三菱地所物流リート投資法人

https://mel-reit.co.jp/ja/index.html

株主の皆さまの
声をお聞かせください

コエキク

当社では、株主の皆さまの声をお聞かせいただくため、
アンケートを実施いたします。
お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、
アクセスキー入力後に表示される
アンケートサイトにてご回答ください。

https://koekiku.jp

アクセスキー 3481VU2k

スマートフォンから
カメラ機能で
QRコードを読み取り

QRコードは株式会社デンソーウェーブ
の登録商標です。

ご回答いただいた方の中から
抽選で薄謝を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する
「コエキク」サービスにより実施いたします。
https://www.pronexus.co.jp/

アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」
koekiku@pronexus.co.jp

FSC ミックス
紙 | 責任ある森林管理を支えています
FSC® C013080
www.fsc.org

VEGETABLE OIL INK

第20期 決算・運用状況のご報告

（資産運用報告）

自 2026年3月1日　至 2026年8月31日



三菱地所物流リート投資法人

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
https://mel-reit.co.jp/

証券コード：3481

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業期間		自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日	自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
営業収益	(百万円)	9,168	9,108	8,041	8,153	8,771
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	7,773	7,742	8,029	8,124	8,056
営業費用	(百万円)	4,002	3,974	3,822	3,835	3,976
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	2,806	2,809	2,786	2,803	2,837
営業利益	(百万円)	5,165	5,133	4,218	4,317	4,795
経常利益	(百万円)	4,835	4,794	3,807	3,861	4,285
当期純利益	(百万円)	4,834	4,793	3,806	3,860	4,284
総資産額 （対前期比）	(百万円) (%)	282,348 (0.5)	282,127 (△0.1)	287,596 (1.9)	287,523 (△0.0)	287,413 (△0.0)
純資産額 （対前期比）	(百万円) (%)	160,409 (0.5)	160,369 (△0.0)	156,381 (△2.5)	156,041 (△0.2)	156,116 (0.0)
出資総額（純額）(注2)	(百万円)	155,575	155,575	152,575	152,180	151,831
発行済投資口の総口数	(口)	503,485	503,485	1,485,011	1,485,011	1,485,011
1口当たり純資産額(注3)	(円)	318,599	106,172	105,306	105,077	105,127
分配金総額	(百万円)	4,834	4,793	4,201	4,210	4,628
1口当たり分配金額	(円)	9,602	9,521	2,829	2,835	3,117
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	9,602	9,521	2,563	2,600	2,885
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	－	－	266	235	232
総資産経常利益率(注4) （年換算値）	(%)	1.7 (3.4)	1.7 (3.4)	1.3 (2.7)	1.3 (2.7)	1.5 (3.0)
自己資本当期純利益率(注5) （年換算値）	(%)	3.0 (6.0)	3.0 (6.0)	2.4 (4.8)	2.5 (5.0)	2.7 (5.4)
期末自己資本比率(注6) （対前期増減）	(%)	56.8 (0.0)	56.8 (0.0)	54.4 (△2.4)	54.3 (△0.1)	54.3 (0.0)
有利子負債額	(百万円)	113,049	113,049	122,719	122,349	122,779
有利子負債比率(注7)	(%)	40.0	40.1	42.7	42.6	42.7
配当性向(注8)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	35	35	37	37	36
期末総賃貸可能面積(注9)	(㎡)	1,229,844.19	1,220,119.96	1,247,387.30	1,247,385.84	1,244,035.05
期末テナント数(注10)	(件)	102	100	101	104	100
期末稼働率(注11)	(%)	99.1	99.7	99.6	99.9	96.7
当期減価償却費	(百万円)	1,365	1,366	1,393	1,411	1,409
当期資本的支出額	(百万円)	124	187	280	291	156
賃貸NOI（Net Operating Income）(注12)	(百万円)	6,332	6,300	6,637	6,732	6,628

(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捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。
(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) 2025年2月28日を分割の基準日とし、2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第17期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
(注4) 経常利益／｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
(注5) 当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
(注6) 期末純資産額／期末総資産額×100
(注7) 期末有利子負債／期末総資産額×100
(注8) 1口当たり分配金（利益超過分配は含まない）÷1口当たり当期純利益×100
なお、第18期における配当性向は、自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算しています。
分配金総額（利益超過分配は含まない）／当期純利益×100
(注9) 「期末総賃貸可能面積」とは、各期末現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもののうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は含まれません。
(注10) 「期末テナント数」とは、各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しております。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づくテナント数は含まれません。
(注11) 「期末稼働率」とは、各期末現在における保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について記載しています。
(注12) 当期賃貸事業利益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費（当期賃貸事業費用に係るもの）

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年7月14日に設立され、2017年9月14日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3481）。

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両社の強みをハイブリッド(注1)活用し、物件の「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

さらに本投資法人は、2019年4月17日付で公表した「三本の柱」の運用方針に基づいた各種取組みを進めることで、中長期的な投資主価値の向上を目指しています。かかる運用方針は、Alignment（投資主との利益の一致）、Discipline（規律を持った成長）及びHybrid（独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化）を掲げており、三菱地所グループ(注2)が一丸となって、本投資法人の投資主価値の向上を目指すものです。

当期（2026年8月期）においては、2026年3月にMJロジパーク加須1及びMJロジパーク加須2を売却し、2026年7月にMJロジパーク大東1を取得した結果、当期末（2026年8月31日）現在、本投資法人の保有資産は36物件（取得価格合計280,828百万円）となっています。なお、2026年3月にMRB1合同会社匿名組合出資持分1,208百万円を追加取得し、匿名組合出資持分合計1,928百万円を合わせた取得価格の総額は282,756百万円となります。

(注1) 「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び本資産運用会社の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。
(注2) 「三菱地所グループ」とは、三菱地所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) 投資環境と運用実績

当期（2026年8月期）の日本経済は、外需の増加等を背景に緩やかな成長を継続し、2026年4月～6月期の実質GDPは前年比年率1.4%増となりました。一方で、物価上昇に伴う国内金利の上昇や個人消費への影響に加え、地政学的要因等による世界経済の不確実性が高まっており、今後の景気動向を注視する必要があると考えています。

不動産売買取引市場においては、アジア有数の市場規模を有し、政策金利及び長期金利の上昇が継続しているものの、海外主要国と比較して依然として低位な資金調達環境であることなどから、引き続き投資意欲は旺盛であり、活発な取引が行われています。安定したキャッシュ・フローを見込める物流施設についても、足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

当期のJ-REIT市場は、長期金利の上昇等を受け軟調に推移し、2026年8月末時点の東証REIT指数は1,783.49ptで着地しました。今後は、国内外の金融政策変更が見込まれる中、それに伴う金融・資本市場のボラティリティの上昇及び投資法人の財務への影響を注視する必要があると考えています。

物流施設市場では、今後もオンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設の高水準の需要が期待されます。2021年以降、大量の新規供給を背景として上昇を続けていた首都圏の中大型物流施設の空室率は足元では下落に転じ、需給環境は改善傾向にあります。このような環境下において、当期末現在、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は96.7%と高稼働を維持しています。

(3) 資金調達の概要

当期においては、2026年3月2日に期限が到来した長期借入金1,000百万円について、同日にリファイナンスを実施しました。また、2026年3月23日付で長期借入金2,400百万円を調達し、2025年4月21日に実行した短期借入金8,100百万円のうち2,400百万円を期限前弁済しました。加えて、2026年7月16日に第3回無担保投資法人債（グリーンボンド）2,200百万円を発行し、2024年10月9日に実行した長期借入金1,250百万円及び2025年9月16日に実行した長期借入金2,820百万円のうち、950百万円について2026年7月31日に期限前弁済しました。また、2026年7月24日に短期借入金130百万円及び長期借入金1,500百万円を、MJロジパーク大東1の取得資金等として調達しました。なお、2026年7月31日に期限が到来した短期借入金1,200百万円について、手元資金により同日に返済しました。

これらの結果、当期末現在の有利子負債残高は122,779百万円で、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は42.7%となりました。

