	△6,908,147	△6,965,555	211,128,342

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	4,359,700	4,359,700	216,730,795	216,730,795
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△28,576	△28,576
その他の利益超過分配			△1,214,176	△1,214,176
剰余金の配当	△4,359,360	△4,359,360	△4,359,360	△4,359,360
当期純利益	2,126,709	2,126,709	2,126,709	2,126,709
当期変動額合計	△2,232,650	△2,232,650	△3,475,402	△3,475,402
当期末残高	2,127,050	2,127,050	213,255,393	213,255,393

## （４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2024年10月31日
I 当期末処分利益	4,359,700,791	2,127,050,419
II 利益超過分配金加算額	1,242,752,000	704,672,000
うち一時差異等調整引当額	28,576,000	13,984,000
うちその他の出資総額控除額	1,214,176,000	690,688,000
III 分配金の額	5,602,112,000	2,831,456,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(9,214)	(4,657)
うち利益分配金	4,359,360,000	2,126,784,000
（うち1口当たり利益分配金）	(7,170)	(3,498)
うち一時差異等調整引当額	28,576,000	13,984,000
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(47)	(23)
うちその他の利益超過分配金	1,214,176,000	690,688,000
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	(1,997)	(1,136)
IV 次期繰越利益	340,791	266,419
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,359,360,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる2,126,784,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p>

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2024年10月31日
分配金の額の算出方法	<p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。また、資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、FF0の73%である5,589,191,958円から利益分配金額4,359,360,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される1,229,376,000円のうち1,200,800,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である28,576,000円を所得超過税会不一致（一時差異等調整引当額）として分配することとしました。加えて、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、13,376,000円を一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。</p>	<p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。また、資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、FF0の74%である2,796,341,538円から利益分配金額2,126,784,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される669,408,000円のうち655,424,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である13,984,000円を所得超過税会不一致（一時差異等調整引当額）として分配することとしました。加えて、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、35,264,000円を一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。</p>

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

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年2月1日 至 2024年7月31日	自	2024年8月1日 至 2024年10月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		4,360,501		2,127,274
減価償却費		3,297,082		1,652,217
投資法人債発行費償却		2,181		1,102
投資口交付費償却		18,499		9,249
受取利息		△41		△860
支払利息		427,170		229,605
受取保険金		—		△871
営業未収入金の増減額（△は増加）		△272,320		△47,522
前払費用の増減額（△は増加）		△5,897		△14,149
長期前払費用の増減額（△は増加）		26,716		22,443
未収消費税等の増減額（△は増加）		△474,920		△37,935
未払消費税等の増減額（△は減少）		△227,504		460,232
営業未払金の増減額（△は減少）		△241,153		337,414
未払金の増減額（△は減少）		70,929		△645,279
前受金の増減額（△は減少）		92,383		790
その他		△281		△2,142
小計		7,073,345		4,091,570
利息の受取額		41		860
利息の支払額		△426,305		△29,957
保険金の受取額		5,504		—
法人税等の支払額		△1,029		△1,104
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,651,557		4,061,368
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△27,482,726		△260,777
信託無形固定資産の取得による支出		△266,892		—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△52,159		△48,030
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		723,145		16,783
敷金及び保証金の差入による支出		△17,950		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△27,096,583		△292,024
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		15,600,000		6,500,000
短期借入金の返済による支出		△14,200,000		△3,500,000
長期借入れによる収入		30,600,000		3,000,000
長期借入金の返済による支出		△6,600,000		△3,000,000
投資口の発行による収入		△1,003		—
利益分配金の支払額		△4,405,645		△4,186,383
利益超過分配金の支払額		△1,003,534		△1,243,109
財務活動によるキャッシュ・フロー		19,989,816		△2,429,493
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△455,209		1,339,850
現金及び現金同等物の期首残高		9,075,047		8,619,837
現金及び現金同等物の期末残高		8,619,837		9,959,688

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>8～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～17年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>4～7年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2～59年	構築物	8～50年	機械及び装置	8～17年	車両運搬具	4～7年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～59年										
構築物	8～50年										
機械及び装置	8～17年										
車両運搬具	4～7年										
工具、器具及び備品	3～15年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>										
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、(損益計算書に関する注記)には、その内訳として「水道光熱費収入」にて表示しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は127,772千円であり、当期においては、該当はありません。</p>										
4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>										

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法                  保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。                  なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権</li> <li>③信託預り敷金及び保証金</li> </ul>
--------------------------------	---

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2024年8月1日 至 2024年10月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物、信託定期借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却費の発生	13,984

2. 戻入れの具体的な方法

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## [貸借対照表に関する注記]

## 1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

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

## ※2 一時差異等調整引当額

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2024年8月1日 至 2024年10月31日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
信託建物、 信託定期借地権	資産除去債務関連 費用及び 借地権償却費の 発生	57,408	28,832	28,576	—	57,408	—

