

2025年7月期 決算短信(REIT)

2025年9月12日

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

有価証券報告書提出予定日 2025年10月30日 分配金支払開始予定日 2025年10月7日

決算補足説明資料作成の有無: 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満を切捨て)

1. 2025年7月期の運用、資産の状況(2025年2月1日～2025年7月31日)

(1)運用状況

(％表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年7月期	11,651	8.5	6,541	11.9	6,100	12.9	6,099	12.9
2025年1月期	10,738	0.2	5,844	1.6	5,405	1.6	5,404	1.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2025年7月期	円 2,214	% 4.3	% 2.2	% 52.4
2025年1月期	円 1,943	% 3.8	% 2.0	% 50.3

(注)2025年1月31日を基準日、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。2025年1月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり当期純利益を算定しています。

(2)分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年7月期	2,150	5,904	0	—	96.8	4.2
2025年1月期	5,578	5,135	—	—	95.0	3.6

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

なお、2025年7月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益(買換特例圧縮積立金の取崩額を含みます。)から圧縮積立金繰入額として638百万円を控除した金額を発行済み投資口の総口数で除して算出しています。また、2025年1月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額として268百万円を控除した金額を発行済み投資口の総口数で除して算出しています。

2025年2月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行っています。当該投資口の分割が2025年1月期期首に行われたと仮定した場合の2025年1月期の1口当たり分配金は1,859円となります。

(3)財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年7月期	271,622	140,342	51.7	51,105
2025年1月期	272,206	140,839	51.7	50,988

(注)2025年1月31日を基準日、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。2025年1月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産を算定しています。

(4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年7月期	8,550	△3,752	△6,625	14,725
2025年1月期	9,231	△597	△7,585	16,554

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年1月期	11,653	0.0	6,562	0.3	6,081	△0.3	6,080	△0.3	2,150	—
2026年7月期	10,900	△6.5	5,947	△9.4	5,427	△10.7	5,426	△10.7	2,150	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2026年1月期)2,226円、(2026年7月期)1,986円

(注1) 2026年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益6,524百万円(内部留保(買換特例圧縮積立金)の一部(443百万円)の取り崩しを含みます。)から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等の活用により650百万円を内部留保し、支払原資とすることを前提としています。

(注2) 2026年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,872百万円(内部留保(買換特例圧縮積立金)の一部(443百万円)の取り崩しを含みます。)を支払原資とすることを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2025年7月期 2,746,163口 2025年1月期 920,721口
- ② 期末自己投資口数 2025年7月期 0口 2025年1月期 0口

(注) 2025年2月1日を効力発生日として投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行っています。

1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

当投資法人は、2025年1月31日を基準日、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を実施しています。

(将来に関する記述等についてのご注意)

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

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	4
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表等	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	37
3. 参考情報	38
(1) 本投資法人の資産の構成	38
(2) 投資資産	39
① 投資有価証券の主要銘柄	39
② 不動産等の概要	39
③ ポートフォリオの分散状況	45
④ 不動産等の損益等の状況（一覧表）	45
(3) 運用資産の資本的支出	57
① 資本的支出の予定	57
② 期中に行った資本的支出	57
③ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）	57
(4) テナント及び主要な不動産等の概要	58

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

当期末（2025年7月31日）時点で合計53物件・取得価格の総額291,597百万円の不動産等を運用しており、総資産額は271,622百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、一部に弱めの動きもみられますが緩やかに回復しており、海外経済は総じて緩やかに成長していません。輸出や鉱工業生産は横ばい圏内で推移しています。企業収益は改善傾向にあり、業況感は良好な水準を維持しており、設備投資は緩やかな増加傾向にあります。また、物価面では、消費者物価（除く生鮮食品）の前年比は、賃金上昇の販売価格への転嫁の動きが続くもとで、米などの食料品価格上昇の影響等から、足もとは3%台前半となっています。

東証REIT指数については、2025年4月来の米国の相互関税政策を受け株式市場が乱高下する中、関税の影響を受けにくいJ-REITが資金の受け皿として機能したことに加え、ファンダメンタルズ改善による増配期待や安定的な収益見通しもあり、東証REIT指数は底堅く推移しました。また、前四半期から継続するスポンサーによる投資口買付や自己投資口取得などの需給改善策に加え、5～7月には投資信託への資金回帰がJ-REIT市場を押し上げた結果、2025年7月末時点の同指数は2023年9月以来の高値水準まで回復しました。ただし、引き続きJ-REIT市場全体のNAV倍率は約0.91倍と、NAVに対して割安な状況は継続しています。

物流施設の賃貸市場について、首都圏では、既存物件の中でも新築や築浅物件において、ECを中心にメーカーや卸売業にて大規模な需要がみられ、空室消化が進みました。賃料については、圏央道エリアでは僅かな下落傾向にある一方で、東京ベイエリアをはじめとした内側のエリアでは需給バランスが引き締まっている状況が継続しており、賃料上昇が見られる状況となっています。近畿圏においては、従前より強い引き合いが継続している中心部に加え、滋賀県や奈良県などの郊外立地における需要が目立ちました。一方で、従来からの物流立地であってもリーシングが進まない既存物件が見受けられ、物件の立地やスペックによる二極化が鮮明となっています。中部圏においては、新規供給が高水準である環境下にもかかわらず、製造業や消費財のニーズが引続き堅調であり、新規供給物件においても大規模テナントの契約がみられるなど、空室率は今後低下傾向となる見通しです。九州圏においては、福岡市周辺における新規供給が乏しく、既存物件での空室消化が進みました。福岡市近郊における日用品や消費材の保管ニーズを中心に、需要は引き続き堅調に推移しています。

このような環境下において、本投資法人は1口当たり分配金と1口当たりNAVの安定と持続的な成長を引続き追求しています。本投資法人の投資口価格は1口当たりNAVに対してディスカウントされた水準であり、本資産運用会社としては投資口価格の回復が重要な課題であると認識しています。当期は2025年1月に決定した交換取引の一部及び習志野物流センターⅡ（準共有持分10%）の取得を完了したほか、同年3月には印西物流センターを取得し、更に同月に小牧物流センターを売却しました。他方、2025年3～6月にかけて自己投資口の取得を実施しています。ポートフォリオ運用についても、継続して複数の既存物件において賃料増額での再契約を締結しており、力強い利益成長を実現しています。

C. 財務戦略の概要

本投資法人では、有利子負債調達にあたり、金利固定化及び返済期限の分散を推進し、金利上昇への耐性を高めています。当期末時点での有利子負債総額は119,700百万円、LTV(Loan to Value)は総資産ベース(注1)で44.1%、鑑定評価額ベース(注2)で28.7%となっており、引き続き安定的な財務運営を行っています。