また、本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格　付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA	安定的

(4) サステナビリティへの取組み

本投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。

本投資法人は、気候変動は中長期的な投資主価値の最大化に重大な影響を与える課題であると認識し、2050年度までにバリューチェーン全体のGHG排出量をネットゼロとする目標（以下、「ネットゼロ目標」という）を掲げています。当該ネットゼロ目標は、科学的根拠に基づく排出削減目標として2024年6月にSBT（注1）認定を取得しています。本投資法人は、この目標の達成に向けて、気候関連のリスク分析や気候移行ロードマップ等の情報開示を行うとともに、2025年3月には本資産運用会社にてインターナル・カーボンプライシング制度（注2）を導入し、省エネルギー化の推進など、さまざまな取り組みを進めてまいります。

また、気候変動と自然・生物多様性は相互に関連していることから2021年12月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に加え、本投資法人における自然や生物多様性との関わりやこれらに関するリスクと機会を把握し開示することが社会的責務を果たす上で重要であると考え、2025年6月にTNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）（注3）提言に基づく自然関連情報開示を行いました。これらに伴い環境課題全般に関する最新の知見の収集を推進し、今後の運用にも活かしてまいります。

なお、本投資法人がマテリアリティにおいて掲げる主要なKPI・目標及びその達成状況は以下のとおりです。

	目標(2030年度まで)	達成状況
GHG総排出量（Scope1＋2）削減 ※SBT認証取得済	42%削減（2021年度基準）	99.9%削減（2025年度）
エネルギー消費原単位(kWh/m²)削減	15%削減（2017年度基準）	24.2%削減（2025年度）
水使用原単位(m³/m²)削減	増加させない（2017年度基準）	30.5%削減（2025年度）
廃棄物リサイクル率	70%以上	59.7%（2025年度）
グリーンビルディング認証（注4） 取得割合（注5）	100%	98.2%（2026年8月31日現在）

本投資法人ではサステナビリティに関するステークホルダーの皆様とのエンゲージメントを高めるため、外部評価にも積極的に参加しています。GRESBリアルエステイト評価（注6）においては本投資法人の取り組みが高く評価され、7年連続最高位の「5 Stars」を取得しました。また、CDP（気候変動分野）（注7）では、3年連続で最高評価である「Aリスト」企業に選定されました。さらに、2025年の評価において、気候変動対策においてサプライチェーン全体で優れた取組みを行っている企業に与えられるサプライヤーエンゲージメント評価においても最高評価の「A」スコアを取得し、「サプライヤーエンゲージメント・リーダーボード」に選出されました。

(注1) 「SBT (Science Based Targets)」とは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）及び世界資源保護基金（WWF）が共同で運営する国際イニシアティブである「Science Based Targets initiative (SBTiといいます。)」により認定される、科学的根拠に基づいたGHG排出量削減目標です。また、SBTにおいては、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が定める水準と整合することが求められています。

(注2) 「インターナル・カーボンプライシング制度」とは、本投資法人の保有物件における省エネルギー化及び脱炭素化の推進を目的として、省エネ工事によるCO2排出削減に伴う経済的インセンティブを試算する制度です。

(注3) 「TNFD（Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)」とは、2021年に設立された自然資本や生物多様性に関する企業のリスクと機会等の情報開示の枠組みを構築する国際イニシアティブです。TNFDは、自然資本に損失を与える資金の流れを反転させることで、生物多様性の回復を目指しています。

(注4) 「グリーンビルディング認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。

(注5) 「グリーンビルディング認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。

(注6) 「GRESBリアルエステイト評価」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価であり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れている会社に付与されるものです。

(注7) 「CDP」とは、企業や自治体の環境情報開示のための世界的なシステムを運営する非営利団体です。2024年からは、気候変動、ウォーター、フォレスト、プラスチック、生物多様性の環境課題に関し統合的な情報開示を求め、情報開示の包括性、環境リスクに対する認識と管理、野心的な目標設定などの項目に基づいて、AからD-の8段階で評価されます。

(5) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期（2026年8月期）の業績は営業収益8,771百万円、営業利益4,795百万円、経常利益4,285百万円、当期純利益4,284百万円及び投資口1口当たり分配金3,117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、当期未処分利益4,284,789,305円のうち発行済投資口の総口数1,485,011口の整数倍である4,284,256,735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2,885円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、当該期間に発生する減価償却費の30%を目途として、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行うこととしています(注1)。また、継続的利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

当期においては、一時的な賃貸事業費用の減少等により1口当たり分配金の額が増加したため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、減価償却費の24.5%に相当する額である344,522,552円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は232円となりました。

(注1) 但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注2）が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

(注2) 鑑定LTV（%）=a／b（%）

a＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除く）＋敷金保証金留保額の取崩相当額（テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く）

b＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額－当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額－翌営業期間に支払われる利益分配金総額－翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額

3. 増資等の状況

当期末までの最近5年間における増資等の概要は、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	
2021年11月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	391,135	△264	113,764	(注2)
2022年３月１日	公募増資	56,000	447,135	22,042	135,806	(注3)
2022年３月23日	第三者割当増資	2,800	449,935	1,102	136,908	(注4)
2022年５月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	449,935	△265	136,643	(注5)
2022年10月25日	公募増資	51,000	500,935	19,481	156,124	(注6)
2022年11月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	500,935	△328	155,796	(注7)
2022年11月22日	第三者割当増資	2,550	503,485	974	156,770	(注8)
2023年５月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	503,485	△408	156,362	(注9)
2023年11月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	503,485	△436	155,925	(注10)
2024年５月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	503,485	△350	155,575	(注11)
2025年３月１日	投資口分割	1,006,970	1,510,455	－	155,575	(注12)
2025年８月29日	消却	△25,444	1,485,011	△2,999	152,575	(注13)
2025年11月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,485,011	△395	152,180	(注14)
2026年５月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,485,011	△348	151,831	(注15)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注2) 2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、2021年8月期（第10期）に係る金銭の分配として、1口当たり675円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。
(注3) 1口当たり発行価格406,965円（発行価額393,608円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価額393,608円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注5) 2022年4月15日開催の本投資法人役員会において、2022年2月期（第11期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。
(注6) 1口当たり発行価格394,875円（発行価額381,996円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注7) 2022年10月14日開催の本投資法人役員会において、2022年8月期（第12期）に係る金銭の分配として、1口当たり730円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月21日よりその支払いを開始しました。
(注8) 1口当たり発行価額381,996円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注9) 2023年4月17日開催の本投資法人役員会において、2023年2月期（第13期）に係る金銭の分配として、1口当たり811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、同年5月23日よりその支払いを開始しました。
(注10) 2023年10月18日開催の本投資法人役員会において、2023年8月期（第14期）に係る金銭の分配として、1口当たり867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、同年11月22日よりその支払いを開始しました。
(注11) 2024年4月15日開催の本投資法人役員会において、2024年2月期（第15期）に係る金銭の分配として、1口当たり696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、同年5月23日よりその支払いを開始しました。
(注12) 2025年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2025年3月1日を効力発生日として1口につき3口の割合をもって分割しました。
(注13) 2025年4月18日から2025年7月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（25,444口）については、2025年4月17日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年8月29日に消却しました。
(注14) 2025年10月16日開催の本投資法人役員会において、2025年8月期（第18期）に係る金銭の分配として、1口当たり266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、同年11月21日よりその支払いを開始しました。
(注15) 2026年4月16日開催の本投資法人役員会において、2026年2月期（第19期）に係る金銭の分配として、1口当たり235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、同年5月22日よりその支払いを開始しました。

【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16期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	第17期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	第18期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日	第19期 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	第20期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
最　高（円）	407,500	380,500	125,200	137,400	130,800
最　低（円）	348,500	335,000	110,700	119,000	113,300

