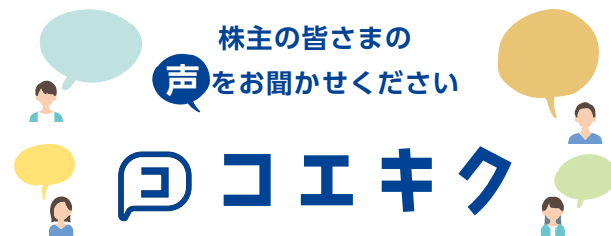


<https://mel-reit.co.jp/ja/index.html>



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 3481Wjua



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

第18期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自 2025年3月1日 至 2025年8月31日



■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
営業期間		自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	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
営業収益	(百万円)	7,510	7,746	9,168	9,108	8,041
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	7,510	7,746	7,773	7,742	8,029
営業費用	(百万円)	3,710	3,711	4,002	3,974	3,822
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	2,782	2,748	2,806	2,809	2,786
営業利益	(百万円)	3,800	4,034	5,165	5,133	4,218
経常利益	(百万円)	3,507	3,719	4,835	4,794	3,807
当期純利益	(百万円)	3,506	3,718	4,834	4,793	3,806
総資産額	(百万円)	271,357	281,003	282,348	282,127	287,596
（対前期比）	(%)	(△0.6)	(3.6)	(0.5)	(△0.1)	(1.9)
純資産額	(百万円)	159,869	159,644	160,409	160,369	156,381
（対前期比）	(%)	(△0.2)	(△0.1)	(0.5)	(△0.0)	(△2.5)
出資総額（純額） ^(注2)	(百万円)	156,362	155,925	155,575	155,575	152,575
発行済投資口の総口数	(口)	503,485	503,485	503,485	503,485	1,485,011
1口当たり純資産額 ^(注3)	(円)	317,525	317,079	318,599	106,172	105,306
分配金総額	(百万円)	3,943	4,069	4,834	4,793	4,201
1口当たり分配金額	(円)	7,832	8,083	9,602	9,521	2,829
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	6,965	7,387	9,602	9,521	2,563
（うち1口当たり利益超過分配金）	(円)	867	696	－	－	266
総資産経常利益率 ^(注4) （年換算値）	(%)	1.3 (2.6)	1.3 (2.7)	1.7 (3.4)	1.7 (3.4)	1.3 (2.7)
自己資本当期純利益率 ^(注5) （年換算値）	(%)	2.2 (4.3)	2.3 (4.7)	3.0 (6.0)	3.0 (6.0)	2.4 (4.8)
期末自己資本比率 ^(注6) （対前期増減）	(%)	58.9 (0.2)	56.8 (△2.1)	56.8 (0.0)	56.8 (0.0)	54.4 (△2.4)
有利子負債額	(百万円)	103,184	113,049	113,049	113,049	122,719
有利子負債比率 ^(注7)	(%)	38.0	40.2	40.0	40.1	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)	32	34	35	35	37
期末総賃貸可能面積 ^(注9)	(㎡)	1,110,106.41	1,223,302.51	1,229,844.19	1,220,119.96	1,247,387.30
期末テナント数 ^(注10)	(件)	100	102	102	100	101
期末稼働率 ^(注11)	(%)	100.0	99.9	99.1	99.7	99.6
当期減価償却費	(百万円)	1,317	1,359	1,365	1,366	1,393
当期資本的支出額	(百万円)	281	645	124	187	280
賃貸NOI（Net Operating Income） ^(注12)	(百万円)	6,045	6,359	6,332	6,300	6,637

(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)活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、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（2025年8月期）においては、2025年4月にロジクロス大阪交野、2025年7月にMJインダストリアルパーク神戸西（底地）（計2物件、取得価格合計9,029百万円。以下、総称して「第18期取得資産」といいます。）を取得した結果、当期末（2025年8月31日）現在、本投資法人の保有資産は37物件（取得価格合計280,623百万円）となっています。なお、2025年3月にMRB1合同会社匿名組合出資持分を取得し、匿名組合出資持分を合わせた取得価格の総額は281,151百万円となります。