また、当期においては、本投資法人の1口当たりNAV(純資産価値)等の水準に照らして、投資口価格が割安で推移しており、中長期的な投資主価値向上を企図して、2025年3月に自己投資口の取得を決定しました。自己投資口の取得は、証券会社との自己投資口の取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより行い、取得した投資口の全てについて2025年7月に消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は16,000口(当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合0.6%)、取得価額の総額は1,490百万円となります。

本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は、他アセットと比較して一般的に土地建物価格に占める建物価格比率が高く減価償却費が大きい一方、建物価格に占める設備割合が低く資本的支出が限定的との特性を有しています。かかる特性を踏まえ、本投資法人は、効率的なキャッシュ・マネジメント及び投資主還元を実施するため、一定のルールのもと利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を実施します。なお、利益超過分配は、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には実施しません。また、継続的な利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を上限としますが、一時的に1口当たり分配金の水準が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ことを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益を超えた金銭の分配(以下「一時的な利益超過分配」といいます。)を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と一時的な利益超過分配の合計額は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度とします。

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

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

当期末時点の格付の状況

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

D. 業績及び分配

上記のとおり運用を行った結果、当期の実績は営業収益11,651百万円、営業利益6,541百万円、経常利益6,100百万円、当期純利益6,099百万円となりました。

なお、当期は市川物流センターⅡの土地(準共有持分18%)の譲渡に伴い、過年度に計上した買換特例圧縮積立金の一部(443百万円)を取り崩しました。また、租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の適用により、2025年3月に譲渡した小牧物流センターの土地の譲渡益の一部(638百万円)を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、分配金については、当期末処分利益(買換特例圧縮積立金の取崩額を含みます。)から租税特別措置法第65条の7に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で、実際に繰り入れた638百万円を控除した残額である5,904百万円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は2,150円となりました。

これに加え、本投資法人は投資法人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た金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行っていくこととしています。しかしながら、当期は、本投資法人において内部留保(買換特例圧縮積立金及び圧縮積立金)が存在することから、利益を超えた金銭の分配を行いません。

② 次期の見通し

A. 環境認識

日本経済の先行きについては、各国の通商政策等の影響を受けて、海外経済が減速し、日本企業の収益なども下押しされることで、緩和的な金融環境が下支え要因として作用するものの、成長ペースは鈍化すると考えられます。通商政策等に関して、各国間の交渉や同政策等の内外経済・物価に及ぼす影響をめぐる不確実性が依然として高い状況が続いており、その動向を十分に注視していく必要があります。また、輸入物価の動向については、通商政策等の影響を受けてグローバルに物流の混乱が生じること等により上昇する可能性があります。また、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因により、資源・穀物価格において大幅に変動するリスクがあります。日本においては、やや長い目で見た場合には、人口動態の変化等に伴う人手不足感の強まりから、省力化投資をはじめとした資本と労働の代替の進展が求められていますが、滞った場合には成長率の下押し懸念があります。国内外における様々なリスク要因に対して、引き続き注視していく必要があります。

物流施設の賃貸市場では、首都圏において空室率が2021年1月以降、4年以上にわたり上昇傾向が続いていましたが、近年は新規供給のペースが落ち着いてきたことから、空室率の上昇は徐々に鈍化しています。今後も千葉県や神奈川県において大型マルチテナント型物流施設の竣工が予定されており、当面は厳しい賃貸市況が続く見込みとなっています。近畿圏や中部圏においては大量供給が見込まれていますが、プレリーシングが順調に進行するなど内定率は高水準であり、空室率が大きく上昇することはないと見込まれています。九州圏においては、新規開発の動きがみられるものの、リーシングが概ね順調であり、当面は安定した需給環境が続く見込みです。

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

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

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(イ) 保有不動産の運営管理

・賃貸運営管理

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

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

・テナントリレーションの強化

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

・適切な維持管理・追加投資

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

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

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

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

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

・取得物件のスペック

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

・ポートフォリオの分散

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

(ハ) 財務戦略

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

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

C. 決算後に生じた重要な事実

＜自己投資口の取得及び消却＞

本投資法人は、2025年9月12日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2026年1月期(2025年8月1日～2026年1月31日)中に消却することを決定しています。

1. 自己投資口の取得を行う理由

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

2. 取得に係る事項の内容

取得しうる投資口の総口数 : 44,000口(上限)
 投資口の取得価額の総額 : 4,000百万円(上限)
 取得期間 : 2025年9月16日から2025年12月30日まで
 取得方法 : 証券会社との自己投資口の取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

3. 消却に係る事項の内容

消却する投資口の総口数 : 本自己投資口の取得により取得した自己投資口の全口数
 消却予定日 : 2026年1月30日

【参考情報】

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

＜資産の交換＞

資産の取得

【T-16 北名古屋物流センター】

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

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】

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

資産の譲渡

【M-18 市川物流センターⅡ】

譲渡(予定)資産	不動産信託受益権(準共有持分72%) ① 準共有持分18% ② 準共有持分18% ③ 準共有持分18% ④ 準共有持分18%
譲渡(予定)価格	① 4,940百万円 ② 未定(注2) ③ 未定(注2) ④ 未定(注2)
契約日	2025年1月16日
譲渡(予定)日	① 2025年8月1日 ② 2026年2月2日 ③ 2026年8月3日 ④ 2027年2月1日
譲渡先	日本プロロジスリート投資法人
損益に及ぼす影響	2026年1月期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益129百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 2026年7月期(自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益681百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。

(注1)いずれも本物件全体について記載しています。

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

＜資金の借入れ＞

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

借入先	三井住友信託銀行株式会社	信金中央金庫
借入金額	360百万円	1,000百万円
調達金利	全銀協1か月日本円Tibor(注)+0.26%	1.72750%
借入日	2025年8月1日	2025年8月29日
返済期日	2026年2月2日	2030年8月31日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証	
返済方法	期日一括返済	
資金用途	2025年8月1日付交換取引(取得資産:北名古屋物流センター(準共有持分50%)、譲渡資産:市川物流センターⅡ(準共有持分18%))に係る交換資金の一部に充当	借入金の返済資金への充当

(注)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(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認ください。

D. 運用状況の見通し

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年1月期	11,653	0.0	6,562	0.3	6,081	△0.3	6,080	△0.3	2,150	—
2026年7月期	10,900	△6.5	5,947	△9.4	5,427	△10.7	5,426	△10.7	2,150	—

- (注1) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注2) 2026年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益6,524百万円(内部留保(買換特例圧縮積立金)の一部(443百万円)の取り崩しを含みます。)から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等の活用により650百万円を内部留保し、支払原資とすることを前提としています。
- (注3) 2026年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,872百万円(内部留保(買換特例圧縮積立金)の一部(443百万円)の取り崩しを含みます。)を支払原資とすることを前提としています。