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、下記のとおりです。

期		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業期間		自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日	自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
当期未処分利益総額	(千円)	4,834,739	4,793,848	3,806,613	3,861,068	4,284,789
利益留保額	(千円)	276	168	530	40	532
金銭の分配金総額	(千円)	4,834,462	4,793,680	4,201,096	4,210,006	4,628,779
(1口当たり分配金)	(円)	(9,602)	(9,521)	(2,829)	(2,835)	(3,117)
うち利益分配金総額	(千円)	4,834,462	4,793,680	3,806,083	3,861,028	4,284,256
(1口当たり利益分配金)	(円)	(9,602)	(9,521)	(2,563)	(2,600)	(2,885)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	395,012	348,977	344,522
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(266)	(235)	(232)
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)	－	－	－	－	－
(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)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
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)	－	－	395,012	348,977	344,522
(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)	(－)	(－)	(266)	(235)	(232)

(注1)　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　(5) 業績及び分配の概要」をご参照ください。
(注2)　本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費の30%を目途として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

5. 今後の運用方針

本投資法人は、三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、物件の「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉え、サステナビリティにも配慮された競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

a. 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーサポート契約を締結する三菱地所の有する総合デベロッパーとして蓄積された不動産開発実績、幅広い開発戦略及びテナントニーズを捉えた高い最新型物流施設の開発・運営力、本資産運用会社の投資案件選別力（目利き力）及び柔軟かつ多様なスキームによる取得戦略を、マーケットや環境変化に合わせハイブリッド活用し、安定的かつ着実な外部成長（ハイブリッド型外部成長）を目指します。

b. 内部成長戦略

本投資法人は、三菱地所の総合デベロッパーとして培った豊富な幅広い法人顧客リレーションを活かしたリーシング力と、本資産運用会社のファンド運用トラックレコードに裏打ちされた安定的な運用力を最大限にハイブリッド活用し、物件の価値の最大化ひいては本投資法人の安定成長に資する内部成長（ハイブリッド型内部成長）を目指します。

c. 財務戦略

本投資法人は、三菱地所グループが長年培ってきた財務戦略に係るノウハウ及び信用力を活かした長期安定的な財務運営を基本とし、さらには成長性に配慮してLTVコントロールを行います。また、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、2026年10月19日付で、下記のとおり資産を譲渡することについて決定いたしました。

物件名称	MJロジパーク印西1		
区分	物流施設		
所在地	千葉県印西市		
譲渡（予定）日（注1）	①2027年2月26日 (準共有持分40.0%)	②2027年3月31日 (準共有持分40.0%)	③2027年9月30日 (準共有持分20.0%)
譲渡（予定）価格（注2）	5,220百万円		
	①2,088百万円	②2,088百万円	③1,044百万円
想定帳簿価額（注3）	4,130百万円		
	①1,656百万円	②1,654百万円	③820百万円
想定譲渡損益（注4）	1,007百万円		
	①398百万円	②401百万円	③206百万円
鑑定評価額（注5）	5,200百万円		
譲渡先	非開示（注6）		
売買契約締結日	2026年10月19日		

（注1）「譲渡（予定）日」は、譲渡（予定）資産に係る売買契約に記載された売買（予定）年月日を記載しています。なお、譲渡予定日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。
（注2）「譲渡（予定）価格」は、本売買契約に記載された譲渡（予定）資産の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。
（注3）「想定帳簿価額」は、それぞれの譲渡（予定）日時点における譲渡予定の準共有持分に係る想定帳簿価額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。
（注4）「想定譲渡損益」は、それぞれの譲渡（予定）日における譲渡（予定）価格から想定帳簿価額及び想定譲渡費用を控除した金額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。
（注5）「鑑定評価額」は、2026年8月31日を価格時点とする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、鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。
（注6）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別	第16期 2024年 8 月31日	第17期 2025年 2 月28日	第18期 2025年 8 月31日	第19期 2026年 2 月28日	第20期 2026年 8 月31日
発行可能投資口総口数　（口）	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数　（口）	503,485	503,485	1,485,011	1,485,011	1,485,011
出資総額（純額）(注)　（百万円）	155,575	155,575	152,575	152,180	151,831
投資主数　（人）	18,456	21,259	23,319	23,135	23,753

(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

2026年8月31日現在における主要な投資主(注1)は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	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2)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番１２号	361,757	24.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂１丁目８番１号 赤坂インターシティＡＩＲ	232,257	15.64
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２番２号	77,492	5.21
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町１丁目１番１号	61,650	4.15
東京センチュリー株式会社	東京都千代田区神田練塀町３番	35,817	2.41
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	21,096	1.42
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	20,215	1.36
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	東京都中央区晴海１丁目８番１２号	14,890	1.00
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	13,940	0.93
JP MORGAN CHASE BANK 385642	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	11,449	0.77
合　計		850,563	57.27

(注1)　「主要な投資主」とは、投資主の中で発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合の大きい順に10社をいいます。
(注2)　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位未満を切捨てて表示しています。

3. 役員等に関する事項

当期における本投資法人の役員等は、以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	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	横田　拓哉	三菱地所投資顧問株式会社物流リート部長	―
監督役員	齋藤　創	創・佐藤法律事務所代表弁護士、トパーズ・キャピタル株式会社監査役、株式会社HushPort監査役	1,200
監督役員	深野　章	税理士法人T&Aコンサルティング代表社員、株式会社T&Aコンサルティング代表取締役、公認会計士深野章事務所所長	1,200
監督役員	谷中　直子	東京国際法律事務所　スペシャルカウンセル、株式会社SHIFTグロース・キャピタル監査役、株式会社SHIFT取締役・監査等委員（社外取締役）、クラシル株式会社取締役・監査等委員（社外取締役）	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	―	16,850

(注1)　執行役員横田拓哉は、本投資法人の投資口を自己の名義で１口保有しており、監督役員3名はいずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2)　執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っておりません。監督役員については当期において支給した額を記載しております。
(注3)　会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬等、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検討いたします。
(注4)　会計監査人の報酬には投資法人債発行に係るコンフォートレター及び英文監査に係る報酬が含まれています。

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	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
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になる一定の損害を当該保険契約により填補することとしています。 **（保険料の負担割合）** 当該保険料の全額を本投資法人が負担しています。 **（役員等の職務の執行の適正性が損なわれないための措置）** 一連の損害賠償請求につき最大1,000千円が免責金額として定められています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026年8月31日現在における本投資法人の資産運用会社、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	氏名又は名称
資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人令和会計社
一般事務受託者（会計事務等）	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（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域(注1)	第19期 2026年2月28日 保有総額（百万円）(注2)	第19期 2026年2月28日 対総資産比率（%）	第20期 2026年8月31日 保有総額（百万円）(注2)	第20期 2026年8月31日 対総資産比率（%）
信託不動産	物流施設	首都圏	135,456	47.1	132,057	45.9
		近畿圏	72,845	25.3	75,926	26.4
		中部圏	34,834	12.1	34,643	12.1
		その他	10,722	3.7	10,638	3.7
	その他		18,198	6.3	18,198	6.3
	小　計		272,057	94.6	271,464	94.5
投資有価証券(注3)			682	0.2	1,864	0.6
預金・その他の資産			14,783	5.1	14,084	4.9
資産総額計			287,523	100.0	287,413	100.0

(注1)　「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
(注2)　「保有総額」は、2026年８月31日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。
(注3)　「投資有価証券」は、MRB1合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

2. 主要な保有資産

2026年8月31日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は、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2)	稼働率（%）(注2)	対総不動産賃貸事業収益比率（%）(注3)	主たる用途
ロジクロス大阪	9,304	35,629.46	35,629.46	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス名古屋笠寺	13,808	62,289.08	62,289.08	100.0	6.6	物流施設
ロジクロス習志野	11,470	39,132.05	39,132.05	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス厚木Ⅱ	9,602	34,119.84	10,777.05	31.6	非開示(注4)	物流施設
ロジポート相模原	19,805	88,609.42	88,225.91	99.6	9.3	物流施設
ロジポート橋本	16,926	58,487.42	58,487.42	100.0	7.2	物流施設
ロジポート大阪大正	10,000	40,081.20	40,001.65	99.8	3.9	物流施設
ロジポート川崎ベイ	34,912	117,762.10	117,478.78	99.8	11.9	物流施設
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	14,798	45,983.59	45,983.59	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク春日井1	12,928	57,866.98	57,866.98	100.0	非開示(注4)	物流施設
合　計	153,558	579,961.14	555,871.97	95.8	58.8(注5)	－

