

第15期 資産運用報告

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

東京都中央区銀座六丁目8番7号

自 2023年8月1日
至 2024年1月31日

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
営業収益	(百万円)	9,502	10,607	10,960	11,478	11,845
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(9,502)	(10,607)	(10,960)	(11,478)	(11,845)
営業費用	(百万円)	5,531	6,148	6,455	6,874	7,106
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(4,506)	(5,011)	(5,271)	(5,652)	(5,849)
営業利益	(百万円)	3,971	4,459	4,504	4,604	4,738
経常利益	(百万円)	3,742	4,166	4,206	4,261	4,407
当期純利益	(百万円)	3,741	4,165	4,205	4,260	4,405
総資産額	(百万円)	294,411	339,016	336,551	350,013	361,107
(対前期比)	(%)	(△0.6)	(15.2)	(△0.7)	(4.0)	(3.2)
純資産額	(百万円)	187,013	204,837	204,230	203,652	217,781
(対前期比)	(%)	(△0.3)	(9.5)	(△0.3)	(△0.3)	(6.9)
有利子負債額	(百万円)	97,400	123,900	120,700	135,200	131,300
出資総額(純額)(注2)	(百万円)	183,272	200,671	200,025	199,391	213,374
発行済投資口の総口数	(口)	542,000	576,000	576,000	576,000	608,000
1口当たり純資産額	(円)	345,043	355,619	354,567	353,562	358,192
分配金総額	(百万円)	4,279	4,811	4,838	5,071	5,409
1口当たり分配金	(円)	7,895	8,353	8,401	8,804	8,898
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(6,902)	(7,231)	(7,301)	(7,396)	(7,247)
(うち1口当たり一時差異等調整引当額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(11)	(37)
(うち1口当たりその他の利益超過分配金)	(円)	(993)	(1,122)	(1,100)	(1,397)	(1,614)
総資産経常利益率(注3)	(%)	1.3	1.3	1.2	1.2	1.2
(年換算値)	(%)	(2.5)	(2.7)	(2.5)	(2.5)	(2.5)
自己資本利益率(注3)	(%)	2.0	2.1	2.1	2.1	2.1
(年換算値)	(%)	(4.0)	(4.3)	(4.1)	(4.2)	(4.1)
期末自己資本比率(注3)	(%)	63.5	60.4	60.7	58.2	60.3
(対前期増減)		(0.2)	(△3.1)	(0.3)	(△2.5)	(2.1)
配当性向(注3)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	21	24	24	25	27
期末稼働率(注4)	(%)	100.0	99.9	99.8	99.8	99.8
減価償却費(注5)	(百万円)	2,372	2,708	2,707	2,984	3,108
資本的支出額	(百万円)	338	128	227	194	168
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	(百万円)	7,369	8,304	8,396	8,810	9,104

期別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
FFO (Funds from Operation) (注3)	(百万円)	6,113	6,873	6,913	7,244	7,514
1口当たりFFO (注3)	(円)	11,279	11,933	12,002	12,578	12,359
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注3)	(%)	33.1	36.5	35.9	38.6	36.4

(注1) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

(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います。

(注3) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	$\text{経常利益} \div \{(\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2\} \times 100$
自己資本利益率	$\text{当期純利益} \div \{(\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2\} \times 100$
期末自己資本比率	$\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
配当性向	1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない) \div 1口当たり当期純利益 $\times 100$ (小数第2位を四捨五入しています) なお、第12期及び第15期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。 $\text{分配金総額 (利益超過分配金を含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 賃貸等不動産に係る減価償却費 + 固定資産除却損土不動産等売却損益
1口当たりFFO	$\text{FFO} \div \text{発行済投資口の総口数}$
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	$\text{期末有利子負債} \div \text{期末総資産額} \times 100$

(注4) 「期末稼働率」は、期末時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産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。

(注5) 賃貸等不動産に係る減価償却費を記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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、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（J-REIT市場）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27物件、取得価格合計3,724億円となっています。

② 投資環境と運用実績

わが国の経済は、海外経済の回復ペースが鈍化した影響を受けつつも、輸出や企業活動の拡大が見られ、緩やかに回復している一方で、労働市場においては人手不足が課題となっています。また、インフレ圧力もやや高まっており、新型コロナウイルス感染症は第5類に移行していますが、景気の変動要因には引き続き注視が必要です。

物流市場については、物流業務を専門的に請け負う3PL事業（注）の拡大が続き、かつ、Eコマース需要が継続して高水準で推移する一方、「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」に基づき、2024年4月1日以降に自動車運転業務における時間外労働時間の上限規制等が適用されることに伴う、いわゆる2024年問題が取りざたされております。また、製造業者や小売業者などあらゆる事業分野において物流業務効率化・サプライチェーンの再構築を目指す動きも継続しており、ウクライナ情勢や円安による資源価格の高騰をはじめとしたインフレーション、主要国における長期金利の変動等により先行き不透明な状況は継続し注視する必要はあるものの、引き続き先進的物流施設への需要が増加するものと考えられます。

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27物件（取得価格合計3,724億円）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99.8%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、長期借入金の返済資金として、2023年9月に2,000百万円（長期借入金）、2023年12月に2,000百万円（長期借入金）、分配金の支払資金として、2023年10月に4,500百万円（短期借入金）、短期借入金の返済資金として、2023年8月に2,000百万円（短期借入金）、2023年9月に2,000百万円（短期借入金）、2023年10月に2,000百万円（短期借入金）、2023年11月に600百万円（短期借入金）の借入れを行い、借入金の一部及び減価償却等から生じる内部留保を原資として当期において合計19,000百万円（短期借入金15,000百万円、長期借入金4,000百万円）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131,300百万円（短期借入金600百万円、1年内返済予定の長期借入金9,600百万円、投資法人債5,000百万円及び長期借入金116,100百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は36.4%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11,845百万円、営業利益4,738百万円、経常利益4,407百万円、当期純利益4,405百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数608,000口の整数倍である4,406,176,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は7,247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FFO（注2）の72%である5,410百万円から利益分配金額4,406百万円を控除した残額にほぼ相当する額である1,003百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は1,651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%を超える場合には、利益超過分配を実施しないものとします。

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

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

（注4）鑑定LTV（%）＝A／B×100（%）

A＝当該決算日における有利子負債総額

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

(3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年2月1日	公募増資	110,700	373,474	33,617	105,488	(注2)
2019年2月27日	第三者割当増資	5,526	379,000	1,678	107,166	(注3)
2019年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△84	107,081	(注4)
2019年10月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△259	106,822	(注5)
2020年2月3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注6)
2020年2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注7)
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8)
2020年10月5日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注9)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注10)
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11)
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12)
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13)
2022年2月1日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	(注14)
2022年2月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	(注15)
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16)
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17)
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18)
2023年8月9日	公募増資	30,470	606,470	14,086	213,478	(注19)
2023年8月23日	第三者割当増資	1,530	608,000	707	214,185	(注20)
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21)

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

(注2) 1口当たり発行価格313,986円（発行価額303,680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3) 1口当たり発行価額303,680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4) 2019年3月15日開催の本投資法人役員会において、第5期(2019年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり322円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2019年4月23日よりその支払を開始しました。
- (注5) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第6期(2019年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり685円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2019年10月15日よりその支払を開始しました。
- (注6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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21) 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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
最高(円)	652,000	590,000	550,000	532,000	502,000
最低(円)	560,000	487,500	440,000	439,500	439,500