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び

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

項 目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年1月期：2025年8月1日～2026年1月31日 ・2026年7月期：2026年2月1日～2026年7月31日
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在本投資法人が保有する53物件から、2026年1月期において、本書の日付時点で決定した事項ではないものの、物件の取得及び譲渡を想定しており、2026年7月期においては2026年2月2日に船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）の交換による取得及び2026年2月2日に市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の交換による譲渡が行われることを前提としています。 ・その他に2026年7月期末までの間に物件の取得及び売却がなく、信託受益権売買契約を締結している尼崎物流センターについても、取得時期が未定のため取得が行われないことを前提としています。 ・尼崎物流センターの取得に関する信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件の取得予定日は未定ですが、2026年4月2日までの期日で本投資法人が指定した日となる予定です。 ・船橋西浦物流センターⅢの交換による取得に関する信託受益権交換契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。なお、本物件の第1回交換（取得）予定日は2026年2月2日、第2回交換（取得）予定日は2026年8月3日、第3回交換（取得）予定日は2027年2月1日です。 ・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数2,746,163口から、「1.運用状況(1)運用状況 ②次期の見通し C. 決算後に生じた重要な事実」に記載の本自己投資口取得による影響として、2026年1月期において15,000口の取得及び消却を見込んでおり、2026年1月期末時点の発行済投資口の総口数は2,731,163口を前提としています。 ・その他、2026年7月期末までに投資口数の変動がないことを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の有利子負債残高である120,060百万円のうち、本書の日付以降、2026年1月期及び2026年7月期にそれぞれ7,500百万円及び6,360百万円の借入金及び投資法人債の返済期限及び償還期限が到来しますが、全額借入金又は投資法人債発行等により調達することを前提としています。 ・2026年1月期及び2026年7月期の各期末時点における有利子負債残高は120,060百万円となることを見込んでいます。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益は、本書の日付現在有効な賃貸借契約等（ただし、本書の日付以降に取得を想定している物件については取得日時点で有効な賃貸借契約等）をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。 ・2026年1月期に譲渡想定物件及び市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の譲渡に伴う不動産等売却益及び不動産等交換差益として1,437百万円、2026年7月期に市川物流センターⅡ（準共有持分18%）の譲渡に伴う不動産等交換差益として681百万円を見込んでいます。なお、市川物流センターⅡ（2026年1月期：準共有持分18%、2026年7月期：準共有持分18%）と北名古屋物流センター（2026年1月期：準共有持分50%）、船橋西浦物流センターⅢ（2026年7月期：準共有持分33%）の交換については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。

項 目	前提条件																					
営業費用	<p>・本投資法人においては不動産等の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税及び都市計画税（以下「固都税等」といいます。）相当分を取得原価に算入します。2025年8月1日に取得した北名古屋物流センター（準共有持分50%）、2026年1月期に取得想定物件及び2026年2月2日に取得予定の船橋西浦物流センターⅢ（準共有持分33%）の取得原価に算入する予定の固都税等相当額は合計約36百万円を見込んでいます。</p> <p>・主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年1月期</th> <th>2026年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課:</td> <td>887百万円</td> <td>915百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>304百万円</td> <td>311百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>330百万円</td> <td>187百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,816百万円</td> <td>1,812百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損:</td> <td>10百万円</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用:</td> <td>483百万円</td> <td>506百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>・減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <p>・賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬については、2026年1月期に1,067百万円、2026年7月期に1,017百万円をそれぞれ見込んでいます。</p>		2026年1月期	2026年7月期	公租公課:	887百万円	915百万円	外注委託費:	304百万円	311百万円	修繕費:	330百万円	187百万円	減価償却費:	1,816百万円	1,812百万円	固定資産除却損:	10百万円	4百万円	その他賃貸事業費用:	483百万円	506百万円
	2026年1月期	2026年7月期																				
公租公課:	887百万円	915百万円																				
外注委託費:	304百万円	311百万円																				
修繕費:	330百万円	187百万円																				
減価償却費:	1,816百万円	1,812百万円																				
固定資産除却損:	10百万円	4百万円																				
その他賃貸事業費用:	483百万円	506百万円																				
営業外費用	<p>・営業外費用は、2026年1月期に486百万円、2026年7月期に525百万円をそれぞれ見込んでいます。そのうち、支払利息、投資法人債利息等について、2026年1月期に433百万円、2026年7月期に485百万円をそれぞれ見込んでいます。また、融資関連費用として2026年1月期に43百万円、2026年7月期に34百万円をそれぞれ見込んでいます。</p>																					
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を 含まない)	<p>・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>・2026年1月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益6,524百万円（内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）の取り崩しを含みます。）から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳制度等の活用により650百万円を内部留保し、支払原資とすることを前提としています。</p> <p>・2026年7月期の1口当たり分配金は、当該期の未処分利益5,872百万円（内部留保（買換特例圧縮積立金）の一部（443百万円）の取り崩しを含みます。）を支払原資とすることを前提としています。</p> <p>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たり利益分配金の額が変動する可能性があります。</p>																					
1口当たり 利益超過分配金	<p>・利益を超える金銭の分配については、2026年1月期及び2026年7月期において、内部留保が存在するため、実施しないことを前提としています。</p>																					
その他	<p>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</p> <p>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>																					

(2)投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年4月28日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

2. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第39期 2025年1月31日	第40期 2025年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,439,423	9,843,322
信託現金及び信託預金	5,314,843	5,084,008
営業未収入金	475,240	446,424
前払費用	7,116	3,095
未収還付法人税等	—	233
その他	249	35,138
流動資産合計	17,236,873	15,412,223
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,079,502	17,037,860
減価償却累計額	△4,137,362	△3,789,957
建物（純額）	13,942,139	13,247,903
構築物	589,375	577,107
減価償却累計額	△198,182	△200,005
構築物（純額）	391,192	377,102
工具、器具及び備品	21,466	25,041
減価償却累計額	△11,240	△12,840
工具、器具及び備品（純額）	10,225	12,201
土地	12,460,288	11,420,197
信託建物	135,919,328	136,796,853
減価償却累計額	△42,204,318	△43,108,078
信託建物（純額）	93,715,010	93,688,774
信託構築物	3,807,659	3,820,055
減価償却累計額	△1,908,103	△1,952,790
信託構築物（純額）	1,899,556	1,867,265
信託工具、器具及び備品	59,479	69,329
減価償却累計額	△32,025	△32,607
信託工具、器具及び備品（純額）	27,453	36,722
信託土地	131,910,684	※1 134,936,218
信託建設仮勘定	1,287	1,210
有形固定資産合計	254,357,839	255,587,596
無形固定資産		
その他	1,313	455
無形固定資産合計	1,313	455
投資その他の資産		
投資有価証券	7,550	7,550
長期前払費用	369,915	356,215
繰延税金資産	13	13
差入保証金	10,020	10,000
デリバティブ債権	192,192	222,276
投資その他の資産合計	579,692	596,055
固定資産合計	254,938,845	256,184,107
繰延資産		
投資法人債発行費	30,379	26,096
繰延資産合計	30,379	26,096
資産合計	272,206,097	271,622,427