(注) 「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。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2025年8月期）の日本経済は、外需の増加や緩やかな個人消費の増加により、2025年4月～6月期の実質GDPは前年比年率2.2%とプラス成長を継続しました。今後は高水準の賃上げの継続や物価上昇率の鈍化などにより、内需の回復基調の継続も見込まれる可能性があるものの、追加関税の賦課を含む米国の経済政策等の諸外国の政策が日本経済に与える影響も大きく、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、長期金利も緩やかな上昇が継続しているものの、他国と比べて調達金利が依然低く、イールドギャップが高水準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、オフィスマーケットの改善による賃料上昇期待や、それに伴う増配期待等を背景に、堅調に推移しました。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、並びに地政学リスク等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。旺盛な需要を背景に新規供給量は高く、空室率も上昇傾向ではあるものの、今後は建築費や用地価格の高騰から供給量は徐々に減少するとともに需給も改善し、空室率が低下していくことが期待されています。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99.6%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、2025年3月10日に期限が到来した長期借入金1,350百万円について、同日にリファイナンスを実施しました。また、2025年3月19日付で長期借入金2,100百万円を調達し、2024年9月19日に実行した短期借入金2,100百万円について2025年3月19日に期限前弁済しました。加えて、2025年3月31日付で長期借入金3,400百万円を調達し、2024年9月30日に実行した短期借入金3,400百万円について2025年3月31日に期限前弁済しました。また、2025年4月21日に短期借入金8,770百万円、2025年7月31日に短期借入金1,200百万円を、第18期取得資産の取得資金等として調達しました。なお、2025年4月21日に実行した短期借入金8,770百万円のうち300百万円について、手元資金を原資とし、2025年6月23日に期限前弁済しました。

これらの結果、当期末現在の有利子負債残高は122,719百万円で、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	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（2024年度）
エネルギー消費原単位(kWh/m²)削減	15%削減（2017年度基準）	28.8%削減（2024年度）
水使用原単位(m³/m²)削減	増加させない（2017年度基準）	27.0%削減（2024年度）
廃棄物リサイクル率	70%以上	65.6%削減（2024年度）
グリーンビルディング認証（注4） 取得割合（注5）	100%	97.7%（2025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、6年連続最高位の「5 Stars」及び7年連続の「Green Star」を取得しました。また、CDP（気候変動分野）（注7）では、2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、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、SBTi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（2025年8月期）の業績は営業収益8,041百万円、営業利益4,218百万円、経常利益3,807百万円、当期純利益3,806百万円及び投資口1口当たり分配金2,829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1,485,011口の整数倍である3,806,083,193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2,563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、每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28.4％に相当する額である395,012,926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266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	
2020年 9 月 1 日	公募増資	40,500	346,315	16,898	96,892	(注2)
2020年 9 月30日	第三者割当増資	1,922	348,237	801	97,694	(注3)
2020年11月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	348,237	△181	97,512	(注4)
2021年 3 月 5 日	公募増資	41,000	389,237	16,006	113,519	(注5)
2021年 4 月 6 日	第三者割当増資	1,898	391,135	740	114,260	(注6)
2021年 5 月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	391,135	△231	114,028	(注7)
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8)
2022年 3 月 1 日	公募増資	56,000	447,135	22,042	135,806	(注9)
2022年 3 月23日	第三者割当増資	2,800	449,935	1,102	136,908	(注10)
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11)
2022年10月25日	公募増資	51,000	500,935	19,481	156,124	(注12)
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13)
2022年11月22日	第三者割当増資	2,550	503,485	974	156,770	(注14)
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15)
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16)
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17)
2025年 3 月 1 日	投資口分割	1,006,970	1,510,455	－	155,575	(注18)
2025年 8 月29日	消却	△25,444	1,485,011	△2,999	152,575	(注19)

(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) 1口当たり発行価格431,701円（発行価額417,236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3) 1口当たり発行価額417,236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4) 2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、2020年8月期（第8期）に係る金銭の分配として、1口当たり592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20日よりその支払いを開始しました。
(注5) 1口当たり発行価格403,650円（発行価額390,402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6) 1口当たり発行価額390,402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7) 2021年4月15日開催の本投資法人役員会において、2021年2月期（第9期）に係る金銭の分配として、1口当たり666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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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—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。

【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14期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	第15期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	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
最 高 (円)	434,500	395,500	407,500	380,500	125,200
最 低 (円)	388,000	349,500	348,500	335,000	110,700