(4) 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、以下のとおりです。

期別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
当期末処分利益総額	(千円)	3,741,033	4,165,308	4,205,480	4,260,455	4,406,357
利益留保額	(千円)	149	252	104	359	181
金銭の分配金総額	(千円)	4,279,090	4,811,328	4,838,976	5,071,104	5,409,984
(1口当たり分配金)	(円)	(7,895)	(8,353)	(8,401)	(8,804)	(8,898)
うち利益分配金総額	(千円)	3,740,884	4,165,056	4,205,376	4,260,096	4,406,176
(1口当たり利益分配金)	(円)	(6,902)	(7,231)	(7,301)	(7,396)	(7,247)
うち出資払戻総額	(千円)	538,206	646,272	633,600	811,008	1,003,808
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(993)	(1,122)	(1,100)	(1,408)	(1,651)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	6,336	22,496
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	—	—	—	(11)	(37)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	538,206	646,272	633,600	804,672	981,312
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(993)	(1,122)	(1,100)	(1,397)	(1,614)

(注) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「(2) 当期の資産の運用の経過 ④ 業績及び分配の概要」をご参照ください。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を図ることを基本方針とし、次期以降も更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、安定的かつ効率的な財務運営を行います。

①外部成長戦略

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

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

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

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

②内部成長戦略

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

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

③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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

①資産の取得

本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2024年2月1日付でMFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ及びMFLP・SGリアルティ福岡粕屋に係る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17,390百万円）。

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	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	8,410	2024年2月1日
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	5,940	2024年2月1日
	L-28	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋 (注2)	福岡県糟屋郡 粕屋町	3,040 (共有持分 50%)	2024年2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)「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

本投資法人は、2024年2月16日付で以下の資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2024年3月15日付で当該資産を取得する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得予定年月日 (注2)
物流 不動産	L-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	9,920 (共有持分50% の追加取得)	2024年3月15日

(注1)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された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。また、本投資法人が追加取得予定の本物件の共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

(注2)「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。

②資金の借入れ

本投資法人は、前記「①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に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

(イ) 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 みずほ銀行	3,100	基準金利 +0.035% (注1)	2024年 2月1日	2024年 2月19日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 福岡銀行	900	基準金利 +0.05% (注2)	2024年 2月1日	2024年 5月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	4,000	—	—	—	—	—

(注1) 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1週間物の全銀協日本円TIBORと1か月物の全銀協日本円TIBORを日割線形按分(インターポレーション)して算出する金利です。

(注2) 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。

(ロ) 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
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	1,200	0.52125% (注2)	2024年 2月1日	2027年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社 (グリーンローン)	1,200	0.6225% (注2)	2024年 2月1日	2028年 2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	0.9888% (注2、3)	2024年 2月1日	2031年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社京葉銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500					
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)	1,700	1.13% (注2、4)	2024年 2月1日	2032年 2月2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)	1,000				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.2% (注5)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.2125% (注5)	2024年 2月1日	2032年 8月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
農林中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	1.2275% (注2、4)	2024年 2月1日	2033年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証

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
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,500	基準金利 +0.2375% (注5)	2024年 2月1日	2033年 8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)	700	1.2756% (注2、4)			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	1.3238% (注2、4)	2024年 2月1日	2034年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社伊予銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.25% (注5)			期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	14,000	—	—	—	—	—

(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、2024年7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(Scope1・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(Scope1・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、2024年4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。

本投資法人は、2024年3月13日付で前記「①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に充当するために、以下の資金の借入れを決定しました。

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
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	800	0.5225% (注2)	2024年 3月15日	2027年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社 (グリーンローン)	800	0.6088% (注2)	2024年 3月15日	2028年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社千葉銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	0.9563% (注2、3)	2024年 3月15日	2031年 3月17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)	1,400	1.0975% (注2、4)	2024年 3月15日	2032年 3月15日	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)	1,500					
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500	基準金利 +0.2125% (注4、5)	2024年 3月15日	2032年 9月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	500	基準金利 +0.2125% (注5)				
農林中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500	1.195% (注2、4)	2024年 3月15日	2033年 3月15日	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)	1,200					
株式会社山口銀行 (グリーンローン)	1,000	1.2419% (注2)	2024年 3月15日	2033年 9月15日	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)	800	1.2888% (注2、4)	2024年 3月15日	2034年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	10,000	—	—	—	—	—

(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SPT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、2024年7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、2024年4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。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第11期 (2022年1月31日)	第12期 (2022年7月31日)	第13期 (2023年1月31日)	第14期 (2023年7月31日)	第15期 (2024年1月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	542,000	576,000	576,000	576,000	608,000
出資総額 (純額) (注) (百万円)	183,272	200,671	200,025	199,391	213,374
投資主数 (人)	7,216	7,847	8,022	7,889	8,424

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(2) 投資口に関する事項

2024年1月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	109,370	17.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	99,333	16.33
野村信託銀行株式会社 (投信口)	29,560	4.86
三井不動産株式会社	28,900	4.75
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	13,577	2.23
S M B C 日興証券株式会社	13,569	2.23
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	9,869	1.62
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	9,834	1.61
JP MORGAN CHASE BANK 380072	9,375	1.54
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	9,333	1.53
合計	332,720	54.71

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	浅井 裕史	—	3,000
監督役員	後藤 出	シティニューワ法律事務所 弁護士	1,800
	大澤 栄子	大澤公認会計士事務所 代表 公認会計士 エクシオグループ株式会社 社外監査役	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	14,000

(注1) 2024年1月31日現在、執行役員浅井裕史は、自己の名義で本投資法人の投資口を6口所有しています。また、2024年1月31日現在、監督役員後藤出及び大澤栄子は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注3) 会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬 (2,200千円) 及びコンフォートレター作成業務に係る報酬 (3,000千円) を加えた額を記載しています。また、有限責任 あずさ監査法人と同一のネットワークに属する者に対する報酬はありません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において決定いたします。

③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することとなる一定の損害を当該保険契約により補填することとしております。 (保険料の負担割合) 当該保険契約の保険料は、全額を本投資法人が負担しております。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 故意又は重過失に起因して生じた当該損害は填補されない等の免責事由があります。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	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
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務)	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者 (納税事務)	税理士法人令和会計社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域区分 (注1)	第14期 (2023年7月31日現在)		第15期 (2024年1月31日現在)	
			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	164,411	47.0	176,909	49.0
		関西エリア	109,395	31.3	108,444	30.0
		その他エリア	40,701	11.6	40,252	11.1
	小計		314,509	89.9	325,607	90.2
	インダストリアル不動産 (注6)	首都エリア	26,010	7.4	25,783	7.1
		関西エリア	—	—	—	—
		その他エリア	—	—	—	—
	小計		26,010	7.4	25,783	7.1
信託不動産合計			340,519	97.3	351,391	97.3
預金・その他の資産			9,493	2.7	9,716	2.7
資産総額			350,013	100.0	361,107	100.0

(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) 主要な保有資産

2024年1月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃 貸事業収益比 率 (%)	主たる用途
GLP・MFLP市川塩浜 (注5)	14,488	50,813	50,813	100.0	4.2	物流不動産
MFLP久喜	11,109	67,925	67,925	100.0	4.1	物流不動産
MFLP横浜大黒(注5)	9,491	47,939	47,939	100.0	3.1	物流不動産
MFLP八潮	8,825	39,692	39,692	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP厚木	6,941	40,958	40,958	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,266	31,034	31,034	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP柏	5,610	31,291	31,291	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP堺	22,210	112,148	112,148	100.0	7.2	物流不動産
MFLP小牧	7,276	38,806	38,806	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP日野(注5)	11,717	46,801	46,801	100.0	3.1	物流不動産
MFLP平塚	6,499	33,055	33,055	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLPつくば	8,041	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP稲沢	14,591	68,922	68,922	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP厚木II	12,108	48,032	48,032	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP福岡I	4,770	32,216	32,216	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLPプロロジスパーク 川越(注5)	14,074	56,723	53,410	94.2	3.6	物流不動産
MFLP広島I	13,614	66,665	66,665	100.0	4.4	物流不動産
MFLP茨木	56,422	208,811	208,811	100.0	15.9	物流不動産
MFLP川口I	17,986	48,119	48,119	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP八千代勝田台	17,581	69,830	69,830	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP大阪I	13,662	43,880	43,880	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP平塚II	12,475	46,525	46,525	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP大阪交野(注7)	16,150	67,264	67,264	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP東名綾瀬(注5)	9,620	27,074	27,074	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP所沢(注7)	4,070	21,725	21,725	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFIP印西	11,266	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	インダストリアル不動産
MFIP印西II	14,517	30,906	30,906	100.0	非開示 (注6)	インダストリアル不動産
合計	351,391	非開示 (注6)	非開示 (注6)	99.8	100.0	

