

2025年1月期 決算短信(REIT)

2025年3月12日

不動産投資信託証券発行者名 日本ロジスティクスファンド投資法人 上場取引所 東
コード番号 8967 U R L <https://8967.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 鈴木 靖一
資産運用会社名 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 鈴木 靖一
問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長兼 経理部長 (氏名) 宮田 晋太郎
TEL (03)3238-7171

有価証券報告書提出予定日 2025年4月28日

分配金支払開始予定日 2025年4月7日

決算補足説明資料作成の有無: 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満を切捨て)

1. 2025年1月期の運用、資産の状況(2024年8月1日～2025年1月31日)

(1) 運用状況

(％表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年1月期	10,738	0.2	5,844	1.6	5,405	1.6	5,404	1.6
2024年7月期	10,714	5.6	5,754	8.6	5,320	9.4	5,320	9.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年1月期	1,943	3.8	2.0	50.3
2024年7月期	1,905	3.7	1.9	49.7

(注)2025年1月31日を基準日、2025年2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。2024年7月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり当期純利益を算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年1月期	5,578	5,135	—	—	95.0	3.6
2024年7月期	5,300	4,932	—	—	92.7	3.5

(注)配当性向=分配金総額÷当期純利益×100(小数第1位未満を切り捨てて記載しています。)

なお、2025年1月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として268百万円を控除した金額を発行済み投資口の総口数で除して算出しています。

また、2024年7月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として387百万円を控除した金額を発行済み投資口の総口数で除して算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年1月期	272,206	140,839	51.7	50,988
2024年7月期	273,833	142,939	52.2	51,194

(注)2025年1月31日を基準日、2025年2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。2024年7月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産を算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年1月期	9,231	△597	△7,585	16,554
2024年7月期	8,021	△2,744	△4,860	15,506

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年7月期	11,594	8.0	6,552	12.1	6,108	13.0	6,107	13.0	2,150	—
2026年1月期	10,873	△6.2	5,970	△8.9	5,495	△10.0	5,494	△10.0	2,150	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2025年7月期)2,210円、(2026年1月期)1,989円

(注1) 2025年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益6,107百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用し、610百万円を内部留保するとともに、内部留保(買換特例圧縮積立金)の一部(443百万円)を取り崩して支払原資とすることを前提としています。

(注2) 2026年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,495百万円に加え、内部留保(買換特例圧縮積立金)の一部(443百万円)を取り崩して支払原資とすることを前提としています。

(注3) 2025年1月31日を基準日、2025年2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。上記については、当該投資口分割後の発行済投資口の総口数2,762,163口を前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2025年1月期 920,721口 2024年7月期 930,700口
- ② 期末自己投資口数 2025年1月期 0口 2024年7月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記35ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件及びご利用に当たっての注意事項については、後記10ページ「1.運用状況(1)運用状況 ②次期の見通し D.運用状況の見通し」をご参照ください。
2. 本投資法人は、2025年1月31日を基準日、2025年2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。
「2025年7月期の運用状況の予想(2025年2月1日～2025年7月31日)及び2026年1月期の運用状況の予想(2025年8月1日～2026年1月31日)」については、当該投資口分割後の発行済投資口の総口数2,762,163口を前提としています。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	4
(2) 投資リスク	12
2. 財務諸表等	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	39
3. 参考情報	41
(1) 本投資法人の資産の構成	41
(2) 投資資産	42
① 投資有価証券の主要銘柄	42
② 不動産等の概要	42
③ ポートフォリオの分散状況	48
④ 不動産等の損益等の状況(一覧表)	48
(3) 運用資産の資本的支出	60
① 資本的支出の予定	60
② 期中に行った資本的支出	60
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)	60
(4) テナント及び主要な不動産等の概要	61

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域及び九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流REIT」です。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社を設立企画人として、2005年2月22日に設立され、同年5月9日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8967）しました。

当期末（2025年1月31日）時点で合計52物件・取得価格の総額289,323百万円の不動産等を運用しており、総資産額は272,206百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、一部に弱めの動きもみられますが緩やかに回復しており、海外経済は総じて緩やかに成長しています。輸出や鉱工業生産は横ばい圏内で推移しています。企業収益は改善傾向にあり、業況感良好な水準を維持され、設備投資は緩やかな増加傾向にあります。また、物価面では、消費者物価（除く生鮮食品）の前年比は、既往の輸入物価の上昇を起点とする価格転嫁の影響が減衰しつつも、賃金上昇等を受けたサービス価格の緩やかな上昇が続くもとで、政府によるエネルギー負担緩和策の縮小もあり、足もとは3%程度となっています。東証REIT指数については、2024年8月末にかけて金利上昇懸念が一旦後退し、複数のオフィス型REITが決算発表時に明るい先行きを示したことでセンチメントも良化し、同指数は上昇しました。年末にかけては、金利上昇懸念の再燃やJ-REIT特化型投信からの資金流出超過の継続から同指数は軟調に推移しました。しかしながら、2025年1月24日に日本銀行が政策金利を0.5%に引き上げたことがアク抜け材料となったことに加え、その後一部の投資家が特定の銘柄に対して公開買付けを行う旨を発表したこともJ-REIT市場全体に対する割安感を意識させたこと等から同指数は反発し、1月末には2024年9月以来となる水準まで回復しました。ただし、引き続きJ-REIT市場全体のNAV倍率は約0.85倍と、NAVに対して割安な状況は継続しています。

物流施設の賃貸市場について、首都圏では、テナントニーズは引き続き物流会社を中心に、荷物の種類は多岐にわたり、ECの需要も引き続きみられました。また竣工予定物件では物流会社のほか、製造業や飲料での引き合いもみられています。賃料では、下落が続いていた茨城県は横ばいであり、また、東京ベイエリアや千葉県の内陸地域をはじめ空室が少ない地域では、賃料上昇が見られる状況となっています。近畿圏においては、食品や日用品などの幅広い消費財の保管需要のほか、ECに関連する物流会社の需要が継続的にあり、供給予定物件の内定率は高水準で推移しています。中部圏においては、複数の既存物件で空室が消化され、今後も製造業や消費財のニーズの活性化が期待されています。九州圏においては、福岡市周辺では空室がほとんどなく賃料の上昇基調が強まったことに加え、その他地域でもテナントの引き合いが継続しており、需要は引き続き堅調に推移しています。

このような環境下において、本投資法人は1口当たり分配金と1口当たりNAVの安定と持続的な成長を引続き追求しています。本投資法人の投資口価格は1口当たりNAVに対してディスカウントされた水準であり、本資産運用会社としては投資口価格の回復が重要な課題であると認識しています。当期は2024年10月に小牧物流センターⅡを売却した一方、2024年9月～12月にかけて自己投資口の取得を実施しました。また、2025年1月には交換による不動産信託受益権の取得・譲渡及び不動産信託受益権の取得を決定しました。更に、ポートフォリオ運用についても、継続して複数の既存物件において賃料増額での再契約を締結しており、力強い利益成長を実現しています。

C. 財務戦略の概要

本投資法人では、有利子負債調達にあたり、金利固定化及び返済期限の分散を推進し、金利上昇への耐性を高めています。当期末時点での有利子負債総額は119,700百万円、LTV(Loan to Value)は総資産ベース(注1)で44.0%、鑑定評価額ベース(注2)で29.0%となっており、引き続き安定的な財務運営を行っています。

また、当期においては、本投資法人の1口当たりNAV(純資産価値)等の水準に照らして、投資口価格が割安で推移しており、中長期的な投資主価値向上を企図して、2024年9月に自己投資口の取得を決定しました。自己投資口の取得は、証券会社との自己投資口の取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより行い、取得した投資口の全てについて2025年1月に消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は9,979口(当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.1%)、取得価額の総額は2,652百万円となります。

(注1)総資産ベースLTV(%)=有利子負債残高÷総資産額×100(小数第2位以下を四捨五入しています。)

(注2)鑑定評価額ベースLTV(%)=有利子負債残高÷期末算定価額×100(小数第2位以下を四捨五入しています。)

当期末時点の格付の状況

信用格付業者	内容	
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	AA- (格付の方向性:安定的)
	長期個別債務格付	第2回無担保投資法人債
		第3回無担保投資法人債
		第5回無担保投資法人債
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA (格付の見通し:安定的)
	債券格付	第6回無担保投資法人債
		第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)
		AA

D. 業績及び分配

上記のとおり運用を行った結果、当期の実績は営業収益10,738百万円、営業利益5,844百万円、経常利益5,405百万円、当期純利益5,404百万円となりました。

なお、当期は租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の適用により、2024年10月に譲渡した小牧物流センターⅡの譲渡益の一部(268百万円)を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、分配金については、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で、実際に繰り入れた268百万円を控除した残額である5,135百万円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は5,578円となりました。

② 次期の見通し

A. 環境認識

日本経済の先行きについては、海外経済が緩やかな成長を続けるもとで、緩やかな金融環境などを背景に、所得から支出への前向きの循環メカニズムが徐々に強まることから、潜在成長率を上回る成長を続けると考えられます。中心的な見通しでは、米国の政策運営を巡る不確実性は意識されているものの、国際金融資本市場は落ち着いています。欧米では、中央銀行による既往の利上げの影響についても不確実性があります。また、輸入物価の動向については、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因により、資源・穀物価格において大幅に変動するリスクがあります。日本においては、人口動態の変化等に伴う人手不足感の強まりから、省力化投資をはじめとした資本と労働の代替の進展が求められていますが、滞った場合には成長率の下押し懸念があります。国内外における様々なリスク要因に対して、引き続き注視していく必要があります。

物流施設の賃貸市場では、首都圏について、2024年に入ってから空室率の上昇スピードが鈍化しており、2025年も新規供給は徐々に抑制される見込みとなっています。近畿圏や中部圏においては大量供給が見込まれていますが、プレリーシングが順調に進行するなど内定率は高水準であり、空室率が大きく上昇することはないと見込まれています。九州圏においては、新規供給は過去3年と比較して大きく減少となり、空室率は低下傾向となる見込みです。

物流施設の売買市場では、世界的に見て相対的に大きいイーロードギャップの存在や物流施設のキャッシュ・フローにおけるディフェンシブ性に注目する投資家の需要を背景に、引き続き厳しい取得環境が継続すると考えられます。

