

2024 年 9 月 18 日

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人とアドバンス・ロジスティクス投資法人との間の
吸収合併に係る投資信託及び投資法人に関する法律第 149 条第 1 項に定める備置書面

東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
アドバンス・ロジスティクス投資法人
執行役員 高坂 健司

アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「MFLP」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）との間で、2024 年 8 月 5 日付で合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）を締結し、2024 年 11 月 1 日を合併の効力発生日として、MFLP を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことといたしましたので、以下のとおり、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。）第 149 条第 1 項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第 193 条に定める事項を記載した書面を備え置きます。

1. 吸収合併契約の内容（投信法第 149 条第 1 項柱書）

別紙 1 記載のとおりです。

2. 投信法施行規則第 193 条第 1 項第 1 号から第 3 号に掲げる事項の内容

(1) 合併対価の相当性に関する事項（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 1 号）

(i) 吸収合併に際して交付する合併対価の総計、吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項

① 本投資法人の投資口 1 口に割り当てられる MFLP の投資口の口数又は金銭の額

	MFLP (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.168
		(ご参考) 本投資口分割（下記（注 2） において定義されます。以下 同じです。）考慮前 0.292

（注 1）本合併により発行する MFLP の新投資口数：787,699 口（予定）

（注 2）MFLP は、2024 年 10 月 31 日を分割の基準日、2024 年 11 月 1 日を効力発生日とし

て、投資口1口を4口とする本投資口分割を予定しており（以下「本投資口分割」といいます。）、上記合併比率及びMFLPが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割を考慮する前の合併比率は、MFLP1に対し、本投資法人0.292となります。しかしながら、かかる合併比率では、本投資法人投資口1口に対して、MFLPの投資口0.292口が割当交付されることとなり、交付されるMFLPの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も本投資法人の投資主がMFLPの投資口を継続して保有することを可能とするべく、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のMFLPの投資口を交付することを目的として、本合併の効力発生に先立ち、MFLPの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のMFLPの投資口1.168口を割当交付します。

（注3）本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきMFLPの投資口1.168口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

（注4）上記の投資口の他、MFLPは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終期の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

② 算定の基礎

両投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため、それぞれ、MFLPは大和証券株式会社（以下「大和証券」といいます。）を、本投資法人はSMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を、本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。

なお、大和証券及びSMBC日興証券による算定結果の概要は、いずれも上記「①本投資法人の投資口1口に割り当てられるMFLPの投資口の数又は金銭の額」記載の、MFLPによる投資口1口を4口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

大和証券は、両投資法人が東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、両投資法人ともに比較可能な上場類似投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の推計が可能であることから類似投資法人比較法を採用して算定を行いました。さらに、将来の事業活動の状況を算定に反映するため配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。大和証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	MFLP	本投資法人
市場投資口価格法	1	0.276～0.281

類似投資法人比較法	1	0.280～0.338
DDM 法	1	0.216～0.326
修正純資産法	1	0.346

なお、市場投資口価格法では、最近における両投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2024年8月2日を算定基準日として、算定基準日の終値、直近1か月間の終値の単純平均値、直近3か月間の終値の単純平均値及び直近6か月間の終値の単純平均値を採用しています。

大和証券が DDM 法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

大和証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注1）の記載をご参照ください。

SMBC 日興証券は、両投資法人の財務情報及び本合併の諸条件を分析した上で、両投資法人について、両投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、両投資法人に比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似上場投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似上場投資法人比較法を、両投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としての配当割引モデル法（DDM 法）を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。SMBC 日興証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	MFLP	本投資法人
市場投資口価格法	1	0.28～0.28
類似上場投資法人比較法	1	0.26～0.40
DDM 法	1	0.25～0.42
修正純資産法	1	0.33

なお、市場投資口価格法では、最近における両投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2024年8月2日を算定基準日として、算定基準日から遡る1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。

SMBC 日興証券が DDM 法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

SMBC 日興証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注2）の記載をご参照ください。

（注1）大和証券は、合併比率の分析にあたり、その分析及び検討の対象とした全ての情報（両投資法人から提供された情報並びに一般に公表された情報を含みますが、これらに限られません。）が正確かつ完全であるという前提に基づいており、当該情報の正確性及び完全性を検証する義務を負いません。大和証券は、合併比率の分析にあたり、両投資法人の全ての資産又は負債（金融派生商品、簿外資産及び負債、その他の偶発債務を含みますが、これらに限られません。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行ってお

ず、また第三者機関への評価、鑑定又は査定の依頼を行う義務を負いません。大和証券は、合併比率の分析にあたり、両投資法人より提供された財務予測は、両投資法人のそれぞれの経営陣による当該時点で入手可能な最善の予測と判断をもって合理的な根拠に基づいて作成されたものであるという前提に基づいており、当該財務予測の正確性及び実現可能性を検証する義務を負いません。

(注2) SMBC 日興証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、各投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。また、各投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っていません。加えて、各投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、各投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としています。SMBC 日興証券による上記合併比率の分析は、2024 年 8 月 2 日現在の上記情報等に基づくものです。SMBC 日興証券の分析は、本投資法人の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依頼又は使用することはできません。また各投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使するべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

③ 算定の経緯

両投資法人は、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人のフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。

④ 算定機関との関係

大和証券及び SMBC 日興証券は、いずれも、両投資法人の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。以下「投資法人計算規則」といいます。）第 67 条第 4 項に定める関連当事者には該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

なお、SMBC 日興証券は、両投資法人に対して通常の銀行取引の一環として融資取引等を行っている三井住友銀行と同じ株式会社三井住友フィナンシャルグループのグループ企業の一員ですが、本投資法人は、SMBC 日興証券の第三者算定機関としての実績に鑑み、かつ、弊害防止措置として SMBC 日興証券における合併比率の算定を実施する部署とその他の部署及び三井住友銀行との間で所定の情報遮断措置が講じられていること、本投資法人と SMBC 日興証券は一般取引先と同様の取引条件での取引を実施しているためフィナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関としての独立性が確保されており、本投資法人が SMBC 日興証券に対して合併比率の算定を依頼することに関し、特段の問題はないと考えられることを踏まえた上で、SMBC 日興証券をフィナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関に選任しております。

⑤ 公正性を担保するための措置

ア. 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人は互いの投資口を保有しておらず、資本関係を有していません。また、本合併の検討段階において、MFLPの資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（以下「MFLM」といいます。）と本投資法人の資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）及びそれらの株主との間には特別の資本関係その他の利害関係はありません。したがって、両投資法人は、いわゆる独立当事者として、上記③に記載のとおり、協議・交渉を重ねた結果、合併比率を含む本合併契約の締結につき合意しています。

なお、本合併の検討過程において、MFLPは執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

本投資法人は執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員3名により構成される投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

また、MFLPは長島・大野・常松法律事務所を、本投資法人は森・濱田松本法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手続及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

イ. 合併比率の算定における公正性担保措置

上記②～④に記載のとおり、両投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

MFLPは、本合併の公正性を担保するために、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関である大和証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するために、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーから合併比率が両投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

(ii) 吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

本合併に際して増加すべき MFLP の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。ただし、両投資法人は、効力発生日の前日における両投資法人の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができます。

① 出資総額： 0 円

② 出資剰余金： 投資法人計算規則第 22 条第 1 項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 合併対価について参考となるべき事項（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 2 号）

(i) 吸収合併存続法人の規約の定め

別紙 2 記載のとおりです。

なお、別紙 1 の合併契約書に記載のとおり、MFLP は投資主総会を開催して規約を別紙 1 の合併契約書別紙 1（規約変更案）のとおり変更する旨の議案につき承認を求めるとされています。

(ii) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

① 当該投資口を取引する市場

東京証券取引所 不動産投資信託証券市場

② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

上記①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(iii) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

MFLP の最近 6 か月間の月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。

月別	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2024 年 5 月	2024 年 6 月	2024 年 7 月	2024 年 8 月
最高（円）	459,000	454,500	458,000	443,000	436,500	451,000
最低（円）	416,500	437,000	429,000	427,500	422,000	394,000

(3) 吸収合併に係る新投資口予約権の定め相当性に関する事項（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 2 号の 2）

該当事項はありません。

(4) 計算書類等に関する事項（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 3 号）

(i) 吸収合併存続法人に関する事項

① 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容
別紙 3 記載のとおりです。

② 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

ア 投資口の分割

MFLP は、2024 年 8 月 5 日開催の役員会において、以下のとおり本投資口分割を行うことについて決定しました。

a. 分割の目的

本合併は、MFLP を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、MFLP1 に対し本投資法人が 0.292 となります。しかしながら、かかる合併比率では、本投資法人投資口 1 口に対して MFLP 投資口 0.292 口が割当交付されることとなり、交付される MFLP の投資口の口数が 1 口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後も本投資法人の投資主が MFLP の投資口を継続して保有することを可能とすべく、本投資法人の全ての投資主に対し 1 口以上の MFLP 投資口を交付することを目的として、MFLP の投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。

b. 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である 2024 年 10 月 31 日の最終の投資主名簿に記載又は記録された MFLP の投資主の所有投資口 1 口につき、4 口の割合をもって分割いたします。本投資口分割は、本合併の効力発生日の前日までに本合併に係る合併契約が解除され又は失効していないことを条件として、本合併の効力発生日である 2024 年 11 月 1 日において効力を生じるものとします。

イ 決算期の変更

MFLP は、本合併に伴い、MFLP の第 17 期営業期間を本合併の効力発生日の前日までの 3 ヶ月間（2024 年 8 月 1 日から同年 10 月末日まで）とするとともに、第 18 期営業期間を本合併の効力発生日から 9 ヶ月間（2024 年 11 月 1 日から 2025 年 7 月末日まで）の変則決算とする旨の規約変更にかかる議案を、2024 年 9 月 30 日に開催する投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において上程することを決定しました。

ウ 資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準の変更

MFLP は、以下のとおり、資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準を変更する旨の規約変更に係る議案を、本投資主総会において上程することを決定しました。

- a. 本合併に伴い、会計上の「のれん」が生じる場合が見込まれることから、運用報酬Ⅰから運用報酬Ⅲまでの算出にあたり、のれん償却費等の取扱いを明確にするため、必要な規定の追加を行うものです。
- b. また、運用報酬Ⅲについて、現行規約では営業期間 6 ヶ月を想定とした計算式であるところ、上記④のような変則決算の導入時の営業期間の長短による影響を調整するために、上限料率について調整を行う規定を追加するものです。
- c. 運用報酬Ⅲについて、投資口の分割や併合が行われる場合の発行済投資口数の増減の影響を調整するための規定を追加するものです。

エ 資産運用会社の吸収分割契約締結

MFLP が資産の運用を委託する資産運用会社である MFLM 及び本投資法人が資産の運用

を委託する資産運用会社である IRM は、MFLP 及び本投資法人による合併契約の締結に伴い、2024 年 11 月 1 日を吸収分割の効力発生日として、吸収分割承継会社である MFLM が吸収分割会社である IRM から IRM が本投資法人から受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割を行うこと（以下「本吸収分割」といいます。）を決定し、2024 年 8 月 5 日付で吸収分割契約（以下「本吸収分割契約」といいます。）を締結いたしました。本吸収分割の目的は、後記「(ii) 吸収合併消滅法人に関する事項 ①最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容 才資産運用会社の吸収分割契約締結」と同じです。

(ii) 吸収合併消滅法人に関する事項

- ① 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

ア 資金の借入れ

本投資法人は、後記「イ 資産の取得」に記載の不動産信託受益権（LOGITRES 佐野）の取得資金及び当該取得に関連する費用に充当するため、以下の借入れを実行しました。

区分 (注 1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	元本返済日	元本返済方法	担保
長期	株式会社 千葉銀行	1,500	基準金利 + 0.280% (注 2)	2024 年 4 月 2 日	2031 年 3 月 31 日	期限 一括返済	無担保 無保証
合計		1,500	—	—	—	—	—

(注 1)「短期」とは、借入実行日から元本返済日までの期間が 1 年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から元本返済日までの期間が 1 年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注 2)基準金利は、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する 3 か月物日本円 TIBOR です。

本投資法人は、後記「イ 資産の取得」に記載の不動産信託受益権（T&B メンテナンスセンター松江及び T&B メンテナンスセンター富山）の取得資金及び当該取得に関連する費用に充当するため、以下の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行 日	元 本 返 済 日	元本返済 方法	担保
短期	株式会社 三井住友 銀行	2,300	基準金利 + 0.150 % (注)	2024 年 8 月 1 日	2024 年 11 月 1 日	期限一括 返済	無担保 無保証
合計		2,300	—	—	—	—	—

(注)基準金利は、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する 1 か月物日本円 TIBOR です。

イ 資産の取得

本投資法人は、2023 年 10 月 3 日付で、LOGITRES 佐野の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結のうえ、2024 年 4 月 2 日付で取得しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
物流不動産	L-14	LOGITRES 佐野	栃木県佐野市	1,670	2024 年 4 月 2 日

(注)「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

本投資法人は、2024 年 6 月 26 日付で、T&B メンテナンスセンター松江及び T&B メンテナンスセンター富山の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結のうえ、2024 年 8 月 1 日付で取得しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得年月日
その他不動産	I-01	T&B メンテナンスセンター松江	島根県松江市	1,884	2024 年 8 月 1 日
その他不動産	I-02	T&B メンテナンスセンター富山	富山県富山市	2,454	2024 年 8 月 1 日

本投資法人は、2024 年 8 月 5 日付で、アイミッションズパーク厚木 2、アイミッションズパーク加須及びアイミッションズパーク吉川美南の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	取得予定年月日
物流不動産	L-15	アイミッションズパーク厚木 2	神奈川県伊勢原市	4,712	2024 年 11 月 1 日又は売主と別途合意する日
物流不動産	L-16	アイミッションズパーク加須	埼玉県加須市	3,031	2024 年 11 月 1 日又は売主と別途合意する日
物流不動産	L-17	アイミッションズパーク吉川美南 (準共有持分 50%)	埼玉県吉川市	3,019	2024 年 11 月 1 日又は売主と別途合意する日

ウ 主要な顧客の異動（貸借の解消、貸借の締結）

本投資法人は、運用資産である「アイミッションズパーク三郷」「アイミッションズパーク東京足立」に入居している株式会社イー・ロジットより、2024 年 3 月 12 日に賃貸借契約を中途解約する旨の通知書を受領しました。なお、当該賃貸借契約の中途解約については、第 12 期以降の本投資法人の財政状態及び経営成績に影響を及ぼすことが想定されますが、影響額は算定中です。

テナント名	株式会社イー・ロジット
-------	-------------

物件名称	① アイミSSIONズパーク三郷 ② アイミSSIONズパーク東京足立
賃貸面積	① 22,664.74 m ² ② 27,979.20 m ²
本物件の総賃貸面積に占める割合	①②ともに 100.0%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合（注1）	① 4.4% ② 5.4%
契約解約日	未定