(注1)「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注2)「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年1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(2)及び後記(3)において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃

賃借契約」といいます。なお、2024年1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（2）において同じです。

- (注3) 「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年1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1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（2）において同じです。
- (注4) 「稼働率」は、2024年1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、合計欄の稼働率は、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東名綾瀬」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、2024年1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6) 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。
- (注7) 「MFLP大阪交野」及び「MFLP所沢」に係る帳簿価額には信託借地権が含まれています。

(3) 不動産等組入資産明細

2024年1月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
GLP・MFLP市川塩浜 (注4)	千葉県市川市塩浜一丁目6番3	不動産信託受益権	50,813	20,000	14,488
MFLP久喜	埼玉県久喜市清久町1番10	不動産信託受益権	67,925	15,700	11,109
MFLP横浜大黒 (注4)	神奈川県横浜市鶴見区大黒町43番1	不動産信託受益権	47,939	11,300	9,491
MFLP八潮	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北99番1	不動産信託受益権	39,692	12,000	8,825
MFLP厚木	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4021番1	不動産信託受益権	40,958	10,400	6,941
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市西浦三丁目10番13	不動産信託受益権	31,034	8,550	6,266
MFLP柏	千葉県柏市青田新田飛地字向割259番1	不動産信託受益権	31,291	8,110	5,610
MFLP堺	大阪府堺市堺区築港八幡町1番171	不動産信託受益権	112,148	28,200	22,210
MFLP小牧	愛知県小牧市大字本庄字東前2020番1	不動産信託受益権	38,806	9,030	7,276
MFLP日野(注4)	東京都日野市旭が丘三丁目1番2	不動産信託受益権	46,801	14,100	11,717
MFLP平塚	神奈川県平塚市西真土二丁目1544番5	不動産信託受益権	33,055	8,390	6,499
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目35番2及び35番3	不動産信託受益権	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	11,300	8,041
MFLP稲沢	愛知県稲沢市奥田大沢町2番1	不動産信託受益権	68,922	19,100	14,591
MFLP厚木II	神奈川県伊勢原市石田字八本木84番1ほか3筆	不動産信託受益権	48,032	15,600	12,108
MFLP福岡I	福岡県糟屋郡須恵町大字新原字沸道16番10ほか4筆	不動産信託受益権	32,216	6,680	4,770
MFLPプロジスパーク川越(注4)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産信託受益権	56,723	17,850	14,074
MFLP広島I	広島県広島市西区観音新町四丁目2876番26	不動産信託受益権	66,665	16,800	13,614
MFLP茨木	大阪府茨木市彩都あかね4番	不動産信託受益権	208,811	68,900	56,422
MFLP川口I	埼玉県川口市領家四丁目3342番1ほか4筆	不動産信託受益権	48,119	20,600	17,986
MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市上高野字中野1807番13ほか1筆	不動産信託受益権	69,830	19,100	17,581
MFLP大阪I	大阪府大阪市淀川区加島二丁目1番1ほか2筆	不動産信託受益権	43,880	14,700	13,662
MFLP平塚II	神奈川県平塚市大神字立葎366番4ほか	不動産信託受益権	46,525	13,700	12,475
MFLP大阪交野 (注5)	大阪府交野市星田北八丁目3702番6ほか113筆	不動産信託受益権	67,264	16,400	16,150

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
MFLP東名綾瀬 (注4)	神奈川県綾瀬市小園字 下原720番1ほか	不動産信託受 益権	27,074	9,610	9,620
MFLP所沢(注5)	埼玉県入間郡三芳町大 字竹間沢字生出窪308 番1ほか	不動産信託受 益権	21,725	4,090	4,070
物流不動産 小計			1,409,797	400,210	325,607
MFIP印西	千葉県印西市泉野二丁 目101番14	不動産信託受 益権	非開示 (注6)	14,300	11,266
MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市泉野二丁 目101番地11ほか2筆	不動産信託受 益権	30,906	17,500	14,517
インダストリアル不動産 小計			非開示 (注6)	31,800	25,783
合計			非開示 (注6)	432,010	351,391

(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1月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約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。

(注2)「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、不動産鑑定士による2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。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に委託しています。

(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)「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東名綾瀬」に係る賃貸可能面積、期末算定価額及び帳簿価額は、2024年1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5)「MFLP大阪交野」及び「MFLP所沢」に係る期末算定価額及び帳簿価額には信託借地権が含まれています。

(注6) 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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第14期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第15期 (2023年8月1日～2024年1月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
GLP・MFLP市川塩浜 (注3)	5	100.0	499	4.4	5	100.0	495	4.2
MFLP久喜	3	100.0	491	4.3	3	100.0	481	4.1
MFLP横浜大黒 (注3)	5	100.0	363	3.2	5	100.0	367	3.1
MFLP八潮	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP厚木	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP船橋西浦	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP柏	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP堺	7	100.0	863	7.5	7	100.0	855	7.2
MFLP小牧	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP日野(注3)	17	100.0	398	3.5	17	100.0	371	3.1
MFLP平塚	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLPつくば	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP稲沢	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP厚木II	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP福岡I	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLPプロロジスパーク 川越(注3)	10	94.2	434	3.8	9	94.2	420	3.6
MFLP広島I	4	100.0	511	4.5	4	100.0	518	4.4
MFLP茨木	10	100.0	1,835	16.0	10	100.0	1,881	15.9
MFLP川口I	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP八千代勝田台	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP大阪I	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP平塚II	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP大阪交野	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP東名綾瀬 (注3)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP所沢	—	—	—	—	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
物流不動産 小計	非開示 (注4)	99.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	99.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFIP印西	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFIP印西II	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
インダストリアル 不動産 小計	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)

不動産等の名称	第14期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第15期 (2023年8月1日～2024年1月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
合計	非開示 (注4)	99.8	11,478	100.0	非開示 (注4)	99.8	11,845	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算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、各決算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、各決算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2) 「稼働率」は、各決算日現在における本投資法人保有の各物件において締結されている各対象賃貸借契約上の各信託不動産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、合計欄の稼働率は、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3) 「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東名綾瀬」に係る不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、各決算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4) 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。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2024年1月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

①有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

②特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

(7) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
MFLP久喜	埼玉県久喜市	LED照明設備設置工事	自 2024年10月 至 2025年1月	51	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事 (12工区)	自 2024年3月 至 2024年6月	16	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	護岸修繕工事	自 2024年3月 至 2024年6月	12	—	—
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	54	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調機器・全熱交換機更新工事	自 2024年8月 至 2024年12月	72	—	—
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	LED照明設備設置工事	自 2023年11月 至 2024年2月	38	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	太陽光発電設備更新工事	自 2024年3月 至 2024年8月	18	—	—
MFLP日野	東京都日野市	照明設備工事 (1工区)	自 2024年5月 至 2024年6月	37	—	—
MFLP日野	東京都日野市	照明設備工事 (2工区)	自 2024年9月 至 2024年10月	37	—	—
MFLP日野	東京都日野市	全館非常灯・誘導灯器具交換工事	自 2024年9月 至 2024年10月	10	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	外壁工事 (1工区)	自 2024年2月 至 2024年7月	150	—	—
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12月	50	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	LED照明更新及び外灯増設工事	自 2024年9月 至 2025年1月	94	—	—
MFLP福岡 I	福岡県 糟屋郡須恵町	ITV録画用サーバー更新	自 2024年3月 至 2024年7月	15	—	—
MFLP広島 I	広島県広島市	太陽光発電設備設置工事	自 2024年6月 至 2025年1月	100	—	—
MFLP茨木	大阪府茨木市	電力計メーター更新工事	自 2023年12月 至 2024年2月	43	—	—