（単位：千円）

	第39期 2025年1月31日	第40期 2025年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,224,763	1,205,766
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	11,500,000
未払分配金	4,492	4,595
未払費用	1,040,129	1,185,719
未払法人税等	785	687
未払消費税等	305,434	144,064
前受金	1,816,989	1,786,126
預り金	—	2,441
その他	—	21,526
流動負債合計	19,392,593	18,850,927
固定負債		
投資法人債	10,700,000	10,700,000
長期借入金	94,000,000	94,500,000
預り敷金及び保証金	1,034,101	654,651
信託預り敷金及び保証金	5,978,787	6,307,925
長期預り金	260,915	266,087
固定負債合計	111,973,804	112,428,665
負債合計	131,366,398	131,279,592
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	140,559,170	140,559,170
出資総額控除額	※3 △8,489,622	※3 △9,979,920
出資総額（純額）	132,069,548	130,579,249
剰余金		
任意積立金		
買換特例圧縮積立金	※4 2,219,363	※4 1,775,491
圧縮積立金	954,422	1,222,813
任意積立金合計	3,173,786	2,998,304
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,404,173	6,543,002
剰余金合計	8,577,959	9,541,307
投資主資本合計	140,647,507	140,120,557
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	192,192	222,276
評価・換算差額等合計	192,192	222,276
純資産合計	※5 140,839,699	※5 140,342,834
負債純資産合計	272,206,097	271,622,427

（2）損益計算書

（単位：千円）

	第39期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	第40期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,728,657	※1 9,809,310
その他貸貸事業収入	※1 400,771	※1 345,399
不動産等売却益	※2 608,684	※2 590,452
不動産等交換差益	—	※3 906,489
営業収益合計	10,738,113	11,651,651
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,771,553	※1 3,823,871
資産運用報酬	946,138	1,074,420
資産保管手数料	25,992	26,073
一般事務委託手数料	38,458	40,079
役員報酬	7,200	6,300
その他営業費用	104,629	139,857
営業費用合計	4,893,972	5,110,601
営業利益	5,844,140	6,541,050
営業外収益		
受取利息	697	2,805
未払分配金除斥益	684	411
その他	72	0
営業外収益合計	1,454	3,216
営業外費用		
支払利息	318,694	331,509
融資関連費用	48,133	42,690
投資法人債利息	63,715	62,032
投資法人債発行費償却	4,353	4,282
その他	5,642	3,739
営業外費用合計	440,540	444,254
経常利益	5,405,055	6,100,012
税引前当期純利益	5,405,055	6,100,012
法人税、住民税及び事業税	891	881
法人税等調整額	△9	0
法人税等合計	882	882
当期純利益	5,404,173	6,099,130
買換特例圧縮積立金取崩額	—	443,872
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,404,173	6,543,002

（3）投資主資本等変動計算書

第39期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

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

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

第40期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本									
	出資総額			剰余金					自己投資口	投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期末処 分利益又 は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計		
				買換特例 圧縮積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	140,559,170	△8,489,622	132,069,548	2,219,363	954,422	3,173,786	5,404,173	8,577,959	—	140,647,507
当期変動額										
買換特例圧縮積立金の取崩				△443,872		△443,872	443,872			—
圧縮積立金の積立					268,391	268,391	△268,391			—
剰余金の配当							△5,135,781	△5,135,781		△5,135,781
当期純利益							6,099,130	6,099,130		6,099,130
自己投資口の取得									△1,490,298	△1,490,298
自己投資口の消却		△1,490,298	△1,490,298						1,490,298	—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	—	△1,490,298	△1,490,298	△443,872	268,391	△175,481	1,138,829	963,348	—	△526,950
当期末残高	140,559,170	△9,979,920	130,579,249	1,775,491	1,222,813	2,998,304	6,543,002	9,541,307	—	140,120,557

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	192,192	192,192	140,839,699
当期変動額			
買換特例圧縮積立金の取崩			—
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△5,135,781
当期純利益			6,099,130
自己投資口の取得			△1,490,298
自己投資口の消却			—
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	30,084	30,084	30,084
当期変動額合計	30,084	30,084	△496,865
当期末残高	222,276	222,276	140,342,834

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	第39期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	第40期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	5,404,173,199	6,543,002,951
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	5,135,781,738 (5,578)	5,904,250,450 (2,150)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	268,391,461	638,752,501
IV 次期繰越利益	—	—

分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で実際に繰り入れた268,391,461円を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数920,721口の整数倍の最大値となる5,135,781,738円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で実際に繰り入れた638,752,501円を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,746,163口の整数倍の最大値となる5,904,250,450円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条（2）に基づき、毎期継続的に利益を超えた金銭の分配を実施する方針ですが、当期は、本投資法人において内部留保（買換特例圧縮積立金及び圧縮積立金）が存在することから、利益を超えた金銭の分配を行いません。</p>
-----------	---	--

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	第39期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	第40期 自 2025年2月1日 至 2025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	5,405,055	6,100,012
減価償却費	1,866,098	1,838,656
投資法人債発行費償却	4,353	4,282
受取利息	△697	△2,805
支払利息	382,409	393,542
固定資産除却損	13,262	4,907
不動産等交換差益	—	△906,489
営業未収入金の増減額（△は増加）	72,767	28,815
未払消費税等の増減額（△は減少）	125,639	△161,369
前払費用の増減額（△は増加）	△2,129	4,020
長期前払費用の増減額（△は増加）	△188,447	13,700
営業未払金の増減額（△は減少）	229,848	△242,712
未払費用の増減額（△は減少）	8,541	138,026
前受金の増減額（△は減少）	57,556	△30,862
有形固定資産の売却による減少額	1,639,631	1,758,446
その他	5,753	△5,877
小計	9,619,644	8,934,296
利息及び配当金の受取額	697	2,805
利息の支払額	△388,445	△385,887
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△800	△1,212
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,231,094	8,550,001
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△52,868	△123,541
信託有形固定資産の取得による支出	△578,549	△3,578,832
無形固定資産の取得による支出	△186	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	103,322	49,436
預り敷金及び保証金の返還による支出	△60,255	△155,456
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	5,313	298,126
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△14,185	△242,417
差入保証金の返還による収入	—	20
投資活動によるキャッシュ・フロー	△597,409	△3,752,665
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	6,500,000
長期借入金の返済による支出	—	△6,500,000
自己投資口の取得による支出	△2,652,071	△1,490,298
分配金の支払額	△4,933,488	△5,135,267
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,585,560	△6,625,566
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,048,124	△1,828,230
現金及び現金同等物の期首残高	15,506,021	16,554,146
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,554,146	※1 14,725,915