（注1）2024年2月末日時点における本投資法人の総賃貸可能面積 519,171.55 m²に占める解約面積の割合です。

（注2）賃料及び、敷金・保証金については本テナントの承諾が得られていないため、非開示となります。

本投資法人が保有する「アイミSSIONズパーク東京足立」において、IRM は、2024年6月28日付で新たに定期建物賃貸借契約を締結することを決定しました。

テナント名	非開示（注1）
賃貸契約面積	14,186.15 m ²
アイミSSIONズパーク東京足立の賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合	50.7%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合	2.7%（注2）
年間賃料	非開示（注1）
敷金・保証金	非開示（注1）
契約締結日	2024年6月28日
契約期間	2024年7月1日～2029年6月30日

（注1）テナントより開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしております。

（注2）2024年6月28日時点における本投資法人が保有する全ての資産の総賃貸可能面積 526,285.75 m²に占める賃貸契約面積の割合です。

エ 規約の変更

本投資法人は、以下のとおり、資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法を変更する旨の規約変更に係る議案を、本投資法人の2024年10月10日に開催する投資主総会の第3号議案において上程することを決定しました。

- a. 現行規約における資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法について、本投資法人が合併により解散することとなる場合には、合併の効力発生日の前日を決算期とみなして報酬を計算する旨の定めを置くものです。
- b. 上記の規約変更を、本投資法人の第13期営業期間の初日である2024年9月1日から効力を生ずることとするため、附則において、その旨を規定するものです。

オ 資産運用会社の吸収分割契約締結

MFLP が資産の運用を委託する資産運用会社である MFLM 及び本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である IRM は、MFLP 及び本投資法人による合併契約の

締結に伴い、2024 年 11 月 1 日を吸収分割の効力発生日として、本吸収分割を決定し、2024 年 8 月 5 日付で本吸収分割契約を締結いたしました。

本吸収分割は本合併に伴い実施されるものです。本投資法人与 IRM との間の資産運用委託契約は、本合併及び本吸収分割の効力発生日において、本合併により本投資法人から MFLP へ、また本吸収分割により IRM から MFLM へそれぞれ承継されます（ただし、当該資産運用委託契約は、既存の MFLP と MFLM の間の資産運用委託契約と重複するため、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日である 2024 年 11 月 1 日付で本合併の直後に解約される予定です。）。

本合併及び本吸収分割の結果、IRM は分割対価として MFLM の株式を取得して MFLM の株主（保有議決権割合 23%）となり、MFLM が MFLP（MFLP と本投資法人による本合併後の MFLP）から資産運用の委託を受けるという体制となります。

② 吸収合併消滅法人において最終営業期間がないときは、吸収合併消滅法人の成立の日における貸借対照表

該当事項はありません。

3. 吸収合併が効力を生ずる日以後における吸収合併存続法人の債務（投信法第 149 条の 4 第 1 項の規定により吸収合併について異議を述べることができる債権者に対して負担する債務に限る。）の履行の見込みに関する事項（投信法施行規則第 193 条第 1 項第 4 号）

MFLP 及び本投資法人の最終営業期間末日現在の貸借対照表における資産の額、負債の額及び純資産の額はそれぞれ下表のとおりであり、いずれも資産の額が負債の額を十分に上回っており、かつ、本合併の効力発生日までに資産の額及び負債の額に重大な変動は生じない見込みです。

	資産の額	負債の額	純資産の額
MFLP (2024 年 7 月 31 日現在)	386,162,327 千円	169,431,531 千円	216,730,795 千円
本投資法人 (2024 年 2 月 29 日現在)	135,180,946 千円	60,873,753 千円	74,307,192 千円

また、本合併後の MFLP の収益状況について、本合併後の MFLP の債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ、予想されていません。

以上より、本合併の効力発生日以後における MFLP の債務については、履行の見込みがあると判断しております。

本書面の備置開始日後、上記の事項に変更が生じた場合は、変更後の当該事項を記載した書面を速やかに備え置くことといたします。

以上

本合併契約
(次ページ以降に添付)

合併契約書

2024 年 8 月 5 日

合 併 契 約 書

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「甲」という。）とアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第 1 条（合併の方法）

甲及び乙は、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第 147 条に規定される吸収合併を行う。

第 2 条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

（1）吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

住所：東京都中央区銀座六丁目 8 番 7 号

（2）吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：アドバンス・ロジスティクス投資法人

住所：東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地

第 3 条（甲の投資口の分割）

甲は、第 13 条又は本契約のその他の規定により本契約が解除されていないことを条件として、本合併がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口 1 口を、効力発生日をもって投資口 4 口に分割（以下「本投資口分割」という。）する。

第 4 条（本合併に際して交付する甲の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本合併に際して、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主（当該買取り請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に 1.168 を乗じた数（1 に満たない端数切捨て）の、本投資口分割後の甲の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に對して、その所有する乙の投資口 1 口につき、本投資口分割後の甲の投資口 1.168 口の

割合をもって、割当交付する。ただし、かかる割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることを停止条件とし、本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲及び乙は誠実に協議し合意の上、効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応をとるものとする。

2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理する。

第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額： 0円
- (2) 出資剰余金： 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第6条（効力発生日）

1. 効力発生日は、2024年11月1日とする。
2. 前項の規定にかかわらず、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第7条（吸収合併契約等承認投資主総会）

1. 甲は、2024年9月30日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催し、(i)投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で規約を別紙1のとおり変更する旨の議案、並びに(iii)その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、2024年10月10日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催し、(i)投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認、(ii)乙の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）との間の資産運用委託契約の本合併の効力発生を停止条件とする解約、(iii)合併により営業期間が終了する場合に合併の効力発生日の前日までを営業期間として資産運用報酬を計算する旨の規約変更を行う議案並びに(iv)その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

第8条（本合併後の甲の商号、関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併に際して変更せず、本合併後も三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の商号を維持する。
2. 甲の資産運用会社、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者を総称していう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、乙の投資法人債に関する一般事務受託者との間の契約は、本合併により甲が承継し、当該投資法人債に関する一般事務受託者は甲の一般事務受託者となる。
3. 乙は、効力発生日（同日を含まない。）までに、本合併の効力発生を停止条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約（投資法人債に関する一般事務受託者との間の契約を除く。）並びにその他の甲及び乙が別途合意により定める契約を甲の合理的に満足する内容で解約する。ただし、甲は、乙が本項記載の各契約に基づき支払うべき報酬等のうち、効力発生日時点で未払いであるものの支払義務を承継するものとする。
4. 前二項にかかわらず、甲及び乙は、別途協議し合意の上、前二項に定める内容を変更することができる。

第9条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、甲の2024年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2024年7月31日に終了した営業期間に係る決算期における分配可能利益の額（投信法第136条第1項に定める利益の額をいう。以下同じ。）を限度とする金銭の分配、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配及び当該営業期間におけるFF0（当期純利益（ただし、不動産売却損益等を除く。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいう。）の75%を上限として実施する利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。また、甲は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、投資主との合意による投資口の有償取得を行わないものとする。
2. 乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、乙の2024年8月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2024年8月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度とする金銭の分配、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配及び当該営業期間における減価償却費の30%を限度とする利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。また、乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、投資主との合意による投資口の有償取得を行わないものとする。

3. 前二項にかかわらず、効力発生日が 2024 年 11 月 1 日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについて、甲乙協議し合意の上、これを決定するものとする。

第 10 条（合併交付金）

甲は、第 4 条第 1 項に定める投資口のほか、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、割当対象投資主又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、その有する乙の投資口 1 口につき以下の算式により算定される金額（1 円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\begin{array}{lcl} \text{1 口当たり合併} & & \text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額} \\ \text{交付金の金額} & = & \frac{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}} \end{array}$$

なお、上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第 11 条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第 12 条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務遂行の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者又は会計監査人その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、投資法人債の発行、新規の借入れ（既存借入金の返済のために行う借入れは除く。）、物件の取得又は売却に係る契約の締結又は実行等を含むが、これらに限られない。ただし、本契約に定めるもの並びに本契約締結日（同日を含む。）までに締結及び公表済の契約に基づくものを除く。）については、相手方当事者の事前の同意（当該同意は不合理に拒絶、留保又は遅延されない。）を得た上で、これを行う。
2. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継のために必要となる実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行い、それぞれの資産運用会社をして必要な協力を行わせるものとする。

3. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間において、各々の借入等債務の履行に責任を持ち、財務制限条項違反その他の契約違反を生じさせないものとする。
4. 甲及び乙は、それぞれ、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入に係る財務制限条項違反その他の契約違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。

第 13 条（本合併の効力発生の前提条件及び解除）

甲及び乙は、効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就していない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就しないことが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、対象となる前提条件が第 1 号から第 10 号までのいずれかである場合において、それが成就しないことが自ら又はその関係者の責めに帰すべき違反、瑕疵又は問題等によるものを除く。）、相手方当事者に対し効力発生日に先立ち書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、解除当事者に本契約についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併について、米国証券法上、Form F-4 による届出が必要とされないことが、甲及び乙が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること。
- (2) 乙及び乙の資産運用会社が、乙及び乙の資産運用会社間の資産運用委託契約を、効力発生日付で、甲の合理的に満足する内容で解約することに予め合意していること。
- (3) 甲及び乙につき、本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる適用法令及び内規等に従った手続（甲については第 7 条第 1 項に定める投資主総会の承認、乙については第 7 条第 2 項に定める投資主総会の承認を含む。）及び許認可等の取得が完了していること。
- (4) 甲及び乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、金銭消費貸借契約については、本合併後に本合併後の存続投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。）について予め承諾（かかる承諾は、原則として書面によることを要するが、書面により承諾を得がたい合理的理由がある場合には書面に限られない。）が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。

- (5) 甲及び乙が、本合併の実行について契約等（本合併後の存続投資法人の運営に重大な影響を及ぼすものに限る。）により承諾を得ることを義務づけられている相手方（前号に規定する金融機関及び本合併後の存続投資法人の運営に際し当該契約等を維持する必要性が低いと甲及び乙が協議の上合意するものを除く。）から、本合併の実行について予め承諾（かかる承諾は、原則として書面によることを要するが、書面により承諾を得がたい合理的理由がある場合には書面に限られない。）を得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (6) 本契約締結日以降効力発生日までの間に返済期日が到来する甲及び乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲及び乙が合理的に満足する内容による借入金によるリファイナンスが実行されていること。
- (7) 本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと（本合併に関連して、本合併後の存続投資法人の資金繰りに重大な悪影響を及ぼす事由を含むがこれに限られない。）。
- (8) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反、金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）。また、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続の開始又は申立がないこと。
- (9) 甲及び乙において、本契約締結日（同日を含む。）までに締結済の物件の取得に係る契約に基づく売買につき、当該契約上効力発生日まで（同日を含まない。）の日を実行予定日とするものが全て実行されており、また、当該契約上効力発生日以降（同日を含む。）の日を実行予定日とするものについて実行されない具体的なおそれが存在しないこと。
- (10) 甲及び甲の資産運用会社並びに乙及び乙の資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと。
- (11) 甲の資産運用会社と乙の資産運用会社の間で本契約締結日と同日付で締結された吸収分割契約について解約事由又は解除事由が生じておらず、効力発生日にその効力が発生することが確実であること。

第 14 条（合併条件の変更及び本契約の解約）

本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間において、(i) 甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、(ii) 本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、(iii) その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv) これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約

を解約することができる。

第 15 条（費用）

本契約に別段の定めがない限り、本契約の準備及び締結、本契約に基づき企図されている各種手続、取引等に関連して発生する費用（自己のために選任する公認会計士、弁護士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬、その他負担すべき又は支出することのある手数料及び費用、並びに借入れに伴い貸付人に対して支払うフィー及び金利スワップ取引に伴う損失を含むがこれらに限られない。）（以下「費用等」と総称する。）については、当該本契約当事者がそれぞれ負担する。なお、乙は自らが負担すべき費用等については、効力発生日までに終了する営業期間（効力発生日の前日に終了する営業期間を含む。）において、乙の費用として計上するものとする。ただし、乙が SMBC 日興証券株式会社との間で締結する FA 契約に基づき効力発生日以降に発生する成功報酬については、甲の費用として計上する。

第 16 条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 甲及び乙は、本契約に関する全ての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第 17 条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

上記を証するため、本契約書 2 通を作成し各当事者記名捺印の上、各 1 通を保有する。

2024 年 8 月 5 日

甲： 東京都中央区銀座六丁目 8 番 7 号
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
執行役員 浅井 裕史



上記を証するため、本契約書 2 通を作成し各当事者記名捺印の上、各 1 通を保有する。

2024 年 8 月 5 日

乙： 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
アドバンス・ロジスティクス投資法人
執行役員 高坂 健司



別紙 1（規約変更案）

規約変更案

（下線部は変更箇所を示します）

現 行 規 約	変 更 案
第6条 （発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>800</u>万口とする。 2～3.（省略）	第6条 （発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>3,200</u>万口とする。 2～3.（現行どおり）
第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2.（省略） 3.（省略） (1)～(11)（省略） （新設） <u>(12)</u> その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 4～5.（省略）	第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2.（現行どおり） 3.（現行どおり） (1)～(11)（現行どおり） <u>(12) 信用金庫法に定める出資</u> <u>(13)</u> その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 4～5.（現行どおり）
第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。	第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。<u>但し、第17期営業期間は、2024年8月1日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月1日から2025年7月末日までとする。</u>
第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1.（省略）	第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1.（現行どおり）

(1) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。

なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。

(2) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。

(1) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。）に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。

なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。

(2) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益（但し、のれん償却費を加算した後の金額とする。）の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。

(3) 運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）×EPU×0.001%を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A/B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額） B：当該決算期における発行済投資口数 (4)～(7)（省略） 2. （省略） （新設）	(3) 運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。</u>）×EPU×0.001%（但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「<u>183を当該営業期間の実日数で除した数</u>」を乗じた料率に調整する。）を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A/B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。</u>） B：当該決算期における発行済投資口数 <u>なお、当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整する。</u> i 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のX倍（1円未満切捨。）とする。 ii Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のY分の1倍（1円未満切捨。）とする。 (4)～(7)（現行どおり） 2. （現行どおり） 第9章 附 則
--	--

	<u>第42条 （変更の効力発生）</u> <u>1. 規約第6条第1項、第29条第3項、第34条及び第37条第1項に係る規約変更の効力は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の間で締結された2024年8月5日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。なお、規約第37条第1項第3号に係る規約変更のうち、「(但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。)」の文言を追加する変更は規約第34条の変更後の第17期営業期間に係る運用報酬Ⅲの算出のときから適用する。</u> <u>2. 本章の規定は、本合併の効力発生日付で、前項による規約変更の効力発生後に削除するものとする。</u>
--	--

MFLP の投資法人規約
(次ページ以降に添付)

規 約

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人規約

第1章 総 則

第1条 (商号)