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

(2) 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168百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費153百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円) (注)
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事 (11工区)	自 2023年 7月 至 2023年12月	49
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	ラウンジ リニューアル工事	自 2023年 8月 至 2023年 9月	13
MFLP茨木	大阪府茨木市	火災報知設備更新工事	自 2024年 1月 至 2024年 1月	10
その他の資本的支出				94
合計				168

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

(3) 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。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第14期		第15期	
	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
資産運用報酬（注）		1,100,519		1,129,442
資産保管手数料		16,827		17,500
一般事務委託手数料		20,279		24,014
役員報酬		6,600		6,600
会計監査人報酬		10,000		11,000
その他費用		67,418		68,623
合計		1,221,644		1,257,180

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第14期に41,250千円、第15期に34,250千円あります。

(2) 借入状況

2024年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	用途	摘要
短期 借入 金 (注1)	株式会社 みずほ銀行	2023年 7月19日	2,500	—	—	2023年 8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行(注2)	2023年 10月10日	—	—	—	2023年 11月17日	期限一括	(注4)	
	株式会社 福岡銀行	2023年 11月24日	2,000	600	0.1200	2024年 2月26日	期限一括	(注4)	
小計			4,500	600					
長期 借入 金	株式会社 三井住友銀行	2016年 9月1日	1,500	1,500	0.4213	2026年 9月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2019年 2月4日	1,000	1,000	0.1475	2024年 2月5日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	1,700	1,700	0.2000	2024年 3月4日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	1,700	1,700	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.4168	2029年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.3743	2028年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.6325	2031年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	700	700	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	700	700	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2022年 3月15日	800	800	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 9月1日	2,000	2,000	基準金利 +0.3300 (注6)	2033年 9月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	0.5000	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月6日	500	500	0.5000	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
2023年 2月6日	500	500	1.2363	2033年 2月1日	期限一括	(注4)			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	三井住友信託銀行 株式会社	2016年 9月1日	2,000	—	0.3050	2023年 9月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2016年 9月1日	1,500	1,500	0.3813	2025年 9月1日	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	1,500	1,500	0.1475	2024年 2月5日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	800	800	0.1059	2025年 3月3日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	2,000	2,000	0.1950	2026年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.2375	2027年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	0.5875	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 9月1日	—	2,000	0.5313	2027年 9月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 みずほ銀行	2016年 8月2日	1,700	1,700	0.2113	2024年 8月2日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2018年 3月15日	900	900	0.4895	2027年 9月15日	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3687	2028年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 4月6日	1,200	1,200	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4707	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,600	1,600	0.6325	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 8月2日	400	400	0.7488	2032年 8月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2019年 2月4日	500	500	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 2月5日	800	800	0.2385	2027年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 2月5日	800	800	0.4272	2030年 2月5日	期限一括	(注4)	
2020年 10月6日		1,300	1,300	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注4)		
2020年 10月6日		1,200	1,200	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注4)		

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社 三菱UFJ銀行	2021年 3月16日	500	500	0.3743	2028年 3月16日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2021年 3月16日	500	500	0.4408	2029年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	300	300	0.2025	2026年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 3月31日	500	500	0.2975	2026年 3月31日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	300	300	0.5375	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月6日	1,000	1,000	0.6300	2028年 2月7日	期限一括	(注4)	
		2023年 3月1日	2,200	2,200	0.6725	2028年 3月1日	期限一括	(注4)	
	みずほ信託銀行 株式会社	2016年 9月1日	600	600	0.3237	2024年 3月1日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2016年 9月1日	700	700	0.3425	2024年 9月2日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	500	500	0.1475	2024年 2月5日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2020年 4月6日	500	500	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 3月15日	300	300	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月6日	500	500	1.2363	2033年 2月7日	期限一括	(注4)	
		2023年 3月15日	300	300	1.1163	2033年 2月7日	期限一括	(注4)	
	株式会社 日本政策投資銀行	2016年 8月2日	2,100	2,100	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4851	2029年 10月9日	期限一括	(注4)	
	株式会社 福岡銀行	2016年 8月2日	1,300	1,300	0.2169	2024年 2月2日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2018年 3月15日	400	400	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注4)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社 福岡銀行	2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3988	2029年 2月5日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2020年 4月6日	1,800	1,800	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	
	日本生命保険 相互会社	2016年 8月2日	1,000	1,000	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 8月4日	500	500	0.6455	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
	農林中央金庫	2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 2月5日	1,000	1,000	0.3360	2028年 2月7日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年 2月3日	期限一括	(注4)	
		2022年 8月4日	500	500	0.4988	2029年 8月3日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 3月15日	600	600	0.9350	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	
	株式会社 山口銀行	2018年 3月15日	600	600	0.3319	2024年 9月13日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
2021年 3月16日		800	800	0.7140	2032年 3月16日	期限一括	(注4)		
2022年 2月2日		800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)		

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社 山口銀行	2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険 株式会社	2018年 3月15日	600	600	0.3563	2025年 3月14日	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2087	2025年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	800	800	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2629	2027年 4月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
	信金中央金庫	2018年 12月3日	2,000	—	0.2375	2023年 12月1日	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	1,800	1,800	0.1863	2025年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 2月5日	1,600	1,600	0.3809	2029年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,200	1,200	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年 2月3日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 12月1日	—	2,000	1.1438	2031年 12月1日	期限一括	(注4)	
	住友生命保険 相互会社	2018年 12月3日	1,000	1,000	0.3975	2026年 12月3日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	800	800	0.2182	2028年 3月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 千葉銀行	2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	500	500	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注4)	
2021年 3月16日		1,000	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括	(注4)		
2022年 2月2日		500	500	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)		
2023年 2月1日		400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)		

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社 SBI新生銀行	2020年 2月5日	800	800	0.3809	2029年 2月5日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 七十七銀行	2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.6325	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	
	株式会社 山梨中央銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
	株式会社 中国銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
	株式会社 常陽銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 百五銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.3305	2027年 4月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
	株式会社 第四北越銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.3305	2027年 4月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 京都銀行	2020年 10月6日	500	500	0.4707	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
2023年 2月1日		400	400	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注4)		
株式会社 りそな銀行	2022年 2月2日	1,400	1,400	0.5538	2031年 8月2日	期限一括	(注4)		
株式会社 もみじ銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)		
	2023年 2月1日	400	400	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注4)		

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社 京葉銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 伊予銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
	株式会社 山形銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 きらぼし銀行	2023年 2月1日	300	300	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	200	200	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
株式会社 八十二銀行	2023年 2月1日	500	500	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)		
小計			125,700	125,700					
合計			130,200	126,300					

(注1) 短期借入金については、契約毎の直近の借入利率の小数第5位を四捨五入して表示しています。また、借入日及び返済期限には直近の借入日及び直近の返済期限を記載しています。

(注2) 2023年10月10日に借り入れた短期借入金4,500百円を2023年11月17日付で期限一括返済しています。

(注3) 返済期限が営業日でない場合は翌営業日とします。

(注4) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注5) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注6) 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。