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
営業期間		自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	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
当期末処分利益総額	(千円)	3,507,112	3,719,319	4,834,739	4,793,848	3,806,613
利益留保額	(千円)	339	75	276	168	530
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	3,943,294 (7,832)	4,069,669 (8,083)	4,834,462 (9,602)	4,793,680 (9,521)	4,201,096 (2,829)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	3,506,773 (6,965)	3,719,243 (7,387)	4,834,462 (9,602)	4,793,680 (9,521)	3,806,083 (2,563)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	436,521 (867)	350,425 (696)	－ (－)	－ (－)	395,012 (266)
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)	436,521	350,425	－	－	395,012
(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)	(867)	(696)	(－)	(－)	(266)

(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、「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

該当事項はありません。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第14期 2023年 8 月31日	第15期 2024年 2 月29日	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
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	503,485	503,485	1,485,011
出資総額 (純額) (注) (百万円)	156,362	155,925	155,575	155,575	152,575
投資主数 (人)	10,820	12,830	18,456	21,259	23,319

(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

2025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 1 2 号	309,128	20.81
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A I R	214,508	14.44
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	72,893	4.90
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堀町 3 番	35,817	2.41
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	24,170	1.62
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内 2 丁目 7 番 3 号 東京ビルディング	23,316	1.57
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	21,741	1.46
J P MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	20,405	1.37
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	16,912	1.13
合 計		800,540	53.90

(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・佐藤法律事務所パートナー、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・ キャピタル社外監査役	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	14,050

(注1) 執行役員及び監督役員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かったための措置) 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

2025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17期 2025年2月28日		第18期 2025年8月31日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏	136,645	48.4	136,029	47.3
		近畿圏	65,289	23.1	73,112	25.4
		中部圏	35,211	12.5	35,021	12.2
		その他	10,853	3.8	10,796	3.8
	その他		17,095	6.1	18,198	6.3
	小 計		265,095	94.0	273,157	95.0
投資有価証券(注3)			－	－	507	0.2
預金等のその他の資産			17,031	6.0	13,931	4.8
資産総額計			282,127	100.0	287,596	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、決算日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、前期はありません。当期は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

2025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	9,396	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	13,956	62,289.08	59,293.50	95.2	6.3	物流施設
ロジクロス習志野	11,576	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	9,691	34,119.84	34,119.84	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジポート相模原	19,925	88,609.64	88,157.91	99.5	9.2	物流施設
ロジポート橋本	17,066	58,487.96	57,335.47	98.0	6.8	物流施設
ロジポート大阪大正	10,097	40,081.56	40,001.83	99.8	3.9	物流施設
ロジポート川崎ベイ	35,218	117,762.91	117,479.58	99.8	11.9	物流施設
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	14,935	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	13,071	57,866.98	57,866.98	100.0	非開示(注4)	物流施設
合 計	154,935	579,963.07	575,000.21	99.1	58.2(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、2025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

2025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	8,270	5,179
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	9,550	8,090
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,450	3,735
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	信託受益権	10,500	9,396
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	信託受益権	18,400	13,956
ロジクロス習志野	千葉県習志野市	信託受益権	12,500	11,576
ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	信託受益権	10,700	9,691

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)
ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	信託受益権	8,250	7,775
ロジクロス大阪交野	大阪府交野市	信託受益権	8,540	8,052
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	25,300	19,925
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	23,490	17,066
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	信託受益権	12,187	10,097
ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市	信託受益権	41,715	35,218
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	14,935
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	4,130	3,856
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	7,040	5,586
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	7,740	6,221
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,620	1,163
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	9,140	5,819
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	8,350	5,616
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	信託受益権	3,590	3,018
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	信託受益権	2,450	2,515
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	信託受益権	15,300	13,071
MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	信託受益権	1,800	1,646
MJロジパーク印西1	千葉県印西市	信託受益権	5,180	4,234
MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	信託受益権	6,570	5,413
MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	信託受益権	2,040	1,698
MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	信託受益権	6,550	4,816
MJロジパーク加古川1	兵庫県加古川市	信託受益権	7,780	7,590
MJロジパーク一宮1	愛知県一宮市	信託受益権	6,810	5,867
MJロジパーク愛西1	愛知県愛西市	信託受益権	2,630	2,126
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	5,780	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	5,740	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	2,010	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	2,630	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	2,340	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			328,362	273,157