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

## ※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (2024年7月31日)	当 期 (2024年10月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日		自 2024年8月1日 至 2024年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	11,253,769		5,677,172	
共益費収入	566,247	11,820,017	283,704	5,960,877
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	478,280		399,653	
駐車場収入	55,169		27,701	
その他賃貸収入	59,943	593,392	110,240	537,595
不動産賃貸事業収益合計		12,413,410		6,498,472
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	789,220		412,396	
水道光熱費	480,688		374,886	
修繕費	180,438		137,256	
借地料	99,081		49,540	
公租公課	1,167,132		579,457	
減価償却費	3,296,907		1,652,130	
その他賃貸事業費用	188,971		90,205	
不動産賃貸事業費用合計		6,202,441		3,295,873
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,210,968		3,202,598

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2024年10月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	351,391,206	376,214,708
期中増減額	24,823,502	△1,589,336
期末残高	376,214,708	374,625,372
期末時価	461,810,000	462,060,000

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

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(27,767,868千円)、主な減少額は減価償却費(3,296,907千円)であり、当期の主な減少額は減価償却費(1,652,130千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、[損益計算書に関する注記]に記載のとおりです。

## [収益認識に関する注記]

前期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期(自 2024年8月1日 至 2024年10月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

## [セグメント情報に関する注記]

## 1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占めるテナントがないため、記載を省略しています。

当期（自 2024年8月1日 至 2024年10月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占めるテナントがないため、記載を省略しています。

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2024年10月31日
1口当たり純資産額	89,116円	87,687円
1口当たり当期純利益	1,792円	874円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、2024年7月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2024年10月31日
当期純利益（千円）	4,359,519	2,126,709
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）	4,359,519	2,126,709
期中平均投資口数（口）	2,432,000	2,432,000

## [重要な後発事象に関する注記]

## (イ) 本投資法人とADLとの合併

本投資法人は、2024年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする本合併を行いました。

## (A) 本合併の目的

両投資法人は、本合併が資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上、ポートフォリオ分散の進展による安定性向上、総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築の意義を有し、それぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、本合併を行いました。

## (B) 本合併の方式

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

## (C) 合併比率

ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、ADLの投資主に対する割当てに先立ち、2024年10月31日を基準日、2024年11月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割（本投資口分割。詳細は、後記「(ロ) 投資口の分割」をご参照ください。）を行い、ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき本投資法人の投資口1.168口を割当交付しました。

## (D) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了したADLの最終期の営業期間に係るADLの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日のADLの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したADLの投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるADLの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるADLの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））である940円を、2025年1月中旬に支払う予定です。

## (E) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりです。

出資総額：0円

出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から出資総額に定める額を減じて得た額

## (ロ) 投資口の分割

本投資法人は、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする本投資口分割を行いました。

## (A) 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しADLが0.292となるため、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるADLの投資主が多数生じることとなっていました。このため、本合併後もADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。

## (B) 本投資口分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2024年10月31日を基準日とし、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割しました。

(C) 本投資口分割により増加した投資口数

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

（注1）本合併により、ADLの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口を、2024年10月31日現在のADLの発行済投資口の全て（674,400口）について割当交付しました。

（注2）本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、2024年11月1日付で発行可能投資口総口数を変更しました。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。

(ハ) 資産の取得

本投資法人は、ADLが2024年8月5日付で以下の各資産の売主との間で締結し、本投資法人が本合併に伴い承継した信託受益権売買契約に基づき、2024年11月1日付で、アイミッションズパーク厚木2、アイミッションズパーク加須及びアイミッションズパーク吉川美南に係る不動産信託受益権をそれぞれ取得しました（3物件、取得価格合計10,763百万円）。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
物流 不動産	Li-14	アイミッションズパーク 厚木2	神奈川県伊勢原市	4,712	2024年11月1日
	Li-15	アイミッションズパーク 加須	埼玉県加須市	3,031	2024年11月1日
	Li-16	アイミッションズパーク 吉川美南 (注2)	埼玉県吉川市	3,019 (準共有持分50%)	2024年11月1日

（注1）「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「アイミッションズパーク吉川美南」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

(二) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(ハ) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部並びにADLから引き継いだ既存借入金の返済に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

(1) 短期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社福岡銀行	1,000	基準金利 +0.05% (注)	2024年 11月1日	2025年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	1,000	—	—	—	—	—

（注）利払日は返済期日です。基準金利は、借入実行日の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3か月物の全銀協日本円TIBORです。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 (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。

## (2) 長期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日 (注6)	返済方法	担保
三井住友信託銀行 株式会社	1,000	0.8050% (注2)	2024年 11月1日	2028年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社第四北越銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	1.0688% (注2、3)	2024年 11月1日	2031年 11月4日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,600	1.1888% (注2、4)	2024年 11月1日	2032年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社常陽銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500					
株式会社百五銀行	500	1.1888% (注2)			期限一括 返済	無担保 無保証
信金中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	基準金利 +0.20% (注4、5)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,500	1.2763% (注2、4)	2024年 11月1日	2033年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山形銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	基準金利 +0.225% (注4、5)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社七十七銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	700				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,200	1.3688% (注2、4)	2024年 11月1日	2034年 11月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山口銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	基準金利 +0.25% (注4、5)			期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	12,000	—	—	—	—	—