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。

なお、2024年1月31日時点で適用されている基準金利は、0.07000%です。

(3) 投資法人債の状況

2024年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2021年 2月12日	3,000	3,000	0.500	2031年 2月12日	期限一括 (注1)	(注2)	無担保 無保証 (注3)
第2回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年 11月25日	2,000	2,000	0.820	2032年 11月25日	期限一括 (注1)	(注4)	無担保 無保証 (注3)
合計		5,000	5,000					

(注1) 払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入償還を行うことが可能となっています。

(注2) サステナビリティファイナンスの対象となる特定資産 (MFLP茨木及びMFLP川口 I) の取得に要した借入金のリファイナンス資金です。

なお、「サステナビリティファイナンス」とはグリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産 (いずれも本投資法人の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」にて定義します。) である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にサステナビリティボンド又はサステナビリティローンにより行う資金調達を意味します。

(注3) 担保提供制限条項及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注4) グリーンファイナンスの対象となる特定資産 (MFLP八千代勝田台、MFLP大阪 I 及びMFLP平塚 II) の取得に要した借入金のリファイナンス資金です。

なお、「グリーンファイナンス」とはグリーン適格資産 (本投資法人の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」にて定義します。) である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にグリーンボンド又はグリーンローンにより行う資金調達を意味します。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
MFLP東名綾瀬 (注2)	2023年 8月10日	9,610	—	—	—	—
MFLP所沢	2023年 8月10日	4,090	—	—	—	—
合計	—	13,700	—	—	—	—

(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) 「MFLP東名綾瀬」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得 又は 譲渡	不動産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価 機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	MFLP東名綾瀬 (注3)	2023年 8月10日	9,610	9,610	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 5月31日
取得	不動産信託受益権	MFLP所沢	2023年 8月10日	4,090	4,090	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 5月31日
合計				13,700	13,700	—	—

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、一般財団法人日本不動産研究所が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注3) 「MFLP東名綾瀬」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等 (注2)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	13,700,000	—
利害関係人等 (注1) との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	13,700,000 (100.0%)	— (—%)
合計	13,700,000 (100.0%)	— (—%)

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 「買付額等」は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税及び都市計画税を含んでいません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
ロジスティクスマネジメント報酬	285,905	三井不動産株式会社	261,465	91.5%
建物管理委託費	445,470	三井不動産ファシリティーズ株式会社	197,074	44.2%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	182,517	41.0%

(注) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

③その他利害関係人等への主な支払金額

その他利害関係人等への主な支払金額は、以下のとおりです。

支払先	区 分	支払金額 (千円)
三井不動産株式会社	修繕工事等	9,943
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	375
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	84,469
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	修繕工事等	64,942

④賃貸取引等

利害関係人等との賃貸取引は、以下のとおりです。

賃借人の名称	区 分	賃料収入 (千円)
三井不動産株式会社	賃貸収入等	414,233

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（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）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

資産、負債、元本及び損益の状況等については、後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

当期において、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された議案のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年10月27日	規約一部変更の件	①投資主総会参考書類等の電子提供措置に関する規定の新設、②投資主総会の決議に関する定めを一部修正するための規定の変更、③資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準の変更を行っています。
	役員選任の件	本投資法人の各役員を選任（新任及び再任）しています。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年8月3日	新投資口引受契約等の締結	2023年7月31日及び8月3日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、一般募集に関連する新投資口引受等に関する一般事務を引受会社（注）に委託しました。

（注）引受会社は、大和証券株式会社、野村証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び岡三証券株式会社です。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	629,061	703,770
信託現金及び信託預金	7,328,561	8,371,276
営業未収入金	194,002	58,740
前払費用	14,998	102,536
未収消費税等	1,143,742	—
その他	2,449	9,138
流動資産合計	9,312,816	9,245,462
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	186,125,505	192,609,798
減価償却累計額	△19,321,522	△22,016,098
信託建物（純額）	166,803,982	170,593,699
信託構築物	5,927,220	6,108,246
減価償却累計額	△1,841,957	△2,079,269
信託構築物（純額）	4,085,262	4,028,976
信託機械及び装置	4,229,270	4,244,208
減価償却累計額	△1,496,794	△1,641,757
信託機械及び装置（純額）	2,732,475	2,602,450
信託車両運搬具	4,021	4,274
減価償却累計額	△2,989	△3,107
信託車両運搬具（純額）	1,031	1,167
信託工具、器具及び備品	119,226	127,868
減価償却累計額	△37,558	△46,102
信託工具、器具及び備品（純額）	81,668	81,765
信託土地	166,221,242	172,021,268
信託建設仮勘定	26,374	39,794
有形固定資産合計	339,952,038	349,369,123
無形固定資産		
信託借地権	594,331	2,061,878
ソフトウェア	814	640
無形固定資産合計	595,146	2,062,518
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	36,942	50,518
長期前払費用	11,524	294,620
繰延税金資産	25	20
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	49,542	346,209
固定資産合計	340,596,726	351,777,850
繰延資産		
投資口交付費	68,263	50,117
投資法人債発行費	36,165	33,960
繰延資産合計	104,428	84,077
資産合計	350,013,971	361,107,391

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	400,191	704,817
短期借入金	4,500,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	10,600,000	9,600,000
未払金	1,321,537	1,313,427
未払費用	11,607	11,798
未払法人税等	1,135	1,023
未払消費税等	—	227,504
前受金	1,933,211	2,006,290
その他	137	358
流動負債合計	18,767,821	14,465,221
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	115,100,000	116,100,000
信託預り敷金及び保証金	7,485,795	7,754,113
その他	8,067	6,795
固定負債合計	127,593,863	128,860,909
負債合計	146,361,685	143,326,131
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	203,299,818	218,093,898
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※2 △6,336
その他の出資総額控除額	△3,907,987	△4,712,659
出資総額控除額合計	△3,907,987	△4,718,995
出資総額（純額）	199,391,830	213,374,902
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,260,455	4,406,357
剰余金合計	4,260,455	4,406,357
投資主資本合計	203,652,286	217,781,260
純資産合計	※3 203,652,286	※3 217,781,260
負債純資産合計	350,013,971	361,107,391

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,819,676	※1 11,138,167
その他貸貸事業収入	※1 658,926	※1 707,350
営業収益合計	11,478,602	11,845,517
営業費用		
貸貸事業費用	※1 5,652,639	※1 5,849,502
資産運用報酬	1,100,519	1,129,442
資産保管手数料	16,827	17,500
一般事務委託手数料	20,279	24,014
役員報酬	6,600	6,600
会計監査人報酬	10,000	11,000
その他営業費用	67,418	68,623
営業費用合計	6,874,284	7,106,683
営業利益	4,604,318	4,738,834
営業外収益		
受取利息	38	36
受取保険金	1,433	5,922
受取賠償金	—	※2 25,095
還付加算金	—	2,140
その他	565	606
営業外収益合計	2,036	33,801
営業外費用		
支払利息	288,635	299,187
投資法人債利息	15,570	15,829
投資法人債発行費償却	2,171	2,205
投資口交付費償却	28,862	23,411
投資口公開関連費用	—	13,737
融資関連費用	8,438	7,561
その他	1,200	3,672
営業外費用合計	344,878	365,604
経常利益	4,261,476	4,407,031
税引前当期純利益	4,261,476	4,407,031
法人税、住民税及び事業税	1,141	1,028
法人税等調整額	△15	5
法人税等合計	1,125	1,034
当期純利益	4,260,351	4,405,997
前期繰越利益	104	359
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,260,455	4,406,357

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	203,299,818	△3,274,387	200,025,430	4,205,480	4,205,480	204,230,910	204,230,910
当期変動額							
利益超過分配		△633,600	△633,600			△633,600	△633,600
剰余金の配当				△4,205,376	△4,205,376	△4,205,376	△4,205,376
当期純利益				4,260,351	4,260,351	4,260,351	4,260,351
当期変動額合計	—	△633,600	△633,600	54,975	54,975	△578,624	△578,624
当期末残高	※1 203,299,818	△3,907,987	199,391,830	4,260,455	4,260,455	203,652,286	203,652,286