本投資法人は、インフレや金利上昇等のコスト増が継続する中、軟調に推移する本投資法人の投資口価格の水準を改善することを引き続き課題として認識しています。かかる状況において本投資法人では2024年9月に設定した当面の1口当たり分配金目標である2,100円を早期に達成する見込みです。賃料増額の推進と金利上昇・インフレ等によるコスト増を抑制することに加えて、本投資法人の豊富な含み益を活用した継続的な物件売却とそれによって獲得した資金を再投資に充てることで、ポートフォリオから生まれるキャッシュ・フローの成長を図り、1口当たり分配金の成長、ひいては投資口価格の向上を目指します。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような投資環境の中、本投資法人は以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行う方針です。

(イ) 保有不動産の運営管理

・賃貸運営管理

賃貸借契約の更改に際しては、収益の安定化と向上を意識した運営に努めています。収益の安定化については長期間の賃貸借契約の締結、収益の向上については市場環境やテナント状況を踏まえた賃料交渉を推進します。既存テナントが退去する場合には、収益性の維持を念頭に置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるよう、スポンサー、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社及び資産運用会社独自のネットワークを活用し、上記方針に沿ったリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が当期末現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると4.8年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

・テナントリレーションの強化

既存テナントとのコミュニケーションを密に行うことにより、テナントの総合的な満足度の向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床・改良ニーズに対応することや、テナントニーズ・業界トレンドに対応した機能向上及びリニューアルを適宜行うことが挙げられます。

・適切な維持管理・追加投資

保有物件の修繕・更新工事の実施に際しては、工事費用の平準化に留意してこれを行います。適切なプロパティ・マネジメント会社を選定し、各物件の特性に合った効率的な運用管理を行うことや、資産運用会社における維持管理の質を高め、各種手続きの標準化を進めることで保有不動産の維持管理最適化を目指します。

更に、本投資法人では、テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を踏まえ、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や、経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わないと判断される場合、必要に応じてOBR (Own Book Redevelopment) (注)又は物件の売却/入替を行うことも検討します。

(注)OBRとは、“Own Book Redevelopment”の略であり、投資法人が保有する物件を本投資法人自ら再開発することをいいます。再開発とは、本投資法人が保有する土地に存在する建物を取り壊した上で、当該土地に本投資法人が新たに建物を建てる行為(本投資法人が建設会社等と協同し、建設会社等が本投資法人が保有する土地に新たに建物を建て、その後、当該建設会社等から当該建物が竣工後の任意の時期に取得する行為を含みます。)をいいます。

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

物流施設は、他の収益不動産と比較して流通量が相対的に少ないため、広範な情報収集とそれに基づく確かな投資判断が競争優位性を生み出すものと本投資法人は考えています。可能な限り競合他社との価格競争を避けるため、スポンサー等の幅広いネットワーク及び資産運用会社独自の情報ルートを活用した物件情報の早期入手や相対取引の促進に努める方針です。

・取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地及び施設の汎用性を重視して投資判断を行います。とりわけ、特定業種テナントの使用にのみ対応可能な特殊な施設構造・設備を有する物件の取得は原則として避け、広範な物流需要に対応できる汎用的な施設仕様を有することを重要な判断基準とします。

・ポートフォリオの分散

テナントからの賃料減額要請や施設からの退去等による収益変動を最小化するため、1テナントへの依存度合いやテナントの属する業種、各テナントの賃貸借期限の分散等を意識し、保有ポートフォリオにおけるテナント集中化リスクの低減につながる物件取得を図ります。

(ハ) 財務戦略

1口当たり分配金の安定と成長を最優先に、保守的な有利子負債比率の維持に留意しつつ、金融機関からの借入れ・公募増資等の財務活動を行っていきます。有利子負債による調達にあたっては資金調達先や返済期限の分散に配慮した対応を行う方針です。公募増資においては1口当たり分配金や1口当たりNAVの成長等、投資主価値の向上に配慮して検討する方針です。また、敷金及び保証金についても、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行う方針です。

更に、本投資法人は、資本効率の向上及び投資主還元のため、資本政策の一環として自己の投資口の取得及び消却を行うことを必要に応じて検討していきます。

C. 決算後に生じた重要な事実

＜投資口の分割＞

2025年1月31日を基準日、2025年2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（以下「本分割」といいます。）を行いました。

1. 本分割の目的

本分割を通じて、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることにより、個人層を中心とした更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。

2. 本分割の方法

2025年1月31日を基準日として、同日における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1口につき3口の割合をもって分割しました。

3. 本分割により増加した投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	: 920,721口
本分割により増加した投資口数	: 1,841,442口
本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	: 2,762,163口
本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	: 30,000,000口

なお、2024年7月期期首に当該投資口分割が実施されたものと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、後記「2. 財務諸表等(8)財務諸表に関する注記事項[1口当たり情報に関する注記]」をご参照ください。

＜資産の譲渡＞

本投資法人は、2025年3月12日付で、以下の資産の譲渡を決定しました。

【T-5 小牧物流センター】

譲渡予定資産	不動産
譲渡予定価格	2,350百万円
契約日	2025年3月12日
譲渡予定日	2025年3月28日
譲渡先	非開示(注)
損益に及ぼす影響	2025年7月期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)において、不動産等売却益589百万円を計上し、土地に係る売却益1,073百万円のうち610百万円について圧縮積立金の積立を行う予定です。

(注)譲渡先は国内の特定目的会社ですが、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法に定める利害関係人等には該当しません。

＜自己投資口の取得及び消却＞

本投資法人は、2025年3月12日開催の役員会において、投信法第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、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)中に消却することを決定しています。

1. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人は、インプライド・キャップレートが高位にある投資口価格水準で自己投資口の取得及び消却を行うことは、投資効率の観点で有用であると考えています。また、自己投資口の取得及び消却により発行済投資口の総口数が減少することで1口当たり分配金が向上することになります。これらの結果、本投資法人の資本コスト改善、中長期的な投資主価値の向上につながるものと判断したことによります。

2. 取得に係る事項の内容

取得しうる投資口の総口数	: 69,000口(上限)
投資口の取得価額の総額	: 6,000百万円(上限)
取得期間	: 2025年3月13日から2025年6月30日まで
取得方法	: 証券会社との自己投資口の取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

3. 消却に係る事項の内容

消却する投資口の総口数	: 本自己投資口の取得により取得した自己投資口の全口数
消却予定日	: 2025年7月31日

【参考情報】

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の交換取引の一部を完了しています。

＜資産の交換＞

資産の取得

【T-16 北名古屋物流センター】

取得(予定)資産	不動産信託受益権 ① 準共有持分50% ② 準共有持分50%
取得(予定)価格	① 5,300百万円 ② 5,300百万円
取得(予定)時期	① 2025年2月3日 ② 2025年8月1日
所在地	愛知県北名古屋市沖村権現34番地1
用途	倉庫
敷地面積	21,942.24㎡(注1)
延床面積	43,655.30㎡(注1)
構造	鉄筋造合金メッキ鋼板ぶき4階建
建築時期	2009年6月19日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】

取得予定資産	不動産信託受益権 ① 準共有持分33% ② 準共有持分33% ③ 準共有持分34%
取得予定価格	① 未定(注2) ② 未定(注2) ③ 未定(注2)
取得予定時期	① 2026年2月2日 ② 2026年8月3日 ③ 2027年2月1日
所在地	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号他
用途	倉庫
敷地面積	30,372.00㎡(注1)
延床面積	58,504.55㎡(注1)
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建他
建築時期	2007年4月23日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

資産の譲渡

【M-18 市川物流センターⅡ】

譲渡(予定)資産	不動産信託受益権(準共有持分90%) ① 準共有持分18% ② 準共有持分18% ③ 準共有持分18% ④ 準共有持分18% ⑤ 準共有持分18%
譲渡(予定)価格	① 4,940百万円 ② 4,940百万円 ③ 未定(注2) ④ 未定(注2) ⑤ 未定(注2)
契約日	2025年1月16日
譲渡(予定)日	① 2025年2月3日 ② 2025年8月1日 ③ 2026年2月2日 ④ 2026年8月3日 ⑤ 2027年2月1日
譲渡先	日本プロロジスリート投資法人
損益に及ぼす影響	2025年7月期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益876百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 2026年1月期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益728百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。

(注1)いずれも本物件全体について記載しています。

(注2)取得予定資産の取得予定価格及び譲渡予定資産の譲渡予定価格は、2026年2月2日から3か月前以内の日を価格時点として本投資法人及び交換先が取得する鑑定評価額に基づいて、2026年1月末日までに同信託受益権交換契約書所定の計算方法に従い決定されるものとされています。

<資産の取得>

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資産を取得しています。

【M-17 習志野物流センターⅡ】

取得資産	不動産信託受益権(準共有持分10%)
取得価格	1,244百万円
取得時期	2025年2月3日
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番10号
用途	倉庫・事務所
敷地面積	25,039.00㎡(注)
延床面積	49,809.58㎡(注)
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
建築時期	2008年1月20日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

(注)いずれも本物件全体について記載しています。

＜資金の借入れ＞

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資金の借入れを行っています。

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,000百万円
調達金利	1.46250%
借入日	2025年2月28日
返済期日	2030年2月28日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証
返済方法	期日一括弁済
資金使途	借入金の返済資金への充当

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資金の借入れを決定しています。

借入先	三井住友信託銀行株式会社 (グリーンローン)	株式会社三井住友銀行
借入金額	3,500百万円	1,000百万円
調達金利	全銀協1か月日本円Tibor+0.39%	未定
借入日	2025年3月26日	2025年3月31日
返済期日	2033年2月28日	2030年2月28日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証	
返済方法	期日一括弁済	
資金使途	借入金の返済資金への充当	
資金充当対象	草加物流センター	—

＜資産の取得＞

本投資法人は、2025年3月12日付で、以下の資産の取得を決定しました。

【M-44 印西物流センター】

取得予定資産	不動産信託受益権
取得予定価格	1,313百万円
取得予定時期	2025年3月19日
所在地	千葉県印西市松崎台二丁目8番地6
用途	倉庫
敷地面積	11,274.97㎡
延床面積	5,321.03㎡
構造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建
建築時期	2008年3月3日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