(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			
	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	100.0	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)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス名古屋笠寺	10	95.2	508	6.6	10	95.2	508	6.3
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)	100.0	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)
ロジポート相模原	17	99.5	728	9.4	16	99.5	740	9.2
ロジポート橋本	16	100.0	550	7.1	16	98.0	547	6.8
ロジポート大阪大正	11	99.8	291	3.8	11	99.8	315	3.9
ロジポート川崎ベイ	9	99.7	949	12.3	10	99.8	955	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)	1	100.0	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	4	100.0	225	2.9	3	100.0	231	2.9
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)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク仙台1(注4)	－	－	1	0.0	－	－	－	－
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)

不動産等の名称	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			
	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 (%)
MJロジパークー宮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)
合 計	100	99.7	7,742	100.0	101	99.6	8,029	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。

(注4) MJロジパーク仙台1は、2024年4月10日付で準共有持分51.0%を、2024年9月3日付で準共有持分49.0%を譲渡しています。

4. 有価証券組入資産明細

2025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	－	－	507	－	507	－	(注2)
合 計	－	－	－	507	－	507	－	－

(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、ロジクロス蓮田及びロジクロス春日部の信託受益権です。

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
M J ロジパーク大阪 1 (大阪府大阪市)	外壁補修工事(第2期)	自 2025年9月 至 2026年2月	88	－	－
M J 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3月 至 2026年8月	144	－	－
M J 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8月	136	－	－

（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

本投資法人が2025年8月31日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期中の資本的支出は280百万円であり、費用に区分された修繕費66百万円と合わせ、合計346百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額（百万円）（注）
M J ロジパーク大阪 1 (大阪府大阪市)	外壁補修工事(第1期)	自 2025年3月 至 2025年8月	92

（注） 百万円未満を切捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
営業期間	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	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
当期首積立金残高	1,080,434	1,230,990	785,692	636,784	831,185
当期積立額	190,842	192,475	187,595	194,400	204,248
当期積立金取崩額	40,285	637,774	336,503	－	－
次期繰越額	1,230,990	785,692	636,784	831,185	1,035,433

（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動案し、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
資産運用報酬(注)	907,469	772,313
資産保管報酬	2,335	2,403
一般事務委託報酬	26,221	34,480
役員報酬	3,600	3,600
支払手数料	151,443	167,425
その他費用	73,982	55,759
合 計	1,165,053	1,035,982

（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17期20,477千円、第18期95,574千円、投資不動産の不動産売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬分第17期24,500千円があります。

2. 借入状況

2025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)	2024年 9 月19日	2,100	－	0.6682%	2025年 9 月19日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注4)	2024年 9 月30日	3,400	－	0.6682%	2025年 9 月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 4 月21日	－	3,000	0.7768%	2026年 4 月21日			
	株式会社みずほ銀行		－	5,100	0.6768%				
	株式会社みずほ銀行(注5)		－	－	0.6820%				
	株式会社みずほ銀行		－	370	0.6768%				
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 7 月31日	－	1,200	0.7729%	2026年 7 月31日			
計			5,500	9,670					
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	620	620	0.4675%	2025年 9 月14日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2018年 9 月14日	800	800	0.3950%				
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月 9 日	200	200	0.2160%	2025年10月 9 日			
	全国信用協同組合連合会	2020年 9 月 1 日	1,500	1,500	0.2000%	2025年 9 月 1 日			
	株式会社富山銀行		300	300					
	農林中央金庫		800	800	0.2663%				
	信金中央金庫	2020年10月 9 日	750	750	0.2413%	2025年10月 9 日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 3 月 9 日	1,350	－	0.2100%	2025年 3 月 9 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			
	株式会社りそな銀行	2022年10月25日	2,000	2,000	0.9213%	2025年10月25日			
	計			8,320	7,970				

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	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
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340	0.5500%	2027年 9 月14日			
	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		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					
	株式会社SBI新生銀行		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			
	農林中央金庫	2020年 9 月 1 日	500	500	0.3125%	2026年 9 月 1 日			
	株式会社福岡銀行		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	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				
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				