本投資法人は、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人と称し、英文では Mitsui Fudosan Logistics Park Inc. と表示する。

第2条 (目的)

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という。）に基づき、資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいう。以下同じ。）のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」という。）に定義されるもののうち不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権又は投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」という。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。）をいう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とする。

第3条 (本店の所在地)

本投資法人は、本店を東京都中央区に置く。

第4条 (公告方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行う。

第2章 投資口

第5条 (投資主の請求による投資口の払戻し及び投資主との合意による自己の投資口の取得)

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないものとする。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる。

第6条 (発行可能投資口総口数)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口とする。
2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。

3. 本投資法人は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとする。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とする。

第7条 （投資口の取扱いに関する事項）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手続き、その他の投資口に関する手続き及びその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める「投資口取扱規程」による。

第8条 （投資法人が常時保持する最低限度の純資産額）

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とする。

第3章 投資主総会

第9条 （招集）

1. 本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集する。
2. 本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催する。
3. 本投資法人は、2019年10月8日及び同日以後遅滞なく投資主総会を招集し、以後、隔年ごとの10月8日及び同日以後遅滞なく投資主総会を招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。
4. 本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。
5. 本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる。

第10条 （議長）

本投資法人の投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これに当たる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の1人がこれに代わるものとする。

第11条 （決議）

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。
2. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1人を代理人として、その議決権を行使することができる。
3. 前項の場合において、投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければならない。

第12条 （書面による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第13条 （電磁的方法による議決権の行使）

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。
2. 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第14条 （みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しない。
 - (1) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
 - (2) 解散
 - (3) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
 - (4) 投資法人による資産運用委託契約の解約
 - (5) 規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）
3. 第1項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第15条 （基準日等）

1. 本投資法人が第9条第3項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2019年7月末日及び以後隔年ごとの7月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。

2. 本投資法人が第9条第3項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合で、各決算期（第34条に定義する。以下同じ。）から3か月以内に開催する投資主総会については、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。
3. 前各項にかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とすることができる。
4. 投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果その他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。

第4章 執行役員及び監督役員

第16条 （執行役員及び監督役員の員数）

本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上）とする。

第17条 （執行役員及び監督役員の選任及び任期）

1. 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任する。
2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
3. 補欠の役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとする。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

第18条 （執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとする。

- (1) 執行役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。
- (2) 監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払う。

第 19 条 （執行役員及び監督役員の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

第 5 章 役員会

第 20 条 （招集）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が 1 人の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の 1 人がこれを招集する。
2. 役員会招集権を有しない執行役員又は監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができる。
3. 役員会の招集通知は、役員会の日の 3 日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して発するものとする。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。
4. 執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができる。

第 21 条 （決議等）

1. 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって行う。
2. 役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果その他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

第 22 条 （役員会規程）

役員会に関する事項については、法令又は本規約に定めるもののほか、役員会において定める「役員会規程」による。

第 6 章 会計監査人

第 23 条 （会計監査人の選任）

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任する。

第 24 条 （会計監査人の任期）

1. 会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

第 25 条 （会計監査人の報酬の支払に関する基準）

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期ごとに 2,000 万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから 3 ヶ月以内に、会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。

第 26 条 （会計監査人の投資法人に対する損害賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができる。

第 7 章 資産運用の対象及び方針

第 27 条 （資産運用の基本方針）

本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行う。

第 28 条 （投資態度）

1. 本投資法人が、不動産（本項においては、不動産等（第 29 条第 1 項第（2）号に定義する。）及び不動産対応証券（第 29 条第 1 項第（3）号に定義する。）の各裏付けとなる不動産を含む。）に投資する場合には、その不動産の主たる用途が、物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものであるもの（以下「物流施設」という。）を主な投資対象とする。また、これに加えて、その不動産の主たる用途が、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設その他企業活動の基盤の用に供され、又は供されることが可能なものであるもの（以下「物流施設」と併せて「物流施設等」という。）も投資対象とする。但し、複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途が物流施設等の用に供され、又は供されることが可能なものであると判断される場合には、当該一体

としての複数の不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券を取得することができる。

2. 本投資法人は、主として日本国内に所在する資産に投資するものとし、海外に所在する資産にも投資することができるものとする。
3. 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」という。）に定める場合において、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除く。）の総数又は総額に投信法施行規則第 221 条に規定する率を乗じて得た数又は額を超える当該発行済株式又は出資を取得することができるものとする。
4. 本投資法人が取得する資産の組入比率は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 100 分の 75 以上とする。

第 29 条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

1. 本投資法人は、第 27 条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産（以下、(1)から(3)までに掲げる特定資産を総称して「不動産関連資産」という。）に投資する。
 - (1) 不動産
 - (2) 次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」という。）
 - ① 不動産の賃借権
 - ② 地上権
 - ③ 外国の法令に基づく(1)又は(2)①若しくは②に掲げる資産
 - ④ 不動産、不動産の賃借権、地上権又は③に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）
 - ⑤ 不動産、不動産の賃借権、地上権又は③に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ⑥ 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う本項第(1)号に掲げる不動産又は第(2)号①から⑤までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいう。以下同じ。）
 - ⑦ 信託財産を主として⑥に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ⑧ 外国の法令に準拠して組成された④から⑦までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - ⑨ 投信法第 194 条第 2 項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されてい

る店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除く。)が発行する株式又は出資

- (3) 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの(なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含む。)(以下「不動産対応証券」と総称する。)
- ① 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(以下「資産流動化法」という。))に定めるものをいう。)
 - ② 投資信託の受益証券(投信法に定めるものをいう。)
 - ③ 投資法人の投資証券(投信法に定めるものをいう。)
 - ④ 特定目的信託の受益証券(資産流動化法に定めるものをいう。)
 - ⑤ 匿名組合出資持分証券(金融商品取引法(以下「金商法」という。))に定める匿名組合出資持分をいう。)
 - ⑥ 外国の法令に準拠して組成された①から⑤までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。
- (1) その他の特定資産(なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含む。)
- ① 預金
 - ② コールローン
 - ③ 国債証券(金商法に定めるものをいう。)
 - ④ 地方債証券(金商法に定めるものをいう。)
 - ⑤ 特別の法律により法人の発行する債券(金商法に定めるものをいう。)
 - ⑥ 資産流動化法に規定する特定社債券(金商法に定めるものをいう。)
 - ⑦ 社債券(金商法に定めるものをいう。)
 - ⑧ 譲渡性預金証書
 - ⑨ 貸付信託の受益証券(金商法に定めるものをいう。)
 - ⑩ コマーシャル・ペーパー(金商法に定めるものをいう。)
 - ⑪ 金銭債権(投信法施行令に定めるものをいい、⑭に該当するものを除く。)
 - ⑫ 株券(金商法に定めるものをいう。)
 - ⑬ 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で③から⑦まで又は⑨、⑩若しくは⑫に掲げる証券又は証書の性質を有するもの(第1項第(2)号⑨に該当するものを除く。)
 - ⑭ 海外不動産保有法人に対する金銭債権
 - ⑮ 信託財産を主として①から⑭までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ⑯ 有価証券(投信法に定めるものをいい、第1項第(2)号若しくは第(3)号又は本号に定めるものを除く。以下同じ。)
- (2) デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令に定めるものをいう。)
- (3) 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令に定めるものをいう。以下同じ。)

3. 本投資法人は、上記のほか、不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができる。
- (1) 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。）
 - (2) 著作権法に基づく著作権等
 - (3) 動産（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。）
 - (4) 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
 - (5) 特定出資（資産流動化法に定めるものをいう。）
 - (6) 民法上の組合の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除く。）
 - (7) 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
 - (8) 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
 - (9) 地役権
 - (10) 本規約の定めに基づき本投資法人が投資を行う国又は地域における不動産等を主たる投資対象とする場合における、当該国又は地域の法令に基づいて組成される権利等（当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含む。但し、上記で該当するものを除く。）
 - (11) 国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含む。但し、上記で該当するものを除く。）
 - (12) その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
4. 本投資法人は、上記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができる。
5. 金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして第1項から第4項を適用する。

第30条 （投資制限）

- 1. 前条第2項第(1)号⑪に掲げる金銭債権及び⑫に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。
- 2. 前条第2項第(2)号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に関わる為替変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。

第31条 （組入資産の貸付けの目的及び範囲）

1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として、運用資産に属する全ての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。
2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

第 32 条 （資産評価の原則）

1. 本投資法人は、運用資産の評価に当たっては、投資主のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。
2. 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、評価の信頼性の確保に努めるものとする。
3. 本投資法人は、運用資産の評価に当たって、継続性の原則を遵守するものとする。

第 33 条 （資産評価の方法、基準及び基準日）

1. 本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）が定める諸規則その他の法令諸規則及び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・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。
 - (1) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は第 29 条第 1 項第(2)号③に掲げる資産（第 29 条第 1 項第(1)号、第(2)号①から③までに定めるもの。）
取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とする。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとする。
 - (2) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は第 29 条第 1 項第(2)号③に掲げる資産を信託する信託の受益権（第 29 条第 1 項第(2)号④に定めるもの。）
信託財産が第(1)号に掲げる資産の場合は、第(1)号に従った評価を行い、金融資産の場合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・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。
 - (3) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は第 29 条第 1 項第(2)号③に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第 29 条第 1 項第(2)号⑤に定めるもの。）

信託財産の構成資産が第(1)号に掲げる資産の場合は、第(1)号に従った評価を行い、金融資産の場合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・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。

- (4) 不動産に関する匿名組合出資持分（第29条第1項第(2)号⑥に定めるもの。）

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が第(1)号から第(3)号までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合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・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額とする。

- (5) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第29条第1項第(2)号⑦に定めるもの。）

信託財産である匿名組合出資持分について第(4)号に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とする。

- (6) 有価証券（第29条第1項第(3)号、第2項第(1)号③から⑦、⑨、⑩、⑫、⑬及び⑮に定めるもの。）

当該有価証券が満期保有目的の債券の場合には取得原価で評価する。ただし、当該債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは償却原価法に基づいて算定された価額とする。また、当該有価証券が子会社株式及び関連会社株式の場合には、取得原価で評価する。なお、当該有価証券がその他有価証券に分類される場合には、時価をもって評価する。市場価格のない株式等は、取得原価で評価するものとする。

- (7) 金銭債権又は海外不動産保有法人に対する金銭債権（第29条第2項第(1)号⑪及び⑭に定めるもの。）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とする。

- (8) 信託財産を主として第29条第2項(1)号①から⑭までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第29条第2項第(1)号⑮に定めるもの。）

実務対応報告等の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会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が本項第(6)号又は第(7)号の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。

- (9) デリバティブ取引に係る権利（第29条第2項第(2)号に定めるもの。）

- ① デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価する。
 - ② 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・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとし、また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとする。
- (10) 外貨建取引等
外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準等に従い会計処理及び評価を行うものとする。
- (11) その他
上記に定めがない場合には、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又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・慣行により付されるべき評価額をもって評価する。
2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。
- (1) 不動産、不動産の賃借権又は地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額
 - (2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が本項第(1)号に掲げる資産の場合は第(1)号に従った評価を、金融資産の場合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・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額
3. 資産評価の基準日は、次条に定める各決算期とする。但し、第29条第1項第(3)号又は第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。

第34条 (決算期)

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

第35条 (金銭の分配の方針)

1. 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める諸規則に従うものとする。

- (1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は、投信法及び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・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益の金額をいう。
- (2) 分配金額は、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定され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（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。
- (3) 分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとする。

2. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、前項第(2)号で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。なお、本投資法人は、原則として每期継続的に分配可能金額を超える金銭の分配を行う方針とする。また、その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮する。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。

3. 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から 3 ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配する。

4. 分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。

第 36 条 （借入金及び投資法人債発行の限度額等）

1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人

の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含む。）又は投資法人債を発行することができる。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。なお、資金を借り入れる場合は、金商法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る。）からの借入れに限るものとする。

2. 前項の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができる。
3. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、その合計額が 1 兆円を超えないものとする。

第 37 条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）

1. 本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりとする。なお、本投資法人は、資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとする。

(1) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率 0.1% を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1 年 365 日として当該計算期間の実日数により日割計算。1 円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。

なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートをを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。

(2) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、

これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5%を上限として別途本投資法人与資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。

(3) 運用報酬Ⅲ

本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。

＜計算式＞

本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）×EPU×0.001%を上限として別途投資法人与資産運用会社の間で合意した料率

$EPU = A/B$

A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）

B：当該決算期における発行済投資口数

(4) 取得報酬

本投資法人が不動産等（本第(4)号においては、第29条第1項第(2)号⑨に該当するものを除く。）及び再生可能エネルギー発電設備又は海外不動産保有法人関連出資を取得した場合（第(6)号に規定する場合を除く。）において、その取得価額（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した資産の評価額、出資（海外不動産保有法人関連出資を除く。）による場合は出資金、海外不動産保有法人関連出資による場合は海外不動産保有法人取得代金（以下で定義される。）を意味する。但し、消費税等並びに取得費用を除く。）に対して、0.5%（但し、資産運用会社の利害関係者からの取得（海外不動産保有法人による利害関係者からの取得の場合を含む。）については0.25%）を上限として別途本投資法人与資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額を取得報酬とする。

なお、「海外不動産保有法人取得代金」とは、海外不動産保有法人が不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産を取得した場合の海外不動産保有法人の取得価額を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。

(5) 譲渡報酬

本投資法人が不動産等（本第(5)号においては、第29条第1項第(2)号⑨に該当するものを除く。）及び再生可能エネルギー発電設備又は海外不動産保有法人が保有するこれらと同様の性質を有する資産を譲渡した場合（第(6)号に規定する場合を除く。）において、その譲渡価額（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した資産の評価額、海外不動産保有法人が保有する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産の譲渡の場

合は海外不動産保有法人譲渡代金（以下で定義される。）を意味する。但し、消費税等並びに譲渡費用を除く。）に対して、0.5%（但し、資産運用会社の利害関係者に対する譲渡（海外不動産保有法人から利害関係者に対する譲渡の場合を含む。）については0.25%）を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額を譲渡報酬とする。

なお、「海外不動産保有法人譲渡代金」とは、海外不動産保有法人が保有する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産を譲渡した場合の海外不動産保有法人の譲渡価額を、当該譲渡日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該譲渡日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。

(6) 合併報酬

資産運用会社が、本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合のいずれも含む。以下同じ。）（以下「合併」と総称する。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合において、当該相手方が保有する資産の評価額（以下で定義される。）の合計額に0.5%（但し、当該相手方が資産運用会社の利害関係者である場合については0.25%）を上限として、資産運用会社の業務内容等を勘案して、別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額を合併報酬とする。