＜投資主総会の開催＞

本投資法人は、2025年3月12日開催の役員会において、2025年4月24日開催予定の第15回投資主総会に、規約一部変更、執行役員1名の選任(候補者:現執行役員であり、資産運用会社の代表取締役社長である鈴木靖一)、補欠執行役員2名の選任(候補者:現補欠執行役員であり、資産運用会社の取締役総務部長である関口亮太、資産運用会社の取締役投資運用部長である吉川智司)並びに監督役員3名の選任(候補者:現監督役員である大山剛、大井素美及び鴨下香苗)を議案として付議することを決定しました。

＜分配方針の一部変更＞

本資産運用会社は、2025年3月12日付で、2025年4月24日開催予定の本投資法人の第15回投資主総会において、規約の一部変更に係る議案が承認可決されることを停止条件(以下、「本停止条件」といいます。)として、財務ガイドラインの制定について決定しました。これに伴い、本停止条件が成就した場合には、2025年4月24日付で本投資法人の分配方針が変更となります。分配方針に係る主な変更の内容及び理由は以下のとおりです。

本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は、他アセットと比較して一般的に土地建物価格に占める建物価格比率が高く減価償却費が大きい一方、建物価格に占める設備割合が低く資本的支出が限定的との特性を有しています。かかる特性を踏まえ、本投資法人は、効率的なキャッシュ・マネジメント及び投資主還元を実施するため、一定のルールのもと利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を実施することとし、本投資法人の役員会において、今後、原則として毎期継続的に利益超過分配を行う方針（注1）とし、また、かかる方針の変更と併せて一時的な利益を超えた金銭の分配を行う場合及びその上限等についても変更すること等を含む本投資法人の規約の一部変更に係る議案を2025年4月24日開催予定の本投資法人の第15回投資主総会に付議することを決定しました。また、本資産運用会社の取締役会において、当該規約の一部変更に係る議案が投資主総会において承認可決されることを停止条件として、本投資法人の分配方針等について定める本資産運用会社の財務ガイドラインを制定することを決定しました。

本投資法人では、投資口価格が1口当たりNAVに対してディスカウントされた水準で推移していることを課題として捉えており、2024年9月に新成長戦略「Develop the Value 2.0」を公表し、当該戦略に沿った運用の結果、2025年7月期の1口当たり予想分配金（2,150円）は、2025年1月期の1口当たり分配金（1,859円（注2））から15.7%向上することを見込んでいます。しかしながら、本投資法人の投資口価格は1口当たりNAVに対してディスカウントされた水準で推移しており、本資産運用会社では、投資口価格水準の回復に向けて、従来比で大幅に向上する2025年7月期の1口当たり予想分配金の水準が将来にわたって持続することの蓋然性を訴求する必要があると考えています。本投資法人では今後も継続的な物件売却の実施等によって1口当たり分配金の水準について維持・向上を目指しますが、物件売却が実施されない場合においても1口当たり分配金の安定化を図ることが可能となることを企図して、今回、継続的な利益超過分配の実施に係る方針等を新たに定めるものです。

なお、本投資法人は、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には利益超過分配は実施しません（注3）。

（注1）ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、運用資産の状況並びに財務の状況（対象営業期間の純利益、キャッシュ・フロー、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的な収益の発生状況、利益超過分配を含めた対象営業期間に係る分配総額、本投資法人の負債割合（資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。）及びLTV（運用資産の鑑定評価額等に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。）、信用格付の状況等）等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わないことがあります。

（注2）本投資法人は2025年1月31日を基準日、2025年2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。そのため、2025年1月期の1口当たり分配金は5,578円ですが、当該投資口分割の影響を考慮した金額を記載しています。

（注3）ただし、対象営業期間の末日時点の内部留保を全額取り崩す場合には、当該対象営業期間において追加的に利益超過分配を実施することがあります。

D. 運用状況の見直し

2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の見直しは下記のとおりです。なお、この見直しの前提条件については、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年7月期	11,594	8.0	6,552	12.1	6,108	13.0	6,107	13.0	2,150	—
2026年1月期	10,873	△6.2	5,970	△8.9	5,495	△10.0	5,494	△10.0	2,150	—

（注1）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

（注2）2025年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益6,107百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用し、610百万円を内部留保するとともに、内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）を取り崩して支払原資とすることを前提としています。

（注3）2026年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,495百万円に加え、内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）を取り崩して支払原資とすることを前提としています。

（注4）2025年1月31日を基準日、2025年2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。上記については、当該投資口分割後の発行済投資口の総口数2,762,163口を前提としています。

2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）及び
2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想の前提条件

項 目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年7月期：2025年2月1日～2025年7月31日 ・2026年1月期：2025年8月1日～2026年1月31日
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在本投資法人が保有する53物件から、以下の取得及び譲渡が行われることを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> 2025年3月19日 印西物流センターの取得 2025年3月28日 小牧物流センターの譲渡 2025年8月1日 北名古屋物流センター（準共有持分50%）の交換による取得 2025年8月1日 市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の交換による譲渡 ・その他に2026年1月期末までの間に物件の取得及び売却がなく、信託受益権売買契約を締結している尼崎物流センターの取得が行われないことも前提としています。2025年7月期末及び2026年1月期末の保有物件数の前提は53物件です。 ・尼崎物流センターの取得に関する信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件の取得予定日は未定ですが、2026年4月2日までの期日で本投資法人が指定した日となる予定です。 ・北名古屋物流センターの交換による取得（2回目）に関する信託受益権交換契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件の第2回交換（取得）予定日は上記のとおり2025年8月1日です。 ・船橋西浦物流センターⅢの交換による取得に関する信託受益権交換契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件の第1回交換（取得）予定日は2026年2月2日、第2回交換（取得）予定日は2026年8月3日、第3回交換（取得）予定日は2027年2月1日です。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数2,762,163口を前提とし、2026年1月期末までに、新規投資口の発行並びに自己投資口の取得及び消却がないことを前提としており、「1.運用状況(1)運用状況 ②次期の見通し C. 決算後に生じた重要な事実」に記載の本自己投資口取得による影響は見込んでいません。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の有利子負債残高である119,700百万円のうち、本書の日付以降、2025年7月期及び2026年1月期にそれぞれ4,500百万円及び8,500百万円の借入金及び投資法人債の返済期限及び償還期限が到来しますが、全額借入金又は投資法人債発行等により調達することを前提としています。 ・2025年3月19日に実施することを前提としている印西物流センターの取得及び2025年8月1日に実施することを前提としている2回目の市川物流センターⅡ（準共有持分18%）と北名古屋物流センター（準共有持分50%）の交換に伴う差金の支払いについては、手許現預金により行うものとし、新規の借入金等の調達を行わないことを前提としています。 ・2025年7月期及び2026年1月期の各期末時点における有利子負債残高は119,700百万円となることを見込んでいます。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、本書の日付現在有効な賃貸借契約等（ただし、印西物流センター及び北名古屋物流センター（準共有持分50%）については取得日時時点で有効な賃貸借契約等）をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。 ・2025年7月期に小牧物流センター及び市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の譲渡に伴う不動産等売却益及び不動産等交換差益として1,466百万円、2026年1月期に市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の譲渡に伴う不動産等交換差益として728百万円を見込んでいます。なお、市川物流センターⅡ（2025年7月期：準共有持分18%、2026年1月期：準共有持分18%）と北名古屋物流センター（2025年7月期：準共有持分50%、2026年1月期：準共有持分50%）の交換については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。

項 目	前提条件																					
営業費用	<p>・本投資法人においては不動産等の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税及び都市計画税（以下「固都税等」といいます。）相当分を取得原価に算入します。2025年2月3日に取得した北名古屋物流センター（準共有持分50%）、2025年3月19日に取得予定の印西物流センター及び2025年8月1日に取得予定の北名古屋物流センター（準共有持分50%）の取得原価に算入する予定の固都税等相当額は合計約51百万円を見込んでいます。</p> <p>・主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期</th> <th>2026年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課:</td> <td>901百万円</td> <td>890百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>305百万円</td> <td>317百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>209百万円</td> <td>198百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,834百万円</td> <td>1,817百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損:</td> <td>7百万円</td> <td>8百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用:</td> <td>491百万円</td> <td>456百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>・減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <p>・賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬については、2025年7月期に1,074百万円、2026年1月期に1,022百万円をそれぞれ見込んでいます。</p>		2025年7月期	2026年1月期	公租公課:	901百万円	890百万円	外注委託費:	305百万円	317百万円	修繕費:	209百万円	198百万円	減価償却費:	1,834百万円	1,817百万円	固定資産除却損:	7百万円	8百万円	その他賃貸事業費用:	491百万円	456百万円
	2025年7月期	2026年1月期																				
公租公課:	901百万円	890百万円																				
外注委託費:	305百万円	317百万円																				
修繕費:	209百万円	198百万円																				
減価償却費:	1,834百万円	1,817百万円																				
固定資産除却損:	7百万円	8百万円																				
その他賃貸事業費用:	491百万円	456百万円																				
営業外費用	<p>・営業外費用は、2025年7月期に444百万円、2026年1月期に476百万円をそれぞれ見込んでいます。そのうち、支払利息、投資法人債利息等について、2025年7月期に394百万円、2026年1月期に424百万円をそれぞれ見込んでいます。また、融資関連費用として2025年7月期及び2026年1月期に41百万円をそれぞれ見込んでいます。</p>																					
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を 含まない)	<p>・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>・2025年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益6,107百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等を活用し、610百万円を内部留保するとともに、内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）を取り崩して支払原資とすることを前提としています。</p> <p>・2026年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,495百万円に加え、内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）を取り崩して支払原資とすることを前提としています。</p> <p>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たり利益分配金の額が変動する可能性があります。</p>																					
1口当たり 利益超過分配金	<p>・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</p>																					
その他	<p>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</p> <p>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>																					