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	2021年 9 月14日	720	720	0.3738%	2028年 9 月14日	期限一括返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,491	1,491	0.4400%	2029年 9 月14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	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			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000	0.5263%	2029年 3 月 1 日			
	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	0.6967%					
	株式会社山梨中央銀行	1,000	1,000	0.5000%					
	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			
	株式会社大和ネクスト銀行		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	0.9454%					
株式会社りそな銀行	1,000		1,000	1.0438%	2032年10月25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	信金中央金庫	2022年12月 1 日	1,000	1,000	0.8375%	2030年12月 1 日	期限一括返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		2,000	2,000	0.9379%	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					
	株式会社三井住友銀行	2022年12月14日	2,880	2,880	0.3300%	2026年10月25日			
	株式会社山口銀行	2023年 3 月14日	1,500	1,500	1.0831%	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	1.0378%	2031年 9 月 4 日			
	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			
	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	0.9631%				
	株式会社関西みらい銀行		300	300					
	農林中央金庫		500	500	1.1253%	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	1.1447%	2032年 9 月 2 日			
	株式会社福岡銀行	2024年 9 月17日	900	900	0.9931%	2030年 9 月17日			
	全国信用協同組合連合会	2024年10月 9 日	1,250	1,250	0.9581%	2029年10月 9 日			
	農林中央金庫		1,250	1,250	1.0981%	2033年10月 9 日			
	株式会社三井住友銀行	2025年 3 月10日	－	1,350	1.6407%	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	1.2450%	2030年 3 月19日			
	株式会社福井銀行		－	1,000					
	株式会社関西みらい銀行		－	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	1.2438%	2029年 3 月31日			
	株式会社大和ネクスト銀行		－	400	1.3275%	2030年 3 月31日			
	株式会社常陽銀行		－	1,000	1.4138%	2031年 3 月31日			
株式会社関西みらい銀行	－		500	1.6838%	2034年 3 月31日				
	計		94,729	100,579					
	合 計		108,549	118,219					

(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2024年9月19日に借り入れた短期借入金2,100百万円は、2025年3月19日に全額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) 株式会社みずほ銀行から2024年9月30日に借り入れた短期借入金3,400百万円は、2025年3月31日に全額期限前弁済しています。

(注5) 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300百万円は、2025年6月23日に全額期限前弁済しています。

3. 投資法人債

2025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
計		4,500	4,500					

(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 (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	2025年 3 月27日	528	－	－	－	－
ロジクロス大阪交野	2025年 4 月21日	7,941	－	－	－	－
MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)	2025年 7 月31日	1,088	－	－	－	－
合計	－	9,557	－	－	－	－

(注) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（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。

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
取得	ロジクロス大阪交野	2025年 4 月21日	不動産信託 受益権	7,941	8,530	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 2 月 1 日
取得	MJインダストリアル パーク神戸西（底地）	2025年 7 月31日	不動産信託 受益権	1,088	1,290	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 7 月 1 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	2025年 3 月27日	匿名組合出資持分	528	528

(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（匿名組合契約書に記載された出資金額）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	295,580	三菱地所株式会社	17,927	6.1
		株式会社東京流通センター	6,248	2.1
その他賃貸事業費用	23,537	三菱地所株式会社	3,450	14.7
支払手数料	167,425	三菱地所株式会社	139,902	83.6
その他営業費用	55,759	三菱地所株式会社	230	0.4

(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。

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、2025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

当期において、本投資法人の第8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
2025年 5 月27日	規約一部改正の件	本投資法人の規約の一部変更を行っています。
	役員選任の件	各役員（執行役員は新任、監督役員は再任）を選任しています。

(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・変更のうち概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2025年 4 月17日	自己投資口の買付けの委託に関する契約締結の件	自己投資口の取得に関し、SMBC日興証券株式会社との間の自己投資口の買付けの委託に関する契約を締結することを承認しました。