(注1) 当該借入れは、サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークを活用したサステナビリティ・リンク・ローンでの調達を予定しておりますので、(注3)(注4)に記載のサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPT」といいます。）の達成状況を判定し、下記のとおりSPTの達成状況に応じて判定タイミングから返済期日までの利率が変化します。

(注2) 利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2025年1月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

(注3) SPT：2027年末時点での物流不動産（Scope 1・2）におけるCO2排出原単位を2016年比90%削減  
適用期間：2028年7月末日以降最初に到来する利息計算期間の開始日以降、元本弁済日までの間

- ①排出量原単位を90%削減した場合（SPT達成）：当初利率-0.02%  
②排出量原単位が2016年対比増加した場合（SPT未達成）：当初利率+0.02%  
①②のいずれにも該当しない場合（SPT未達成）：当初利率を適用

- (注4) SPT：2030年末時点での物流不動産（Scope 1・2）におけるCO2排出原単位を2016年比100%削減  
適用期間：2031年7月末日以降最初に到来する利息計算期間の開始日以降、元本弁済日までの間
- |                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| ①排出量原単位を100%削減した場合（SPT達成）     | ：当初利率-0.02% |
| ②排出量原単位が2016年対比増加した場合（SPT未達成） | ：当初利率+0.02% |
| ①②のいずれにも該当しない場合（SPT未達成）       | ：当初利率を適用    |

(注5) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2025年1月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。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（<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>）でご確認いただけます。

(注6) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日となります。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日となります。

(参考情報)

本資産運用会社による吸収分割

本合併に伴い、本資産運用会社は、2024年8月5日付で、ADLが資産の運用を委託する資産運用会社であるIRMとの間で吸収分割契約を締結し、当期末後の2024年11月1日付で、本吸収分割を行いました。

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

[開示の省略]

投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の2024年10月31日までの最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです（注1）。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円) (注2)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年2月3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注3)
2020年2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注4)
2020年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	441,000	△257	136,292	(注5)
2020年10月5日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注6)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注7)
2020年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△342	184,168	(注8)
2021年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△368	183,800	(注9)
2021年10月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△527	183,272	(注10)
2022年2月1日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	(注11)
2022年2月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	(注12)
2022年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△538	200,671	(注13)
2022年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△646	200,025	(注14)
2023年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△633	199,391	(注15)
2023年8月9日	公募増資	30,470	606,470	14,086	213,478	(注16)
2023年8月23日	第三者割当増資	1,530	608,000	707	214,185	(注17)
2023年10月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	608,000	△804	213,381	(注18)
2024年4月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	608,000	△981	212,399	(注19)
2024年10月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	608,000	△1,214	211,185	(注20)

(注1) 前記「1. 運用状況／(1) 運用状況／(次期の見通し)／②決算後に生じた重要な事実／(ロ) 投資口の分割」に記載のとおり、本合併及びそれに伴う本投資口分割により、発行済投資口数が増加し、本書の日付現在の発行済投資口の総口数は3,219,699口となっています。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しております。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

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

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

- (注5) 2020年3月13日開催の本投資法人役員会において、第7期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2020年4月23日よりその支払を開始しました。
- (注6) 1口当たり発行価格493,350円（発行価額477,411円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注7) 1口当たり発行価額477,411円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注8) 2020年9月16日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり777円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2020年10月21日よりその支払を開始しました。
- (注9) 2021年3月12日開催の本投資法人役員会において、第9期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年4月22日よりその支払を開始しました。
- (注10) 2021年9月14日開催の本投資法人役員会において、第10期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり974円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年10月12日よりその支払を開始しました。
- (注11) 1口当たり発行価格545,190円（発行価額527,576円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注12) 1口当たり発行価額527,576円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注13) 2022年3月15日開催の本投資法人役員会において、第11期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり993円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2022年4月22日よりその支払を開始しました。
- (注14) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第12期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,122円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2022年10月21日よりその支払を開始しました。
- (注15) 2023年3月14日開催の本投資法人役員会において、第13期（2023年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,100円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2023年4月21日よりその支払を開始しました。
- (注16) 1口当たり発行価格477,750円（発行価額462,315円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価額462,315円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。
- (注18) 2023年9月14日開催の本投資法人役員会において、第14期（2023年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,397円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2023年10月12日よりその支払を開始しました。
- (注19) 2024年3月14日開催の本投資法人役員会において、第15期（2024年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,614円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年4月19日よりその支払を開始しました。
- (注20) 2024年9月17日開催の本投資法人役員会において、第16期（2024年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり1,997円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年10月18日よりその支払を開始しました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	エリア区分 (注1)	前期 2024年7月31日		当期 2024年10月31日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
			信託不動産 (注4) (注5)	物流不動産	首都エリア	200,173
関西エリア	107,490	27.8			106,998	27.7
その他エリア	42,993	11.1			42,737	11.1
小計		350,657		90.8	349,181	90.5
インダストリアル不動産 (注6)	首都エリア	25,557		6.6	25,443	6.6
	関西エリア	—		—	—	—
	その他エリア	—		—	—	—
小計		25,557		6.6	25,443	6.6
信託不動産合計		376,214		97.4	374,625	97.1
預金・その他の資産		9,947	2.6	11,369	2.9	
資産総額		386,162	100.0	385,994	100.0	