(2)投資リスク

最近の有価証券報告書（2024年10月30日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第38期 2024年7月31日	第39期 2025年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,908,704	11,439,423
信託現金及び信託預金	4,796,143	5,314,843
営業未収入金	548,008	475,240
前払費用	4,986	7,116
その他	1,569	249
流動資産合計	16,259,413	17,236,873
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,159,156	18,079,502
減価償却累計額	△4,421,698	△4,137,362
建物（純額）	14,737,457	13,942,139
構築物	646,406	589,375
減価償却累計額	△215,593	△198,182
構築物（純額）	430,812	391,192
工具、器具及び備品	20,091	21,466
減価償却累計額	△10,219	△11,240
工具、器具及び備品（純額）	9,871	10,225
土地	13,435,154	12,460,288
信託建物	135,448,747	135,919,328
減価償却累計額	△40,741,767	△42,204,318
信託建物（純額）	94,706,979	93,715,010
信託構築物	3,807,357	3,807,659
減価償却累計額	△1,844,061	△1,908,103
信託構築物（純額）	1,963,296	1,899,556
信託工具、器具及び備品	57,000	59,479
減価償却累計額	△29,371	△32,025
信託工具、器具及び備品（純額）	27,628	27,453
信託土地	131,910,684	131,910,684
信託建設仮勘定	—	1,287
有形固定資産合計	257,221,886	254,357,839
無形固定資産		
その他	2,005	1,313
無形固定資産合計	2,005	1,313
投資その他の資産		
投資有価証券	7,550	7,550
長期前払費用	181,468	369,915
繰延税金資産	4	13
差入保証金	10,020	10,020
デリバティブ債権	116,605	192,192
投資その他の資産合計	315,648	579,692
固定資産合計	257,539,541	254,938,845
繰延資産		
投資法人債発行費	34,733	30,379
繰延資産合計	34,733	30,379
資産合計	273,833,687	272,206,097

（単位：千円）

	第38期 2024年7月31日	第39期 2025年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	972,266	1,224,763
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	12,000,000
未払分配金	5,955	4,492
未払費用	1,036,384	1,040,129
未払法人税等	694	785
未払消費税等	179,795	305,434
前受金	1,759,432	1,816,989
流動負債合計	10,454,528	19,392,593
固定負債		
投資法人債	13,700,000	10,700,000
長期借入金	99,500,000	94,000,000
預り敷金及び保証金	1,326,518	1,034,101
信託預り敷金及び保証金	5,652,174	5,978,787
長期預り金	255,743	260,915
デリバティブ債務	5,547	—
固定負債合計	120,439,984	111,973,804
負債合計	130,894,512	131,366,398
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	140,559,170	140,559,170
出資総額控除額	※2 △5,837,550	※2 △8,489,622
出資総額（純額）	134,721,619	132,069,548
剰余金		
任意積立金		
買換特例圧縮積立金	※3 2,219,363	※3 2,219,363
圧縮積立金	566,543	954,422
任意積立金合計	2,785,907	3,173,786
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,320,588	5,404,173
剰余金合計	8,106,496	8,577,959
投資主資本合計	142,828,116	140,647,507
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	111,058	192,192
評価・換算差額等合計	111,058	192,192
純資産合計	※4 142,939,174	※4 140,839,699
負債純資産合計	273,833,687	272,206,097

（2）損益計算書

（単位：千円）

	第38期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	第39期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,708,956	※1 9,728,657
その他貸貸事業収入	※1 328,295	※1 400,771
不動産等売却益	※2 677,304	※2 608,684
営業収益合計	10,714,555	10,738,113
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,847,519	※1 3,771,553
資産運用報酬	934,695	946,138
資産保管手数料	26,437	25,992
一般事務委託手数料	38,266	38,458
役員報酬	7,200	7,200
その他営業費用	105,499	104,629
営業費用合計	4,959,618	4,893,972
営業利益	5,754,937	5,844,140
営業外収益		
受取利息	29	697
未払分配金除斥益	338	684
その他	424	72
営業外収益合計	792	1,454
営業外費用		
支払利息	313,571	318,694
融資関連費用	52,560	48,133
投資法人債利息	62,997	63,715
投資法人債発行費償却	4,306	4,353
その他	1,367	5,642
営業外費用合計	434,803	440,540
経常利益	5,320,926	5,405,055
税引前当期純利益	5,320,926	5,405,055
法人税、住民税及び事業税	723	891
法人税等調整額	10	△9
法人税等合計	734	882
当期純利益	5,320,191	5,404,173
前期繰越利益	397	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,320,588	5,404,173

（3）投資主資本等変動計算書

第38期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本								
	出資総額			剰余金					投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
				買換特例 圧縮積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	140,559,170	△5,837,550	134,721,619	2,219,363	566,543	2,785,907	4,861,443	7,647,350	
当期変動額									
剰余金の配当							△4,861,046	△4,861,046	△4,861,046
当期純利益							5,320,191	5,320,191	5,320,191
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	459,145	459,145	459,145
当期末残高	140,559,170	△5,837,550	134,721,619	2,219,363	566,543	2,785,907	5,320,588	8,106,496	142,828,116

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	32,189	32,189	142,401,159
当期変動額			
剰余金の配当			△4,861,046
当期純利益			5,320,191
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）	78,869	78,869	78,869
当期変動額合計	78,869	78,869	538,015
当期末残高	111,058	111,058	142,939,174

第39期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本									
	出資総額			剰余金					自己投資口	投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
				買換特例 圧縮積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	140,559,170	△5,837,550	134,721,619	2,219,363	566,543	2,785,907	5,320,588	8,106,496	—	142,828,116
当期変動額										
圧縮積立金の積立					387,878	387,878	△387,878			—
剰余金の配当							△4,932,710	△4,932,710		△4,932,710
当期純利益							5,404,173	5,404,173		5,404,173
自己投資口の取得									△2,652,071	△2,652,071
自己投資口の消却		△2,652,071	△2,652,071						2,652,071	—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	—	△2,652,071	△2,652,071	—	387,878	387,878	83,584	471,463	—	△2,180,608
当期末残高	140,559,170	△8,489,622	132,069,548	2,219,363	954,422	3,173,786	5,404,173	8,577,959	—	140,647,507

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	111,058	111,058	142,939,174
当期変動額			
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△4,932,710
当期純利益			5,404,173
自己投資口の取得			△2,652,071
自己投資口の消却			—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	81,133	81,133	81,133
当期変動額合計	81,133	81,133	△2,099,475
当期末残高	192,192	192,192	140,839,699

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	第38期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	第39期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	5,320,588,701	5,404,173,199
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	4,932,710,000 (5,300)	5,135,781,738 (5,578)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	387,878,701	268,391,461
IV 次期繰越利益	—	—

分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で実際に繰り入れた387,878,701円を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数930,700口の整数倍の最大値となる4,932,710,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で実際に繰り入れた268,391,461円を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数920,721口の整数倍の最大値となる5,135,781,738円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-----------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	第38期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	第39期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,320,926	5,405,055
減価償却費	1,875,976	1,866,098
投資法人債発行費償却	4,306	4,353
受取利息	△29	△697
支払利息	376,569	382,409
固定資産除却損	25,314	13,262
営業未収入金の増減額（△は増加）	△14,143	72,767
未払消費税等の増減額（△は減少）	△69,837	125,639
前払費用の増減額（△は増加）	965	△2,129
長期前払費用の増減額（△は増加）	44,611	△188,447
営業未払金の増減額（△は減少）	△219,152	229,848
未払費用の増減額（△は減少）	△264,438	8,541
前受金の増減額（△は減少）	△60,614	57,556
有形固定資産の売却による減少額	1,355,883	1,639,631
その他	2,669	5,753
小計	8,379,006	9,619,644
利息及び配当金の受取額	29	697
利息の支払額	△356,825	△388,445
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△866	△800
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,021,343	9,231,094
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△962,645	△52,868
信託有形固定資産の取得による支出	△1,672,072	△578,549
無形固定資産の取得による支出	—	△186
預り敷金及び保証金の受入による収入	58,764	103,322
預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,873	△60,255
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,660	5,313
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△205,259	△14,185
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,744,425	△597,409
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	6,500,000	—
長期借入金の返済による支出	△6,500,000	—
自己投資口の取得による支出	—	△2,652,071
分配金の支払額	△4,860,081	△4,933,488
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,860,081	△7,585,560
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	416,836	1,048,124
現金及び現金同等物の期首残高	15,089,185	15,506,021
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,506,021	※1 16,554,146

（6）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

①資産の評価基準及び評価方法	<p>投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法によっております。</p>
②固定資産の減価償却の方法	<p>(i) 有形固定資産(信託財産を含む。) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～75年 構築物 2～58年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(ii) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>
③繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
④収益及び費用の計上基準	<p>(i) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税等相当分を取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては10,089千円、当期においてははありません。</p> <p>(ii) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として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。</p>

⑤ヘッジ会計の方法	<p>(i) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(ii) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(iii) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(iv) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。</p>
⑥キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
⑦その他財務諸表の作成のための基礎となる事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>A. 信託現金及び信託預金 B. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 C. 信託預り敷金及び保証金</p>

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

(1)概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2)適用予定日

2028年1月期の期首から適用します。

(3)当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位: 千円)

	前 期 (2024年7月31日)	当 期 (2025年1月31日)
コミットメントライン契約の総額	31,900,000	19,500,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	31,900,000	19,500,000

※2. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2024年7月31日)	当 期 (2025年1月31日)
総消却口数	23,227口	33,206口
消却総額	5,373,126千円	8,025,198千円

(注)当期中の消却口数は9,979口、消却額は2,652,071千円です。

※3. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内訳	
対象資産	市川物流センターⅡ 土地	
発生原因と金額	2014年9月の船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターの売却に伴う売却益2,618,320千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額(単位:千円)	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
当期積立て・取崩し前残高	2,219,363	2,219,363
損益計算書における取崩し	—	—
貸借対照表残高	2,219,363	2,219,363
金銭の分配に係る計算書における積立て	—	—
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	2,219,363	2,219,363

※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日		当期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	9,440,840		9,447,152	
地代	600		600	
共益費	267,515	9,708,956	280,905	9,728,657
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	30,005		29,711	
水道光熱費収入	262,652		317,188	
その他営業収入	35,637	328,295	53,871	400,771
不動産賃貸事業収益合計		10,037,251		10,129,428
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	896,894		893,150	
外注委託費	294,610		344,602	
水道光熱費	281,853		334,010	
修繕費	271,757		232,679	
保険料	26,650		38,178	
その他賃貸事業費用	175,351		50,448	
減価償却費	1,875,087		1,865,219	
固定資産除却損	25,314		13,262	
不動産賃貸事業費用合計		3,847,519		3,771,553
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		6,189,732		6,357,875