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。

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2025年 2 月28日	当 期 2025年 8 月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,240,009	4,425,053
信託現金及び信託預金	9,638,741	9,067,312
営業未収入金	57,172	86,885
前払費用	31,651	32,703
未収消費税等	－	256,187
未収還付法人税等	1,064	3,980
流動資産合計	16,968,639	13,872,122
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 112,570,752	※1 116,344,842
減価償却累計額	△12,451,978	△13,786,685
信託建物（純額）	100,118,774	102,558,156
信託構築物	※1 3,884,563	※1 4,023,570
減価償却累計額	△364,753	△406,777
信託構築物（純額）	3,519,809	3,616,793
信託機械及び装置	105,294	114,788
減価償却累計額	△26,118	△30,722
信託機械及び装置（純額）	79,176	84,065
信託工具、器具及び備品	135,420	189,053
減価償却累計額	△44,664	△57,253
信託工具、器具及び備品（純額）	90,755	131,800
信託土地	161,286,631	166,767,105
有形固定資産合計	265,095,147	273,157,921
無形固定資産		
ソフトウェア	－	7,585
その他	241	191
無形固定資産合計	241	7,777
投資その他の資産		
投資有価証券	－	507,133
繰延税金資産	10	21
長期前払費用	53,070	41,452
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	63,081	558,607
固定資産合計	265,158,470	273,724,305
資産合計	282,127,109	287,596,428

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2025年 2 月28日	当 期 2025年 8 月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	270,448	295,900
短期借入金	5,500,000	9,670,000
1年内返済予定の長期借入金	8,320,000	7,970,000
未払金	14,443	16,635
未払分配金	6,173	6,707
未払費用	1,216,618	1,089,377
未払法人税等	670	740
未払消費税等	342,087	－
前受金	1,373,135	1,434,594
その他	555	24,532
流動負債合計	17,044,132	20,508,487
固定負債		
投資法人債	4,500,000	4,500,000
長期借入金	94,729,000	100,579,000
信託預り敷金及び保証金	5,484,911	5,627,022
固定負債合計	104,713,911	110,706,022
負債合計	121,758,043	131,214,510
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	△3,216,321	※2 △6,216,233
出資総額（純額）	155,575,217	152,575,304
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,793,848	3,806,613
剰余金合計	4,793,848	3,806,613
投資主資本合計	160,369,065	156,381,917
純資産合計	※3 160,369,065	※3 156,381,917
負債純資産合計	282,127,109	287,596,428

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日		当 期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,401,860	※1	7,666,988
その他賃貸事業収入	※1	340,821	※1	362,993
不動産等売却益	※2	1,365,623		－
匿名組合分配金		－		11,104
営業収益合計		9,108,304		8,041,085
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,809,671	※1	2,786,840
資産運用報酬		907,469		772,313
資産保管手数料		2,335		2,403
一般事務委託手数料		26,221		34,480
役員報酬		3,600		3,600
支払手数料		151,443		167,425
その他営業費用		73,982		55,759
営業費用合計		3,974,724		3,822,823
営業利益		5,133,579		4,218,262
営業外収益				
受取利息		7,955		13,280
未払分配金除斥益		410		324
営業外収益合計		8,366		13,605
営業外費用				
支払利息		323,807		396,533
投資法人債利息		17,964		18,473
融資関連費用		5,768		6,368
その他		－		2,999
営業外費用合計		347,541		424,374
経常利益		4,794,404		3,807,493
税引前当期純利益		4,794,404		3,807,493
法人税、住民税及び事業税		824		1,059
法人税等調整額		7		△11
法人税等合計		832		1,048
当期純利益		4,793,572		3,806,445
前期繰越利益		276		168
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,793,848		3,806,613

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025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)	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	158,791,538	△3,216,321	155,575,217	4,834,739	4,834,739	160,409,956	160,409,956
当期変動額							
剰余金の配当	－	－	－	△4,834,462	△4,834,462	△4,834,462	△4,834,462
当期純利益	－	－	－	4,793,572	4,793,572	4,793,572	4,793,572
当期変動額合計	－	－	－	△40,890	△40,890	△40,890	△40,890
当期末残高	※1 158,791,538	△3,216,321	155,575,217	4,793,848	4,793,848	160,369,065	160,369,065

当期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025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		自己投資口	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	158,791,538	△3,216,321	155,575,217	4,793,848	4,793,848	－	160,369,065	160,369,065
当期変動額								
剰余金の配当	－	－	－	△4,793,680	△4,793,680	－	△4,793,680	△4,793,680
当期純利益	－	－	－	3,806,445	3,806,445	－	3,806,445	3,806,445
自己投資口の取得	－	－	－	－	－	△2,999,912	△2,999,912	△2,999,912
自己投資口の消却	－	△2,999,912	△2,999,912	－	－	2,999,912	－	－
当期変動額合計	－	△2,999,912	△2,999,912	△987,235	△987,235	－	△3,987,148	△3,987,148
当期末残高	※1 158,791,538	△6,216,233	152,575,304	3,806,613	3,806,613	－	156,381,917	156,381,917