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

①資産の評価基準及び評価方法	<p>投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法によっております。</p>
②固定資産の減価償却の方法	<p>(i) 有形固定資産(信託財産を含む。) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～75年 構築物 2～58年 工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(ii) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>
③繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
④収益及び費用の計上基準	<p>(i) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税等相当分を取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては該当がなく、当期においては34,926千円です。</p> <p>(ii) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>

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

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2028年1月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前 期 (2025年1月31日)	当 期 (2025年7月31日)
信託土地	—	1,158,926

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

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

※3. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2025年1月31日)	当 期 (2025年7月31日)
総消却口数	33,206口	49,206口
消却総額	8,025,198千円	9,515,496千円

(注)当期中の消却口数は16,000口、消却額は1,490,298千円です。

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

項目	内訳	
対象資産	市川物流センターⅡ 土地	
発生原因と金額	2014年9月の船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターの売却に伴う売却益2,618,320千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	売却による取崩しを行いました。	
金額(単位:千円)	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
当期積立て・取崩し前残高	2,219,363	2,219,363
損益計算書における取崩し	—	△443,872
貸借対照表残高	2,219,363	1,775,491
金銭の分配に係る計算書における積立て	—	—
金銭の分配に係る計算書における取崩し	—	—
当期積立て・取崩し後残高	2,219,363	1,775,491

※5. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

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

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日		当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	9,447,152		9,520,951	
地代	600		600	
共益費	280,905	9,728,657	287,759	9,809,310
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	29,711		30,032	
水道光熱費収入	317,188		298,950	
その他営業収入	53,871	400,771	16,416	345,399
不動産賃貸事業収益合計		10,129,428		10,154,710
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	893,150		902,015	
外注委託費	344,602		301,941	
水道光熱費	334,010		315,874	
修繕費	232,679		247,437	
保険料	38,178		43,326	
その他賃貸事業費用	50,448		170,570	
減価償却費	1,865,219		1,837,798	
固定資産除却損	13,262		4,907	
不動産賃貸事業費用合計		3,771,553		3,823,871
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		6,357,875		6,330,838

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

小牧物流センターⅡ

(単位:千円)

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

当期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

小牧物流センター

(単位:千円)

不動産等売却収入	2,350,000
不動産等売却原価	1,758,446
その他売却費用	1,100
不動産等売却益	590,452

※3. 不動産等交換差益の内訳

前期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

市川物流センターⅡ(準共有持分18%)

(単位:千円)

不動産等譲渡対価	4,940,000
不動産等譲渡原価	2,872,634
その他譲渡費用	1,949
固定資産圧縮額	1,158,926
不動産等交換差益	906,489

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	30,000,000口
発行済投資口の総口数	920,721口	2,746,163口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
現金及び預金	11,439,423	9,843,322
信託現金及び信託預金	5,314,843	5,084,008
長期預り金(注)	△200,120	△201,414
現金及び現金同等物	16,554,146	14,725,915

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

2. 重要な非資金取引の内容

本投資法人は、2025年2月3日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
交換による取得物件の金額	—	△5,300,000
交換による譲渡物件の金額	—	4,940,000
交換取引に係る差金支出 (「信託有形固定資産の取得による支出」に含めて表示)	—	△360,000

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
未経過リース料		
1年内	16,245,109	15,644,331
1年超	52,716,180	54,090,459
合計	68,961,289	69,734,790

〔金融商品に関する注記〕

①金融商品の状況に関する事項

(i) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

(ii) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(iii) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

②金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:千円)

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

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

2025年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,002,400	2,400
(ii) 1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	11,487,548	△12,451
(iii) 投資法人債	10,700,000	10,410,634	△289,365
(iv) 長期借入金	94,500,000	93,398,897	△1,101,102
負債計	119,700,000	118,299,480	△1,400,519
デリバティブ取引※	222,276	222,276	—

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

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(i)1年内償還予定の投資法人債、(iii)投資法人債

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

(ii)1年内返済予定の長期借入金、(iv)長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もることのできる利率で割り引いて算出する方法によっています)。また、変動金利によるものの時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(注3)市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位:千円)

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

投資有価証券

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

(注4)借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2025年1月31日)

(単位:千円)

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

当期(2025年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	11,500,000	15,500,000	17,000,000	15,500,000	18,000,000	28,500,000
投資法人債	3,000,000	2,000,000	1,700,000	3,000,000	2,000,000	2,000,000
合計	14,500,000	17,500,000	18,700,000	18,500,000	20,000,000	30,500,000

[有価証券に関する注記]

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

[デリバティブ取引に関する注記]

① ヘッジ会計が適用されていないもの

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

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2025年1月期)

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

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

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

当期(2025年7月期)

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,500,000	11,500,000	222,276	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	—	※	—

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

[退職給付に関する注記]

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

[税効果会計に関する注記]

① 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳

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

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

	前 期 (2025年1月31日)	当 期 (2025年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△29.89%	△30.45%
圧縮積立金繰入額	△1.56%	△3.29%
買換特例圧縮積立金取崩額	—	2.29%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.01%

[持分法損益等に関する注記]

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

[関連当事者との取引に関する注記]

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

前期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

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

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

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

当期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	鈴木靖一	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	1,129,419(注2)	未払費用	864,762(注2)

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

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

[資産除去債務に関する注記]

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

	前 期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当 期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	257,221,886	254,356,552
期中増減額	△2,865,334	1,229,834
期末残高	254,356,552	255,586,386
期末時価	413,650,000	417,230,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。なお、貸借対照表計上額には建設仮勘定を含めていません。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な減少額は小牧物流センターⅡ（1,639,631千円）の売却によるものであり、当期の主な増加額は習志野物流センターⅡ（準共有持分10%）（1,263,873千円）、印西物流センター（1,371,766千円）及び北名古屋物流センター（準共有持分50%）（5,367,040千円）の取得によるものであり、主な減少額は市川物流センターⅡ（準共有持分18%）（2,872,634千円）及び小牧物流センター（1,758,446千円）の売却によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期については2025年3月12日付で譲渡契約を締結した小牧物流センターに関しては譲渡予定価格としています。

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

[収益認識に関する注記]

①顧客との契約から生じる収益を分解した情報
前期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,250,000	(注2)608,684
水道光熱費収入	317,188	317,188
その他	—	9,812,240
合計	2,567,188	10,738,113

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産売却損益として計上するため、不動産等売却収入より、不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

②顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(i)契約資産及び契約負債の残高等

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

(ii)残存履行義務に配分した取引価格

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

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

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

①顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	(注2)590,452
不動産等の交換	4,940,000	(注3)906,489
水道光熱費収入	298,950	298,950
その他	—	9,855,759
合計	5,238,950	11,651,651

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入、不動産等譲渡対価及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産売却損益として計上するため、不動産等売却収入より、不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

(注3) 不動産等の交換については、損益計算書において不動産等交換差益として計上するため、不動産等譲渡対価より、不動産等譲渡原価、その他譲渡費用及び固定資産圧縮額を控除した額を記載しています。

②顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(i) 契約資産及び契約負債の残高等

	当 期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	65,457千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	85,198千円
契約資産（期首残高）	—千円
契約資産（期末残高）	—千円
契約負債（期首残高）	—千円
契約負債（期末残高）	—千円

(ii) 残存履行義務に配分した取引価格

不動産等の売却について、2025年7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月16日に交換（売買）契約を締結した不動産等に係る4,940,000千円です。

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

① セグメント情報

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

② 関連情報

前期(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

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

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

(iii) 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

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

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

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

B. 有形固定資産

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

(iii) 主要な顧客ごとの情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日
1口当たり純資産額	50,988円	51,105円
1口当たり当期純利益	1,943円	2,214円

(注1) 2025年1月31日を基準日、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。前期期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

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

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日
当期純利益(千円)	5,404,173	6,099,130
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,404,173	6,099,130
期中平均投資口数(口)	2,780,907	2,754,641

[重要な後発事象に関する注記]

＜自己投資口の取得及び消却＞

本投資法人は、2025年9月12日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）中に消却することを決定しています。

1. 自己投資口の取得を行う理由

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

2. 取得に係る事項の内容

取得しうる投資口の総口数 : 44,000口（上限）

投資口の取得価額の総額 : 4,000百万円（上限）

取得期間 : 2025年9月16日から2025年12月30日まで

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

3. 消却に係る事項の内容

消却する投資口の総口数 : 本自己投資口の取得により取得した自己投資口の全口数

消却予定日 : 2026年1月30日

[追加情報]

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

<資産の交換>

資産の取得

【T-16 北名古屋物流センター】

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

【M-43 船橋西浦物流センターⅢ】

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

資産の譲渡

【M-18 市川物流センターⅡ】

譲渡(予定)資産	不動産信託受益権(準共有持分72%) ① 準共有持分18% ② 準共有持分18% ③ 準共有持分18% ④ 準共有持分18%
譲渡(予定)価格	① 4,940百万円 ② 未定(注2) ③ 未定(注2) ④ 未定(注2)
契約日	2025年1月16日
譲渡(予定)日	① 2025年8月1日 ② 2026年2月2日 ③ 2026年8月3日 ④ 2027年2月1日
譲渡先	日本プロロジスリート投資法人
損益に及ぼす影響	2026年1月期(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益129百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 2026年7月期(自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益681百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。

(注1) いずれも本物件全体について記載しています。

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年2月21日	公募増資	28,927	934,000	8,314	135,658	(注1)
2024年1月31日	消却	△3,300	930,700	△936	134,721	(注2)
2025年1月31日	消却	△9,979	920,721	△2,652	132,069	(注3)
2025年2月1日	投資口分割	1,841,442	2,762,163	—	132,069	(注4)
2025年7月31日	消却	△16,000	2,746,163	△1,490	130,579	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格297,430円(引受価額287,414円)にて、新規物件の取得資金の一部及び既存物件の再開発に伴う建築工事代金の一部に充当する他、新規物件の取得に伴う手元資金の減少分を補うことを目的として新投資口を発行しました。

(注2) 2023年11月24日から2024年1月12日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2023年11月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年1月31日に消却しました。

(注3) 2024年9月12日から2024年12月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2024年9月11日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年1月31日に消却しました。

(注4) 2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。

(注5) 2025年3月13日から2025年6月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年3月12日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年7月31日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注2)	前期 (2025年1月31日現在)		当期 (2025年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)
不動産	物流施設	首都圏	9,319	3.4	9,234	3.4
		近畿・中部・九州地域	16,004	5.9	14,352	5.3
		その他	1,480	0.5	1,470	0.5
	小計	26,803	9.8	25,057	9.2	
信託 不動産	物流施設	首都圏	208,278	76.5	207,197	76.3
		近畿・中部・九州地域	17,030	6.3	21,100	7.8
		その他	2,243	0.8	2,231	0.8
	小計	227,552	83.6	230,528	84.9	
預金・その他の資産(注5)			17,849	6.6	16,036	5.9
資産総額			272,206	100.0	271,622	100.0

(注1) 本「3.参考情報」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として2025年7月31日現在を基準としています。

(注2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照ください。

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

(注4) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が2025年1月期は5,314百万円、2025年7月期は5,084百万円含まれています。

<地域区分>

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

	前期 (2025年1月31日現在)		当期 (2025年7月31日現在)	
	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)
負債総額	131,366	48.3	131,279	48.3
純資産総額	140,839	51.7	140,342	51.7
資産総額	272,206	100.0	271,622	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2)投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

A. 株式

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

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

(注2) 非上場株式に該当するため、帳簿価額を記載しています。

B. 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②不動産等の概要

本投資法人は以下の不動産等を保有しています。

A. 不動産等の概要（取得価格等）

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-2	浦安物流センター	不動産 信託受益権	8,745 (注5)	8,703	17,400	3.0
M-3	平塚物流センター	不動産 信託受益権	1,466	1,177	1,770	0.5
M-4	新木場物流センター	不動産 信託受益権	2,454	2,095	4,190	0.8
M-5	浦安千鳥物流センター	不動産 信託受益権	6,000	4,884	10,500	2.1
M-6	船橋西浦物流センター	不動産 信託受益権	5,700	3,807	8,660	2.0
M-8	川崎物流センター	不動産 信託受益権	10,905	8,907	12,400	3.7
M-9	習志野物流センター	不動産 信託受益権	1,690	1,378	2,360	0.6
M-11	八千代物流センター	不動産 信託受益権	7,892 (注6)	6,556	14,000	2.7
M-12	横浜福浦物流センター	不動産 信託受益権	9,800	7,300	12,900	3.4
M-13	八千代物流センターⅡ	不動産 信託受益権	5,300	3,506	8,350	1.8
M-15	市川物流センター	不動産	4,550	3,920	6,100	1.6
M-16	東雲物流センター(注7)	不動産 信託受益権	11,800	10,955	15,900	4.0
M-17	習志野物流センターⅡ	不動産 信託受益権	9,119 (注8)	7,017	13,100	3.1
M-18	市川物流センターⅡ (注7)(注9)(注16)	不動産 信託受益権	13,932	11,517	19,800	4.8
M-19	草加物流センター	不動産 信託受益権	14,440 (注10)	12,520	19,300	5.0
M-20	辰巳物流センター	不動産 信託受益権	9,000	7,871	16,100	3.1