なお、「当該相手方が保有する資産の評価額」とは、(i)本投資法人が吸収合併存続法人になる場合は、本投資法人が当該相手方から合併時に承継する不動産等（本第(6)号においては、第29条第1項第(2)号⑨に該当するものを除く。）、再生可能エネルギー発電設備及び海外不動産保有法人関連出資（以下あわせて「対象資産」という。）の評価額、(ii)本投資法人が吸収合併消滅法人になる場合は、当該相手方が合併時に保有する対象資産の評価額、(iii)新設合併の場合は、新設合併設立法人が当該相手方から合併時に承継する対象資産の評価額をいう。

(7) 報酬の支払時期

本投資法人が上記(1)から(6)までに定める報酬を支払う時期は、次のとおりとする。

① 運用報酬Ⅰ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内に資産運用会社に対して支払う。

② 運用報酬Ⅱ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内に資産運用会社に対して支払う。

③ 運用報酬Ⅲ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅲを、当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内に資産運用会社に対して支払う。

④ 取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、不動産等（本④においては、第29条第1項第(2)号⑨に該当するものを除く。）及び再生可能エネルギー発電設備を取得した日（海外不動産保有法人関連出資の取得の場合は、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を取得した日又は海外不動産保有法人が不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産を取得した日のいずれか遅い方の日をいうものとする。）の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。

⑤ 譲渡報酬

本投資法人は、譲渡報酬を、不動産等（本⑤においては、第29条第1項第(2)号⑨に該当するものを除く。）及び再生可能エネルギー発電設備を譲渡した日（海外不動産保有法人が保有する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産の譲渡の場合は、海外不動産保有法人が当該資産を譲渡した日をいうものとする。）の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。

⑥ 合併報酬

本投資法人は、合併報酬を、合併の効力発生日の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。

2. 前項に記載の報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）又は口座間振替の方法により支払うものとする。

第38条 （損益の帰属）

資産運用会社の運用により本投資法人の運用資産に生じた利益及び損失は、全て本投資法人に帰属する。

第39条 （諸費用の負担）

1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担する。
2. 前項に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによる。
 - (1) 投資口及び新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含む。）

- (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (3) 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (4) 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含む。）
- (5) 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及び IR 活動等に関する費用
- (6) 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含む。）
- (7) 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- (8) 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デューディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。）
- (9) 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
- (10) 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
- (11) 本投資法人の運営に要する費用
- (12) その他上記(1)から(11)までに定める費用に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

第 40 条 （消費税及び地方消費税）

本投資法人は、本規約で別段の明示の定めがある場合を除き、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの（以下、併せて「課税対象項目」と総称する。）に課される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。なお、本規約記載の金額は、本規約において別段の定めがあるものを除き、すべて消費税等抜きの金額とする。

第 8 章 業務及び事務の委託

第 41 条 （資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。
2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外に関連する事務であって投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については、第三者に委託する。

制定	2016 年 2 月 24 日
改定	2016 年 6 月 6 日
改定	2017 年 10 月 30 日

改定	2021 年 10 月 27 日
改定	2023 年 10 月 27 日

MFLP の最終営業期間（2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書（投信法施行規則第 193 条第 6 項第 1 号イ）

- I. 資産運用報告
- 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
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

第16期 資産運用報告

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

東京都中央区銀座六丁目 8 番 7 号

自 2024年 2 月 1 日
至 2024年 7 月 31 日

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第12期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第13期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	第14期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	第15期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	第16期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
営業収益 (百万円)	10,607	10,960	11,478	11,845	12,413
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(10,607)	(10,960)	(11,478)	(11,845)	(12,413)
営業費用 (百万円)	6,148	6,455	6,874	7,106	7,592
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(5,011)	(5,271)	(5,652)	(5,849)	(6,202)
営業利益 (百万円)	4,459	4,504	4,604	4,738	4,821
経常利益 (百万円)	4,166	4,206	4,261	4,407	4,360
当期純利益 (百万円)	4,165	4,205	4,260	4,405	4,359
総資産額 (百万円)	339,016	336,551	350,013	361,107	386,162
(対前期比) (%)	(15.2)	(△0.7)	(4.0)	(3.2)	(6.9)
純資産額 (百万円)	204,837	204,230	203,652	217,781	216,730
(対前期比) (%)	(9.5)	(△0.3)	(△0.3)	(6.9)	(△0.5)
有利子負債額 (百万円)	123,900	120,700	135,200	131,300	156,700
出資総額(純額) (注2) (百万円)	200,671	200,025	199,391	213,374	212,371
発行済投資口の総口数 (口)	576,000	576,000	576,000	608,000	608,000
1口当たり純資産額 (円)	355,619	354,567	353,562	358,192	356,465
分配金総額 (百万円)	4,811	4,838	5,071	5,409	5,602
1口当たり分配金 (円)	8,353	8,401	8,804	8,898	9,214
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(7,231)	(7,301)	(7,396)	(7,247)	(7,170)
(うち1口当たり一時差異等調整引当額) (円)	(一)	(一)	(11)	(37)	(47)
(うち1口当たりその他の利益超過分配金) (円)	(1,122)	(1,100)	(1,397)	(1,614)	(1,997)
総資産経常利益率(注3) (%)	1.3	1.2	1.2	1.2	1.2
(年換算値) (%)	(2.7)	(2.5)	(2.5)	(2.5)	(2.3)
自己資本利益率(注3) (%)	2.1	2.1	2.1	2.1	2.0
(年換算値) (%)	(4.3)	(4.1)	(4.2)	(4.1)	(4.0)
期末自己資本比率(注3) (%)	60.4	60.7	58.2	60.3	56.1
(対前期増減)	(△3.1)	(0.3)	(△2.5)	(2.1)	(△4.2)
配当性向 (注3) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	181	184	181	184	182
期末投資物件数 (件)	24	24	25	27	30
期末稼働率(注4) (%)	99.9	99.8	99.8	99.8	100.0
減価償却費(注5) (百万円)	2,708	2,707	2,984	3,108	3,296
資本的支出額 (百万円)	128	227	194	168	352
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3) (百万円)	8,304	8,396	8,810	9,104	9,507
FFO (Funds from Operation) (注3) (百万円)	6,873	6,913	7,244	7,514	7,656

期別		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
1口当たりFFO（注3）	（円）	11,933	12,002	12,578	12,359	12,592
期末総資産有利子負債比率（LTV） （注3）	（％）	36.5	35.9	38.6	36.4	40.6

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

（注2）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注3）以下の算定式により算出しています。

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

（注4）「期末稼働率」は、期末時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に對して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）賃貸等不動産に係る減価償却費を記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

② 投資環境と運用実績

日本経済は、物価上昇の影響も受け個人消費はやや軟調に推移したものの、企業活動は拡大、設備投資は緩やかな増加傾向にあり、また継続的な賃金の引上げもあり、雇用・所得環境も緩やかに改善するなど、全体的には緩やかな回復基調が続いています。一方で、今後の金融・為替市場の動向、海外の経済・物価動向、資源価格の動向、企業の賃金・価格設定行動等については不確実性もあり十分に注視していく必要があります。

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

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

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

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

③ 資金調達の概要

当期においては、期中に返済期日が到来した長期借入金6,600百万円の返済資金として同額の借入れを行いました。また、MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ、MFLP・SGリアルティ福岡柏屋及びMFLP東名綾瀬の取得等に際し、新たに長期借入金24,000百万円、短期借入金9,000百万円の借入れを行い、期中に短期借入金7,600百万円の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額156,700百万円（短期借入金2,000百万円、1年内返済予定の長期借入金6,600百万円、投資法人債5,000百万円及び長期借入金143,100百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は40.6%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

④ 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益12,413百万円、営業利益4,821百万円、経常利益4,360百万円、当期純利益4,359百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数608,000口の整数倍である4,359,360,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は7,170円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注1）。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し及び一時差異等調整引当額としてFF0（注2）の73%である5,589百万円から利益分配金額4,359百万円を控除した残額にほぼ相当する額である1,229百万円を分配することとし、また、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、13百万円を一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出

資の払戻し) にすることになりました。これらの結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は2,044円としました。

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

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

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

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

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

(注4) 鑑定LTV(%) = $A/B \times 100$ (%)

A = 当該決算日における有利子負債総額

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

(3) 増資等の状況

本投資法人の2024年7月31日までの最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年10月15日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	379,000	△259	106,822	(注2)
2020年2月3日	公募増資	59,000	438,000	28,289	135,111	(注3)
2020年2月27日	第三者割当増資	3,000	441,000	1,438	136,549	(注4)
2020年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	441,000	△257	136,292	(注5)
2020年10月5日	公募増資	96,190	537,190	45,922	182,214	(注6)
2020年10月19日	第三者割当増資	4,810	542,000	2,296	184,510	(注7)
2020年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△342	184,168	(注8)
2021年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△368	183,800	(注9)
2021年10月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	542,000	△527	183,272	(注10)
2022年2月1日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	(注11)
2022年2月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	(注12)
2022年4月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△538	200,671	(注13)
2022年10月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△646	200,025	(注14)
2023年4月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	576,000	△633	199,391	(注15)
2023年8月9日	公募増資	30,470	606,470	14,086	213,478	(注16)
2023年8月23日	第三者割当増資	1,530	608,000	707	214,185	(注17)
2023年10月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	608,000	△804	213,381	(注18)
2024年4月19日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	608,000	△981	212,399	(注19)

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

(注2) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり685円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年10月15日よりその支払を開始しました。

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

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

(注5) 2020年3月13日開催の本投資法人役員会において、第7期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を

を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2020年4月23日よりその支払を開始しました。

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

【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12期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第13期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	第14期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	第15期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	第16期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
最高（円）	590,000	550,000	532,000	502,000	459,000
最低（円）	487,500	440,000	439,500	439,500	416,500

(4) 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、以下のとおりです。

期別	第12期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	第13期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	第14期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	第15期 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	第16期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日
当期末処分利益総額 (千円)	4,165,308	4,205,480	4,260,455	4,406,357	4,359,700
利益留保額 (千円)	252	104	359	181	340
金銭の分配金総額 (千円)	4,811,328	4,838,976	5,071,104	5,409,984	5,602,112
(1口当たり分配金) (円)	(8,353)	(8,401)	(8,804)	(8,898)	(9,214)
うち利益分配金総額 (千円)	4,165,056	4,205,376	4,260,096	4,406,176	4,359,360
(1口当たり利益分配金) (円)	(7,231)	(7,301)	(7,396)	(7,247)	(7,170)
うち出資払戻総額 (千円)	646,272	633,600	811,008	1,003,808	1,242,752
(1口当たり出資払戻額) (円)	(1,122)	(1,100)	(1,408)	(1,651)	(2,044)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (千円)	—	—	6,336	22,496	28,576
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) (円)	—	—	(11)	(37)	(47)
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)	646,272	633,600	804,672	981,312	1,214,176
(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)	(1,122)	(1,100)	(1,397)	(1,614)	(1,997)

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

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

①外部成長戦略

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

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

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

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

②内部成長戦略

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

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

③財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント」

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー（FF0）に基づき継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併契約締結

本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といい、併せて「両投資法人」といいます。）は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、2024年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

(A) 本合併の目的

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の収束以降、海外経済の回復ペースが鈍化した影響を受けつつも、輸出や企業活動の拡大が見られ、緩やかな回復傾向にあります。一方で、経済社会活動の回復に伴って、日本銀行は金融政策の正常化を進めていますが、為替市場においては実質金利差の拡大を背景に円安傾向にあり、足許ではインフレと通貨安の進行及び金利上昇懸念によって、不透明な市場環境が続いています。このような環境の下、足許の東京証券取引所のJ-REIT市場においても、賃料増額等のインフレ対応力や長期金利上昇への懸念から、不安定な状況が続いています。

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した運用を行ってまいりましたが、一方で、共通の課題も認識しております。すなわち、両投資法人においては、主な投資対象である先進的物流施設の期待利回りがその希少性や流動性の高さにより依然として低く、また、日銀の金融政策の変更による金利上昇懸念等を背景としたJ-REIT市況の悪化も相まって、公募増資を通じた大規模な物件取得機会が限定的であるという課題を認識しております。

このような状況のもと、本投資法人とADLはこれらの課題へ対処しそれぞれの投資主価値の継続的な向上を実現するための施策として、本年3月より本合併に関する協議を開始することで合意し、検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、2024年8月5日、本合併契約を締結いたしました。両投資法人は、本合併について、以下の意義を有していると考えております。

(i) 資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上

本合併により、本合併後（注）の本投資法人の資産規模は49物件・5,765億円（取得（予定）価格ベース）に拡大し、J-REIT市場におけるプレゼンスは向上するとともに、時価総額の拡大に伴い、投資口の流動性も向上します。足元ではJ-REIT市場が低迷し外部成長が困難な環境となっている中で、本合併により急速な資産規模の拡大を実現し、本投資法人の中期資産規模目標である5,000億円を達成します。今後も投資主価値向上に資する外部成長を継続的に実施し、物流セクター代表銘柄として持続的な成長を目指します。

（注）本投資法人は、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日である2024年11月1日付で3物件（取得予定価格合計10,763百万円）の取得を実施する予定です。上記資産規模は、当該資産取得実施後の数値です。

(ii) ポートフォリオ分散の進展による安定性向上

本合併による保有物件数の増加に伴い、ポートフォリオ分散が進展し収益安定性が向上します。本合併により取得（予定）価格ベースの上位5物件比率は本投資法人34.7%、ADL72.9%から30.3%に低下し、賃貸面積ベースの上位5テナント比率も本投資法人27.4%、ADL70.7%から29.8%と低水準を維持するなど、収益安定性が向上します。

(iii) 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築

総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートが強化されます。本合併により先進的物流施設である三井不動産ロジスティクスパーク及びアイミッシュンズパークのダブルブランドを組み入れることでクオリティへのこだわりを継続しつつ、両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した物件パイプライン供給力及びテナントリーシング力の更なる強化による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指します。

(B) 本合併の効力発生日

2024年11月1日（予定）

(C) 本合併の方式

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

(D) 本合併に係る割当ての内容

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	ADL (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1,168
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0,292

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数：787,699口（予定）

(注2) 本投資法人は、下記（E）に記載のとおり、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。当該本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、ADL0.292となります。

(注3) ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき本投資法人の投資口1,168口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

(E) 投資口の分割

本投資法人は、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする本投資口分割を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しADLが0.292となります。しかしながら、かかる合併比率では、ADL投資口1口に対して本投資法人投資口0.292口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるADLの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、上記（D）に記載のとおり、ADLの投資主には、ADLの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1,168口が割当交付されることとなります。

分割により増加する投資口数等は、以下のとおりです。

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

(注1) 本合併により、ADLの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1,168口を、本書の日付現在のADLの発行済投資口の全て（674,400口）について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

(注2) 現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は8,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

(F) 本投資法人の1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- | | |
|--------------|-----------|
| ① 1口当たり純資産額 | : 89,116円 |
| ② 1口当たり当期純利益 | : 1,792円 |