(注1)　「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。
(注2)　「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2026年8月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。「賃貸面積」は各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各保有資産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。
(注3)　「対総不動産賃貸事業収益比率」は当期の不動産運用収益合計に対する比率です。
(注4)　テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。
(注5)　「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

3. 不動産等組入資産明細

2026年8月31日現在における本投資法人の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 (注1)	期末算定価額（百万円）(注2)	帳簿価額（百万円）
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	信託受益権	8,410	5,091
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	9,550	8,030
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,500	3,702
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	信託受益権	10,600	9,304
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	信託受益権	18,400	13,808
ロジクロス習志野	千葉県習志野市	信託受益権	12,300	11,470
ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	信託受益権	10,500	9,602
ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	信託受益権	8,310	7,722
ロジクロス大阪交野	大阪府交野市	信託受益権	8,690	7,992
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	25,600	19,805
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	24,390	16,926
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	信託受益権	12,337	10,000
ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市	信託受益権	41,760	34,912
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	大阪府茨木市	信託受益権	16,000	14,798
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟	大阪府茨木市	信託受益権	4,100	3,824
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	7,000	5,494
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	7,690	6,157
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	9,620	5,928
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	8,560	5,547
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	信託受益権	3,590	2,992
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	信託受益権	2,430	2,488
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	信託受益権	16,000	12,928
MJロジパーク印西1	千葉県印西市	信託受益権	5,200	4,171
MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	信託受益権	6,640	5,356
MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	信託受益権	2,070	1,672
MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	信託受益権	6,590	4,769
MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	信託受益権	8,030	7,593
MJロジパーク一宮1	愛知県一宮市	信託受益権	6,940	5,805
MJロジパーク愛西1	愛知県愛西市	信託受益権	2,670	2,101
MJロジパーク大東1	大阪府大東市	信託受益権	3,990	3,264
MJインダストリアルパーク堺（底地）	大阪府堺市	信託受益権	5,700	5,666
MJインダストリアルパーク神戸（底地）	兵庫県神戸市	信託受益権	5,760	5,202
MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	千葉県千葉市	信託受益権	2,060	1,914
MJインダストリアルパーク川西（底地）	兵庫県川西市	信託受益権	2,610	2,221
MJインダストリアルパーク郡山（底地）	福島県郡山市	信託受益権	2,320	2,090
MJインダストリアルパーク神戸西（底地）	兵庫県神戸市	信託受益権	1,290	1,102
合　計			332,207	271,464

(注1)　「信託受益権」とは、不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。
(注2)　「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「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。）に基づき、決算日を調査の時点とした不動産鑑定評価額を記載しています。

本投資法人の保有する資産毎の賃貸事業の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	第19期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日				第20期 自 2026年3月1日 至 2026年8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(%)
ロジクロス福岡久山	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	50.6	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス厚木	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス神戸三田	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス大阪	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス名古屋笠寺	11	100.0	509	6.3	11	100.0	534	6.6
ロジクロス習志野	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス厚木Ⅱ	非開示(注3)	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	31.6	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス横浜港北	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス大阪交野	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジポート相模原	17	99.6	734	9.0	16	99.6	749	9.3
ロジポート橋本	17	99.9	551	6.8	17	100.0	576	7.2
ロジポート大阪大正	11	99.8	291	3.6	11	99.8	315	3.9
ロジポート川崎ベイ	10	99.8	952	11.7	10	99.8	957	11.9
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク船橋1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク厚木1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク加須1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	−	−	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク大阪1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク福岡1	3	100.0	243	3.0	3	100.0	244	3.0
MJロジパーク土浦1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク西宮1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク春日井1	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク加須2	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	−	−	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク印西1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク高槻1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク東大阪1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク船橋2	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク加古川1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク一宮1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク愛西1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク大東1	−	−	−	−	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク堺(底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク神戸(底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク千葉北(底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク川西(底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク郡山(底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク神戸西(底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
合　計	104	99.9	8,124	100.0	100	96.7	8,056	100.0

(注1)　「テナント総数」は、各期末現在のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。但し、各保有資産につき同一のテナントが同一の物件に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント総数」を算出しています。

(注2)　「稼働率」は、各期末現在のデータに基づき、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注3)　テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 有価証券組入資産明細

2026年8月31日現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額(注1)		評価損益(百万円)	備考
			単価(円)	金額(百万円)	単価(円)	金額(百万円)		
MRB1合同会社匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	−	−	1,864	−	1,864	−	(注2)
合　計	−	−	−	1,864	−	1,864	−	−

(注1)　「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2)　運用資産は、ロジクロス蓮田、ロジクロス春日部、ロジクロス船橋及びロジクロス名古屋みなとの信託受益権です。

5. 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。

6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

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。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在）	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注）		
			総額	当期支払額	既支払総額
ロジクロス厚木（神奈川県厚木市）	空調設備設置工事	自 2027年３月 至 2027年８月	300	－	－
ＭＪロジパーク大阪１（大阪府大阪市）	太陽光発電設備設置工事	自 2026年６月 至 2027年１月	155	91	92
ＭＪロジパーク加古川1（兵庫県加古川市）	太陽光発電設備設置工事	自 2026年３月 至 2026年10月	143	84	85
ＭＪロジパーク一宮1（愛知県一宮市）	太陽光発電設備設置工事	自 2027年２月 至 2027年７月	77	－	－

(注)　百万円未満を切捨てて記載しています。

2. 期中の資本的支出

当期（2026年８月期）に行った資本的支出に該当する主要な工事はありません。当期中の資本的支出は156百万円であり、費用に区分された修繕費80百万円と合わせ、合計236百万円の工事を実施しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業期間	自 2024年３月１日 至 2024年８月31日	自 2024年９月１日 至 2025年２月28日	自 2025年３月１日 至 2025年８月31日	自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
当期首積立金残高	785,692	636,784	831,185	1,035,433	1,139,752
当期積立額	187,595	194,400	204,248	205,525	201,749
当期積立金取崩額	336,503	－	－	101,206	512,575
次期繰越額	636,784	831,185	1,035,433	1,139,752	828,926

(注)　本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費の30％を目途として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

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19期 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	第20期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
資産運用報酬(注)	780,665	862,013
資産保管報酬	2,470	2,382
一般事務委託報酬	31,826	31,205
役員報酬	3,600	3,600
支払手数料	160,852	163,768
その他費用	52,387	75,855
合　計	1,031,801	1,138,826

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、投資不動産等の帳簿価額に算入した物件及び資産対応証券の取得に係る運用報酬分第19期1,920千円、第20期43,231千円及び投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬分第20期17,600千円があります。