	前期 2024年7月31日		当期 2024年10月31日	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注3)
	負債総額	169,431	43.9	172,739
純資産総額	216,730	56.1	213,255	55.2

(注1) 「首都エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注2) 「保有総額」は各決算期末時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「信託不動産」とは、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注5) 信託不動産の金額には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注6) 「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。

## (2) 投資資産

## ①投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

## ②投資不動産物件

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

## ③その他投資資産の主要なもの

## (ア) 保有資産の概要

本投資法人が保有する信託不動産の概要は以下のとおりです。

## a. ポートフォリオ一覧

保有資産に係る物件名称、所在地、取得年月日、取得価格、取得価格比率、帳簿価額及び鑑定評価額は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜（注5）	千葉県 市川市	2016年 9月1日	15,500	3.9	14,371	20,650
	L-2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	2016年 8月2日	12,500	3.1	10,963	15,700
	L-3	MFLP横浜大黒 （注5）	神奈川県 横浜市	2016年 8月2日	10,100	2.5	9,373	11,300
	L-4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	2016年 8月2日	9,650	2.4	8,739	12,400
	L-5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	2016年 8月2日	7,810	2.0	6,862	10,400
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	2016年 8月2日	6,970	1.7	6,243	8,490
	L-7	MFLP柏	千葉県 柏市	2016年 8月2日	6,300	1.6	5,541	8,120
	L-8	MFLP堺（注6）	大阪府 堺市	2016年 8月2日	23,600	5.9	21,908	28,200
	L-9	MFLP小牧（注7）	愛知県 小牧市	2017年 8月4日	8,260	2.1	7,142	9,080
	L-10	MFLP日野 （注5、8）	東京都 日野市	2018年 2月2日	12,533	3.1	11,595	14,100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	2018年 3月15日	7,027	1.8	6,423	8,380
	L-12	MFLPつくば （注9）	茨城県 つくば みらい市	2018年 12月3日	8,781	2.2	8,089	11,300
	L-13	MFLP稲沢	愛知県 稲沢市	2019年 2月4日	16,200	4.1	14,317	19,100
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県 伊勢原市	2019年 2月4日	13,100	3.3	11,936	15,600
	L-15	MFLP福岡Ⅰ （注10）	福岡県 糟屋郡 須恵町	2019年 2月4日	5,263	1.3	4,696	6,700
	L-16	MFLPプロロジス パーク川越 （注5）	埼玉県 川越市	2020年 2月5日	14,800	3.7	13,918	17,700
	L-17	MFLP広島Ⅰ	広島県 広島市	2020年 3月2日	14,480	3.6	13,414	16,800
	L-18	MFLP茨木	大阪府 茨木市	2020年 10月6日	58,900	14.7	55,822	68,900
	L-19	MFLP川口Ⅰ	埼玉県 川口市	2020年 10月6日	18,500	4.6	17,846	21,000
	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県 八千代市	2022年 2月2日	18,000	4.5	17,353	19,200
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	大阪府 大阪市	2022年 2月2日	13,900	3.5	13,524	14,700
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県 平塚市	2022年 2月2日	12,700	3.2	12,350	13,700
	L-23	MFLP大阪交野 （注11）	大阪府 交野市	2023年 2月1日	16,500	4.1	15,741	16,400

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格 比率 (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)
物流 不動産	L-24	MFLP東名綾瀬 (注12)	神奈川県 綾瀬市	2023年 8月10日	19,530	4.9	19,477	19,800
	L-25	MFLP所沢 (注11)	埼玉県 入間郡 三芳町	2023年 8月10日	4,090	1.0	3,981	4,090
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県 平塚市	2024年 2月1日	8,410	2.1	8,412	8,470
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都 江東区	2024年 2月1日	5,940	1.5	5,963	6,140
	L-28	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋 (注5、11)	福岡県 糟屋郡 粕屋町	2024年 2月1日	3,040	0.8	3,166	3,040
	物流不動産合計					372,384	93.2	349,181
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西 (注13)	千葉県 印西市	2016年 8月2日	12,220	3.1	11,122	14,700
	I-2	MFIP印西Ⅱ	千葉県 印西市	2021年 3月16日	15,150	3.8	14,321	17,900
	インダストリアル不動産合計					27,370	6.8	25,443
合計					399,754	100.0	374,625	462,060

(注1) 「取得価格」は、本投資法人の各保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「取得価格比率」は、本投資法人の取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注4) 「鑑定評価額」は、2024年10月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社へ委託しています。

(注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(注6) 「MFLP塚」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2020年2月5日及び2020年4月6日にそれぞれ準共有持分70%及び10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注7) 「MFLP小牧」は、2017年8月4日に準共有持分40%を取得し、2018年2月2日に準共有持分60%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注8) 「MFLP日野」は、2018年2月2日に準共有持分15%を取得し、2019年2月4日に準共有持分10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注9) 「MFLPつくば」は、2018年12月3日に準共有持分60%を取得し、2019年3月1日に準共有持分40%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注10) 「MFLP福岡Ⅰ」は、2019年2月4日に準共有持分81%を取得し、2019年4月5日に準共有持分19%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注11) 「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額には信託借地権が含まれています。