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-21	柏物流センター	不動産 信託受益権	3,725	3,084	5,040	1.3
M-22	武蔵村山物流センター	不動産 信託受益権	8,650	7,949	11,400	3.0
M-23	柏物流センターⅡ	不動産 信託受益権	3,795 (注11)	3,388	5,410	1.3
M-24	新子安物流センター(注7)	不動産 信託受益権	9,696	8,393	13,200	3.3
M-25	三郷物流センター	不動産 信託受益権	3,873	3,229	5,260	1.3
M-26	相模原物流センター	不動産 信託受益権	8,032	6,732	12,900	2.8
M-27	千葉北物流センター	不動産	1,459	1,666	2,800	0.5
M-28	千葉北物流センターⅡ	不動産 信託受益権	4,608	4,358	6,630	1.6
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	不動産 信託受益権	1,053	1,014	1,790	0.4
M-30	座間物流センター	不動産 信託受益権	1,728	1,695	2,640	0.6
M-31	新木場物流センターⅡ	不動産 信託受益権	15,270	14,403	21,100	5.2
M-32	横浜町田物流センター	不動産 信託受益権	25,452	24,283	28,600	8.7
M-34	白井物流センター	不動産	3,875	3,648	5,660	1.3
M-35	戸田物流センター	不動産 信託受益権	2,052	1,909	2,620	0.7
M-36	市川物流センターⅢ	不動産 信託受益権	3,850	3,653	6,550	1.3
M-37	藤沢物流センター	不動産 信託受益権	4,305	3,989	4,650	1.5
M-38	羽生物流センター	不動産 信託受益権	1,705	1,318	2,030	0.6
M-39	埼玉騎西物流センター	不動産 信託受益権	4,010	2,978	5,620	1.4
M-40	加須物流センター	不動産 信託受益権	3,790	2,734	5,240	1.3
M-41	久喜物流センター(注7)	不動産 信託受益権	8,577	8,435	9,350	2.9
M-42	板橋物流センター	不動産 信託受益権	4,105	4,073	4,500	1.4
M-44	印西物流センター	不動産 信託受益権	1,313	1,369	1,430	0.5
首都圏 小計			247,718	216,432	347,250	85.0
T-1	大東物流センター	不動産 信託受益権	9,762 (注12)	8,989	20,800	3.3
T-2	大阪福崎物流センター	不動産 信託受益権	4,096	3,179	7,180	1.4

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-3	清須物流センター	不動産	3,010 (注13)	2,729	6,440	1.0
T-4	門真物流センター	不動産	989	958	1,890	0.3
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	不動産 信託受益権	2,797	2,459	3,690	1.0
T-9	福岡香椎浜物流センター	不動産 信託受益権	2,750	2,280	4,030	0.9
T-10	春日井物流センター	不動産	3,500 (注14)	3,152	5,180	1.2
T-11	高槻物流センター	不動産	1,560 (注15)	1,539	1,870	0.5
T-12	愛西物流センター	不動産	2,510	2,503	3,070	0.9
T-13	大阪西淀川物流センター	不動産	2,600	2,537	2,890	0.9
T-15	摂津物流センター	不動産	862	929	1,710	0.3
T-16	北名古屋物流センター(注7)	不動産 信託受益権	5,300	4,190	5,400	1.8
近畿・中部・九州地域 小計			39,737	35,452	64,150	13.6
O-1	前橋物流センター	不動産 信託受益権	1,230	883	1,330	0.4
O-5	仙台港北物流センター	不動産	1,600	1,470	3,140	0.5
O-6	石狩物流センター(注7)	不動産 信託受益権	1,311	1,348	1,360	0.4
その他 小計			4,141	3,702	5,830	1.4
ポートフォリオ 合計			291,597	255,586	417,230	100.0

(取得(予定)不動産等)

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
M-43	船橋西浦物流センターⅢ (注16)	不動産 信託受益権	未定 (注17)	—	16,740 (注19)	—
T-14	尼崎物流センター(注16)	不動産 信託受益権	未定 (注18)	—	4,980 (注20)	—
T-16	北名古屋物流センター (準共有持分50%)(注16)	不動産 信託受益権	5,300	—	5,400 (注21)	—

(注1) 主たる用途は物流施設です。

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

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

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

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

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

- (注7) 各準共有持分相当の数値を記載しています。
 東雲物流センター:47%
 市川物流センターⅡ:72%
 新子安物流センター:51%
 久喜物流センター:44.5%
 北名古屋物流センター:50%
 石狩物流センター:55%
- (注8) 2010年3月2日及び2025年2月3日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注9) 当初取得価格17,415百万円から、交換により2025年2月に譲渡済の準共有持分18%に相当する金額を減算した金額を記載しています。
 2025年1月16日付で交換契約を締結し、2025年2月3日付及び2025年8月1日付で、それぞれ準共有持分18%を譲渡しました。また、当該交換契約に基づき、2026年2月2日付、2026年8月3日付及び2027年2月1日付で、それぞれ準共有持分18%を譲渡する予定です。
- (注10) 2012年3月27日及び2017年2月6日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注11) 2013年9月20日及び2018年3月1日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注12) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、2009年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫Ⅲの工事価格2,437百万円を加算した金額を記載しています。
- (注13) 当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。
- (注14) 当初の売買契約書に記載された売買代金830百万円に、再開発事業により新たに建設した建物の売買代金2,670百万円を加算した金額を記載しています。
- (注15) 2017年10月2日及び2019年10月31日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注16) 市川物流センターⅡ（準共有持分18%）と北名古屋物流センター（準共有持分50%）に係る交換契約、市川物流センターⅡ（準共有持分54%）と船橋西浦物流センターⅢに係る交換契約及び尼崎物流センターに係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。
- (注17) 船橋西浦物流センターⅢに取得に関する日本プロロジスリート投資法人（以下「NPR」といいます。）と本投資法人の間の信託受益権交換契約書において、取得予定価格は第1回の交換予定日である2026年2月2日の3か月前以内の日を価格時点としてNPRが取得する鑑定評価額に基づいて、2026年1月末日までに所定の計算方法に従い決定されるものとされています。
- (注18) 尼崎物流センターの取得に関するリコーリース株式会社（以下「リコーリース」といいます。）と本投資法人との間の信託受益権売買契約書において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。
 ①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から1年目の応当日の前日までの間のいずれの日である場合（本書の日付時点において、2023年4月3日から2024年4月2日の間を想定）
 4,384百万円
 ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
 ②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の1年目の応当日以降から2年目の応当日の前日までの間のいずれの日である場合（本書の日付時点において、2024年4月3日から2025年4月2日の間を想定）
 4,302百万円
 ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
 ③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の2年目の応当日以降から3年目の応当日の前日までの間のいずれの日である場合（本書の日付時点において2025年4月3日から2026年4月2日の間を想定）
 4,222百万円
 ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
- (注19) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2025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。
- (注20) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2025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。
- (注21) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2025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。