2. 借入状況

2026年8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)	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行(注2)	2025年 4 月21日	2,400	－	0.9273%	2026年 4 月21日	期限一括返済	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 7 月31日	1,200	－	1.1481%	2026年 7 月31日			
	株式会社みずほ銀行	2026年 7 月24日	－	130	1.2334%	2027年 7 月24日			
	計		3,600	130					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9 月14日	710	710	0.5075%	2026年 9 月14日	期限一括返済	(注3)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2018年 9 月14日	500	500	0.4538%	2026年 9 月14日			
	株式会社みずほ銀行	2019年10月 9 日	2,400	2,400	0.2600%	2026年10月 9 日			
	株式会社七十七銀行		400	400					
	農林中央金庫	2020年 9 月 1 日	500	500	0.3125%	2026年 9 月 1 日			
	信金中央金庫	2021年 3 月 9 日	－	900	0.3663%	2027年 3 月 9 日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 9 月 1 日	500	500	0.2500%	2026年 9 月 1 日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 3 月 1 日	1,000	－	0.2200%	2026年 3 月 1 日			
	全国信用協同組合連合会		－	2,000	0.2500%	2027年 3 月 1 日			
	株式会社三井住友銀行	2022年10月25日	1,000	1,000	0.3300%	2026年10月25日			
	株式会社三井住友銀行	2022年12月14日	2,880	2,880	0.3300%				
	計		9,890	11,790					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9 月14日	1,340	1,340	0.5500%	2027年 9 月14日	期限一括返済	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340					
	株式会社三井住友銀行		880	880					
	株式会社みずほ銀行		880	880					
	株式会社みずほ銀行	2018年 9 月14日	830	830	0.5750%	2028年 9 月14日			
	株式会社福岡銀行		807	807					
	信金中央金庫		1,256	1,256					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9 月30日	4,000	4,000	0.4900%	2029年 9 月30日			
	株式会社SBI新生銀行	2019年10月 9 日	1,250	1,250	0.2400%	2027年10月 9 日			
	株式会社福岡銀行		750	750	0.4200%	2028年10月10日			
	株式会社福岡銀行	2020年 9 月 1 日	900	900	0.4238%	2028年 9 月 1 日			
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		1,750	1,750	0.4182%	2029年 9 月 1 日			
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000	0.4683%	2030年 8 月30日			
	株式会社山梨中央銀行		500	500	0.5000%				
	株式会社山口銀行		500	500					
	信金中央金庫	2021年 3 月 9 日	900	－	0.3663%	2027年 3 月 9 日			
	農林中央金庫		900	900	0.4313%	2028年 3 月 9 日			
	株式会社千葉銀行		800	800					
	株式会社福岡銀行		500	500	0.5013%	2029年 3 月 9 日			
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050	0.5549%	2030年 3 月 9 日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000	0.6176%	2031年 3 月 7 日			
	株式会社山口銀行		1,000	1,000	0.6500%	2033年 3 月 9 日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 3 月19日	800	800	0.3963%	2028年 3 月19日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000	0.4663%	2029年 3 月19日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 9 月14日	720	720	0.3738%	2028年 9 月14日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,491	1,491	0.4400%	2029年 9 月14日			
	全国信用協同組合連合会	2022年 3 月 1 日	2,000	－	0.2500%	2027年 3 月 1 日			
	株式会社西日本シティ銀行		500	500	0.4575%	2028年 3 月 1 日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年３月１日	1,000	1,000	0.5263%	2029年３月１日	期限一括返済	（注3）	無担保無保証
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社千葉銀行		500	500					
	株式会社八十二長野銀行		1,000	1,000					
	株式会社大和ネクスト銀行		1,000	1,000					
	株式会社京葉銀行		500	500					
	株式会社中国銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000	0.5662%	2030年３月１日			
	株式会社西日本シティ銀行		500	500	0.6340%	2031年３月１日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	信金中央金庫		2,000	2,000	0.7025%	2032年３月１日			
	株式会社SBI新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社山口銀行		1,000	1,000					
	株式会社山形銀行		1,000	1,000					
	株式会社群馬銀行		1,000	1,000					
	株式会社関西みらい銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		2,000	2,000	0.6925%				
	株式会社山梨中央銀行		1,000	1,000	0.5000%				
	株式会社大和ネクスト銀行	2022年10月25日	1,000	1,000	0.5563%	2027年10月25日			
	株式会社山形銀行		1,000	1,000					
	株式会社千葉銀行		2,000	2,000					
	株式会社第四北越銀行		1,000	1,000					
	株式会社山形銀行		1,000	1,000	0.6575%	2028年10月25日			
	株式会社大和ネクスト銀行		1,000	1,000	0.7625%	2029年10月25日			
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000	0.9513%	2031年10月25日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		2,000	2,000	0.9413%				
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000	1.0438%	2032年10月25日			
	信金中央金庫	2022年12月１日	1,000	1,000	0.8375%	2030年12月１日			
	株式会社SBI新生銀行		2,000	2,000	0.9213%	2031年12月１日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000	1.0238%	2032年12月１日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社山口銀行	2023年３月14日	1,500	1,500	1.5494%	2032年９月１日			
	株式会社三井住友銀行	2023年９月４日	3,000	3,000	1.0270%	2031年９月４日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年９月14日	1,330	1,330	0.9825%	2030年９月14日	期限一括返済	（注3）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		450	450	1.2075%	2032年９月14日			
	株式会社群馬銀行	2023年９月29日	300	300	0.7638%	2028年９月29日			
	株式会社第四北越銀行		300	300					
	株式会社大和ネクスト銀行		300	300	1.4294%				
	株式会社関西みらい銀行		300	300					
	農林中央金庫		500	500	1.1145%	2031年９月29日			
	信金中央金庫		500	500	1.2213%	2032年９月29日			
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		865	865	1.3213%	2033年９月29日			
	日本生命保険相互会社		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2024年９月２日	1,150	1,150	1.1248%	2032年９月２日			
	株式会社福岡銀行	2024年９月17日	900	900	1.4594%	2030年９月17日			
	全国信用協同組合連合会（注4）	2024年10月９日	1,250	－	1.3800%	2029年10月９日			
	農林中央金庫		1,250	1,250	1.5644%	2033年10月９日			
	株式会社三井住友銀行	2025年３月10日	1,350	1,350	1.6325%	2034年３月10日			
	株式会社大和ネクスト銀行	2025年３月19日	600	600	1.2450%	2030年３月19日			
	株式会社福井銀行		1,000	1,000					
	株式会社関西みらい銀行		500	500	1.7263%	2035年３月19日			
	株式会社第四北越銀行	2025年３月31日	1,500	1,500	1.2438%	2029年３月31日			
	株式会社大和ネクスト銀行		400	400	1.3275%	2030年３月31日			
	株式会社常陽銀行		1,000	1,000	1.4138%	2031年３月31日			
	株式会社関西みらい銀行		500	500	1.6838%	2034年３月31日			
	株式会社SBI新生銀行	2025年９月１日	300	300	1.3844%	2028年９月１日			
	株式会社岩手銀行		1,500	1,500	1.4350%	2031年９月１日			
	農林中央金庫		800	800	1.5863%	2032年９月１日			
	農林中央金庫	2025年９月16日	800	800	1.4794%	2031年９月16日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社（注5）		2,820	1,870	1.5994%	2036年９月16日			
	株式会社SBI新生銀行	2025年９月22日	600	600	1.3844%	2028年９月22日			
	株式会社SBI新生銀行		2,100	2,100	1.1925%				
	株式会社京葉銀行		1,000	1,000	1.3588%	2030年９月22日			
	信金中央金庫	2025年10月９日	375	375	1.4794%	2031年10月９日			
	信金中央金庫		375	375	1.6613%	2032年10月９日			
	株式会社りそな銀行	2025年10月27日	2,000	2,000	1.0471%	2030年10月27日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2026年３月２日	－	1,000	1.2273%	2028年３月２日	期限一括返済	(注3)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2026年３月23日	－	900	1.5050%	2028年３月23日			
	株式会社大和ネクスト銀行		－	1,000					
	株式会社京葉銀行		－	500	1.6688%	2029年３月23日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年７月24日	－	1,500	1.4573%	2028年７月24日			
	計		104,359	104,159					
	合　計		117,849	116,079					

(注1)　変動金利の平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しております。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注2)　株式会社みずほ銀行から2025年4月21日に借り入れた短期借入金5,100百万円のうち、2,700百万円は2025年9月22日に、2,400百万円は2026年3月23日に期限前弁済しています。
(注3)　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代金及びその付随費用、借入金の返済資金等です。
(注4)　全国信用協同組合連合会から2024年10月9日に借り入れた長期借入金1,250百万円は、2026年7月31日に全額期限前弁済しています。
(注5)　三菱UFJ信託銀行株式会社から2025年9月16日に借り入れた長期借入金2,820百万円のうち、950百万円は2026年7月31日に期限前弁済しています。