(G) 合併交付金

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

(H) 吸収合併消滅法人（ADL）の直前期（2024年2月期）の概要

事業内容	資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	3,728百万円
当期純利益	1,661百万円
資産額	135,180百万円
負債額	60,873百万円
純資産額	74,307百万円

(参考情報)

(イ) 本資産運用会社による吸収分割契約の締結

本合併に伴い、本資産運用会社及びADLが資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）は、それぞれ2024年8月5日開催の取締役会にて、2024年11月1日を吸収分割の効力発生日とし、本資産運用会社を吸収分割承継会社、IRMを吸収分割会社とし、吸収分割承継会社である本資産運用会社が吸収分割会社であるIRMからIRMがADLから受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて吸収分割契約を締結いたしました。

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

(ロ) 本投資法人における規約の一部変更

本投資法人は、2024年9月30日に開催予定の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において、規約を一部変更する議案が付議される予定です。

<規約の一部変更の予定>

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
第6条 （発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>800</u> 万口とする。 2～3. （省略） 第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2. （省略） 3. （省略） (1)～(11) （省略） （新設） (12) <u>その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u> 4～5. （省略） 第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。	第6条 （発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>3,200</u> 万口とする。 2～3. （現行どおり） 第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2. （現行どおり） 3. （現行どおり） (1)～(11) （現行どおり） (12) <u>信用金庫法に定める出資</u> (13) <u>その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u> 4～5. （現行どおり） 第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。 <u>但し、第17期営業期間は、2024年8月1日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月1日から2025年7月末日までとする。</u>

現 行 規 約	変 更 案
第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1.（省略） (1)運用報酬Ⅰ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。 (2)運用報酬Ⅱ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。	第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1.（現行どおり） (1)運用報酬Ⅰ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（<u>但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。</u>）に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。 「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。 (2)運用報酬Ⅱ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益（<u>但し、のれん償却費を加算した後の金額とする。</u>）の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。

現 行 規 約	変 更 案
(3)運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（１円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）×EPU×0.001%を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A / B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額） B：当該決算期における発行済投資口数 (4)～(7)（省略） 2.（省略）	(3)運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（１円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし</u>、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。）×EPU×0.001%（但し、当該営業期間が６ヶ月に満たない場合又は６ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。）を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A / B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし</u>、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。） B：当該決算期における発行済投資口数 <u>なお、当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整する。</u> i 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のX倍（１円未満切捨。）とする。 ii Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のY分の1倍（１円未満切捨。）とする。 (4)～(7)（現行どおり） 2.（現行どおり）

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	第9章 附 則 <u>第42条 (変更の効力発生)</u> <u>1. 規約第6条第1項、第29条第3項、第34条及び第37条第1項に係る規約変更の効力は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の間で締結された2024年8月5日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。なお、規約第37条第1項第3号に係る規約変更のうち、「（但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。）」の文言を追加する変更は規約第34条の変更後の第17期営業期間に係る運用報酬Ⅲの算出のときから適用する。</u> <u>2. 本章の規定は、本合併の効力発生日付で、前項による規約変更の効力発生後に削除するものとする。</u>

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第12期 (2022年7月31日)	第13期 (2023年1月31日)	第14期 (2023年7月31日)	第15期 (2024年1月31日)	第16期 (2024年7月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	576,000	576,000	576,000	608,000	608,000
出資総額(純額) (注) (百万円)	200,671	200,025	199,391	213,374	212,371
投資主数 (人)	7,847	8,022	7,889	8,424	10,354

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(2) 投資口に関する事項

2024年7月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の 割合(%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	112,630	18.52
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	103,249	16.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	31,110	5.11
三井不動産株式会社	28,900	4.75
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,774	2.92
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	11,645	1.91
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	10,074	1.65
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	9,834	1.61
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	9,264	1.52
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	7,627	1.25
合計	342,107	56.26

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

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員	浅井 裕史	—	3,000
監督役員	後藤 出	シティニューワ法律事務所 弁護士	1,800
	大澤 栄子	大澤公認会計士事務所 代表 公認会計士 エクシオグループ株式会社 社外監査役 任天堂株式会社 社外取締役(監査等委員)	1,800
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	12,000

(注1) 2024年7月31日現在、執行役員浅井裕史は、自己の名義で本投資法人の投資口を6口所有しています。また、2024年7月31日現在、監督役員後藤出及び大澤栄子は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

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

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

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において決定いたします。

③役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域区分 (注 1)	第15期 (2024年 1 月31日 現在)		第16期 (2024年 7 月31日 現在)	
			保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産比率 (%) (注 3)	保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産比率 (%) (注 3)
信託不動産 (注 4) (注 5)	物流不動産	首都エリア	176, 909	49. 0	200, 173	51. 8
		関西エリア	108, 444	30. 0	107, 490	27. 8
		その他エリア	40, 252	11. 1	42, 993	11. 1
	小計		325, 607	90. 2	350, 657	90. 8
	インダストリアル不動産 (注 6)	首都エリア	25, 783	7. 1	25, 557	6. 6
		関西エリア	—	—	—	—
		その他エリア	—	—	—	—
	小計		25, 783	7. 1	25, 557	6. 6
	信託不動産合計		351, 391	97. 3	376, 214	97. 4
預金・その他の資産		9, 716	2. 7	9, 947	2. 6	
資産総額		361, 107	100. 0	386, 162	100. 0	

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

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

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注5) 信託不動産の金額には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

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

(2) 主要な保有資産

2024年7月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃 貸事業収益比 率 (%)	主たる用途
GLP・MFLP市川塩浜 (注5)	14,412	50,813	50,813	100.0	4.0	物流不動産
MFLP久喜	11,018	67,925	67,925	100.0	3.9	物流不動産
MFLP横浜大黒 (注5)	9,418	47,939	47,939	100.0	3.0	物流不動産
MFLP八潮	8,770	39,692	39,692	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP厚木	6,894	40,958	40,958	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP船橋西浦	6,269	31,034	31,034	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP柏	5,566	31,291	31,291	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP堺	22,011	112,148	112,148	100.0	6.9	物流不動産
MFLP小牧	7,187	38,806	38,806	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP日野 (注5)	11,638	46,801	46,801	100.0	3.2	物流不動産
MFLP平塚	6,449	33,055	33,055	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLPつくば	8,092	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP稲沢	14,409	68,922	68,922	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP厚木Ⅱ	11,994	48,032	48,032	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP福岡Ⅰ	4,725	32,216	32,216	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLPプロロジスパーク 川越 (注5)	13,971	56,723	56,723	100.0	3.4	物流不動産
MFLP広島Ⅰ	13,481	66,665	66,665	100.0	4.1	物流不動産
MFLP茨木	56,030	208,811	208,811	100.0	14.8	物流不動産
MFLP川口Ⅰ	17,893	48,119	48,119	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP八千代勝田台	17,429	69,830	69,830	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP大阪Ⅰ	13,570	43,880	43,880	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP平塚Ⅱ	12,389	46,525	46,525	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP大阪交野 (注7)	15,877	67,264	67,264	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP東名綾瀬	19,536	54,148	54,148	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP所沢 (注7)	4,009	21,725	21,725	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP平塚Ⅲ	8,445	28,327	28,327	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP新木場Ⅰ	5,973	9,585	9,585	100.0	非開示 (注6)	物流不動産
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋 (注5、7)	3,190	18,061	18,061	100.0	非開示 (注6)	物流不動産

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃 貸事業収益比 率 (%)	主たる用途
MFIP印西	11,170	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)	インダストリアル不動産
MFIP印西Ⅱ	14,387	30,906	30,906	100.0	非開示 (注6)	インダストリアル不動産
合計	376,214	非開示 (注6)	非開示 (注6)	100.0	100.0	

(注1) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注2) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年7月31日現在の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本（2）及び後記（3）において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。なお、2024年7月31日時点で空室となっている建物又は貸室に関し当該時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして対象賃貸借契約に含めています。）又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（2）において同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年7月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、2024年7月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（2）において同じです。

(注4) 「稼働率」は、2024年7月31日現在における本投資法人保有の各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、2024年7月31日現在において本投資法人が保有している各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(注6) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注7) 「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る帳簿価額には信託借地権が含まれています。

(3) 不動産等組入資産明細

2024年7月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
GLP・MFLP市川塩浜 (注4)	千葉県市川市塩浜一丁目6番3	不動産信託受益権	50,813	20,650	14,412
MFLP久喜	埼玉県久喜市清久町1番10	不動産信託受益権	67,925	15,700	11,018
MFLP横浜大黒 (注4)	神奈川県横浜市鶴見区大黒町43番1	不動産信託受益権	47,939	11,300	9,418
MFLP八潮	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北99番1	不動産信託受益権	39,692	12,400	8,770
MFLP厚木	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4021番1	不動産信託受益権	40,958	10,400	6,894
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市西浦三丁目10番13	不動産信託受益権	31,034	8,490	6,269
MFLP柏	千葉県柏市青田新田飛地字向割259番1	不動産信託受益権	31,291	8,120	5,566
MFLP堺	大阪府堺市堺区築港八幡町1番171	不動産信託受益権	112,148	28,200	22,011
MFLP小牧	愛知県小牧市大字本庄字東前2020番1	不動産信託受益権	38,806	9,080	7,187
MFLP日野(注4)	東京都日野市旭が丘三丁目1番2	不動産信託受益権	46,801	14,100	11,638
MFLP平塚	神奈川県平塚市西真土二丁目1544番5	不動産信託受益権	33,055	8,380	6,449
MFLPつくば	茨城県つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目35番2及び35番3	不動産信託受益権	既存棟： 37,938 増築棟： 25,600	11,300	8,092
MFLP稲沢	愛知県稲沢市奥田大沢町2番1	不動産信託受益権	68,922	19,100	14,409
MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市石田字八本木84番1ほか3筆	不動産信託受益権	48,032	15,600	11,994
MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡須恵町大字新原字沸道16番10ほか4筆	不動産信託受益権	32,216	6,710	4,725
MFLPプロロジスパーク川越(注4)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産信託受益権	56,723	17,850	13,971
MFLP広島Ⅰ	広島県広島市西区観音新町四丁目2876番26	不動産信託受益権	66,665	16,800	13,481
MFLP茨木	大阪府茨木市彩都あかね4番	不動産信託受益権	208,811	68,900	56,030
MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市領家四丁目3342番1ほか4筆	不動産信託受益権	48,119	20,600	17,893
MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市上高野字中野1807番13ほか1筆	不動産信託受益権	69,830	19,200	17,429
MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市淀川区加島二丁目1番1ほか2筆	不動産信託受益権	43,880	14,700	13,570
MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市大神字立葭366番4ほか	不動産信託受益権	46,525	13,700	12,389
MFLP大阪交野 (注5)	大阪府交野市星田北八丁目3702番6ほか113筆	不動産信託受益権	67,264	16,400	15,877

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市小園字 下原720番1ほか	不動産信託受 益権	54,148	19,800	19,536
MFLP所沢(注5)	埼玉県入間郡三芳町大 字竹間沢字生出窪308 番1ほか	不動産信託受 益権	21,725	4,090	4,009
MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市大神字 一之堰655番6ほか	不動産信託受 益権	28,327	8,460	8,445
MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区新木場四 丁目12番12	不動産信託受 益権	9,585	6,140	5,973
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋 (注4、5)	福岡県糟屋郡粕屋町大 字江辻字薄町50番1ほ か	不動産信託受 益権	18,061	3,040	3,190
物流不動産 小計			1,492,845	429,210	350,657
MFIP印西	千葉県印西市泉野二丁 目101番14	不動産信託受 益権	非開示 (注6)	14,700	11,170
MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市泉野二丁 目101番地11ほか2筆	不動産信託受 益権	30,906	17,900	14,387
インダストリアル不動産 小計			非開示 (注6)	32,600	25,557
合計			非開示 (注6)	461,810	376,214

(注1) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2024年7月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2024年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注3) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

(注4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る賃貸可能面積、期末算定価額及び帳簿価額は、2024年7月31日現在において本投資法人が保有している各物件の(準)共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る期末算定価額及び帳簿価額には信託借地権が含まれています。

(注6) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第15期 (2023年8月1日～2024年1月31日)				第16期 (2024年2月1日～2024年7月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
GLP・MFLP市川塩浜 (注3)	5	100.0	495	4.2	5	100.0	498	4.0
MFLP久喜	3	100.0	481	4.1	3	100.0	483	3.9
MFLP横浜大黒 (注3)	5	100.0	367	3.1	5	100.0	369	3.0
MFLP八潮	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	3	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP厚木	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP船橋西浦	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP柏	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP堺	7	100.0	855	7.2	7	100.0	854	6.9
MFLP小牧	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP日野(注3)	17	100.0	371	3.1	17	100.0	397	3.2
MFLP平塚	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLPつくば	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP稲沢	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP厚木Ⅱ	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP福岡Ⅰ	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLPプロロジスパー ク川越(注3)	9	94.2	420	3.6	10	100.0	420	3.4
MFLP広島Ⅰ	4	100.0	518	4.4	4	100.0	512	4.1
MFLP茨木	10	100.0	1,881	15.9	10	100.0	1,842	14.8
MFLP川口Ⅰ	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP八千代勝田台	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP大阪Ⅰ	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP平塚Ⅱ	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	2	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP大阪交野	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP東名綾瀬	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP所沢	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP平塚Ⅲ	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP新木場Ⅰ	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注3)	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
物流不動産 小計	非開示 (注4)	99.8	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)

	第15期 (2023年8月1日～2024年1月31日)				第16期 (2024年2月1日～2024年7月31日)			
不動産等の名称	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 (%)
MFIP印西	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
MFIP印西Ⅱ	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)	1	100.0	非開示 (注4)	非開示 (注4)
インダストリアル 不動産 小計	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
合計	非開示 (注4)	99.8	11,845	100.0	非開示 (注4)	100.0	12,413	100.0

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

(注2) 「稼働率」は、各決算日現在における本投資法人保有の各物件において締結されている各対象賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は、各決算日現在において本投資法人が保有している各物件の(準)共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2024年7月31日現在同欄記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

①有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

②特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

(7) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
MFLP久喜	埼玉県久喜市	LED照明設備設置工事	自 2025年2月 至 2025年7月	75	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事（13工区）	自 2024年7月 至 2024年12月	49	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	感知器更新工事	自 2024年8月 至 2025年6月	25	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	空調機器・全熱交換機更新工事	自 2025年2月 至 2025年6月	52	—	—
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事（14工区）	自 2025年2月 至 2025年6月	51	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	空調機器更新工事	自 2024年10月 至 2025年1月	17	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	機械警備設備交換工事	自 2024年12月 至 2025年7月	37	—	—
MFLP堺	大阪府堺市	ITV設備更新工事	自 2025年1月 至 2025年7月	74	—	—
MFLP日野	東京都日野市	全館非常灯・誘導灯器具交換工事	自 2024年9月 至 2025年1月	20	—	—
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	外壁工事（2工区）	自 2024年8月 至 2024年10月	44	—	—