(注12) 「MFLP東名綾瀬」は、2023年8月10日に共有持分50%を取得し、2024年3月15日に共有持分50%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注13) 「MFIP印西」は、2016年8月2日に準共有持分20%を取得し、2019年2月4日に準共有持分80%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

## b. 建物等の概要

保有資産に係る物件名称、物件タイプ、敷地面積、延床面積、建築時期及び築年数は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注5)	ランプウェイ型物 流施設	52,887	105,019 (52,509)	2014年 1月14日	10.8
	L-2	MFLP久喜	スロープ型物流施 設	35,037	73,153	2014年 7月7日	10.3
	L-3	MFLP横浜大黒 (注5)	ランプウェイ型物 流施設	47,974	100,530 (50,265)	2009年 4月14日	15.6
	L-4	MFLP八潮	ボックス型物流施 設	23,422	40,728	2014年 3月24日	10.6
	L-5	MFLP厚木	スロープ型物流施 設	20,522	40,942	2015年 3月13日	9.6
	L-6	MFLP船橋西浦	ボックス型物流施 設	15,518	30,947	2015年 2月6日	9.7
	L-7	MFLP柏	ボックス型物流施 設	15,484	31,242	2015年 11月30日	8.9
	L-8	MFLP堺	ランプウェイ型物 流施設	57,792	125,127	2014年 9月11日	10.1
	L-9	MFLP小牧	スロープ型物流施 設	23,484	40,597	2017年 1月31日	7.8
	L-10	MFLP日野 (注5)	ランプウェイ型物 流施設	97,579	205,200 (51,300)	2015年 10月16日	9.0
	L-11	MFLP平塚	ボックス型物流施 設	16,398	33,061	2016年 11月30日	7.9
	L-12	MFLPつくば	ボックス型物流施 設	45,605	既存棟：37,027 増築棟：25,457	既存棟：2010 年6月30日 増築棟：2018 年3月30日	既存棟：14.3 増築棟：6.6
	L-13	MFLP稲沢	スロープ型物流施 設	35,074	72,883	2017年 5月31日	7.4
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	スロープ型物流施 設	25,991	48,976	2018年 4月27日	6.5
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	ボックス型物流施 設	20,093	32,199	2016年 10月12日	8.1
	L-16	MFLPプロロジ スパーク川越 (注5)	ランプウェイ型物 流施設	58,749	117,337 (58,668)	2018年 10月16日	6.0
	L-17	MFLP広島Ⅰ	スロープ型物流施 設	33,788	68,427	2019年 8月30日	5.2
	L-18	MFLP茨木	ランプウェイ型物 流施設	108,671	230,435	2017年 8月26日	7.2
	L-19	MFLP川口Ⅰ	スロープ型物流施 設	28,194	49,838	2019年 10月31日	5.0
	L-20	MFLP八千代勝 田台	スロープ型物流施 設	35,754	74,624	2020年 8月31日	4.2
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	スロープ型物流施 設	23,233	43,919	2020年 7月16日	4.3
	L-22	MFLP平塚Ⅱ (注6)	ボックス型物流施 設	25,191	48,141	2019年 10月31日	5.0
	L-23	MFLP大阪交野 (注7、8)	スロープ型物流施 設	33,877	68,528	2021年 9月10日	3.1
	L-24	MFLP東名綾瀬	スロープ型物流施 設	27,052	56,764	2022年 7月25日	2.3

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-25	MFLP所沢 (注8)	ボックス型物流施設	10,700	21,721	2021年 5月31日	3.4
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	ボックス型物流施設	15,022	29,474	2023年 2月28日	1.7
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	ボックス型物流施設	4,695	9,584	2023年 2月28日	1.7
	L-28	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋 (注5、8)	ボックス型物流施設	17,981	35,626 (17,813)	2022年 9月30日	2.1
	物流不動産合計（平均）（注5）				955,778	1,897,520 (1,564,363)	—
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西	データセンター	25,000	40,478	2014年 2月28日	10.7
	I-2	MFIP印西Ⅱ	データセンター	18,274	27,268	2020年 5月31日	4.4
	インダストリアル不動産合計（平均） (注5)				43,274	67,746	—
合計（平均）（注5）				999,052	1,965,267 (1,632,110)	—	7.4

(注1) 「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアのうち複数のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下、「ランプウェイ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型物流施設」と、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセス可能な物流施設（以下、「スロープ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「スロープ型物流施設」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設（以下、「ボックス型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ボックス型物流施設」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

(注2) 「敷地面積」及び「延床面積」は、本投資法人の各保有資産の土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る延床面積は上段に、増築棟に係る延床面積は下段に記載しています。

(注3) 「建築時期」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る建築時期は上段に、増築棟に係る建築時期は下段に記載しています。

(注4) 「築年数」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2024年10月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。各区分の合計（平均）欄及び合計（平均）欄は、各物件の（準）共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る築年数は上段に、増築棟に係る築年数は下段に記載しています。