3. 投資法人債

2026年8月31日現在における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（グリーンボンド）	2021年４月14日	2,000	2,000	0.7000%	2036年４月14日	期限一括	(注)	無担保無保証
第2回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2023年７月25日	2,500	2,500	0.9000%	2033年７月25日	期限一括	(注)	無担保無保証
第3回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2026年７月16日	－	2,200	1.8860%	2029年７月13日	期限一括	(注)	無担保無保証
計		4,500	6,700					

(注)　資金使途は、借入金の返済資金です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格（注）（百万円）	譲渡年月日	譲渡価格（注）（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
MRB1合同会社匿名組合出資持分	2026年３月30日	1,208	－	－	－	－
MJ ロジパーク加須１	－	－	2026年３月31日	1,680	1,151	501
MJ ロジパーク加須２	－	－	2026年３月31日	1,840	1,637	173
MJ ロジパーク大東１	2026年７月24日	3,115	－	－	－	－
合計	－	4,323	－	3,520	2,789	674

(注)「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	取得価格又は譲渡価格（注1）（百万円）	不動産鑑定評価額（注2）（百万円）	不動産鑑定評価機関	価格時点
譲渡	MJ ロジパーク加須１	2026年３月31日	不動産信託受益権	1,680	1,620	一般財団法人日本不動産研究所	2026年２月28日
譲渡	MJ ロジパーク加須２	2026年３月31日	不動産信託受益権	1,840	1,810	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年２月28日
取得	MJ ロジパーク大東１	2026年７月24日	不動産信託受益権	3,115	3,990	一般財団法人日本不動産研究所	2026年６月30日

(注1)　「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
(注2)　上記記載の不動産鑑定評価額は、各不動産鑑定機関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ます。

(2) 資産対応証券等

取得又は譲渡	銘柄名	取引年月日	資産の内容	取得価格又は譲渡価格 (注1)(百万円)	特定資産の調査価格 (注2)(百万円)
取得	MRB1合同会社匿名組合出資持分	2026年 3 月30日	匿名組合出資持分	1,208	1,208

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該資産対応証券等の取得（出資）又は譲渡に要した諸費用を考慮しない金額（匿名組合契約書に基づき通知された出資金額）を記載しています。
(注2) 投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引については、赤坂有限責任監査法人が日本公認会計士協会 専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

区 分	支払手数料の総額（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	支払額（B）(千円)	
管理業務費	291,755	三菱地所株式会社	25,099	8.6
		株式会社東京流通センター	125	0.0
その他賃貸事業費用	29,587	三菱地所株式会社	3,600	12.2
支払手数料	163,768	三菱地所株式会社	140,569	85.8
その他営業費用	75,855	三菱地所株式会社	413	0.5

(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資産運用業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

三菱地所リアルエステートサービス株式会社　35,200千円（売買媒介手数料）
株式会社東京流通センター　500千円（不動産等売却補助業務報酬）

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

本投資法人の資産運用会社（三菱地所投資顧問株式会社）は、2026年8月31日現在において金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、同社（三菱地所投資顧問株式会社）は、第一種金融商品取引業の業務は兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

「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関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」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。
また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定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。

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。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(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・変更のうち概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2026年 7 月 6 日	投資法人債の発行に係る一般事務受託の件	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に関し、本投資法人債に係る一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他必要な事項の決定権を執行役員に一任しました。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 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。

4. その他

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

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2026年 2 月28日	当　期 2026年 8 月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,221,468	4,640,639
信託現金及び信託預金	9,409,363	9,287,990
営業未収入金	66,321	80,925
前払費用	31,740	28,381
未収還付法人税等	8,138	11,271
流動資産合計	14,737,032	14,049,207
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 116,556,160	※1 116,935,969
減価償却累計額	△15,132,685	△16,224,757
信託建物（純額）	101,423,475	100,711,211
信託構築物	※1 4,023,570	※1 3,992,958
減価償却累計額	△449,337	△478,154
信託構築物（純額）	3,574,232	3,514,804
信託機械及び装置	135,931	145,977
減価償却累計額	△35,812	△41,591
信託機械及び装置（純額）	100,119	104,385
信託工具、器具及び備品	247,664	308,220
減価償却累計額	△74,905	△97,537
信託工具、器具及び備品（純額）	172,758	210,683
信託土地	166,767,105	166,721,198
信託建設仮勘定	19,380	202,400
有形固定資産合計	272,057,071	271,464,682
無形固定資産		
ソフトウエア	6,757	5,930
その他	141	91
無形固定資産合計	6,899	6,022
投資その他の資産		
投資有価証券	682,748	1,864,401
繰延税金資産	1	25
長期前払費用	29,271	19,114
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	722,021	1,893,541
固定資産合計	272,785,992	273,364,246
資産合計	287,523,024	287,413,454

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2026年 2 月28日	当　期 2026年 8 月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	344,661	218,759
短期借入金	3,600,000	130,000
1年内返済予定の長期借入金	9,890,000	11,790,000
未払金	15,728	14,761
未払分配金	7,177	5,923
未払費用	1,104,497	1,208,561
未払法人税等	614	761
未払消費税等	438,711	138,306
前受金	1,446,562	1,412,384
預り金	–	10,284
その他	–	2,580
流動負債合計	16,847,953	14,932,323
固定負債		
投資法人債	4,500,000	6,700,000
長期借入金	104,359,000	104,159,000
信託預り敷金及び保証金	5,774,710	5,506,027
固定負債合計	114,633,710	116,365,027
負債合計	131,481,663	131,297,350
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	158,791,538	158,791,538
出資総額控除額	※2 △6,611,246	※2 △6,960,224
出資総額（純額）	152,180,291	151,831,313
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,861,068	4,284,789
剰余金合計	3,861,068	4,284,789
投資主資本合計	156,041,360	156,116,103
純資産合計	※3 156,041,360	※3 156,116,103
負債純資産合計	287,523,024	287,413,454

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日		当　期 自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,779,000	※1	7,689,539
その他賃貸事業収入	※1	345,051	※1	366,594
不動産等売却益		－	※2	674,551
匿名組合分配金		29,138		41,180
営業収益合計		8,153,190		8,771,865
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,803,528	※1	2,837,347
資産運用報酬		780,665		862,013
資産保管手数料		2,470		2,382
一般事務委託手数料		31,826		31,205
役員報酬		3,600		3,600
支払手数料		160,852		163,768
その他営業費用		52,387		75,855
営業費用合計		3,835,329		3,976,173
営業利益		4,317,860		4,795,691
営業外収益				
受取利息		14,440		21,127
還付加算金		732		8
未払分配金除斥益		388		439
営業外収益合計		15,561		21,575
営業外費用				
支払利息		442,587		488,540
投資法人債利息		18,026		23,816
融資関連費用		11,612		5,319
投資法人債発行費		－		13,734
営業外費用合計		472,226		531,409
経常利益		3,861,195		4,285,857
税引前当期純利益		3,861,195		4,285,857
法人税、住民税及び事業税		636		1,131
法人税等調整額		20		△23
法人税等合計		656		1,108
当期純利益		3,860,538		4,284,749
前期繰越利益		530		40
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		3,861,068		4,284,789

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期　自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日（ご参考）

(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）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	158,791,538	△6,216,233	152,575,304	3,806,613	3,806,613	156,381,917	156,381,917
当期変動額							
利益超過分配	－	△395,012	△395,012	－	－	△395,012	△395,012
剰余金の配当	－	－	－	△3,806,083	△3,806,083	△3,806,083	△3,806,083
当期純利益	－	－	－	3,860,538	3,860,538	3,860,538	3,860,538
当期変動額合計	－	△395,012	△395,012	54,455	54,455	△340,557	△340,557
当期末残高	※1 158,791,538	△6,611,246	152,180,291	3,861,068	3,861,068	156,041,360	156,041,360