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

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は352百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費180百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円) (注)
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	外壁塗装等工事 (12工区)	自 2024年 3 月 至 2024年 6 月	15
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	LED照明設備設置工事	自 2023年 5 月 至 2024年 3 月	40
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	外壁工事 (1 工区)	自 2023年12月 至 2024年 7 月	144
MFLP福岡 I	福岡県 糟屋郡須恵町	ITV録画用サーバー更新	自 2024年 6 月 至 2024年 7 月	11
MFLP茨木	大阪府茨木市	電力計メーター更新 工事	自 2023年12月 至 2024年 2 月	32
その他の資本的支出				108
合計				352

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

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第15期 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	第16期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日
資産運用報酬（注）	1,129,442	1,140,767
資産保管手数料	17,500	18,055
一般事務委託手数料	24,014	23,998
役員報酬	6,600	6,600
会計監査人報酬	11,000	11,000
その他費用	68,623	189,371
合計	1,257,180	1,389,792

（注）資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第15期に34,250千円、第16期に93,075千円あります。

(2) 借入状況

2024年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
短期 借入 金 (注1)	株式会社 みずほ銀行(注2)	2024年 2月1日	—	—	—	2024年 2月19日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	2024年 7月17日	—	500	0.2314	2024年 8月19日	期限一括	(注4)	
	株式会社 福岡銀行	2024年 7月3日	600	1,500	0.2436	2024年 8月5日	期限一括	(注4)	
小計			600	2,000					
長期 借入 金	株式会社 三井住友銀行	2016年 9月1日	1,500	1,500	0.4213	2026年 9月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2019年 2月4日	1,000	—	0.1475	2024年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	1,700	—	0.2000	2024年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	1,700	1,700	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.4168	2029年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.3743	2028年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.6325	2031年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	700	700	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	700	700	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2022年 3月15日	800	800	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 9月1日	2,000	2,000	基準金利 +0.3300 (注6)	2033年 9月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	0.5000	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月6日	500	500	0.5000	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月6日	500	500	1.2363	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,700	1.1300	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月5日	—	1,000	1.1450	2032年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月4日	—	1,700	基準金利 +0.3300 (注6)	2035年 3月5日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	1,400	1.0975	2032年 3月15日	期限一括	(注4)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	三井住友信託銀行 株式会社	2016年 9月1日	1,500	1,500	0.3813	2025年 9月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2019年 2月4日	1,500	—	0.1475	2024年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	800	800	0.1059	2025年 3月3日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	2,000	2,000	0.1950	2026年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.2375	2027年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	0.5875	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 9月1日	2,000	2,000	0.5313	2027年 9月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,200	0.6225	2028年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月5日	—	1,500	0.6288	2028年 2月7日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	800	0.6088	2028年 3月15日	期限一括	(注4)	
	株式会社 みずほ銀行	2016年 8月2日	1,700	1,700	0.2113	2024年 8月2日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2018年 3月15日	900	900	0.4895	2027年 9月15日	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3687	2028年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 4月6日	1,200	1,200	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4707	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,600	1,600	0.6325	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 8月2日	400	400	0.7488	2032年 8月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,200	1.3238	2034年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	800	1.2888	2034年 3月15日	期限一括	(注4)	
	株式会社 三菱UFJ銀行	2019年 2月4日	500	500	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 2月5日	800	800	0.2385	2027年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 2月5日	800	800	0.4272	2030年 2月5日	期限一括	(注4)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社 三菱UFJ銀行	2020年 10月6日	1,300	1,300	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2020年 10月6日	1,200	1,200	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	500	500	0.3743	2028年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	500	500	0.4408	2029年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	300	300	0.2025	2026年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 3月31日	500	500	0.2975	2026年 3月31日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	300	300	0.5375	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月6日	1,000	1,000	0.6300	2028年 2月7日	期限一括	(注4)	
		2023年 3月1日	2,200	2,200	0.6725	2028年 3月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,200	0.5213	2027年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	800	0.5225	2027年 3月15日	期限一括	(注4)	
	みずほ信託銀行 株式会社	2016年 9月1日	600	—	0.3237	2024年 3月1日	期限一括	(注4)	
		2016年 9月1日	700	700	0.3425	2024年 9月2日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	500	—	0.1475	2024年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 4月6日	500	500	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 3月15日	300	300	0.5957	2031年 9月16日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月6日	500	500	1.2363	2033年 2月7日	期限一括	(注4)	
		2023年 3月15日	300	300	1.1163	2033年 2月7日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月5日	—	500	基準金利 +0.2250 (注6)	2033年 2月7日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月1日	—	600	基準金利 +0.2250 (注6)	2033年 2月7日	期限一括	(注4)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	株式会社 日本政策投資銀行	2016年 8月2日	2,100	2,100	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4851	2029年 10月9日	期限一括	(注4)	
	株式会社 福岡銀行	2016年 8月2日	1,300	—	0.2169	2024年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2018年 3月15日	400	400	0.3563	2025年 3月14日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	2,000	2,000	0.3988	2029年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 4月6日	1,800	1,800	0.4942	2030年 4月8日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,000	基準金利 +0.2000 (注6)	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月2日	—	1,300	基準金利 +0.2250 (注6)	2033年 2月2日	期限一括	(注4)	
	日本生命保険 相互会社	2016年 8月2日	1,000	1,000	0.3125	2026年 8月3日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 8月4日	500	500	0.6455	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
	農林中央金庫	2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 2月5日	1,000	1,000	0.3360	2028年 2月7日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,500	1,500	0.3255	2028年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年 2月3日	期限一括	(注4)	
		2022年 8月4日	500	500	0.4988	2029年 8月3日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 3月15日	600	600	0.9350	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	農林中央金庫	2024年 2月1日	—	1,000	1.2275	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2024年 3月15日	—	500	1.1950	2033年 3月15日	期限一括	(注4)	
	株式会社 山口銀行	2018年 3月15日	600	600	0.3319	2024年 9月13日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.7140	2032年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	1,000	1.2419	2033年 9月15日	期限一括	(注4)	
	三井住友海上火災保険 株式会社	2018年 3月15日	600	600	0.3563	2025年 3月14日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2019年 2月4日	600	600	0.2087	2025年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	800	800	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2629	2027年 4月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
	信金中央金庫	2019年 2月4日	1,800	1,800	0.1863	2025年 2月4日 (注5)	期限一括	(注4)	
		2020年 2月5日	1,600	1,600	0.3809	2029年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	2,000	2,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,200	1,200	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5263	2031年 2月3日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 12月1日	2,000	2,000	1.1438	2031年 12月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	1,500	1.0975	2032年 3月15日	期限一括	(注4)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	住友生命保険 相互会社	2018年 12月3日	1,000	1,000	0.3975	2026年 12月3日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2020年 3月2日	800	800	0.2182	2028年 3月2日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	1,200	1,200	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 千葉銀行	2019年 2月4日	1,000	1,000	0.2313	2026年 2月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 3月2日	500	500	0.1836	2027年 3月2日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.3464	2028年 3月16日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	500	500	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	1,000	0.9563	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	
	株式会社 SBI新生銀行	2020年 2月5日	800	800	0.3809	2029年 2月5日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.4168	2029年 10月9日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	1,000	1,000	0.5937	2030年 9月17日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	500	500	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	1,200	1.1950	2033年 3月15日	期限一括	(注4)	
	株式会社 七十七銀行	2020年 3月2日	900	900	0.3723	2030年 3月4日	期限一括	(注4)	
		2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2021年 3月16日	800	800	0.6325	2031年 3月17日	期限一括	(注4)	
	株式会社 山梨中央銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.5377	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
	株式会社 中国銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
	株式会社 常陽銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.2829	2027年 10月6日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借 入 金	株式会社 常陽銀行	2024年 2月1日	—	1,000	1.1300	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社 百五銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.3305	2027年 4月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
	株式会社 第四北越銀行	2020年 10月6日	1,000	1,000	0.3305	2027年 4月6日	期限一括	(注4)	
		2022年 2月2日	800	800	0.3813	2029年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,000	0.9888	2031年 2月3日	期限一括	(注4)	
	株式会社 京都銀行	2020年 10月6日	500	500	0.4707	2030年 10月7日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注4)	
	株式会社 りそな銀行	2022年 2月2日	1,400	1,400	0.5538	2031年 8月2日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,500	基準金利 +0.2375 (注6)	2033年 8月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	500	基準金利 +0.2125 (注6)	2032年 9月15日	期限一括	(注4)	
	株式会社 もみじ銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.2265	2032年 8月2日	期限一括	(注4)	
	株式会社 京葉銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5538	2031年 8月4日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	500	0.9888	2031年 2月3日	期限一括	(注4)	
	株式会社 伊予銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	1,000	基準金利 +0.2500 (注6)	2034年 2月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 山形銀行	2022年 2月2日	1,000	1,000	0.5813	2032年 2月2日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	400	400	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2024年 2月1日	—	700	1.2756	2033年 8月1日	期限一括	(注4)	
	株式会社 きらぼし銀行	2023年 2月1日	300	300	0.9663	2030年 2月1日	期限一括	(注4)	
		2023年 2月1日	200	200	1.2713	2033年 2月1日	期限一括	(注4)	

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社 八十二銀行	2023年 2月1日	500	500	1.0175	2030年 8月1日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		2024年 2月1日	—	1,000	基準金利 +0.2125 (注6)	2032年 8月2日	期限一括	(注4)	
		2024年 3月15日	—	500	基準金利 +0.2125 (注6)	2032年 9月15日	期限一括	(注4)	
小計			125,700	149,700					
合計			126,300	151,700					

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

(注2) 2024年2月1日に借り入れた短期借入金3,100百万円を2024年2月19日付で期限一括返済しています。

(注3) 返済期限が営業日でない場合は翌営業日とします。

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

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

(注6) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。

なお、2024年7月31日時点で適用されている基準金利は、0.2573%です。

(3) 投資法人債の状況

2024年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得 年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
MFLP平塚Ⅲ	2024年 2月1日	8,410	—	—	—	—
MFLP新木場Ⅰ	2024年 2月1日	5,940	—	—	—	—
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注2)	2024年 2月1日	3,040	—	—	—	—
MFLP東名綾瀬(注3)	2024年 3月15日	9,920	—	—	—	—
合計	—	27,310	—	—	—	—

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

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

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

(2) その他の資産の売買状況等

主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得 又は 譲渡	不動産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価 機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	MFLP平塚Ⅲ	2024年 2月1日	8,410	8,450	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 11月30日
取得	不動産信託受益権	MFLP新木場Ⅰ	2024年 2月1日	5,940	6,110	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 11月30日
取得	不動産信託受益権	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注3)	2024年 2月1日	3,040	3,040	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 11月30日
取得	不動産信託受益権	MFLP東名綾瀬 (注4)	2024年 3月15日	9,920	9,920	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 11月30日
合計				27,310	27,520	—	—

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

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

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

(注4)「MFLP東名綾瀬」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	27,310,000	—
利害関係人等（注1）との取引状況の内訳		
平塚ツインシティ4特定目的会社	8,410,000 (30.8%)	— (—%)
三井不動産株式会社	8,980,000 (32.9%)	— (—%)
合計	17,390,000 (63.7%)	— (—%)

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

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

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
ロジスティクスマネジメント報酬	335,755	三井不動産株式会社	300,682	89.6%
建物管理委託費	445,262	三井不動産ファシリティーズ株式会社	195,360	43.9%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	176,083	39.5%

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

③その他利害関係人等への主な支払金額

その他利害関係人等への主な支払金額は、以下のとおりです。

支払先	区 分	支払金額 (千円)
三井不動産株式会社	修繕工事等	13,936
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	13,573
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	88,582
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	修繕工事等	48,179
第一園芸株式会社	修繕工事等	4,570
アンドレジリエンス株式会社	修繕工事等	613

④賃貸取引等

利害関係人等との賃貸取引は、以下のとおりです。

賃借人の名称	区 分	賃料収入 (千円)
三井不動産株式会社	賃貸収入等	618,400

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

資産運用会社（三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2024年 1 月 31 日)	当期 (2024年 7 月 31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	703, 770	381, 786
信託現金及び信託預金	8, 371, 276	8, 238, 051
営業未収入金	58, 740	331, 060
前払費用	102, 536	108, 434
未収消費税等	—	474, 920
その他	9, 138	3, 521
流動資産合計	9, 245, 462	9, 537, 774
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	192, 609, 798	204, 927, 088
減価償却累計額	△22, 016, 098	△24, 882, 025
信託建物（純額）	170, 593, 699	180, 045, 062
信託構築物	6, 108, 246	6, 456, 763
減価償却累計額	△2, 079, 269	△2, 328, 612
信託構築物（純額）	4, 028, 976	4, 128, 151
信託機械及び装置	4, 244, 208	4, 318, 951
減価償却累計額	△1, 641, 757	△1, 788, 826
信託機械及び装置（純額）	2, 602, 450	2, 530, 125
信託車両運搬具	4, 274	4, 274
減価償却累計額	△3, 107	△3, 224
信託車両運搬具（純額）	1, 167	1, 049
信託工具、器具及び備品	127, 868	136, 629
減価償却累計額	△46, 102	△55, 145
信託工具、器具及び備品（純額）	81, 765	81, 484
信託土地	172, 021, 268	187, 125, 473
信託建設仮勘定	39, 794	8, 540
有形固定資産合計	349, 369, 123	373, 919, 887
無形固定資産		
信託借地権	2, 061, 878	2, 303, 362
ソフトウェア	640	465
無形固定資産合計	2, 062, 518	2, 303, 827
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	50, 518	68, 468
長期前払費用	294, 620	267, 904
繰延税金資産	20	17
その他	1, 050	1, 050
投資その他の資産合計	346, 209	337, 440
固定資産合計	351, 777, 850	376, 561, 155
繰延資産		
投資口交付費	50, 117	31, 617
投資法人債発行費	33, 960	31, 779
繰延資産合計	84, 077	63, 397
資産合計	361, 107, 391	386, 162, 327

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2024年 1 月 31 日)	当期 (2024年 7 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	704, 817	604, 645
短期借入金	600, 000	2, 000, 000
1 年内返済予定の長期借入金	9, 600, 000	6, 600, 000
未払金	1, 313, 427	1, 423, 997
未払費用	11, 798	12, 664
未払法人税等	1, 023	973
未払消費税等	227, 504	—
前受金	2, 006, 290	2, 098, 674
その他	358	1, 237
流動負債合計	14, 465, 221	12, 742, 192
固定負債		
投資法人債	5, 000, 000	5, 000, 000
長期借入金	116, 100, 000	143, 100, 000
信託預り敷金及び保証金	7, 754, 113	8, 425, 098
資産除去債務	—	158, 717
その他	6, 795	5, 523
固定負債合計	128, 860, 909	156, 689, 339
負債合計	143, 326, 131	169, 431, 531
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	218, 093, 898	218, 093, 898
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※ 2 △6, 336	※ 2 △28, 832
その他の出資総額控除額	△4, 712, 659	△5, 693, 971
出資総額控除額合計	△4, 718, 995	△5, 722, 803
出資総額（純額）	213, 374, 902	212, 371, 094
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4, 406, 357	4, 359, 700
剰余金合計	4, 406, 357	4, 359, 700
投資主資本合計	217, 781, 260	216, 730, 795
純資産合計	※ 3 217, 781, 260	※ 3 216, 730, 795
負債純資産合計	361, 107, 391	386, 162, 327