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

浦安千鳥物流センターⅡ

(単位:千円)

不動産等売却収入	2,060,000
不動産等売却原価	1,355,883
その他売却費用	26,812
不動産等売却益	677,304

当期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

小牧物流センターⅡ

(単位:千円)

不動産等売却収入	2,250,000
不動産等売却原価	1,639,631
その他売却費用	1,684
不動産等売却益	608,684

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	930,700口	920,721口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
現金及び預金	10,908,704	11,439,423
信託現金及び信託預金	4,796,143	5,314,843
長期預り金(注)	△198,827	△200,120
現金及び現金同等物	15,506,021	16,554,146

(注)不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

(単位:千円)

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
未経過リース料		
1年内	16,751,044	16,245,109
1年超	42,671,051	52,716,180
合計	59,422,095	68,961,289

〔金融商品に関する注記〕

①金融商品の状況に関する事項

(i) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

(ii) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「⑤ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(iii) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

②金融商品の時価等に関する事項

2024年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(ii) 1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	6,509,923	9,923
(iii) 投資法人債	13,700,000	13,527,655	△172,344
(iv) 長期借入金	99,500,000	99,193,859	△306,140
負債計	119,700,000	119,231,438	△468,561
デリバティブ取引※	111,058	111,058	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

2025年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,004,500	4,500
(ii) 1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	12,011,167	11,167
(iii) 投資法人債	10,700,000	10,448,217	△251,782
(iv) 長期借入金	94,000,000	93,640,378	△359,621
負債計	119,700,000	119,104,263	△595,736
デリバティブ取引※	192,192	192,192	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(i) 1年内償還予定の投資法人債、(iii)投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは、日本証券業協会による公表参考値によっており、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しています。

(ii) 1年内返済予定の長期借入金、(iv)長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もることのできる利率で割り引いて算出する方法によっています。)

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

(注3) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
投資有価証券	7,550	7,550

投資有価証券

上記貸借対照表計上額については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

(注4)借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2024年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	6,500,000	11,500,000	15,500,000	17,000,000	15,500,000	40,000,000
投資法人債	—	3,000,000	2,000,000	1,700,000	3,000,000	4,000,000
合計	6,500,000	14,500,000	17,500,000	18,700,000	18,500,000	44,000,000

当期(2025年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	12,000,000	14,500,000	17,500,000	16,500,000	12,000,000	33,500,000
投資法人債	3,000,000	—	2,000,000	1,700,000	5,000,000	2,000,000
合計	15,000,000	14,500,000	19,500,000	18,200,000	17,000,000	35,500,000

[有価証券に関する注記]

前期(2024年7月期)及び当期(2025年1月期)において該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年7月期）及び当期（2025年1月期）において該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2024年7月期）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,500,000	11,500,000	111,058	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,000,000	2,000,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。

当期（2025年1月期）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,500,000	11,500,000	192,192	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,000,000	—	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期（2024年7月期）及び当期（2025年1月期）において該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

① 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	4千円	13千円
繰延税金資産小計	4千円	13千円
繰延税金資産合計	4千円	13千円
繰延税金資産の純額	4千円	13千円

② 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (2024年7月31日)	当 期 (2025年1月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△29.16%	△29.89%
圧縮積立金繰入額	△2.29%	△1.56%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.02%

[持分法損益等に関する注記]

前期(2024年7月期)及び当期(2025年1月期)において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

- ① 親会社及び法人主要投資主等
前期(2024年7月期)及び当期(2025年1月期)において該当事項はありません。
- ② 関連会社等
前期(2024年7月期)及び当期(2025年1月期)において該当事項はありません。
- ③ 兄弟会社等
前期(2024年7月期)及び当期(2025年1月期)において該当事項はありません。
- ④ 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	鈴木靖一	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	949,906(注2)	未払費用	710,348(注2)

(注1) 鈴木靖一が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	鈴木靖一	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	946,138(注2)	未払費用	729,282(注2)

(注1) 鈴木靖一が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期(2024年7月期)及び当期(2025年1月期)において該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	257,497,150	257,221,886
期中増減額	△275,264	△2,865,334
期末残高	257,221,886	254,356,552
期末時価	413,560,000	413,650,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。なお、貸借対照表計上額には建設仮勘定を含めていません。
- (注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は摂津物流センター(888,718千円)及び石狩物流センター(1,357,585千円)の取得、主な減少額は浦安千鳥物流センターⅡ(1,355,883千円)の売却によるものであり、当期の主な減少額は小牧物流センターⅡ(1,639,631千円)の売却によるものであります。
- (注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期については2024年8月26日付で譲渡契約を締結した小牧物流センターⅡに関しては譲渡予定価格としています。当期については2025年3月12日付で譲渡契約を締結した小牧物流センターⅠに関しては譲渡予定価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する前期(2024年7月期)及び当期(2025年1月期)における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

①顧客との契約から生じる収益を分解した情報
前期（自 2024年2月1日 至 2024年7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	2,060,000	(注2)677,304
水道光熱費収入	262,652	262,652
その他	—	9,774,599
合計	2,322,652	10,714,555

(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は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産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。

②顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

③顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(i) 契約資産及び契約負債の残高等

	前 期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	55,335千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	71,124千円
契約資産（期首残高）	—千円
契約資産（期末残高）	—千円
契約負債（期首残高）	—千円
契約負債（期末残高）	—千円

(ii) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

①顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1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	2,250,000	(注2)608,684
水道光熱費収入	317,188	317,188
その他	—	9,812,240
合計	2,567,188	10,738,113

(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は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産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。

②顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

③顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(i) 契約資産及び契約負債の残高等

	当 期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	71,124千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	65,457千円
契約資産（期首残高）	—千円
契約資産（期末残高）	—千円
契約負債（期首残高）	—千円
契約負債（期末残高）	—千円

(ii) 残存履行義務に配分した取引価格

不動産等の売却について、2025年1月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月16日に交換（売買）契約を締結した不動産等に係る9,880,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち4,940,000千円について2025年2月3日に、4,940,000千円について2025年8月1日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

[セグメント情報等に関する注記]

① セグメント情報

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

② 関連情報

前期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

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

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

(iii) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

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

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

(iii) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
1口当たり純資産額	51,194円	50,988円
1口当たり当期純利益	1,905円	1,943円

(注1) 2025年1月31日を基準日、2025年2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。前期期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日	当期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日
当期純利益(千円)	5,320,191	5,404,173
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)	5,320,191	5,404,173
期中平均投資口数(口)	2,792,100	2,780,907

[重要な後発事象に関する注記]

＜投資口の分割＞

2025年1月31日を基準日、2025年2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（以下「本分割」といいます。）を行いました。

1. 本分割の目的

本分割を通じて、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることにより、個人層を中心とした更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。

2. 本分割の方法

2025年1月31日を基準日として、同日における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1口につき3口の割合をもって分割しました。

3. 本分割により増加した投資口数等

本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	: 920,721口
本分割により増加した投資口数	: 1,841,442口
本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	: 2,762,163口
本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数	: 30,000,000口

＜資産の譲渡＞

本投資法人は、2025年3月12日付で、以下の資産の譲渡を決定しました。

【T-5 小牧物流センター】

譲渡予定資産	不動産
譲渡予定価格	2,350百万円
契約日	2025年3月12日
譲渡予定日	2025年3月28日
譲渡先	非開示(注)
損益に及ぼす影響	2025年7月期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)において、不動産等売却益589百万円を計上し、土地に係る売却益1,073百万円のうち610百万円について圧縮積立金の積立を行う予定です。

(注)譲渡先は国内の特定目的会社ですが、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法に定める利害関係人等には該当しません。

＜自己投資口の取得及び消却＞

本投資法人は、2025年3月12日開催の役員会において、投信法第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、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)中に消却することを決定しています。

1. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人は、インプライド・キャップレートが高位にある投資口価格水準で自己投資口の取得及び消却を行うことは、投資効率の観点で有用であると考えています。また、自己投資口の取得及び消却により発行済投資口の総口数が減少することで1口当たり分配金が向上することになります。これらの結果、本投資法人の資本コスト改善、中長期的な投資主価値の向上につながるものと判断したことによります。

2. 取得に係る事項の内容

取得しうる投資口の総口数	: 69,000口(上限)
投資口の取得価額の総額	: 6,000百万円(上限)
取得期間	: 2025年3月13日から2025年6月30日まで
取得方法	: 証券会社との自己投資口の取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

3. 消却に係る事項の内容

消却する投資口の総口数	: 本自己投資口の取得により取得した自己投資口の全口数
消却予定日	: 2025年7月31日

[追加情報]

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の交換取引の一部を完了しています。

<資産の交換>

資産の取得

【T-16 北名古屋物流センター】

取得(予定)資産	不動産信託受益権 ① 準共有持分50% ② 準共有持分50%
取得(予定)価格	① 5,300百万円 ② 5,300百万円
取得(予定)時期	① 2025年2月3日 ② 2025年8月1日
所在地	愛知県北名古屋市沖村権現34番地1
用途	倉庫
敷地面積	21,942.24㎡(注1)
延床面積	43,655.30㎡(注1)
構造	鉄筋造合金メッキ鋼板ぶき4階建
建築時期	2009年6月19日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】

取得予定資産	不動産信託受益権 ① 準共有持分33% ② 準共有持分33% ③ 準共有持分34%
取得予定価格	① 未定(注2) ② 未定(注2) ③ 未定(注2)
取得予定時期	① 2026年2月2日 ② 2026年8月3日 ③ 2027年2月1日
所在地	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号他
用途	倉庫
敷地面積	30,372.00㎡(注1)
延床面積	58,504.55㎡(注1)
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建他
建築時期	2007年4月23日
所有形態	土地:所有権 建物:所有権