当期　自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰 余 金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	158,791,538	△6,611,246	152,180,291	3,861,068	3,861,068	156,041,360	156,041,360
当期変動額							
利益超過分配	－	△348,977	△348,977	－	－	△348,977	△348,977
剰余金の配当	－	－	－	△3,861,028	△3,861,028	△3,861,028	△3,861,028
当期純利益	－	－	－	4,284,749	4,284,749	4,284,749	4,284,749
当期変動額合計	－	△348,977	△348,977	423,720	423,720	74,742	74,742
当期末残高	※1 158,791,538	△6,960,224	151,831,313	4,284,789	4,284,789	156,116,103	156,116,103

V 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期（ご参考） 自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日	当　期 自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 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)

	前期（ご参考） 自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日	当　期 自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2年～88年 構築物　10年～59年 機械及び装置　12年 工具、器具及び備品　3年～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウエアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づいています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2年～88年 構築物　10年～59年 機械及び装置　12年 工具、器具及び備品　3年～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウエアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づいています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	投資法人債発行費 発生時に全額費用処理しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(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。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入（附加使用料） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	(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。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入（附加使用料） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	・　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。 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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金	・　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。 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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金

V 注記表

(貸借対照表に関する注記)

前期（ご参考） 2026年２月28日		当　期 2026年８月31日	
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額		※1. 有形固定資産の圧縮記帳額	
	(単位：千円)		(単位：千円)
信託建物	31,220	信託建物	31,220
信託構築物	19,925	信託構築物	19,925
※2. 自己投資口の消却の状況		※2. 自己投資口の消却の状況	
総消却口数	25,444口	総消却口数	25,444口
消却総額	2,999,912千円	消却総額	2,999,912千円
(注)　当期中の自己投資口の消却はありません。		(注)　当期中の自己投資口の消却はありません。	
※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		※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)		(単位：千円)
	50,000		50,000

(損益計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 2025年９月１日　至 2026年２月28日		当　期 自 2026年３月１日　至 2026年８月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)		(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	7,528,398	賃料収入	7,448,155
共益費収入	250,602	共益費収入	241,383
計	7,779,000	計	7,689,539
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	222,571	水道光熱費収入	244,688
その他賃貸収入	122,479	その他賃貸収入	121,905
計	345,051	計	366,594
不動産賃貸事業収益合計	8,124,052	不動産賃貸事業収益合計	8,056,133
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	284,070	管理業務費	291,755
公租公課	765,632	公租公課	785,509
保険料	9,481	保険料	9,629
修繕費	90,671	修繕費	80,064
水道光熱費	208,245	水道光熱費	224,215
減価償却費	1,411,568	減価償却費	1,409,354
信託報酬	9,720	信託報酬	7,230
その他賃貸事業費用	24,137	その他賃貸事業費用	29,587
不動産賃貸事業費用合計	2,803,528	不動産賃貸事業費用合計	2,837,347
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	5,320,524	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	5,218,786

前期（ご参考） 自 2025年９月１日　至 2026年２月28日	当　期 自 2026年３月１日　至 2026年８月31日
－	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) MJロジパーク加須1 不動産等売却収入　1,680,000 不動産等売却原価　1,151,850 その他売却費用　26,942 不動産等売却益　501,207 MJロジパーク加須2 不動産等売却収入　1,840,000 不動産等売却原価　1,637,464 その他売却費用　29,191 不動産等売却益　173,344

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 2025年９月１日　至 2026年２月28日		当　期 自 2026年３月１日　至 2026年８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		※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	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,485,011口	発行済投資口の総口数	1,485,011口

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） 2026年２月28日		当　期 2026年８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		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)		(単位：千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	1	未払事業税損金不算入額	25
繰延税金資産小計	1	繰延税金資産小計	25
繰延税金資産合計	1	繰延税金資産合計	25
(繰延税金資産の純額)	1	(繰延税金資産の純額)	25
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位：%)		(単位：%)
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.46	支払分配金の損金算入額	△31.45
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

(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） 2026年２月28日	当　期 2026年８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)

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）（ご参考）

1.金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入れ及び投資法人債の発行においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、調達期間、借入れ又は投資法人債の返済・償還期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

借入金及び投資法人債については、主に資産の取得及び債務の返済等を使途とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済・償還期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金及び投資法人債が占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2.金融商品の時価等に関する事項

2026年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価(注1)	差　額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,890,000	9,859,888	△30,111
(2) 投資法人債	4,500,000	3,917,550	△582,450
(3) 長期借入金	104,359,000	101,933,195	△2,425,804
負債合計	118,749,000	115,710,633	△3,038,366

(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

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は682,748千円です。

(注3) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2026年2月28日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,890,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	4,500,000
長期借入金	－	13,590,000	13,963,000	18,491,000	13,280,000	45,035,000
合　計	9,890,000	13,590,000	13,963,000	18,491,000	13,280,000	49,535,000

V 注記表

当期（自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日）

1.金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行により調達しています。

資金の借入れ及び投資法人債の発行においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、調達期間、借入れ又は投資法人債の返済・償還期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

借入金及び投資法人債については、主に資産の取得及び債務の返済等を使途とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済・償還期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金及び投資法人債が占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2.金融商品の時価等に関する事項

2026年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価(注1)	差　額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	11,790,000	11,771,418	△18,581
(2) 投資法人債	6,700,000	5,922,520	△777,480
(3) 長期借入金	104,159,000	99,985,106	△4,173,893
負債合計	122,649,000	117,679,045	△4,969,954

(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

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は1,864,401千円です。

(注3) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2026年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	11,790,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	2,200,000	－	－	4,500,000
長期借入金	－	18,090,000	20,463,000	15,291,000	9,730,000	40,585,000
合　計	11,790,000	18,090,000	22,663,000	15,291,000	9,730,000	45,085,000

V 注記表

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日）（ご参考）

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価(注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
273,157,921	△1,100,849	272,057,071	331,380,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出（291,431千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,411,568千円）等によるものです。
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

当期（自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日）

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価(注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
272,057,071	△592,388	271,464,682	332,207,500

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権の取得（3,267,161千円）等によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権の譲渡（2,789,314千円）等によるものです。
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日）（ご参考）
該当事項はありません。

当期（自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日）
該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） 自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日	当　期 自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日
1口当たり純資産額　105,077円 1口当たり当期純利益　2,599円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	1口当たり純資産額　105,127円 1口当たり当期純利益　2,885円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注)　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 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	当　期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
当期純利益	(千円)	3,860,538	4,284,749
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)	3,860,538	4,284,749
期中平均投資口数	(口)	1,485,011	1,485,011

(重要な後発事象に関する注記)

前期（自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日）（ご参考）

資産の譲渡

本投資法人は、2026年3月23日付で、下記のとおり資産の譲渡を決定し、2026年3月31日付で譲渡しました。

物件名称	MJロジパーク加須1	MJロジパーク加須2
区分	物流施設	
所在地	埼玉県加須市	
譲渡日	2026年3月31日	
譲渡価格（注1）	1,680百万円	1,840百万円
想定帳簿価額（注2）	1,151百万円	1,637百万円
想定譲渡損益（注3）	499百万円	171百万円
鑑定評価額（注4）	1,620百万円	1,810百万円
譲渡先	非開示（注5）	
売買契約締結日	2026年3月23日	

(注1)「譲渡価格」は、本売買契約に記載された譲渡資産の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。
(注2)「想定帳簿価額」は、譲渡日時点における譲渡予定の準共有持分に係る想定帳簿価額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。
(注3)「想定譲渡損益」は、譲渡日における譲渡価格から想定帳簿価額及び想定譲渡費用を控除した金額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。
(注4)「鑑定評価額」は、2026年2月28日を価格時点とする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、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。
(注5) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