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 （純額）
一時差異等調整 引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額控除額 合計		
当期首残高	203,299,818	—	△3,907,987	△3,907,987	199,391,830
当期変動額					
新投資口の発行	14,794,080				14,794,080
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△6,336		△6,336	△6,336
その他の利益超過分配			△804,672	△804,672	△804,672
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	14,794,080	△6,336	△804,672	△811,008	13,983,072
当期末残高	※1 218,093,898	△6,336	△4,712,659	△4,718,995	213,374,902

（単位：千円）

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

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期（ご参考） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日																				
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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">2～59年</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">構築物</td><td style="text-align: right;">8～50年</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td><td style="text-align: right;">8～17年</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">車両運搬具</td><td style="text-align: right;">4～7年</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">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	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">2～59年</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">構築物</td><td style="text-align: right;">8～50年</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td><td style="text-align: right;">8～17年</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">車両運搬具</td><td style="text-align: right;">4～7年</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">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																					
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>	<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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は93,396千円です。</p>	<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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は28,073千円です。</p>																				

項目	前期（ご参考）	当期
	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
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記していません。</p> <p>①信託現金及び信託預金 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 ③信託預り敷金及び保証金</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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記していません。</p> <p>①信託現金及び信託預金 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 ③信託預り敷金及び保証金</p>

[追加情報]

前期（ご参考）			当期		
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		
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 (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)			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 (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	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託定期借地権	借地権償却費の発生	6,336	信託定期借地権	借地権償却費の発生	22,496
(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報			(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報		
項目	戻入れの方法		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。		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。	

[会計上の見積りに関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日												
<p>固定資産の減損</p> <p>(1) 計算書類に計上した金額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">当期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">339,952,038</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">594,331</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報</p> <p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>		当期	有形固定資産	339,952,038	無形固定資産	594,331	<p>固定資産の減損</p> <p>(1) 計算書類に計上した金額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">当期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">349,369,123</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">2,061,878</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報</p> <p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>		当期	有形固定資産	349,369,123	無形固定資産	2,061,878
	当期												
有形固定資産	339,952,038												
無形固定資産	594,331												
	当期												
有形固定資産	349,369,123												
無形固定資産	2,061,878												

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2023年7月31日）	当期 （2024年1月31日）
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>コミットメントライン契約の総額 10,000,000</p> <p>借入実行残高 —</p> <p>借入未実行残高 <u>10,000,000</u></p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <p>コミットメントライン契約の総額 10,000,000</p> <p>借入実行残高 —</p> <p>借入未実行残高 <u>10,000,000</u></p>

※2 一時差異等調整引当額

前期（ご参考）（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

前期（ご参考） （2023年7月31日）	当期 （2024年1月31日）
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃料収入 10,268,689</p> <p> 共益費収入 550,986</p> <p> 計 10,819,676</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 水道光熱費収入 548,812</p> <p> 駐車場収入 51,752</p> <p> その他賃貸収入 58,360</p> <p> 計 658,926</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 11,478,602</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 外注委託費 707,206</p> <p> 水道光熱費 549,174</p> <p> 修繕費 144,271</p> <p> 借地料 53,978</p> <p> 公租公課 1,062,868</p> <p> 減価償却費 2,984,625</p> <p> その他賃貸事業費用 150,514</p> <p> 不動産賃貸事業費用合計 5,652,639</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,825,963</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃料収入 10,587,529</p> <p> 共益費収入 550,637</p> <p> 計 11,138,167</p> <p> その他賃貸事業収入</p> <p> 水道光熱費収入 594,090</p> <p> 駐車場収入 54,120</p> <p> その他賃貸収入 59,139</p> <p> 計 707,350</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 11,845,517</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 外注委託費 737,278</p> <p> 水道光熱費 558,039</p> <p> 修繕費 153,745</p> <p> 借地料 79,817</p> <p> 公租公課 1,052,941</p> <p> 減価償却費 3,108,519</p> <p> その他賃貸事業費用 159,161</p> <p> 不動産賃貸事業費用合計 5,849,502</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,996,015</p>
<p>※2 受取賠償金</p> <p> 該当事項はありません。</p>	<p>※2 受取賠償金</p> <p> 物流不動産の一部に発見された不備の是正にともない受領した賠償金25,095千円を計上しています。</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 576,000口	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 8,000,000口 発行済投資口の総口数 608,000口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2023年 7月 31日)	当期 (2024年 1月 31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 25 信託借地権償却 2,079 繰延税金資産小計 2,105 評価性引当額 $\Delta 2,079$ 繰延税金資産合計 25 繰延税金資産の純額 25	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 20 信託借地権償却 9,317 繰延税金資産小計 9,337 評価性引当額 $\Delta 9,317$ 繰延税金資産合計 20 繰延税金資産の純額 20
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 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 31.45$ その他 0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	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 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta 31.45$ その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

<p style="text-align: center;">前期（ご参考） 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日</p>
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。</p> <p>余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先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先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れのリファイナンス等を目的としたものであり、返済時に流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。</p> <p>また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価の算定においては変動要因も織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。</p> <p>余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先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先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。</p> <p>借入金及び投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れのリファイナンス等を目的としたものであり、返済時に流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。</p> <p>また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つことで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価の算定においては変動要因も織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。</p>

前期（ご参考） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日				当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日			
2. 金融商品の時価等に関する事項 2023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、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。 (単位：千円)				2. 金融商品の時価等に関する事項 2024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、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。 (単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額		貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,600,000	10,573,675	△26,324	(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,573,454	△26,545
(2) 投資法人債	5,000,000	4,872,600	△127,400	(2) 投資法人債	5,000,000	4,852,900	△147,100
(3) 長期借入金	115,100,000	113,059,905	△2,040,094	(3) 長期借入金	116,100,000	114,233,280	△1,866,719
負債計	130,700,000	128,506,181	△2,193,818	負債計	130,700,000	128,659,634	△2,040,365
(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。 (2) 投資法人債 市場価格に基づき算定しています。				(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。 (2) 投資法人債 市場価格に基づき算定しています。			
(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
投資法人債	-	-	-	投資法人債	-	-	-
長期借入金	10,600,000	6,600,000	8,000,000	長期借入金	9,600,000	5,700,000	11,500,000
合計	10,600,000	6,600,000	8,000,000	合計	9,600,000	5,700,000	11,500,000
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	5,000,000	投資法人債	-	-	5,000,000
長期借入金	13,700,000	14,000,000	72,800,000	長期借入金	15,800,000	15,800,000	67,300,000
合計	13,700,000	14,000,000	77,800,000	合計	15,800,000	15,800,000	72,300,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日				当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日			
<p>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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p>				<p>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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p>			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
326,622,997	13,896,997	340,519,995	417,680,000	340,519,995	10,871,211	351,391,206	432,010,000
<p>(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。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(16,686,929千円)、減少額は減価償却費(2,984,625千円)です。</p> <p>(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価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2023年7月期(第14期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>				<p>(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。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(13,811,192千円)、減少額は減価償却費(3,108,519千円)です。</p> <p>(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価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する2024年1月期(第15期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>			

[資産の運用の制限に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日		当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	
該当事項はありません。		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]