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1 11,138,167	※ 1 11,820,017
その他貸貸事業収入	※ 1 707,350	※ 1 593,392
営業収益合計	11,845,517	12,413,410
営業費用		
貸貸事業費用	※ 1 5,849,502	※ 1 6,202,441
資産運用報酬	1,129,442	1,140,767
資産保管手数料	17,500	18,055
一般事務委託手数料	24,014	23,998
役員報酬	6,600	6,600
会計監査人報酬	11,000	11,000
合併関連費用	—	118,164
その他営業費用	68,623	71,206
営業費用合計	7,106,683	7,592,234
営業利益	4,738,834	4,821,176
営業外収益		
受取利息	36	41
受取保険金	5,922	—
受取賠償金	※ 2 25,095	—
還付加算金	2,140	—
未払分配金戻入	606	784
固定資産税等還付金	—	466
その他	0	0
営業外収益合計	33,801	1,292
営業外費用		
支払利息	299,187	411,599
投資法人債利息	15,829	15,570
投資法人債発行費償却	2,205	2,181
投資口交付費償却	23,411	18,499
投資口公開関連費用	13,737	—
融資関連費用	7,561	6,415
その他	3,672	7,701
営業外費用合計	365,604	461,967
経常利益	4,407,031	4,360,501
税引前当期純利益	4,407,031	4,360,501
法人税、住民税及び事業税	1,028	979
法人税等調整額	5	2
法人税等合計	1,034	982
当期純利益	4,405,997	4,359,519
前期繰越利益	359	181
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,406,357	4,359,700

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期（ご参考） 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日																				
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>8～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>8～17年</td></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>4～7年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr></table> (2) 無形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。	建物	2～59年	構築物	8～50年	機械及び装置	8～17年	車両運搬具	4～7年	工具、器具及び備品	3～15年	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>2～59年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>8～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>8～17年</td></tr><tr><td>車両運搬具</td><td>4～7年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr></table> (2) 無形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、本投資法人における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。	建物	2～59年	構築物	8～50年	機械及び装置	8～17年	車両運搬具	4～7年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～59年																					
構築物	8～50年																					
機械及び装置	8～17年																					
車両運搬具	4～7年																					
工具、器具及び備品	3～15年																					
建物	2～59年																					
構築物	8～50年																					
機械及び装置	8～17年																					
車両運搬具	4～7年																					
工具、器具及び備品	3～15年																					
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。																				
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ① 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「水道光熱費収入」にて表示しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は28,073千円です。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ① 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「水道光熱費収入」にて表示しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は127,772千円です。																				

項目	前期（ご参考） 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金

[追加情報]

前期（ご参考） 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日			当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日		
一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記 （1）引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 （単位：千円）			一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記 （1）引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 （単位：千円）		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託定期借地権	借地権償却費の発生	22,496	信託建物、信託定期借地権	資産除去債務関連費用及び借地権償却費の発生	28,576
（2）戻入れの具体的な方法			（2）戻入れの具体的な方法		
項目	戻入れの方法		項目	戻入れの方法	
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		信託建物、信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	

[会計上の見積りに関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日												
固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) <table border="1" data-bbox="159 405 782 539"> <thead> <tr> <th></th><th>当期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td><td>349,369,123</td></tr> <tr> <td>無形固定資産</td><td>2,061,878</td></tr> </tbody> </table> (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。		当期	有形固定資産	349,369,123	無形固定資産	2,061,878	固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) <table border="1" data-bbox="810 405 1433 539"> <thead> <tr> <th></th><th>当期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td><td>373,919,887</td></tr> <tr> <td>無形固定資産</td><td>2,303,362</td></tr> </tbody> </table> (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の可否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。		当期	有形固定資産	373,919,887	無形固定資産	2,303,362
	当期												
有形固定資産	349,369,123												
無形固定資産	2,061,878												
	当期												
有形固定資産	373,919,887												
無形固定資産	2,303,362												

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） (2024年 1 月31日)	当期 (2024年 7 月31日)												
1 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の 2 行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>10,000,000</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>借入未実行残高</td><td>10,000,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	10,000,000	借入実行残高	—	借入未実行残高	10,000,000	1 コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の 2 行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) <table> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>8,000,000</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>借入未実行残高</td><td>8,000,000</td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	8,000,000	借入実行残高	—	借入未実行残高	8,000,000
コミットメントライン契約の総額	10,000,000												
借入実行残高	—												
借入未実行残高	10,000,000												
コミットメントライン契約の総額	8,000,000												
借入実行残高	—												
借入未実行残高	8,000,000												

※2 一時差異等調整引当額

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

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

前期（ご参考） (2024年 1 月31日)	当期 (2024年 7 月31日)
※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 10,587,529 共益費収入 550,637 計 11,138,167 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 594,090 駐車場収入 54,120 その他賃貸収入 59,139 計 707,350 不動産賃貸事業収益合計 11,845,517 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 737,278 水道光熱費 558,039 修繕費 153,745 借地料 79,817 公租公課 1,052,941 減価償却費 3,108,519 その他賃貸事業費用 159,161 不動産賃貸事業費用合計 5,849,502 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 5,996,015	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 （単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 11,253,769 共益費収入 566,247 計 11,820,017 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 478,280 駐車場収入 55,169 その他賃貸収入 59,943 計 593,392 不動産賃貸事業収益合計 12,413,410 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 789,220 水道光熱費 480,688 修繕費 180,438 借地料 99,081 公租公課 1,167,132 減価償却費 3,296,907 その他賃貸事業費用 188,971 不動産賃貸事業費用合計 6,202,441 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 6,210,968
※2 受取賠償金 物流不動産の一部に発見された不備の是正にともない受領した賠償金25,095千円を計上しています。	該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

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

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 20 信託借地権償却 9,317 繰延税金資産小計 9,337 評価性引当額 △9,317 繰延税金資産合計 20 繰延税金資産の純額 20	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 17 信託借地権償却 17,310 資産除去債務 1,015 繰延税金資産小計 18,344 評価性引当額 △18,326 繰延税金資産合計 17 繰延税金資産の純額 17
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.45 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.45 その他 0.01 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

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

前期（ご参考） 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日				当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日			
2. 金融商品の時価等に関する事項 2024年 1 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。 （単位：千円）				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、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。 （単位：千円）			
	貸借対照表計上額	時価	差額		貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1 年内返済予定の長期借入金	9,600,000	9,573,454	△26,545	(1) 1 年内返済予定の長期借入金	6,600,000	6,561,771	△38,228
(2) 投資法人債	5,000,000	4,852,900	△147,100	(2) 投資法人債	5,000,000	4,778,700	△221,300
(3) 長期借入金	116,100,000	114,233,280	△1,866,719	(3) 長期借入金	143,100,000	139,106,940	△3,993,059
負債計	130,700,000	128,659,634	△2,040,365	負債計	154,700,000	150,447,412	△4,252,587
（注 1）金融商品の時価の算定方法 (1) 1 年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割りいた現在価値により算定しています。 (2) 投資法人債 市場価格に基づき算定しています。				（注 1）金融商品の時価の算定方法 (1) 1 年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割りいた現在価値により算定しています。 (2) 投資法人債 市場価格に基づき算定しています。			
（注 2）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 （単位：千円）				（注 2）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額 （単位：千円）			
	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内		1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内
投資法人債	—	—	—	投資法人債	—	—	—
長期借入金	9,600,000	5,700,000	11,500,000	長期借入金	6,600,000	8,000,000	15,700,000
合計	9,600,000	5,700,000	11,500,000	合計	6,600,000	8,000,000	15,700,000
	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超		3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	—	—	5,000,000	投資法人債	—	—	5,000,000
長期借入金	15,800,000	15,800,000	67,300,000	長期借入金	19,500,000	16,000,000	83,900,000
合計	15,800,000	15,800,000	72,300,000	合計	19,500,000	16,000,000	88,900,000

[資産除去債務に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日										
該当事項はありません。	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃貸期間終了による原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 当該資産の使用期間を信託建物の耐用年数（57年）と見積り、割引率は、2.31%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当該資産除去債務の総額の増減 （単位：千円） <table> <tr> <th></th><th>当期</th></tr> <tr> <td>当期首残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td>156,902</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>1,814</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td>158,717</td></tr> </table>		当期	当期首残高	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	156,902	時の経過による調整額	1,814	当期末残高	158,717
	当期										
当期首残高	—										
有形固定資産の取得に伴う増加額	156,902										
時の経過による調整額	1,814										
当期末残高	158,717										

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日																				
本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)	本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。 (単位：千円)																				
<table><tr><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="3">当期末の時価</th></tr><tr><th>当期首残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr><tr><td>340,519,995</td><td>10,871,211</td><td>351,391,206</td></tr></table>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	340,519,995	10,871,211	351,391,206	<table><tr><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="3">当期末の時価</th></tr><tr><th>当期首残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr><tr><td>351,391,206</td><td>24,823,502</td><td>376,214,708</td></tr></table>	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	351,391,206	24,823,502	376,214,708
貸借対照表計上額			当期末の時価																		
当期首残高	当期増減額	当期末残高																			
340,519,995	10,871,211	351,391,206																			
貸借対照表計上額			当期末の時価																		
当期首残高	当期増減額	当期末残高																			
351,391,206	24,823,502	376,214,708																			
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(13,811,192千円)、減少額は減価償却費(3,108,519千円)です。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する2024年1月期(第15期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。	(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(27,767,868千円)、減少額は減価償却費(3,296,907千円)です。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する2024年7月期(第16期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。																				

[資産の運用の制限に関する注記]

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

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

種類	会社等の 名称	事業の 内容 又は職業	投資口 の所有口 数 割合	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三井不動産株式会 社	不動産業	4.75%	不動産信託受 益権の購入	13,728,073	営業未払金	113,266
				ロジスティク スマネジメン ト報酬	261,465		
				修繕工事等	7,527		
				その他賃貸 事業費用等	2,416		
				賃貸収入等	414,233	営業未収入金	52,189
利害関係人等	三井不動産ビルマ ネジメント株式会 社	不動産管理業	—	修繕工事等	375	営業未払金	—
利害関係人等	三井不動産ファシ リティーズ株式会 社	不動産管理業	—	建物管理委託 報酬	197,074	営業未払金	76,485
				修繕工事等	78,998		
				その他賃貸 事業費用等	5,470		
利害関係人等	三井不動産ファシ リティーズ・ウエ スト株式会社	不動産管理業	—	建物管理委託 報酬	182,517	営業未払金	68,686
				修繕工事等	61,615		
				その他賃貸 事業費用等	3,326		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	その他賃貸 事業費用等	120	営業未払金	22
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	5,052	営業未払金	11
				支払利息	14,281	未払費用	79
				長期借入金の 借入れ	2,000,000	長期借入金	9,500,000
				長期借入金の 返済	2,000,000		
				コミットメン トフィー等	3,780	未払金	3,089
				一般事務委託 報酬等	14,049		

(注) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

当期（自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）

種類	会社等の 名称	事業の 内容 又は職業	投資口 の所有口 数 割合	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	三井不動産株式会 社	不動産業	4.75%	不動産信託受益 権の購入	9,019,138	営業未払金	75,374
				ロジスティクス マネジメント 報酬	300,682		
				修繕工事等	13,466		
				その他賃貸 事業費用等	470		
				賃貸収入等	618,400	営業未収入金	91,702
						前受金	1,475
利害関係人等	三井不動産ビルマ ネジメント株式会 社	不動産管理業	—	修繕工事等	11,270	営業未払金	9,724
				その他賃貸 事業費用等	2,303		
利害関係人等	三井不動産ファシ リティーズ株式会 社	不動産管理業	—	建物管理委託 報酬	195,360	営業未払金	86,904
				修繕工事等	77,410		
				その他賃貸 事業費用等	11,172		
利害関係人等	三井不動産ファシ リティーズ・ウェ スト株式会社	不動産管理業	—	建物管理委託 報酬	176,083	営業未払金	48,847
				修繕工事等	45,180		
				その他賃貸 事業費用等	2,998		
利害関係人等	第一園芸株式会社	賃貸その他	—	修繕工事等	4,450	営業未払金	2,387
				その他賃貸 事業費用等	120		
利害関係人等	アンドレジリエン ス株式会社	専門サービス業	—	その他賃貸 事業費用等	613	—	—
利害関係人等	平塚ツインシティ 4 特定目的会社	不動産業	—	不動産信託受益 権の購入	8,462,365	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	信託報酬	7,352	営業未払金	11
				支払利息	23,648	未払費用	174
				長期借入金の 借入れ	3,500,000	長期借入金	11,500,000
				長期借入金の 返済	1,500,000		
				コミットメント フィー等	4,834	未払金	2,145
				一般事務委託 報酬等	13,897		

(注) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日		当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日	
1口当たり純資産額	358,192円	1口当たり純資産額	356,465円
1口当たり当期純利益	7,264円	1口当たり当期純利益	7,170円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日	当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日
当期純利益（千円）	4,405,997	4,359,519
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）	4,405,997	4,359,519
期中平均投資口数（口）	606,492	608,000

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

1. 資産の取得

本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2024年2月1日付でMFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ及びMFLP・SGリアルティ福岡粕屋に係る信託受益権をそれぞれ取得しました（3物件、取得価格合計17,390百万円）。

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

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

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

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

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

(注1)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、本投資法人が追加取得予定の本物件の共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

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

2. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「1. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

①短期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社 みずほ銀行	3,100	基準金利 +0.035% (注1)	2024年 2月1日	2024年 2月19日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 福岡銀行	900	基準金利 +0.05% (注2)	2024年 2月1日	2024年 5月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	4,000	—	—	—	—	—

(注1) 利払日は返済期日です。基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1週間物の全銀協日本円TIBORと1か月物の全銀協日本円TIBORを日割線形按分(インターポレーション)して算出する金利です。

(注2) 利払日は返済期日です。基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

②長期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日 (注6)	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	1,200	0.52125% (注2)	2024年 2月1日	2027年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社 (グリーンローン)	1,200	0.6225% (注2)	2024年 2月1日	2028年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社第四北越銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	0.9888% (注2、3)	2024年 2月1日	2031年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社京葉銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500					
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,700	1.13% (注2、4)	2024年 2月1日	2032年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社常陽銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	1,000				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.2125% (注5)	2024年 2月1日	2032年 8月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
農林中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	1.2275% (注2、4)	2024年 2月1日	2033年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日 (注6)	返済方法	担保
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,500	基準金利 +0.2375% (注5)	2024年 2月1日	2033年 8月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山形銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	700	1.2756% (注2、4)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,200	1.3238% (注2、4)	2024年 2月1日	2034年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社伊予銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.25% (注5)			期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	14,000	—	—	—	—	—