(注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る延床面積は、括弧内に本投資法人が保有している各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る「物流不動産合計（平均）」欄及び「合計（平均）」欄には、各物件の（準）共有持分を考慮した、各保有資産の「延床面積」の物流不動産の合計値又は合計値を括弧内に記載しています。

(注6) 「MFLP平塚Ⅱ」の土地は、平塚市都市計画事業ツインシティ大神地区土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積を記載しています。

(注7) 「MFLP大阪交野」の土地は、東部大阪都市計画事業星田北土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積の合計を記載しています。

(注8) 「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る敷地面積には信託借地権が含まれています。

#### c. 保有資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

## (イ) 賃貸借の概要

## a. 賃貸借の概要

本投資法人が当期末において保有する保有資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、主なテナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借期間及び平均残存賃貸借期間は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8、9)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	50,813	50,813	100.0	5	楽天株式会社	875	152	12.3 (4.7)
	L-2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏株式会社	831	313	9.6 (0.2)
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注10)	47,939	47,939	100.0	5	非開示 (注11)	693	242	9.4 (1.9)
	L-4	MFLP八潮	39,692	39,692	100.0	3	株式会社イー・ロジット	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-5	MFLP厚木	40,958	40,958	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-6	MFLP 船橋西浦	31,034	31,034	100.0	1	株式会社ダイワコーポレーション	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-7	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	ロジスティード東日本株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-8	MFLP堺	112,148	112,148	100.0	7	株式会社ビックカメラ	1,485	559	11.1 (4.6)
	L-9	MFLP小牧	38,806	38,806	100.0	2	株式会社メイコン	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-10	MFLP日野 (注10)	46,801	46,801	100.0	17	セレスティカ・ジャパン株式会社	720	276	7.9 (2.4)
	L-11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示 (注11)	日本通運株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-12	MFLPつくば	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	100.0	1	丸紅ロジスティクス株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-13	MFLP稲沢	68,922	68,922	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-14	MFLP厚木II	48,032	48,032	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)

区分	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 数(件) (注4)	主な テナントの 名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・ 保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借 期間 (平均残存 賃貸借期間) (年) (注8、9)
物流 不動産	L-15	MFLP福岡 I	32,216	32,216	100.0	1	佐川グロー バルロジス ティクス株 式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-16	MFLP プロロジス パーク川越 (注10)	56,723	56,723	100.0	10	非開示 (注11)	869	357	7.4 (3.5)
	L-17	MFLP広島 I	66,665	66,665	100.0	4	佐川グロー バルロジス ティクス株 式会社	967	455	8.7 (4.5)
	L-18	MFLP茨木	208,811	208,811	100.0	10	株式会社ユ ニコロ	3,435	1,272	7.1 (1.2)
	L-19	MFLP川口 I	48,119	48,119	100.0	1	株式会社ナ カノ商会	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-20	MFLP八千代 勝田台	69,830	69,830	100.0	1	ロジスティ ード東日本 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-21	MFLP大阪 I	43,880	43,880	100.0	1	株式会社サ ンゲツ	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-22	MFLP平塚 II	46,525	46,525	100.0	2	東日本急行 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-23	MFLP大阪交 野	67,264	67,264	100.0	非開示 (注11)	株式会社エ ヌ・ティ・ ティ・ロジ スコ	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-24	MFLP東名綾 瀬	54,148	54,148	100.0	1	センコー株 式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-25	MFLP所沢	21,725	21,725	100.0	非開示 (注11)	大日本印刷 株式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-26	MFLP平塚 III	28,327	28,327	100.0	1	株式会社サ ードウェー ブ	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-27	MFLP 新木場 I	9,585	9,585	100.0	1	フィット株 式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	L-28	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋 (注10)	18,061	18,061	100.0	1	ロジスティ ード九州株 式会社	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
		小計(平均)		1,492,845	1,492,845	100.0	非開示 (注11)	—	非開示 (注11)	非開示 (注11)

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8、9)
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	I-2	MFIP印西II	30,906	30,906	100.0	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	小計（平均）		非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	—	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)
合計（平均）			非開示 (注11)	非開示 (注11)	100.0	非開示 (注11)	—	23,182	8,382	9.6 (3.9)

(注1) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年10月31日現在の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本（イ）において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。なお、2024年10月31日時点で空室となっている建物又は貸室に関し当該時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして対象賃貸借契約に含めています。）又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（イ）において同じです。

(注2) 「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年10月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（イ）において同じです。

(注3) 「稼働率」は、2024年10月31日現在における本投資法人保有の各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計（平均）欄及び合計（平均）欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント数」は、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として「テナント数」を算出しています。

(注5) 「主なテナントの名称」は、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注6) 「年間賃料」は、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2024年10月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

(注7) 「敷金・保証金」は、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2024年10月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。

(注8) 「平均賃貸借期間」は、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2024年10月31日時点において対象賃貸借契約の契約満了日（中途解約を含みます。以下同じです。）の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。

(注9) 「平均残存賃貸借期間」は、2024年10月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に基づき、2024年10月31日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2024年10月31日時点において再契約を締結している場合は、2024年10月31日以後、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存賃貸借期間を算出しています。

(注10) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、2024年10月31日現在において本投資法人が保有している各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(注11) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

b. 稼働率の推移

各決算期末時点における各保有資産の稼働率の推移は、以下のとおりです。

(単位：%)