当期（自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日）

資産の譲渡

本投資法人は、2026年10月19日付で、下記のとおり資産を譲渡することについて決定いたしました。

物件名称	MJロジパーク印西1		
区分	物流施設		
所在地	千葉県印西市		
譲渡（予定）日（注１）	①2027年2月26日 (準共有持分40.0%)	②2027年3月31日 (準共有持分40.0%)	③2027年9月30日 (準共有持分20.0%)
譲渡（予定）価格（注２）	5,220百万円		
	①2,088百万円	②2,088百万円	③1,044百万円
想定帳簿価額（注３）	4,130百万円		
	①1,656百万円	②1,654百万円	③820百万円
想定譲渡損益（注４）	1,007百万円		
	①398百万円	②401百万円	③206百万円
鑑定評価額（注５）	5,200百万円		
譲渡先	非開示（注６）		
売買契約締結日	2026年10月19日		

（注１）「譲渡（予定）日」は、譲渡（予定）資産に係る売買契約に記載された売買（予定）年月日を記載しています。なお、譲渡予定日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。
（注２）「譲渡（予定）価格」は、本売買契約に記載された譲渡（予定）資産の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。
（注３）「想定帳簿価額」は、それぞれの譲渡（予定）日時点における譲渡予定の準共有持分に係る想定帳簿価額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。
（注４）「想定譲渡損益」は、それぞれの譲渡（予定）日における譲渡（予定）価格から想定帳簿価額及び想定譲渡費用を控除した金額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。
（注５）「鑑定評価額」は、2026年8月31日を価格時点とする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、鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。
（注６）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(収益認識に関する注記)

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日）（ご参考）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
水道光熱費収入（注2）	222,571	222,571
その他	－	7,930,618
合　計	222,571	8,153,190

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。
（注2）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

当期（自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	－	674,551
水道光熱費収入（注3）	244,688	244,688
その他	－	7,852,625
合　計	244,688	8,771,865

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。
（注2）不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。
（注3）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載のとおりです。

3．当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　2025年 9 月 1 日 至　2026年 2 月28日	当期 自　2026年 3 月 1 日 至　2026年 8 月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	70,855	48,177
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	48,177	72,427
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	－

（2）残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日）

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	当　期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
Ⅰ. 当期未処分利益	3,861,068,879円	4,284,789,305円
Ⅱ. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	348,977,585円	344,522,552円
Ⅲ. 分配金の額	4,210,006,185円	4,628,779,287円
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,835円)	(3,117円)
うち利益分配金	3,861,028,600円	4,284,256,735円
（うち1口当たり利益分配金）	(2,600円)	(2,885円)
うち利益超過分配金	348,977,585円	344,522,552円
（うち1口当たり利益超過分配金）	(235円)	(232円)
Ⅳ. 次期繰越利益	40,279円	532,570円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,485,011口の整数倍の最大値となる3,861,028,600円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、減価償却費の30%相当額を目途に、毎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）を行うこととしておりますが、当期については、一時的な賃貸事業費用の減少等により1口当たり分配金の額が増加したため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、減価償却費の24.8%に相当する継続的利益超過分配金を分配する方針としました。 かかる方針をふまえ、当期については、348,977,585円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,485,011口の整数倍の最大値となる4,284,256,735円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、減価償却費の30%相当額を目途に、毎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）を行うこととしておりますが、当期については、一時的な賃貸事業費用の減少等により1口当たり分配金の額が増加したため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、減価償却費の24.5%に相当する継続的利益超過分配金を分配する方針としました。 かかる方針をふまえ、当期については、344,522,552円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

(注) 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又はその他投資主の利益を最大化するため、本投資法人が適切と判断した場合、法令等（一般社団法人資産運用業協会規則を含みます。）において定める金額を上限に、利益を超えて金銭の分配をすることができます。

Ⅶ 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年10月19日

三菱地所物流リート投資法人

役 員 会　　御 中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	竹 之 内　　和 徳
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	田　　島　　哲　　平

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、三菱地所物流リート投資法人の２０２６年３月１日から２０２６年８月３１日までの第２０期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

Ⅶ 独立監査人の監査報告書

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日		当　期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 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		3,861,195		4,285,857
減価償却費		1,412,446		1,410,232
投資法人債発行費		－		13,734
受取利息		△14,440		△21,127
支払利息		442,587		488,540
投資法人債利息		18,026		23,816
未払分配金除斥益		△388		△439
固定資産除却損		92		－
営業未収入金の増減額（△は増加）		20,563		△14,603
未収消費税等の増減額（△は増加）		256,187		－
前払費用の増減額（△は増加）		963		3,359
長期前払費用の増減額（△は増加）		12,181		10,156
営業未払金の増減額（△は減少）		42,193		△31,469
未払金の増減額（△は減少）		△906		△966
未払費用の増減額（△は減少）		8,539		90,615
未払消費税等の増減額（△は減少）		438,711		△300,404
前受金の増減額（△は減少）		11,967		△34,177
信託有形固定資産の売却による減少額		－		2,789,314
その他		△24,532		4,509
小計		6,485,388		8,716,945
利息の受取額		14,440		21,127
利息の支払額		△454,034		△498,907
法人税等の支払額		△4,920		△4,117
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,040,874		8,235,047
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		△304,244		△3,700,713
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		167,012		111,136
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△19,324		△371,465
投資有価証券の取得による支出		△194,145		△1,220,959
投資有価証券の払戻による収入		18,529		39,306
投資活動によるキャッシュ・フロー		△332,171		△5,142,694
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		－		130,000
短期借入金の返済による支出		△6,070,000		△3,600,000
長期借入れによる収入		12,670,000		4,900,000
長期借入金の返済による支出		△6,970,000		△3,200,000
投資法人債の発行による収入		－		2,186,266
利益分配金の支払額		△3,805,675		△3,862,026
利益超過分配金の支払額		△394,562		△348,794
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,570,237		△3,794,554
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		1,138,465		△702,201
現金及び現金同等物の期首残高		13,492,366		14,630,831
現金及び現金同等物の期末残高	※1	14,630,831	※1	13,928,630

（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）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、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定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いません。

（重要な会計方針に関する注記）（参考情報）

	前期（ご参考） 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	当　期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

（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 2025年 9 月 1 日　至 2026年 2 月28日

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

（2026年2月28日現在）	
現金及び預金	5,221,468
信託現金及び信託預金	9,409,363
現金及び現金同等物	14,630,831

当　期
自 2026年 3 月 1 日　至 2026年 8 月31日

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

（2026年8月31日現在）	
現金及び預金	4,640,639
信託現金及び信託預金	9,287,990
現金及び現金同等物	13,928,630

WEBサイトのご案内

コンテンツの充実・情報発信力の向上等を図り、2025年4月に本投資法人のホームページリニューアルを実施しました。
個人投資家様用のページもございますので是非ご覧ください。

https://mel-reit.co.jp/ja/index.html



物件紹介動画、決算説明会や過去に参加した個人投資家様用セミナー動画をご覧いただけます。

個人投資家様向けページです。本投資法人の特徴や、基本データ、本投資法人の運用を担う資産運用会社の社員インタビュー等をご覧いただけます。

確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧いただけます。

最新の決算資料をご覧いただけます。

最新トピックスを掲載しています。

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日（分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いたします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3481）
公告方法	電子公告により、電子公告サービスのサイト （http://kmasterplus.pronexus.co.jp/main/corp/m/3/m307/index.html）に掲載いたします。 本投資法人ホームページ（https://mel-reit.co.jp/ja/notice/index.html）からもご覧いただけます。
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒137-8081　新東京郵便局私書箱第29号　三菱UFJ信託銀行株式会社　証券代行部 電話 0120-232-711（フリーダイヤル）（受付時間：9時～17時（但し、土・日・祝祭日を除きます。））

投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行並びに郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の郵送物送付先及びお問い合わせ先へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行株式会社の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせください。

分配金計算書について

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- **証券口座にて投資口を管理されている投資主様** ▶ お取引の証券会社までお問い合わせください。
- **証券会社とのお取引がない投資主様** ▶ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
  三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
  （電話 0120-232-711（フリーダイヤル））
  受付時間：9時～17時
  ※但し、土・日・祝祭日を除きます。

資産運用会社の連絡先

三菱地所投資顧問株式会社　物流リート部
TEL 03-3218-0030（受付時間：9時30分～18時（但し、土・日・祝祭日を除きます。））