資産の譲渡

【M-18 市川物流センターⅡ】

譲渡(予定)資産	不動産信託受益権(準共有持分90%) ① 準共有持分18% ② 準共有持分18% ③ 準共有持分18% ④ 準共有持分18% ⑤ 準共有持分18%
譲渡(予定)価格	① 4,940百万円 ② 4,940百万円 ③ 未定(注2) ④ 未定(注2) ⑤ 未定(注2)
契約日	2025年1月16日
譲渡(予定)日	① 2025年2月3日 ② 2025年8月1日 ③ 2026年2月2日 ④ 2026年8月3日 ⑤ 2027年2月1日
譲渡先	日本プロロジスリート投資法人
損益に及ぼす影響	2025年7月期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益876百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 2026年1月期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益728百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。

(注1) いずれも本物件全体について記載しています。

(注2) 取得予定資産の取得予定価格及び譲渡予定資産の譲渡予定価格は、2026年2月2日から3か月前以内の日を価格時点として本投資法人及び交換先が取得する鑑定評価額に基づいて、2026年1月末日までに同信託受益権交換契約書所定の計算方法に従い決定されるものとされています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
2005年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
2005年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
2006年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
2006年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
2007年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)
2010年2月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	(注7)
2010年3月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	(注8)
2010年8月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	(注9)
2010年9月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	(注10)
2013年9月13日	利益超過分配	—	148,000	△464	97,095	(注11)
2013年10月2日	公募増資	16,000	164,000	14,634	111,729	(注12)
2013年10月28日	第三者割当増資	2,000	166,000	1,829	113,559	(注13)
2014年2月1日	投資口分割	664,000	830,000	—	113,559	(注14)
2015年9月16日	公募増資	47,500	877,500	8,801	122,360	(注15)
2015年10月15日	第三者割当増資	2,500	880,000	463	122,823	(注16)
2017年9月27日	公募増資	42,750	922,750	8,509	131,332	(注17)
2017年10月19日	第三者割当増資	2,250	925,000	447	131,780	(注18)
2018年7月13日	消却	△11,000	914,000	△2,436	129,344	(注19)
2019年1月11日	消却	△8,927	905,073	△1,999	127,344	(注20)
2022年2月21日	公募増資	28,927	934,000	8,314	135,658	(注21)
2024年1月31日	消却	△3,300	930,700	△936	134,721	(注22)
2025年1月31日	消却	△9,979	920,721	△2,652	132,069	(注23)

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

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

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

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

(注5) 1口当たり発行価格767,070円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

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

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

(注8) 1口当たり発行価格602,784円にて、借入金の返済の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格627,590円(引受価額605,592円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

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

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

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

(注13) 1口当たり発行価格914,652円にて、借入金の返済の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

- (注14) 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。
- (注15) 1口当たり発行価格191,782円(引受価額185,290円)にて、新規物件の取得資金の一部及び新規物件の取得に伴う借入金の返済への充当を目的として新投資口を発行しました。
- (注16) 1口当たり発行価格185,290円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済若しくは投資法人債の償還の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注17) 1口当たり発行価格206,017円(引受価額199,044円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済の一部に充当する他、新規物件の取得による手元資金の減少分を補うことを目的として新投資口を発行しました。
- (注18) 1口当たり発行価格199,044円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注19) 2018年3月14日から2018年5月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年6月27日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年7月13日に消却しました。
- (注20) 2018年9月13日から2018年10月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任勘定取引契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年11月28日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2019年1月11日に消却しました。
- (注21) 1口当たり発行価格297,430円(引受価額287,414円)にて、新規物件の取得資金の一部及び既存物件の再開発に伴う建築工事代金の一部に充当する他、新規物件の取得に伴う手元資金の減少分を補うことを目的として新投資口を発行しました。
- (注22) 2023年11月24日から2024年1月12日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2023年11月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年1月31日に消却しました。
- (注23) 2024年9月12日から2024年12月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2024年9月11日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年1月31日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注2)	前期 (2024年7月31日現在)		当期 (2025年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)
不動産	物流施設	首都圏	9,366	3.4	9,319	3.4
		近畿・中部・九州地域	17,756	6.5	16,004	5.9
		その他	1,490	0.5	1,480	0.5
	小計	28,613	10.4	26,803	9.8	
信託 不動産	物流施設	首都圏	209,315	76.4	208,278	76.5
		近畿・中部・九州地域	17,046	6.2	17,030	6.3
		その他	2,247	0.8	2,243	0.8
	小計	228,608	83.5	227,552	83.6	
預金・その他の資産(注5)			16,611	6.1	17,849	6.6
資産総額			273,833	100.0	272,206	100.0

(注1) 本「3.参考情報」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として2025年1月31日現在を基準としています。

(注2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照ください。

(注3) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が2024年7月期は4,796百万円、2025年1月期は5,314百万円含まれています。

<地域区分>

地域区分	対象地域
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県
近畿地域	大阪府、京都府、兵庫県
中部地域	愛知県、岐阜県、三重県
九州地域	福岡県、佐賀県
その他	上記以外の地域

	前期 (2024年7月31日現在)		当期 (2025年1月31日現在)	
	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)
負債総額	130,894	47.8	131,366	48.3
純資産総額	142,939	52.2	140,839	51.7
資産総額	273,833	100.0	272,206	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2)投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

A. 株式

銘柄	株式数	取得価額(千円)		評価額(千円)(注2)		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社久喜菖蒲 工業団地管理センタ ー(注1)	7,550株	1	7,550	1	7,550	—	—

(注1) 久喜物流センターの取得に伴い、同物流センターの所在する工業団地管理会社の株式取扱規程に従い、土地保有面積に応じた株式を取得しています。

(注2) 非上場株式に該当するため、帳簿価額を記載しています。

B. 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②不動産等の概要

本投資法人は以下の不動産等を保有しています。

A. 不動産等の概要（取得価格等）

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-2	浦安物流センター	不動産 信託受益権	8,745 (注5)	8,767	17,400	3.0
M-3	平塚物流センター	不動産 信託受益権	1,466	1,185	1,770	0.5
M-4	新木場物流センター	不動産 信託受益権	2,454	2,099	4,120	0.8
M-5	浦安千鳥物流センター	不動産 信託受益権	6,000	4,922	10,400	2.1
M-6	船橋西浦物流センター	不動産 信託受益権	5,700	3,843	8,240	2.0
M-8	川崎物流センター	不動産 信託受益権	10,905	8,940	12,400	3.8
M-9	習志野物流センター	不動産 信託受益権	1,690	1,383	2,340	0.6
M-11	八千代物流センター	不動産 信託受益権	7,892 (注6)	6,628	14,000	2.7
M-12	横浜福浦物流センター	不動産 信託受益権	9,800	7,341	12,300	3.4
M-13	八千代物流センターⅡ	不動産 信託受益権	5,300	3,527	8,550	1.8
M-15	市川物流センター	不動産	4,550	3,941	6,100	1.6
M-16	東雲物流センター(注7)	不動産 信託受益権	11,800	10,989	15,800	4.1
M-17	習志野物流センターⅡ(注7)	不動産 信託受益権	7,875	5,758	11,300	2.7
M-18	市川物流センターⅡ (注7)(注8)(注15)	不動産 信託受益権	17,415	14,381	24,700	6.0
M-19	草加物流センター	不動産 信託受益権	14,440 (注9)	12,608	19,300	5.0
M-20	辰巳物流センター	不動産 信託受益権	9,000	7,909	16,100	3.1

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-21	柏物流センター	不動産 信託受益権	3,725	3,109	5,040	1.3
M-22	武蔵村山物流センター	不動産 信託受益権	8,650	7,854	11,300	3.0
M-23	柏物流センターⅡ	不動産 信託受益権	3,795 (注10)	3,418	5,410	1.3
M-24	新子安物流センター(注7)	不動産 信託受益権	9,696	8,444	13,200	3.4
M-25	三郷物流センター	不動産 信託受益権	3,873	3,258	5,260	1.3
M-26	相模原物流センター	不動産 信託受益権	8,032	6,785	12,700	2.8
M-27	千葉北物流センター	不動産	1,459	1,684	2,760	0.5
M-28	千葉北物流センターⅡ	不動産 信託受益権	4,608	4,310	6,630	1.6
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	不動産 信託受益権	1,053	1,020	1,790	0.4
M-30	座間物流センター	不動産 信託受益権	1,728	1,703	2,640	0.6
M-31	新木場物流センターⅡ	不動産 信託受益権	15,270	14,474	21,100	5.3
M-32	横浜町田物流センター	不動産 信託受益権	25,452	24,339	28,600	8.8
M-34	白井物流センター	不動産	3,875	3,692	5,500	1.3
M-35	戸田物流センター	不動産 信託受益権	2,052	1,924	2,640	0.7
M-36	市川物流センターⅢ	不動産 信託受益権	3,850	3,675	6,070	1.3
M-37	藤沢物流センター	不動産 信託受益権	4,305	4,019	4,660	1.5
M-38	羽生物流センター	不動産 信託受益権	1,705	1,327	2,030	0.6
M-39	埼玉騎西物流センター	不動産 信託受益権	4,010	3,001	5,620	1.4
M-40	加須物流センター	不動産 信託受益権	3,790	2,766	5,240	1.3
M-41	久喜物流センター(注7)	不動産 信託受益権	8,577	8,472	9,300	3.0
M-42	板橋物流センター	不動産 信託受益権	4,105	4,084	4,490	1.4
首都圏 小計			248,644	217,597	346,800	85.9
T-1	大東物流センター	不動産 信託受益権	9,762 (注11)	9,051	20,800	3.4
T-2	大阪福崎物流センター	不動産 信託受益権	4,096	3,201	7,190	1.4
T-3	清須物流センター	不動産	3,010 (注12)	2,609	6,380	1.0

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-4	門真物流センター	不動産	989	968	1,890	0.3
T-5	小牧物流センター	不動産	2,100	1,760	2,050	0.7
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	不動産 信託受益権	2,797	2,477	3,690	1.0
T-9	福岡香椎浜物流センター	不動産 信託受益権	2,750	2,300	4,030	1.0
T-10	春日井物流センター	不動産	3,500 (注13)	3,187	5,180	1.2
T-11	高槻物流センター	不動産	1,560 (注14)	1,524	1,870	0.5
T-12	愛西物流センター	不動産	2,510	2,524	3,060	0.9
T-13	大阪西淀川物流センター	不動産	2,600	2,538	2,880	0.9
T-15	摂津物流センター	不動産	862	890	1,710	0.3
近畿・中部・九州地域 小計			36,537	33,035	60,730	12.6
O-1	前橋物流センター	不動産 信託受益権	1,230	891	1,330	0.4
O-5	仙台港北物流センター	不動産	1,600	1,480	3,130	0.6
O-6	石狩物流センター(注7)	不動産 信託受益権	1,311	1,351	1,360	0.5
その他 小計			4,141	3,723	5,820	1.4
ポートフォリオ 合計			289,323	254,356	413,350	100.0