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第8期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第9期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	第10期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	第11期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	第12期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	100.0	99.9	99.9	100.0	96.8
	L-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-14	MFLP厚木II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-15	MFLP福岡I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-17	MFLP広島I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-18	MFLP茨木	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-19	MFLP川口I	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-20	MFLP八千代勝田台	—	—	—	—	100.0
	L-21	MFLP大阪I	—	—	—	—	100.0
	L-22	MFLP平塚II	—	—	—	—	100.0
	L-23	MFLP大阪交野	—	—	—	—	—
	L-24	MFLP東名綾瀬	—	—	—	—	—
	L-25	MFLP所沢	—	—	—	—	—
	L-26	MFLP平塚III	—	—	—	—	—
	L-27	MFLP新木場I	—	—	—	—	—
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	—	—	—	—	—
	小計（平均）		100.0	100.0	100.0	100.0	99.9
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
	I-2	MFIP印西II	—	—	100.0	100.0	100.0
		小計（平均）	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
	合計（平均）		100.0	100.0	100.0	100.0	99.9

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注1）				
			第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
			自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2024年10月31日
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-4	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-10	MFLP日野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-14	MFLP厚木II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-15	MFLP福岡I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越	94.2	94.2	94.2	100.0	100.0
	L-17	MFLP広島I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-18	MFLP茨木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-19	MFLP川口I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-20	MFLP八千代勝田台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-21	MFLP大阪I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-22	MFLP平塚II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-23	MFLP大阪交野	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-24	MFLP東名綾瀬	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-25	MFLP所沢	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-26	MFLP平塚III	—	—	—	100.0	100.0
	L-27	MFLP新木場I	—	—	—	100.0	100.0
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	—	—	—	100.0	100.0
	小計（平均）		99.7	99.8	99.8	100.0	100.0
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
	I-2	MFIP印西II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		小計（平均）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
	合計（平均）		99.8	99.8	99.8	100.0	100.0

（注1）「稼働率」は、各決算期末時点における各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計（平均）欄及び合計（平均）欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

c. 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2024年10月31日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1）	賃料比率（%） （注2）
MFLP茨木	3,435	14.8
合計	3,435	14.8

（注1）「年間賃料」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年10月31日現在の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間での賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2024年10月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、2024年10月31日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとします。

（注2）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

d. 主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2024年10月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）がないため、記載を省略します。

## (ウ) 保有不動産の資本的支出

## a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注1)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
MFLP久喜	埼玉県久喜市	空調新設工事	自 2024年11月 至 2025年3月	265	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	LED照明設備設置工事	自 2025年2月 至 2025年7月	75	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	太陽光発電設備点検	自 2025年2月 至 2025年7月	19	—	—
MFLP久喜	埼玉県久喜市	全館非常灯・誘導灯器具交換工事	自 2025年2月 至 2025年3月	11	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事（13工区）	自 2024年7月 至 2024年12月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	感知器更新工事	自 2024年12月 至 2025年7月	13	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事（14工区）	自 2025年1月 至 2025年6月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	マキベエ補修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	19	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調機器・全熱交換機更新工事（第1期）	自 2025年2月 至 2025年6月	52	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	非常用発電機更新工事	自 2025年4月 至 2025年9月	81	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調機器・全熱交換機更新工事（第2期）	自 2025年6月 至 2025年12月	72	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	護岸修繕工事	自 2025年10月 至 2026年1月	19	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	ITV設備更新工事	自 2025年7月 至 2025年7月	74	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	機械警備設備交換工事	自 2025年7月 至 2025年7月	37	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	空調機部品交換工事	自 2025年11月 至 2026年1月	17	—	—
MFLP日野	東京都日野市	非常灯・誘導灯器具交換工事	自 2024年11月 至 2025年7月	20	—	—
MFLP日野	東京都日野市	空調機部品交換工事	自 2025年4月 至 2025年7月	22	—	—
MFLP日野	東京都日野市	床面調整装置修繕工事	自 2025年4月 至 2025年7月	15	—	—
MFLP日野	東京都日野市	非常灯・誘導灯器具交換工事（第2期）	自 2025年8月 至 2026年1月	10	—	—
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	LED照明設備設置工事	自 2025年10月 至 2026年1月	94	—	—
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	空調機部品交換工事	自 2025年10月 至 2026年1月	60	—	—
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	非常灯バッテリー交換工事	自 2024年12月 至 2025年1月	13	—	—
MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡須恵町	太陽光発電設備設置工事	自 2025年2月 至 2025年10月	115	—	—

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1)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
MFLP茨木	大阪府茨木市	誘導灯バッテリー交換工事	自 2025年5月 至 2025年7月	26	—	—
MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	非常灯バッテリー交換工事	自 2025年1月 至 2025年7月	15	—	—
MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	電力計メーター更新工事	自 2025年7月 至 2026年1月	19	—	—
アイミッションズ パーク厚木 (注2)	神奈川県厚木市	B棟垂直搬送機改修工事	自 2025年1月 至 2025年9月	11	—	—
アイミッションズ パーク三郷 (注2)	埼玉県三郷市	LED照明設備更新工事	自 2025年3月 至 2025年8月	11	—	—
アイミッションズ パーク印西2 (注2)	千葉県印西市	LED照明設備更新工事	自 2025年8月 至 2026年1月	13	—	—