前期（ご参考）（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

種類	会社等の 名称	事業の 内容 又は職業	投資口 の所有口 数 割合	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三井不動産株式会 社	不動産業	5.01%	不動産信託受 益権の購入	16,593,396	営業未払金	127,276
				ロジスティク スマネジメン ト報酬	250,235		
				修繕工事等	7,451		
				その他賃貸 事業費用等	1,296		
				賃貸収入等	244,834	営業未収入金	
利害関係人等	三井不動産ビルマ ネジメント株式会 社	不動産管理業	—	修繕工事等	1,580	営業未払金	—
				その他賃貸 事業費用等	1,415		
利害関係人等	三井不動産ファシ リティーズ株式会 社	不動産管理業	—	建物管理委託 報酬	180,954	営業未払金	71,909
				修繕工事等	65,876		
				その他賃貸 事業費用等	8,642		
利害関係人等	三井不動産ファシ リティーズ・ウエ スト株式会社	不動産管理業	—	建物管理委託 報酬	175,039	営業未払金	84,484
				修繕工事等	71,424		
				その他賃貸 事業費用等	2,697		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	3,790	営業未払金	2,211
				その他賃貸 事業費用等	1,362		
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	7,075	営業未払金	11
				支払利息	12,473	未払費用	67
				短期借入金の 借入れ	4,000,000	短期借入金	—
				短期借入金の 返済	4,000,000		
				長期借入金の 借入れ	500,000	長期借入金	9,500,000
				コミットメン トフィー等	4,219	未払金	2,092
				一般事務委託 報酬等	13,107		

(注) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

種類	会社等の 名称	事業の 内容 又は職業	投資口 の所有口 数 割合	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三井不動産株式会 社	不動産業	4.75%	不動産信託受 益権の購入	13,728,073	営業未払金	113,266
				ロジスティク スマネジメン ト報酬	261,465		
				修繕工事等	7,527		
				その他賃貸 事業費用等	2,416		
				賃貸収入等	414,233	営業未収入金	
利害関係人等	三井不動産ビルマ ネジメント株式会 社	不動産管理業	—	修繕工事等	375	営業未払金	—
利害関係人等	三井不動産ファミ リティアーズ株式会 社	不動産管理業	—	建物管理委託 報酬	197,074	営業未払金	76,485
				修繕工事等	78,998		
				その他賃貸 事業費用等	5,470		
利害関係人等	三井不動産ファミ リティアーズ・ウエ スト株式会社	不動産管理業	—	建物管理委託 報酬	182,517	営業未払金	68,686
				修繕工事等	61,615		
				その他賃貸 事業費用等	3,326		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	その他賃貸 事業費用等	120	営業未払金	22
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	5,052	営業未払金	11
				支払利息	14,281	未払費用	79
				長期借入金の 借入れ	2,000,000	長期借入金	9,500,000
				長期借入金の 返済	2,000,000		
				コミットメン トフィー等	3,780	未払金	3,089
				一般事務委託 報酬等	14,049		

(注) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日		当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	
1口当たり純資産額	353,562円	1口当たり純資産額	358,192円
1口当たり当期純利益	7,396円	1口当たり当期純利益	7,264円
<p>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おりません。</p>		<p>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おりません。</p>	

(注) 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（ご参考） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
当期純利益（千円）	4,260,351	4,405,997
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）	4,260,351	4,405,997
期中平均投資口数（口）	576,000	606,492

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日																																																			
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>2023年7月31日及び2023年8月3日開催の本投資法人役員会において決議された新投資口の発行に関し、以下のとおり、2023年8月9日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、2023年8月23日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額(純額)は214,185,910,748円、発行済投資口の総口数は608,000口となっています。</p> <p>a. 公募による新投資口発行 (一般募集)</p> <p>発行新投資口数 : 30,470口 (国内20,870口、海外9,600口)</p> <p>発行価格 : 1口当たり477,750円</p> <p>発行価格の総額 : 14,557,042,500円</p> <p>払込金額(発行価額) : 1口当たり462,315円</p> <p>払込金額(発行価額)の総額 : 14,086,738,050円</p> <p>払込期日 : 2023年8月9日</p> <p>b. 第三者割当による新投資口発行 (第三者割当)</p> <p>発行新投資口数 : 1,530口</p> <p>払込金額(発行価額) : 1口当たり462,315円</p> <p>払込金額(発行価額)の総額 : 707,341,950円</p> <p>払込期日 : 2023年8月23日</p> <p>割当先 : 大和証券株式会社</p> <p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2023年8月10日付でMFLP東名綾瀬及びMFLP所沢に係る信託受益権をそれぞれ取得しました(2物件、取得価格合計13,700百万円)。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>分類</th> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>所在地</th> <th>取得価格(百万円) (注1)</th> <th>取得年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">物流不動産</td> <td>L-24</td> <td>MFLP東名綾瀬 (注2)</td> <td>神奈川県綾瀬市</td> <td>9,610 (共有持分50%)</td> <td>2023年8月10日</td> </tr> <tr> <td>L-25</td> <td>MFLP所沢</td> <td>埼玉県入間郡三芳町</td> <td>4,090</td> <td>2023年8月10日</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2)「MFLP東名綾瀬」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件に係る共有持分50%に相当する数値を記載しています。</p>	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	L-24	MFLP東名綾瀬 (注2)	神奈川県綾瀬市	9,610 (共有持分50%)	2023年8月10日	L-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡三芳町	4,090	2023年8月10日	<p>1. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2024年2月1日付でMFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ及びMFLP・SGリアルティ福岡粕屋に係る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17,390百万円)。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>分類</th> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>所在地</th> <th>取得価格(百万円) (注1)</th> <th>取得年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">物流不動産</td> <td>L-26</td> <td>MFLP平塚Ⅲ</td> <td>神奈川県平塚市</td> <td>8,410</td> <td>2024年2月1日</td> </tr> <tr> <td>L-27</td> <td>MFLP新木場Ⅰ</td> <td>東京都江東区</td> <td>5,940</td> <td>2024年2月1日</td> </tr> <tr> <td>L-28</td> <td>MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (注2)</td> <td>福岡県糟屋郡粕屋町</td> <td>3,040 (共有持分50%)</td> <td>2024年2月1日</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(注2)「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。</p> <p>本投資法人は、2024年2月16日付で以下の資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2024年3月15日付で当該資産を取得する予定です。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>分類</th> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>所在地</th> <th>取得予定価格(百万円) (注1)</th> <th>取得予定年月日 (注2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物流不動産</td> <td>L-24</td> <td>MFLP東名綾瀬</td> <td>神奈川県綾瀬市</td> <td>9,920 (共有持分50%の追加取得)</td> <td>2024年3月15日</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された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。また、本投資法人が追加取得予定の本物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。</p> <p>(注2)「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書の規定に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主との間で合意の上、変更されることがあります。</p>	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	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	8,410	2024年2月1日	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	5,940	2024年2月1日	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (注2)	福岡県糟屋郡粕屋町	3,040 (共有持分50%)	2024年2月1日	分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格(百万円) (注1)	取得予定年月日 (注2)	物流不動産	L-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	9,920 (共有持分50%の追加取得)	2024年3月15日
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	L-24	MFLP東名綾瀬 (注2)	神奈川県綾瀬市	9,610 (共有持分50%)	2023年8月10日																																															
	L-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡三芳町	4,090	2023年8月10日																																															
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	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	8,410	2024年2月1日																																															
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	5,940	2024年2月1日																																															
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (注2)	福岡県糟屋郡粕屋町	3,040 (共有持分50%)	2024年2月1日																																															
分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格(百万円) (注1)	取得予定年月日 (注2)																																															
物流不動産	L-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	9,920 (共有持分50%の追加取得)	2024年3月15日																																															

前期（ご参考）
自 2023年 2月 1日
至 2023年 7月 31日

当期
自 2023年 8月 1日
至 2024年 1月 31日

2. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「1. 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 みずほ銀行	3,100	基準金利 +0.035% (注1)	2024年 2月1日	2024年 2月19日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 福岡銀行	900	基準金利 +0.05% (注2)	2024年 2月1日	2024年 5月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	4,000	—	—	—	—	—