(取得予定不動産等)

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得予定価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-17	習志野物流センターⅡ (準共有持分10%)	不動産 信託受益権	1,244	—	1,250 (注18)	—
M-43	船橋西浦物流センターⅢ (注15)	不動産 信託受益権	未定 (注16)	—	16,720 (注19)	—
T-14	尼崎物流センター(注15)	不動産 信託受益権	未定 (注17)	—	4,980 (注20)	—
T-16	北名古屋物流センター(注15)	不動産 信託受益権	10,600	—	10,800 (注21)	—

(注1) 主たる用途は物流施設です。

(注2) 取得(予定)価格及び帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、帳簿価額には建設仮勘定を含めていません。

(注3) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社による原則として決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注4) 投資比率は、本投資法人が保有する不動産等の取得価格合計に対する各不動産等の取得価格の比率であり、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,902百万円から、2020年12月に取壊しを行った建物に相当する金額432百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,275百万円を加算した金額を記載しています。

(注6) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、2013年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,230百万円を加算した金額を記載しています。

- (注7) 各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター:47%
習志野物流センターⅡ:90%
市川物流センターⅡ:90%
新子安物流センター:51%
久喜物流センター:44.5%
石狩物流センター:55%
- (注8) 2025年1月16日付で交換契約を締結し、2025年2月3日付で準共有持分18%を譲渡しました。また、当該交換契約に基づき、2025年8月1日付、2026年2月2日付、2026年8月3日付及び2027年2月1日付で、それぞれ準共有持分18%を譲渡する予定です。
- (注9) 2012年3月27日及び2017年2月6日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注10) 2013年9月20日及び2018年3月1日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注11) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、2009年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫Ⅲの工事価格2,437百万円を加算した金額を記載しています。
- (注12) 当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。
- (注13) 当初の売買契約書に記載された売買代金830百万円に、再開発事業により新たに建設した建物の売買代金2,670百万円を加算した金額を記載しています。
- (注14) 2017年10月2日及び2019年10月31日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注15) 市川物流センターⅡ（準共有持分36%）と北名古屋物流センターに係る交換契約（うち2026年8月1日交換予定日の内容）、市川物流センターⅡ（準共有持分54%）と船橋西浦物流センターⅢに係る交換契約及び尼崎物流センターに係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。
- (注16) 船橋西浦物流センターⅢに取得に関する日本プロロジスリート投資法人（以下「NPR」といいます。）と本投資法人の間の信託受益権交換契約書において、取得予定価格は第1回の交換予定日である2026年2月2日の3か月前以内の日を価格時点としてNPRが取得する鑑定評価額に基づいて、2026年1月末日までに所定の計算方法に従い決定されるものとされています。
- (注17) 尼崎物流センターの取得に関するリコーリース株式会社（以下「リコーリース」といいます。）と本投資法人との間の信託受益権売買契約書において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。
- ①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から1年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2023年4月3日から2024年4月2日の間を想定）
4,384百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
- ②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の1年目の応当日以降から2年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2024年4月3日から2025年4月2日の間を想定）
4,302百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
- ③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の2年目の応当日以降から3年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において2025年4月3日から2026年4月2日の間を想定）
4,222百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
- (注18) 株式会社谷澤総合鑑定所による2024年11月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- (注19) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2024年11月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- (注20) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2025年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- (注21) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2024年11月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

B. 不動産等の概要（賃貸状況等）

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
M-2	浦安物流センター	37,378.68	37,378.68	1	100.0	2.3
M-3	平塚物流センター	11,418.57	11,418.57	1	100.0	11.9
M-4	新木場物流センター	11,595.40	11,595.40	1	100.0	5.7
M-5	浦安千鳥物流センター	31,829.55	31,829.55	1	100.0	1.9
M-6	船橋西浦物流センター	35,809.99	35,809.99	2	100.0	0.1
M-8	川崎物流センター	46,667.00	46,667.00	1	100.0	5.7
M-9	習志野物流センター	4,123.60	4,123.60	1	100.0	1.8
M-11	八千代物流センター	56,882.98	56,882.98	2	100.0	0.2
M-12	横浜福浦物流センター	40,160.35	40,160.35	3	100.0	7.4
M-13	八千代物流センターⅡ	32,389.75	32,389.75	1	100.0	2.9
M-15	市川物流センター	18,735.76	18,735.76	1	100.0	2.0
M-16	東雲物流センター(注4)	24,380.84	24,380.84	1	100.0	5.6
M-17	習志野物流センターⅡ(注4)	43,508.54	43,508.54	1	100.0	2.4
M-18	市川物流センターⅡ(注4)	67,065.02	67,065.02	2	100.0	0.1
M-19	草加物流センター	55,300.10	55,300.10	3	100.0	2.7
M-20	辰巳物流センター	29,810.84	29,810.84	1	100.0	2.8
M-21	柏物流センター	20,550.73	20,550.73	1	100.0	0.8
M-22	武蔵村山物流センター	40,884.25	40,884.25	1	100.0	2.2
M-23	柏物流センターⅡ	50,159.55	50,159.55	1	100.0	1.9
M-24	新子安物流センター(注4)	36,251.63	36,251.63	2	100.0	4.4
M-25	三郷物流センター	19,405.45	19,405.45	1	100.0	0.9
M-26	相模原物流センター	42,733.37	42,733.37	1	100.0	4.0
M-27	千葉北物流センター	14,265.11	14,265.11	1	100.0	2.5
M-28	千葉北物流センターⅡ	25,595.13	25,595.13	1	100.0	1.6
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	5,587.80	5,587.80	1	100.0	2.0
M-30	座間物流センター	9,352.06	9,352.06	1	100.0	7.9
M-31	新木場物流センターⅡ	41,270.00	41,270.00	3	100.0	1.7
M-32	横浜町田物流センター	65,657.14	65,657.14	6	100.0	6.0
M-34	白井物流センター	25,653.79	25,653.79	1	100.0	1.2
M-35	戸田物流センター	7,219.40	7,219.40	1	100.0	3.2
M-36	市川物流センターⅢ	24,740.88	24,740.88	1	100.0	2.0
M-37	藤沢物流センター	16,443.72	16,443.72	1	100.0	14.9
M-38	羽生物流センター	5,919.53	5,919.53	1	100.0	1.7

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
M-39	埼玉騎西物流センター	24,574.14	24,574.14	1	100.0	2.4
M-40	加須物流センター	25,189.47	25,189.47	1	100.0	1.7
M-41	久喜物流センター(注4)	28,888.33	21,906.57	2	75.8	2.4
M-42	板橋物流センター	9,357.16	9,357.16	1	100.0	3.4
首都圏 小計		1,086,755.61	1,079,773.85	53	99.4	—
T-1	大東物流センター	97,391.00	97,391.00	1	100.0	11.2
T-2	大阪福崎物流センター	23,775.04	23,775.04	1	100.0	11.4
T-3	清須物流センター	20,438.09	20,438.09	1	100.0	5.0
T-4	門真物流センター	7,416.19	7,416.19	1	100.0	10.6
T-5	小牧物流センター	9,562.79	9,562.79	1	100.0	2.1
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	24,463.69	24,463.69	1	100.0	1.4
T-9	福岡香椎浜物流センター	21,217.48	21,217.48	2	100.0	1.7
T-10	春日井物流センター	22,246.29	22,246.29	1	100.0	2.0
T-11	高槻物流センター	7,305.33	7,305.33	1	100.0	11.1
T-12	愛西物流センター	13,852.46	13,852.46	1	100.0	3.6
T-13	大阪西淀川物流センター	10,213.81	10,213.81	1	100.0	5.1
T-15	摂津物流センター	8,108.40	8,108.40	1	100.0	7.1
近畿・中部・九州地域 小計		265,990.57	265,990.57	13	100.0	—
O-1	前橋物流センター	5,416.42	5,416.42	1	100.0	1.0
O-5	仙台港北物流センター	10,634.24	10,634.24	1	100.0	7.3
O-6	石狩物流センター(注4)	12,029.68	12,029.68	3	100.0	1.4他(注5)
その他 小計		28,080.34	28,080.34	5	100.0	—
ポートフォリオ 合計		1,380,826.52	1,373,844.76	71	99.5	1.6

(注1) 総賃貸可能面積は、各不動産等に関する賃貸借契約(賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。)に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。以下、本「3.参考情報」における各記載において同じです。

(注2) 賃貸面積は、各不動産等に関する賃貸借契約(賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。)に記載された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。以下、本「3.参考情報」における各記載において同じです。

(注3) PML値は、本投資法人が保有している不動産等について、東京海上ディール株式会社により作成された地震リスク調査報告書に基づく数値を記載しています。ただし、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。なお、PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、再現期間475年間(50年超過確率10%)に相当する地震が発生した場合の90%非超過確率に相当する損失額の再調達価格に対する割合を使用しています。

(注4) 各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター:47%、習志野物流センターⅡ:90%、市川物流センターⅡ:90%、新子安物流センター:51%、久喜物流センター:44.5%、石狩物流センター:55%

(注5) 石狩物流センターについては複数建物が存在します。各建物のPML値は以下のとおりです。
2号棟:1.4%、7号棟:1.5%、10号棟:1.9%

③ポートフォリオの分散状況

本投資法人が保有している不動産等のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

A. 地域別比率

地域	総賃貸可能面積(㎡)	比率(%) (注)	取得価格(百万円)	比率(%) (注)
首都圏	1,086,755.61	78.7	248,644	85.9
近畿・中部・九州地域	265,990.57	19.3	36,537	12.6
その他	28,080.34	2.0	4,141	1.4
合計	1,380,826.52	100.0	289,323	100.0