(損益計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	当 期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025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	賃料収入
共益費収入	共益費収入
計	計
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	水道光熱費収入
その他賃貸収入	その他賃貸収入
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
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	管理業務費
公租公課	公租公課
保険料	保険料
修繕費	修繕費
水道光熱費	水道光熱費
減価償却費	減価償却費
信託報酬	信託報酬
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）
(単位：千円)	—
MJロジパーク仙台1	
不動産等売却収入	
不動産等売却原価	
その他売却費用	
不動産等売却益	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	当 期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025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	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） 2025年 2 月28日	当 期 2025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	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(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） 2025年 2 月28日	当 期 2025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 2024年 9 月 1 日 至 2025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

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

2025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	8,320,000	8,308,184	△11,815
(2) 投資法人債	4,500,000	4,089,650	△410,350
(3) 長期借入金	94,729,000	93,594,262	△1,134,737
負債合計	107,549,000	105,992,096	△1,556,903

(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) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2025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	8,320,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	4,500,000
長期借入金	－	9,890,000	13,590,000	10,963,000	16,991,000	43,295,000
合 計	8,320,000	9,890,000	13,590,000	10,963,000	16,991,000	47,795,000

当期（自 2025年 3 月 1 日 至 2025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

2025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	7,970,000	7,969,285	△714
(2) 投資法人債	4,500,000	4,035,850	△464,150
(3) 長期借入金	100,579,000	99,457,544	△1,121,455
負債合計	113,049,000	111,462,679	△1,586,320

- (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507,133千円です。

(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	7,970,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	4,500,000
長期借入金	－	11,790,000	13,690,000	16,963,000	16,541,000	41,595,000
合 計	7,970,000	11,790,000	13,690,000	16,963,000	16,541,000	46,095,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2024年 9 月 1 日 至 2025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	
267,586,341	△2,491,193	265,095,147	316,730,000

- (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、主な増加額は不動産信託受益権の取得（2,148,341千円）等によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権の売却（3,459,190千円）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 2025年 3 月 1 日 至 2025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	
265,095,147	8,062,773	273,157,921	328,362,500

- (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（9,176,649千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,393,923千円）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 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2025年 3 月 1 日 至 2025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 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日		当 期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日	
1口当たり純資産額	106,172円	1口当たり純資産額	105,306円
1口当たり当期純利益	3,173円	1口当たり当期純利益	2,539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。		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。		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) 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口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日		当 期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日	
当期純利益	(千円)	4,793,572	3,806,445
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)	4,793,572	3,806,445
期中平均投資口数	(口)	1,510,455	1,499,034

(重要な後発事象に関する注記)

前期（自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日）（ご参考）

a. 投資口の分割

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。

本分割により増加した投資口数等

（1）本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：503,485口

（2）本分割により増加した投資口数：1,006,970口

（3）本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：1,510,455口

（4）本分割後の発行可能投資口総口数（注）：10,000,000口

（注）発行可能投資口総口数は、本分割前後で変更ありません。

b. 自己投資口の取得及び消却にかかる事項の決定

本投資法人は、2025年4月17日開催の本投資法人役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、下記のとおり自己投資口の取得（以下「本自己投資口取得」といいます。）にかかかる事項について決議するとともに、投信法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、取得した全ての自己の投資口の消却（以下「本消却」といいます。）について決議しました。

本自己投資口取得の内容

取得し得る投資口の総数：30,000口（上限）

（発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合2.0％）

投資口の取得価額の総額：3,000百万円（上限）

取得方法：証券会社との自己投資口取得に係る取引―任契約に基づく東京証券取引所における市場買付

取得期間：2025年4月18日～2025年7月31日

上記の取得し得る投資口の総数の上限若しくは投資口の取得価額の総額の上限いずれかに達した時点、または上記の取得期間が満了した時点で、本自己投資口取得は終了する予定です。なお、投資口の取得価額の総額については、手元資金の状況や本自己投資口取得実行後のLTV水準等を勘案した上で決定いたしました。