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

(注2) 利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2024年7月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。)です。

(注3) SPT: 2027年末時点での物流不動産(Scope1・2)におけるCO2排出原単位を2016年比90%削減
適用期間: 2028年7月末日以降最初に到来する利息計算期間の開始日以降、元本弁済日までの間

①排出量原単位を90%削減した場合(SPT達成) : 当初利率-0.02%

②排出量原単位が2016年対比増加した場合(SPT未達成) : 当初利率+0.02%

①②のいずれにも該当しない場合(SPT未達成) : 当初利率を適用

(注4) SPT: 2030年末時点での物流不動産(Scope1・2)におけるCO2排出原単位を2016年比100%削減
適用期間: 2031年7月末日以降最初に到来する利息計算期間の開始日以降、元本弁済日までの間

①排出量原単位を100%削減した場合(SPT達成) : 当初利率-0.02%

②排出量原単位が2016年対比増加した場合(SPT未達成) : 当初利率+0.02%

①②のいずれにも該当しない場合(SPT未達成) : 当初利率を適用

(注5) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2024年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。)です。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。

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

本投資法人は、2024年3月13日付で前記「1. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、以下の資金の借入れを決定しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	800	0.5225% (注2)	2024年 3月15日	2027年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社 (グリーンローン)	800	0.6088% (注2)	2024年 3月15日	2028年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社千葉銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	0.9563% (注2、3)	2024年 3月15日	2031年 3月17日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,400	1.0975% (注2、4)	2024年 3月15日	2032年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
信金中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,500					
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500	基準金利 +0.2125% (注4、5)	2024年 3月15日	2032年 9月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	500	基準金利 +0.2125% (注5)				
農林中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500	1.195% (注2、4)	2024年 3月15日	2033年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,200					
株式会社山口銀行 (グリーンローン)	1,000	1.2419% (注2)	2024年 3月15日	2033年 9月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	800	1.2888% (注2、4)	2024年 3月15日	2034年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	10,000	—	—	—	—	—

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

(注2) 利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2024年7月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日(同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。)です。

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

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

(注4) SPT: 2030年末時点での物流不動産 (Scope 1・2) におけるCO2排出原単位を2016年比100%削減

適用期間: 2031年7月末日以降最初に到来する利息計算期間の開始日以降、元本弁済日までの間

①排出量原単位を100%削減した場合 (SPT達成) : 当初利率-0.02%

②排出量原単位が2016年対比増加した場合 (SPT未達成) : 当初利率+0.02%

①②のいずれにも該当しない場合 (SPT未達成) : 当初利率を適用

(注5) 基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。

利払日は、2024年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び返済期日 (同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。) です。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。

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

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

本投資法人及びADLの合併契約締結

両投資法人は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、本合併を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて本合併契約を締結いたしました。

(A) 本合併の目的

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の収束以降、海外経済の回復ペースが鈍化した影響を受けつつも、輸出や企業活動の拡大が見られ、緩やかな回復傾向にあります。一方で、経済社会活動の回復に伴って、日本銀行は金融政策の正常化を進めていますが、為替市場においては実質金利差の拡大を背景に円安傾向にあり、足許ではインフレと通貨安の進行及び金利上昇懸念によって、不透明な市場環境が続いています。このような環境の下、足許の東京証券取引所のJ-REIT市場においても、賃料増額等のインフレ対応力や長期金利上昇への懸念から、不安定な状況が続いています。

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した運用を行ってまいりましたが、一方で、共通の課題も認識しております。すなわち、両投資法人においては、主な投資対象である先進的物流施設の期待利回りがその希少性や流動性の高さにより依然として低く、また、日銀の金融政策の変更による金利上昇懸念等を背景としたJ-REIT市況の悪化も相まって、公募増資を通じた大規模な物件取得機会が限定的であるという課題を認識しております。

このような状況のもと、本投資法人とADLはこれらの課題へ対処しそれぞれの投資主価値の継続的な向上を実現するための施策として、本年3月より本合併に関する協議を開始することで合意し、検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、2024年8月5日、本合併契約を締結いたしました。両投資法人は、本合併について、以下の意義を有していると考えております。

(i) 資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上

本合併により、本合併後 (注) の本投資法人の資産規模は49物件・5,765億円 (取得 (予定) 価格ベース) に拡大し、J-REIT市場におけるプレゼンスは向上するとともに、時価総額の拡大に伴い、投資口の流動性も向上します。足元ではJ-REIT市場が低迷し外部成長が困難な環境となっている中で、本合併により急速な資産規模の拡大を実現し、本投資法人の中期資産規模目標である5,000億円を達成します。今後も投資主価値向上に資する外部成長を継続的に実施し、物流セクター代表銘柄として持続的な成長を目指します。

(注) 本投資法人は、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日である2024年11月1日付で3物件 (取得予定価格合計10,763百万円) の取得を実施する予定です。上記資産規模は、当該資産取得実施後の数値です。

(ii) ポートフォリオ分散の進展による安定性向上

本合併による保有物件数の増加に伴い、ポートフォリオ分散が進展し収益安定性が向上します。本合併により取得 (予定) 価格ベースの上位5物件比率は本投資法人34.7%、ADL72.9%から30.3%に低下し、賃貸面積ベースの上位5テナント比率も本投資法人27.4%、ADL70.7%から29.8%と低水準を維持するなど、収益安定性が向上します。

(iii) 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築

総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートが強化されます。本合併により先進的物流施設である三井不動産ロジスティクスパーク及びアイミッシェンズパークのダブルブランドを組み入れることでクオリティへのこだわりを継続しつつ、両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した物件パイプライン供給力及びテナントリーシング力の更なる強化

による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指します。

(B) 本合併の効力発生日
2024年11月1日（予定）

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

(D) 本合併に係る割当ての内容

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	ADL (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1.168
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0.292

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数：787,699口（予定）

(注2) 本投資法人は、下記（E）に記載のとおり、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。当該本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、ADL0.292となります。

(注3) ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき本投資法人の投資口1.168口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

(E) 投資口の分割

本投資法人は、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする本投資口分割を予定しており、上記合併比率及び本投資法人が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しADLが0.292となります。しかしながら、かかる合併比率では、ADL投資口1口に対して本投資法人投資口0.292口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるADLの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、上記（D）に記載のとおり、ADLの投資主には、ADLの投資口1口に対して本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口が割当交付されることとなります。

分割により増加する投資口数等は、以下のとおりです。

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

（注1）本合併により、ADLの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口を、本書の日付現在のADLの発行済投資口の全て（674,400口）について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

（注2）現在の本投資法人の発行可能投資口総口数は8,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、本投資法人の規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

(F) 本投資法人の1口当たり情報に及ぼす影響

当該投資口分割が当期首に行われたと仮定した場合の当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

- | | |
|--------------|-----------|
| ① 1口当たり純資産額 | : 89,116円 |
| ② 1口当たり当期純利益 | : 1,792円 |

(G) 合併交付金

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

(H) 吸収合併消滅法人（ADL）の直前期（2024年2月期）の概要

事業内容	資産を主として投信法に定める特定資産に対する投資として運用すること
営業収益	3,728百万円
当期純利益	1,661百万円
資産額	135,180百万円
負債額	60,873百万円
純資産額	74,307百万円

(参考情報)

(イ) 本資産運用会社による吸収分割契約の締結

本合併に伴い、本資産運用会社及びADLが資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）は、それぞれ2024年8月5日開催の取締役会にて、2024年11月1日を吸収分割の効力発生日とし、本資産運用会社を吸収分割承継会社、IRMを吸収分割会社とし、吸収分割承継会社である本資産運用会社が吸収分割会社であるIRMからIRMがADLから受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて吸収分割契約を締結いたしました。

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

(ロ) 本投資法人における規約の一部変更

本投資法人は、2024年9月30日に開催予定の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において、規約の一部変更する議案が付議される予定です。

<規約の一部変更の予定>

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
第6条 （発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>800</u> 万口とする。 2～3. （省略） 第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2. （省略） 3. （省略） (1)～(11) （省略） （新設） <u>(12)</u> その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 4～5. （省略） 第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。	第6条 （発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>3,200</u> 万口とする。 2～3. （現行どおり） 第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2. （現行どおり） 3. （現行どおり） (1)～(11) （現行どおり） <u>(12)</u> 信用金庫法に定める出資 <u>(13)</u> その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 4～5. （現行どおり） 第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。 <u>但し、第17期営業期間は、2024年8月1日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月1日から2025年7月末日までとする。</u>

現 行 規 約	変 更 案
第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1.（省略） (1)運用報酬Ⅰ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。 (2)運用報酬Ⅱ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。	第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1.（現行どおり） (1)運用報酬Ⅰ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（<u>但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。</u>）に年率0.1%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。 「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。 (2)運用報酬Ⅱ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益（<u>但し、のれん償却費を加算した後の金額とする。</u>）の5.5%を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。

現 行 規 約	変 更 案
(3)運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（１円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）×EPU×0.001%を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A / B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額） B：当該決算期における発行済投資口数 (4)～(7)（省略） 2.（省略）	(3)運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（１円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし</u>、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。）×EPU×0.001%（但し、<u>当該営業期間が６ヶ月に満たない場合又は６ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。</u>）を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A / B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし</u>、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。） B：当該決算期における発行済投資口数 なお、<u>当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整する。</u> i 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、<u>当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のX倍（１円未満切捨。）とする。</u> ii Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、<u>当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のY分の1倍（１円未満切捨。）とする。</u> (4)～(7)（現行どおり） 2.（現行どおり）

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	第9章 附 則 第42条 (変更の効力発生) 1. 規約第6条第1項、第29条第3項、第34条及び第37条第1項に係る規約変更の効力は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の間で締結された2024年8月5日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。なお、規約第37条第1項第3号に係る規約変更のうち、「（但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。）」の文言を追加する変更は規約第34条の変更後の第17期営業期間に係る運用報酬Ⅲの算出のときから適用する。 2. 本章の規定は、本合併の効力発生日付で、前項による規約変更の効力発生後に削除するものとする。

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考）（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日
I 当期末処分利益	4,406,357,351	4,359,700,791
II 利益超過分配金加算額	1,003,808,000	1,242,752,000
うち一時差異等調整引当額	22,496,000	28,576,000
うちその他の出資総額控除額	981,312,000	1,214,176,000
III 分配金の額	5,409,984,000	5,602,112,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,898)	(9,214)
うち利益分配金	4,406,176,000	4,359,360,000
(うち1口当たり利益分配金)	(7,247)	(7,170)
うち一時差異等調整引当額	22,496,000	28,576,000
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(37)	(47)
うちその他の利益超過分配金	981,312,000	1,214,176,000
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(1,614)	(1,997)
IV 次期繰越利益	181,351	340,791
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,406,176,000円を、利益分配金として分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,359,360,000円を、利益分配金として分配することとしました。

	前期（ご参考） 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
分配金の額の算出方法	なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 また、信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。 かかる方針をふまえ、FF0の72%である5,410,452,502円から利益分配金額4,406,176,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される1,003,808,000円のうち981,312,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、当期の信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である22,496,000円を所得超過税会不一致（一時差異等調整引当額）として分配することとしました。	なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 また、資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。加えて、一時的に1口当たり分配金が一定程度減少することが見込まれる場合、分配金水準の安定性の維持を目的として、一時的な利益を超える金銭の分配を行うことができるものとしております。 かかる方針をふまえ、FF0の73%である5,589,191,958円から利益分配金額4,359,360,000円を控除した残額にほぼ相当する額として算定される1,229,376,000円のうち1,200,800,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費にほぼ相当する額である28,576,000円を所得超過税会不一致（一時差異等調整引当額）として分配することとしました。加えて、当期については合併関連費用の支出に伴い一時的に1口当たりの分配金が減少したため、13,376,000円を一時的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

（注）本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

また、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

VII. 監査報告書

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	当期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 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	4,407,031	4,360,501
減価償却費	3,108,694	3,297,082
投資法人債発行費償却	2,205	2,181
投資口交付費償却	23,411	18,499
受取利息	△36	△41
支払利息	315,016	427,170
受取保険金	△5,922	—
受取賠償金	△25,095	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	135,262	△272,320
前払費用の増減額（△は増加）	△87,538	△5,897
長期前払費用の増減額（△は増加）	△283,096	26,716
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,143,742	△474,920
未払消費税等の増減額（△は減少）	227,504	△227,504
営業未払金の増減額（△は減少）	338,911	△241,153
未払金の増減額（△は減少）	29,660	70,929
前受金の増減額（△は減少）	73,079	92,383
その他	△2,235	△281
小計	9,400,594	7,073,345
利息の受取額	36	41
利息の支払額	△314,825	△426,305
保険金の受取額	417	5,504
賠償金の受取額	25,095	—
法人税等の支払額	△1,140	△1,029
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,110,178	6,651,557
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	△12,554,431	△27,482,726
信託無形固定資産の取得による支出	△1,490,553	△266,892
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△44,692	△52,159
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	313,010	723,145
敷金及び保証金の差入による支出	△13,576	△17,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,790,243	△27,096,583
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	11,100,000	15,600,000
短期借入金返済による支出	△15,000,000	△14,200,000
長期借入れによる収入	4,000,000	30,600,000
長期借入金返済による支出	△4,000,000	△6,600,000
投資法人債発行費の支出	△104	—
投資口の発行による収入	14,768,846	△1,003
利益分配金の支払額	△4,260,283	△4,405,645
利益超過分配金の支払額	△810,970	△1,003,534
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,797,487	19,989,816
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,117,423	△455,209
現金及び現金同等物の期首残高	7,957,623	9,075,047
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,075,047	※1 8,619,837

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期別 項目	前期 (ご参考) 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (ご参考) 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7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 (2024年1月31日現在) <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">703,770千円</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">8,371,276千円</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td style="text-align: right;"><u>9,075,047千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	703,770千円	信託現金及び信託預金	8,371,276千円	現金及び現金同等物	<u>9,075,047千円</u>	※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 (2024年7月31日現在) <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">381,786千円</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">8,238,051千円</td></tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td><td style="text-align: right;"><u>8,619,837千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	381,786千円	信託現金及び信託預金	8,238,051千円	現金及び現金同等物	<u>8,619,837千円</u>
現金及び預金	703,770千円												
信託現金及び信託預金	8,371,276千円												
現金及び現金同等物	<u>9,075,047千円</u>												
現金及び預金	381,786千円												
信託現金及び信託預金	8,238,051千円												
現金及び現金同等物	<u>8,619,837千円</u>												