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

B. 総賃貸可能面積別比率(注1)

総賃貸可能面積(㎡)	物件数	比率(%) (注2)	取得価格(百万円)	比率(%) (注2)
3万㎡超	19	36.5	195,108	67.4
1万㎡超3万㎡以下	22	42.3	75,140	26.0
1万㎡以下	11	21.2	19,074	6.6
合計	52	100.0	289,323	100.0

(注1) 持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

C. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間)	賃貸面積(㎡)	比率(%) (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注1)
10年超	82,219.68	6.0	1,344	7.1
5年超10年以内	290,440.86	21.1	3,526	18.5
3年超5年以内	283,881.80	20.7	3,876	20.4
3年以内	717,302.42	52.2	10,299	54.1
合計	1,373,844.76	100.0	19,046	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約(賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。)に記載された年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産等については、その合計額)を記載しています。

④不動産等の損益等の状況(一覧表)

本投資法人が保有している不動産等の当期の損益等の状況は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各不動産等に関する「損益等の状況」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を記載又は保証するものではありません。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。原則として発生主義に基づいて計上しています。
- ・「不動産賃貸事業収益」には、賃料、共益費の他、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、本投資法人が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算金を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・「保険料」は、損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

（単位：百万円）

物件番号	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6
不動産等の名称	浦安物流センター	平塚物流センター	新木場物流センター	浦安千鳥物流センター	船橋西浦物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	—	0	—	0	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	249	41	59	66	132
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	312	50	74	109	171
⑤資本的支出	—	1	—	0	14
⑥NCF(=④-⑤)	312	49	74	109	156

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-8	M-9	M-11	M-12	M-13
不動産等の名称	川崎物流センター	習志野物流センター	八千代物流センター	横浜福浦物流センター	八千代物流センターⅡ
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	60	非開示 (注)	非開示 (注)	193
賃貸事業収入		60			193
その他賃貸事業収入		—			—
②不動産賃貸事業費用合計		15			58
公租公課		5			13
外注委託費		0			0
水道光熱費		—			0
修繕費		0			2
保険料	0	0			
その他賃貸事業費用	0	0			
減価償却費	78	8	71	52	40
固定資産除却損	1	0	0	0	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	212	45	206	225	135
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	292	53	278	278	175
⑤資本的支出	56	7	0	2	25
⑥NCF(=④-⑤)	235	46	278	275	150

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-15	M-16	M-17	M-18	M-19
不動産等の名称	市川物流センター	東雲物流センター （注1）	習志野物流センターⅡ （注1）	市川物流センターⅡ （注1）	草加物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計		355			
賃貸事業収入		354			
その他賃貸事業収入		0			
②不動産賃貸事業費用合計		71			
公租公課	非開示 （注2）	31	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
外注委託費		0			
水道光熱費		—			
修繕費		—			
保険料		0			
その他賃貸事業費用		0			
減価償却費		23			
固定資産除却損	—	0	1	2	0
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	68	283	168	333	263
④賃貸NOI （=③+減価償却費 +固定資産除却損）	92	321	232	444	365
⑤資本的支出	38	2	16	5	2
⑥NCF（=④-⑤）	53	318	215	438	362

（注1） 各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター：47%、習志野物流センターⅡ：90%、市川物流センターⅡ：90%

（注2） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-20	M-21	M-22	M-23	M-24
不動産等の名称	辰巳物流センター	柏物流センター	武蔵村山物流センター	柏物流センターⅡ	新子安物流センター (注1)
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	—	0	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	225	83	192	132	198
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	271	108	237	166	256
⑤資本的支出	0	0	185	3	5
⑥NCF(=④-⑤)	270	108	52	163	251

(注1) 準共有持分(51%)相当の数値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-25	M-26	M-27	M-28	M-29
不動産等の名称	三郷物流センター	相模原物流センター	千葉北物流センター	千葉北物流センターⅡ	浦安千鳥物流センターⅢ
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	—	—	0	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	83	193	42	106	26
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	112	257	68	138	32
⑤資本的支出	—	—	8	22	—
⑥NCF(=④-⑤)	112	257	60	115	32

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-30	M-31	M-32	M-34	M-35
不動産等の名称	座間物流センター	新木場物流センターⅡ	横浜町田物流センター	白井物流センター	戸田物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	—	0	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	51	319	376	61	34
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	60	393	471	106	49
⑤資本的支出	—	0	35	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	60	393	435	106	49

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-36	M-37	M-38	M-39	M-40
不動産等の名称	市川物流センターⅢ	藤沢物流センター	羽生物流センター	埼玉騎西物流センター	加須物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	59	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入			59		
その他賃貸事業収入			—		
②不動産賃貸事業費用合計			14		
公租公課			3		
外注委託費			0		
水道光熱費			—		
修繕費			0		
保険料			0		
その他賃貸事業費用			0		
減価償却費	22	30	8	22	34
固定資産除却損	—	—	0	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	104	64	44	109	79
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	127	94	54	132	113
⑤資本的支出	—	—	7	2	1
⑥NCF(=④-⑤)	127	94	46	129	112

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-41	M-42	T-1	T-2	T-3
不動産等の名称	久喜物流センター (注1)	板橋物流センター	大東物流センター	大阪福崎物流センター	清須物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	37	12	98	21	33
固定資産除却損	—	—	6	0	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	99	70	380	129	101
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	136	82	486	151	134
⑤資本的支出	0	—	147	3	—
⑥NCF(=④-⑤)	136	82	338	148	134

(注1) 準共有持分(44.5%)相当の数値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	T-4	T-5	T-6	T-7	T-9
不動産等の名称	門真物流センター	小牧物流センター	小牧物流センターⅡ （注1）	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡香椎浜物流センター
運用日数	184	184	61	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	9	17	10	17	27
固定資産除却損	0	—	—	0	—
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	36	28	5	69	58
④賃貸NOI （=③+減価償却費 +固定資産除却損）	46	45	15	87	85
⑤資本的支出	4	—	3	5	—
⑥NCF（=④-⑤）	42	45	11	82	85

（注1） 2024年10月1日付で譲渡しています。

（注2） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	T-10	T-11	T-12	T-13	T-15
不動産等の名称	春日井物流センター	高槻物流センター	愛西物流センター	大阪西淀川物流センター	摂津物流センター
運用日数	184	184	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	34	10	20	11	2
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	80	18	46	44	44
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	115	29	67	55	47
⑤資本的支出	0	25	—	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	114	4	67	55	47

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	O-1	O-5	O-6
不動産等の名称	前橋物流センター	仙台港北物流センター	石狩物流センター （注1）
運用日数	184	184	184
①不動産賃貸事業収益合計	43	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸事業収入	43		
その他賃貸事業収入	—		
②不動産賃貸事業費用合計	12		
公租公課	2		
外注委託費	0		
水道光熱費	—		
修繕費	0		
保険料	0		
その他賃貸事業費用	0		
減価償却費	8	9	4
固定資産除却損	0	—	0
③不動産賃貸事業損益 （＝①－②）	30	50	39
④賃貸NOI （＝③＋減価償却費 ＋固定資産除却損）	39	60	43
⑤資本的支出	6	—	2
⑥NCF（＝④－⑤）	32	60	41

（注1） 準共有持分（55%）相当の数値を記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(3)運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
			総額	当期支払額	既払総額
市川物流センターⅡ (千葉県市川市)	空調更新・増設工事	2025年7月	121	—	—
武蔵村山物流センター (東京都武蔵村山市)	防火区画形成工事	2024年4月～ 2026年3月	758	—	83
千葉北物流センターⅡ (千葉県千葉市)	荷物用エレベーター改修工事	2025年7月	44	—	—
浦安千鳥物流センターⅢ (千葉県浦安市)	変電設備更新工事	2025年7月	28	—	—
大阪福崎物流センター (大阪府大阪市)	空調更新工事	2025年12月	58	—	—
清須物流センター (愛知県清須市)	空調新設工事	2025年7月	170	—	—
門真物流センター (大阪府門真市)	東面・北面外壁改修工事	2026年1月	65	—	—
門真物流センター (大阪府門真市)	荷物用エレベーター更新工事	2025年12月	87	—	—
高槻物流センター (大阪府高槻市)	西面北面外壁改修工事	2025年7月	25	—	—
前橋物流センター (群馬県前橋市)	事務室トイレ改修工事	2025年11月	11	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

②期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)(注)
武蔵村山物流センター (東京都武蔵村山市)	防火区画形成工事	2025年1月	185
大東物流センター (大阪府大東市)	事務所Ⅱ空調更新工事	2025年1月	71
大東物流センター (大阪府大東市)	倉庫Ⅱ南面東面外壁防水工事	2025年1月	59
高槻物流センター (大阪府高槻市)	東面南面外壁改修工事	2025年1月	20

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4)テナント及び主要な不動産等の概要

上位10テナント

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、2025年1月31日現在における全賃貸面積の上位10テナントは、以下のとおりです。

テナントの名称	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%) (注1)
株式会社ナカノ商会	柏物流センターⅡ	169,445.04	12.3
	浦安千鳥物流センター		
	辰巳物流センター		
	福岡箱崎ふ頭物流センター		
	新木場物流センター		
	福岡香椎浜物流センター		
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	119,637.29	8.7
	春日井物流センター		
SBSリコーロジスティクス株式会社	新子安物流センター(注2)	62,371.93	4.5
	大阪福岡物流センター		
	草加物流センター		
株式会社バンテック	武蔵村山物流センター	59,620.01	4.3
	市川物流センター		
佐川急便株式会社	東雲物流センター(注2)	57,376.56	4.2
	新子安物流センター(注2)		
	横浜福浦物流センター		
	羽生物流センター		
	前橋物流センター		
	習志野物流センター		
佐川グローバルロジスティクス株式会社	川崎物流センター	53,617.90	3.9
	久喜物流センター(注2)		
株式会社タカラトミー	市川物流センターⅡ(注2)	51,874.96	3.8
三井倉庫ロジスティクス株式会社	習志野物流センターⅡ(注2)	43,508.54	3.2
ロジスティード東日本株式会社	八千代物流センター	43,032.60	3.1
DHLサプライチェーン株式会社	相模原物流センター	42,733.37	3.1
テナント全体の合計		1,373,844.76	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

新子安物流センター:51%

久喜物流センター:44.5%