本消却に係る事項の内容

（1）消却する投資口の総数：本自己投資口取得により取得した自己の投資口の全口数

（2）消却予定日：2025年8月29日

当期（自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日）

該当事項はありません。

(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 2024年 9 月 1 日 至 2025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
不動産等の売却（注2）	－	1,365,623
水道光熱費収入（注3）	221,123	221,123
その他	－	7,521,557
合 計	221,123	9,108,304

- (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。

当期（自 2025年 3 月 1 日 至 2025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
水道光熱費収入（注2）	243,640	243,640
その他	－	7,797,445
合 計	243,640	8,041,085

- (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。

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 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	当期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	70,276	48,507
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	48,507	70,855
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 2024年 9 月 1 日 至 2025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 2025年 3 月 1 日 至 2025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。

	前期（ご参考） 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	当 期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日
I. 当期末処分利益	4,793,848,937円	3,806,613,551円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	－円	395,012,926円
III. 分配金の額	4,793,680,685円	4,201,096,119円
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,521円)	(2,829円)
うち利益分配金	4,793,680,685円	3,806,083,193円
(うち1口当たり利益分配金)	(9,521円)	(2,563円)
うち利益超過分配金	－円	395,012,926円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(－円)	(266円)
IV. 次期繰越利益	168,252円	530,358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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数503,485口の整数倍の最大値となる4,793,680,685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、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）を行うこととしておりますが、当期については、不動産等売却益の計上により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、継続的利益超過分配金は行わない方針としました。	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、当期末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3,806,083,193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、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28.4％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、395,012,926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（一般社団法人投資信託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。

独立監査人の監査報告書			
2025年10月16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 1 3 0 条の規定に基づき、三菱地所物流リート投資法人の 2 0 2 5 年 3 月 1 日から 2 0 2 5 年 8 月 3 1 日までの第 1 8 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。

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

投資法人与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。

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	当 期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025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	4,794,404	3,807,493
減価償却費	1,367,034	1,394,663
受取利息	△7,955	△13,280
支払利息	323,807	396,533
投資法人債利息	17,964	18,473
未払分配金除斥益	△410	△324
固定資産除却損	592	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	35,931	△29,712
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）	△218	△1,051
長期前払費用の増減額（△は増加）	14,015	11,618
営業未払金の増減額（△は減少）	△32,912	△36,222
未払金の増減額（△は減少）	△8,486	2,191
未払費用の増減額（△は減少）	△20,405	△142,123
未払消費税等の増減額（△は減少）	△104,454	△342,087
前受金の増減額（△は減少）	△5,794	61,459
信託有形固定資産の売却による減少額	3,459,190	－
その他	△58,884	23,976
小計	9,773,418	4,895,418
利息の受取額	7,955	13,280
利息の支払額	△342,877	△400,124
法人税等の支払額	△1,969	△3,906
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,436,526	4,504,669
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	△2,311,599	△9,395,022
無形固定資産の取得による支出	－	△8,275
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	137,356	209,433
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,252	△67,322
投資有価証券の取得による支出	－	△533,505
投資有価証券の払戻による収入	－	26,371
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,284,495	△9,768,319
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	5,500,000	9,970,000
短期借入金返済による支出	△5,500,000	△5,800,000
長期借入れによる収入	4,550,000	6,850,000
長期借入金返済による支出	△4,550,000	△1,350,000
自己投資口の取得による支出	－	△2,999,912
利益分配金の支払額	△4,833,166	△4,792,705
利益超過分配金の支払額	△138	△117
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,833,305	1,877,264
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,318,726	△3,386,385
現金及び現金同等物の期首残高	14,560,025	16,878,751
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,878,751	※1 13,492,366

(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 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	当 期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025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 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	当 期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025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	※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)	(単位：千円)
(2025年2月28日現在)	(2025年8月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
7,240,009	4,425,053
9,638,741	9,067,312
16,878,751	13,492,366

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新設しており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ください。

個人投資家様向けページを新設しました。
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ください。

確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧ください。

最新の決算資料をご覧ください。

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

証券会社とのお取引がない投資主様

お取引の証券会社までお問い合わせください。

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。))

49

Mitsubishi Estate Logistics REIT Investment Corporation

50