(注1) 「MFLP横浜大黒」及び「MFLP日野」に係る各工事予定金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%及び25%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 2024年11月1日付で本合併に伴いADLから継承した資産です。

## b. 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は62百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費137百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	外壁工事（2工区）	自 2024年8月 至 2024年10月	45
その他の資本的支出				17
合計				62

## c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

## （エ）個別資産の収益状況

（単位：千円）

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5
名称	GLP・MFLP 市川塩浜	MFLP久喜	MFLP横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木
運用期間	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日
運用日数	92日	92日	92日	92日	92日
(A) 不動産賃貸事業収益	257,018	246,485	187,103	非開示 (注)	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入	232,236	224,502	175,401		
その他賃貸事業収入	24,781	21,982	11,701		
(B) 不動産賃貸事業費用	66,505	61,589	48,189		
外注委託費	22,993	17,824	13,885		
水道光熱費	19,808	18,815	11,316		
修繕費	1,587	2,360	856		
借地料	—	—	—		
公租公課	20,885	21,106	21,023		
諸経費	1,230	1,483	1,108		
その他賃貸費用	—	—	—		
(C) NOI (=A-B)	190,512	184,895	138,913	136,178	118,400
(D) 減価償却費	40,280	55,189	45,979	31,545	31,512
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	150,232	129,705	92,933	104,632	86,888

物件番号	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10
名称	MFLP船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP小牧	MFLP日野
運用期間	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日
運用日数	92日	92日	92日	92日	92日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	439,067	非開示 (注)	205,062
不動産賃貸事業収入			393,735		185,923
その他賃貸事業収入			45,331		19,138
(B) 不動産賃貸事業費用			114,933		56,674
外注委託費			31,809		19,753
水道光熱費			35,013		16,262
修繕費			5,116		796
借地料			—		—
公租公課			40,537		18,931
諸経費			2,455		932
その他賃貸費用			—		—
(C) NOI (=A-B)	91,219	89,923	324,134	88,579	148,387
(D) 減価償却費	25,487	25,038	103,594	44,730	43,072
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	65,732	64,885	220,539	43,849	105,314

物件番号	L-11	L-12	L-13	L-14	L-15
名称	MFLP平塚	MFLPつくば	MFLP稲沢	MFLP厚木Ⅱ	MFLP福岡Ⅰ
運用期間	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日
運用日数	92日	92日	92日	92日	92日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	88,439	120,534	214,560	154,320	73,242
(D) 減価償却費	25,816	48,212	91,747	57,640	28,545
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	62,622	72,322	122,813	96,679	44,696

物件番号	L-16	L-17	L-18	L-19	L-20
名称	MFLPプロロジス パーク川越	MFLP広島Ⅰ	MFLP茨木	MFLP川口Ⅰ	MFLP八千代 勝田台
運用期間	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日
運用日数	92日	92日	92日	92日	92日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入	221,024 205,969 15,054	264,216 241,245 22,970	982,011 873,099 108,911		
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	50,776 12,067 12,376 1,799 — 23,420 1,112 —	67,546 16,627 16,413 2,557 — 30,494 1,454 —	319,771 56,768 67,602 53,406 — 80,988 61,005 —	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	170,248	196,669	662,240	196,664	200,821
(D) 減価償却費	53,752	66,647	215,031	46,994	75,883
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	116,496	130,022	447,209	149,670	124,937

物件番号	L-21	L-22	L-23	L-24	L-25
名称	MFLP大阪Ⅰ	MFLP平塚Ⅱ	MFLP大阪交野	MFLP東名綾瀬	MFLP所沢
運用期間	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日
運用日数	92日	92日	92日	92日	92日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	139,005	142,869	208,215	192,429	49,722
(D) 減価償却費	45,733	43,560	136,226	58,983	30,469
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	93,271	99,309	71,988	133,446	19,253

物件番号	L-26	L-27	L-28	I-1	I-2
名称	MFLP平塚Ⅲ	MFLP新木場Ⅰ	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋	MFIP印西	MFIP印西Ⅱ
運用期間	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日	2024年8月1日 2024年10月31日
運用日数	92日	92日	92日	92日	92日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI (=A-B)	97,442	59,588	41,524	153,358	181,684
(D) 減価償却費	32,973	9,827	24,490	47,919	65,243
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	64,468	49,761	17,034	105,439	116,440

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

物件番号	合計
名称	
運用期間	
運用日数	
(A) 不動産賃貸事業収益	6,498,472
不動産賃貸事業収入	5,960,877
その他賃貸事業収入	537,595
(B) 不動産賃貸事業費用	1,643,743
外注委託費	412,396
水道光熱費	374,886
修繕費	137,256
借地料	49,540
公租公課	579,457
諸経費	89,287
その他賃貸費用	917
(C) NOI (=A-B)	4,854,729
(D) 減価償却費	1,652,130
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	3,202,598