(注1) 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1週間物の全銀協日本円TIBORと1か月物の全銀協日本円TIBORを日割線形按分（インターポレーション）して算出する金利です。

(注2) 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
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	1,200	0.52125% (注2)	2024年 2月1日	2027年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社 (グリーンローン)	1,200	0.6225% (注2)	2024年 2月1日	2028年 2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	0.9888% (注2、3)	2024年 2月1日	2031年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社京業銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500					
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)	1,700	1.13% (注2、4)	2024年 2月1日	2032年 2月2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)	1,000					
株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.2% (注5)	2024年 2月1日	2032年 8月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.2125% (注5)				
農林中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	1.2275% (注2、4)	2024年 2月1日	2033年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,500	基準金利 +0.2375% (注5)	2024年 2月1日	2033年 8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)	700	1.2756% (注2、4)				
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	1.3238% (注2、4)	2024年 2月1日	2034年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社伊予銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.25% (注5)				
借入金合計	14,000	—	—	—	—	—

<p style="text-align: center;">前期（ご参考）</p> <p style="text-align: center;">自 2023年 2月 1日</p> <p style="text-align: center;">至 2023年 7月 31日</p>	<p style="text-align: center;">当期</p> <p style="text-align: center;">自 2023年 8月 1日</p> <p style="text-align: center;">至 2024年 1月 31日</p>
	<p>(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SPT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。</p> <p>(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、2024年7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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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、2024年4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。</p> <p>(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。</p>

前期（ご参考）
自 2023年 2月 1日
至 2023年 7月 31日

当期
自 2023年 8月 1日
至 2024年 1月 31日

本投資法人は、2024年 3月 13日付で前記「1. 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に充当するために、以下の資金の借入れを決定しました。

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
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	800	0.5225% (注2)	2024年 3月15日	2027年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社 (グリーンローン)	800	0.6088% (注2)	2024年 3月15日	2028年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社千葉銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	0.9563% (注2、3)	2024年 3月15日	2031年 3月17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)	1,400	1.0975% (注2、4)	2024年 3月15日	2032年 3月15日	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)	1,500					
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500	基準金利 +0.2125% (注4、5)	2024年 3月15日	2032年 9月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	500	基準金利 +0.2125% (注5)				
農林中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500	1.195% (注2、4)	2024年 3月15日	2033年 3月15日	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)	1,200					
株式会社山口銀行 (グリーンローン)	1,000	1.2419% (注2)	2024年 3月15日	2033年 9月15日	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)	800	1.2888% (注2、4)	2024年 3月15日	2034年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	10,000	—	—	—	—	—

- (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SPT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、2024年7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

<p style="text-align: center;">前期（ご参考）</p> <p style="text-align: center;">自 2023年 2月 1日</p> <p style="text-align: center;">至 2023年 7月 31日</p>	<p style="text-align: center;">当期</p> <p style="text-align: center;">自 2023年 8月 1日</p> <p style="text-align: center;">至 2024年 1月 31日</p>
	<p>(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、2024年4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/) でご確認ください。</p> <p>(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。</p>

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考）（自 2023年2月1日 至 2023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 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

[追加情報]

前期（ご参考）（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

資産の取得

本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の資産の取得について売買契約を締結しており、2024年2月1日の引渡しを予定しています。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	取得予定年月日
物流 不動産	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	8,410	2024年2月1日
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	5,940	2024年2月1日
	L-28	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋 (注3)	福岡県糟屋郡 粕屋町	3,040 (共有持分 50%)	2024年2月1日

(注1) 当該売買契約はフォワード・コミットメント等（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」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決裁・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。当該売買契約上、投資口の発行及び資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等が売買実行の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該売買契約は確定的に効力を失い、当該売買契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用（弁護士費用を含みます。）の賠償又は補償を求めることはできないものとされています。したがって、投資口の発行及び資金の借入れが完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、かかる履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定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3) 「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の当該物件の共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
I 当期未処分利益	4,260,455,865	4,406,357,351
II 利益超過分配金加算額	811,008,000	1,003,808,000
うち一時差異等調整引当額	6,336,000	22,496,000
うちその他の出資総額控除額	804,672,000	981,312,000
III 分配金の額	5,071,104,000	5,409,984,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,804)	(8,898)
うち利益分配金	4,260,096,000	4,406,176,000
(うち1口当たり利益分配金)	(7,396)	(7,247)
うち一時差異等調整引当額	6,336,000	22,496,000
(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))	(11)	(37)
うちその他の利益超過分配金	804,672,000	981,312,000
(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))	(1,397)	(1,614)
IV 次期繰越利益	359,865	181,351

	前期（ご参考） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
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4,260,096,000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、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。また、信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの70%である5,071,484,124円から利益分配金額4,260,096,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される811,008,000円のうち804,672,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、当期の信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である6,336,000円を所得超過税会不一致（一時差異等調整引当額）として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,406,176,000円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。また、信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針をふまえ、FFOの72%である5,410,452,502円から利益分配金額4,406,176,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される1,003,808,000円のうち981,312,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、当期の信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である22,496,000円を所得超過税会不一致（一時差異等調整引当額）として分配することとしました。</p>

(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。

VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考）		当期	
	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	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	4,261,476		4,407,031	
減価償却費	2,984,800		3,108,694	
投資法人債発行費償却	2,171		2,205	
投資口交付費償却	28,862		23,411	
受取利息	△38		△36	
支払利息	304,206		315,016	
受取保険金	△1,433		△5,922	
受取賠償金	—		△25,095	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△136,844		135,262	
前払費用の増減額（△は増加）	15,383		△87,538	
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,440		△283,096	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,143,742		1,143,742	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△789,256		227,504	
営業未払金の増減額（△は減少）	△345,197		338,911	
未払金の増減額（△は減少）	31,897		29,660	
前受金の増減額（△は減少）	82,169		73,079	
その他	△4,206		△2,235	
小計	5,291,689		9,400,594	
利息の受取額	38		36	
利息の支払額	△303,886		△314,825	
保険金の受取額	1,433		417	
賠償金の受取額	—		25,095	
法人税等の支払額	△811		△1,140	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,988,463		9,110,178	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△16,292,976		△12,554,431	
信託無形固定資産の取得による支出	△600,941		△1,490,553	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△129		△44,692	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	579,469		313,010	
敷金及び保証金の差入による支出	△26,942		△13,576	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,341,520		△13,790,243	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	36,500,000		11,100,000	
短期借入金の返済による支出	△32,000,000		△15,000,000	
長期借入れによる収入	15,600,000		4,000,000	
長期借入金の返済による支出	△5,600,000		△4,000,000	
投資法人債発行費の支出	△1,576		△104	
投資口の発行による収入	—		14,768,846	
利益分配金の支払額	△4,205,606		△4,260,283	
利益超過分配金の支払額	△633,621		△810,970	
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,659,194		5,797,487	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,693,862		1,117,423	
現金及び現金同等物の期首残高	9,651,485		7,957,623	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,957,623		※1 9,075,047	

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期別 項目	前期 (ご参考) 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
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	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。	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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (ご参考) 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日												
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(2023年7月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">629,061千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">7,328,561千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7,957,623千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	629,061千円	信託現金及び信託預金	7,328,561千円	現金及び現金同等物	7,957,623千円	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(2024年1月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">703,770千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">8,371,276千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,075,047千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	703,770千円	信託現金及び信託預金	8,371,276千円	現金及び現金同等物	9,075,047千円
現金及び預金	629,061千円												
信託現金及び信託預金	7,328,561千円												
現金及び現金同等物	7,957,623千円												
現金及び預金	703,770千円												
信託現金及び信託預金	8,371,276千円												
現金及び現金同等物	9,075,047千円												