B. 不動産等の概要（賃貸状況等）

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
M-2	浦安物流センター	37,378.68	37,378.68	1	100.0	2.3
M-3	平塚物流センター	11,418.57	11,418.57	1	100.0	11.9
M-4	新木場物流センター	11,595.40	11,595.40	1	100.0	5.7
M-5	浦安千鳥物流センター	31,829.55	31,829.55	1	100.0	1.9
M-6	船橋西浦物流センター	35,809.99	35,809.99	2	100.0	0.1
M-8	川崎物流センター	46,667.00	46,667.00	1	100.0	5.7
M-9	習志野物流センター	4,123.60	4,123.60	1	100.0	1.8
M-11	八千代物流センター	56,882.98	56,882.98	2	100.0	0.2
M-12	横浜福浦物流センター	40,160.35	40,160.35	3	100.0	7.4
M-13	八千代物流センターⅡ	32,389.75	32,389.75	1	100.0	2.9
M-15	市川物流センター	18,735.76	18,735.76	1	100.0	2.0
M-16	東雲物流センター(注4)	24,380.84	24,380.84	1	100.0	5.6
M-17	習志野物流センターⅡ	48,342.83	48,342.83	1	100.0	2.4
M-18	市川物流センターⅡ(注4)	53,652.02	53,652.02	2	100.0	0.1
M-19	草加物流センター	55,300.10	55,300.10	3	100.0	2.7
M-20	辰巳物流センター	29,810.84	29,810.84	1	100.0	2.8
M-21	柏物流センター	20,550.73	20,550.73	1	100.0	0.8
M-22	武蔵村山物流センター	40,884.25	40,884.25	1	100.0	2.2
M-23	柏物流センターⅡ	50,159.55	50,159.55	1	100.0	1.9
M-24	新子安物流センター(注4)	36,251.63	36,251.63	2	100.0	4.4
M-25	三郷物流センター	19,405.45	19,405.45	1	100.0	0.9
M-26	相模原物流センター	42,733.37	42,733.37	1	100.0	4.0
M-27	千葉北物流センター	14,265.11	14,265.11	1	100.0	2.5
M-28	千葉北物流センターⅡ	25,595.13	25,595.13	1	100.0	1.6
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	5,587.80	5,587.80	1	100.0	2.0
M-30	座間物流センター	9,352.06	9,352.06	1	100.0	7.9
M-31	新木場物流センターⅡ	41,270.00	41,270.00	3	100.0	1.7
M-32	横浜町田物流センター	65,657.14	57,056.82	5	86.9	6.0
M-34	白井物流センター	25,653.79	25,653.79	1	100.0	1.2
M-35	戸田物流センター	7,219.40	7,219.40	1	100.0	3.2
M-36	市川物流センターⅢ	24,740.88	24,740.88	1	100.0	2.0
M-37	藤沢物流センター	16,443.72	16,443.72	1	100.0	14.9
M-38	羽生物流センター	5,919.53	5,919.53	1	100.0	1.7

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注3)
M-39	埼玉騎西物流センター	24,574.14	24,574.14	1	100.0	2.4
M-40	加須物流センター	25,189.47	25,189.47	1	100.0	1.7
M-41	久喜物流センター(注4)	28,888.33	28,888.33	3	100.0	2.4
M-42	板橋物流センター	9,357.16	9,357.16	1	100.0	3.4
M-44	印西物流センター	5,351.15	5,351.15	1	100.0	1.4
首都圏 小計		1,083,528.05	1,074,927.73	54	99.2	—
T-1	大東物流センター	97,391.00	97,391.00	1	100.0	11.2
T-2	大阪福崎物流センター	23,775.04	23,775.04	1	100.0	11.4
T-3	清須物流センター	20,438.09	20,438.09	1	100.0	5.0
T-4	門真物流センター	7,416.19	7,416.19	1	100.0	10.6
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	24,463.69	24,463.69	1	100.0	1.4
T-9	福岡香椎浜物流センター	21,217.48	21,217.48	2	100.0	1.7
T-10	春日井物流センター	22,246.29	22,246.29	1	100.0	2.0
T-11	高槻物流センター	7,305.33	7,305.33	1	100.0	11.1
T-12	愛西物流センター	13,852.46	13,852.46	1	100.0	3.6
T-13	大阪西淀川物流センター	10,213.81	10,213.81	1	100.0	5.1
T-15	摂津物流センター	8,108.40	8,108.40	1	100.0	7.1
T-16	北名古屋物流センター(注4)	21,375.80	21,375.80	3	100.0	3.9
近畿・中部・九州地域 小計		277,803.58	277,803.58	15	100.0	—
O-1	前橋物流センター	5,367.42	5,367.42	1	100.0	1.0
O-5	仙台港北物流センター	10,634.24	10,634.24	1	100.0	7.3
O-6	石狩物流センター(注4)	12,029.68	12,029.68	3	100.0	1.4他(注5)
その他 小計		28,031.34	28,031.34	5	100.0	—
ポートフォリオ 合計		1,389,362.97	1,380,762.65	74	99.4	1.5

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

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

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

(注4) 各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター:47%、市川物流センターⅡ:72%、新子安物流センター:51%、久喜物流センター:44.5%、
北名古屋物流センター:50%、石狩物流センター:55%

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

③ポートフォリオの分散状況

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

A. 地域別比率

地域	総賃貸可能面積(㎡)	比率(%) (注)	取得価格(百万円)	比率(%) (注)
首都圏	1,083,528.05	78.0	247,718	85.0
近畿・中部・九州地域	277,803.58	20.0	39,737	13.6
その他	28,031.34	2.0	4,141	1.4
合計	1,389,362.97	100.0	291,597	100.0

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

B. 総賃貸可能面積別比率(注1)

総賃貸可能面積(㎡)	物件数	比率(%) (注2)	取得価格(百万円)	比率(%) (注2)
3万㎡超	20	37.7	198,169	68.0
1万㎡超3万㎡以下	22	41.5	75,140	25.8
1万㎡以下	11	20.8	18,287	6.3
合計	53	100.0	291,597	100.0

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

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

C. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間)	賃貸面積(㎡)	比率(%) (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率(%) (注1)
10年超	87,587.10	6.3	1,432	7.6
5年超10年以内	241,423.18	17.5	2,873	15.2
3年超5年以内	320,143.32	23.2	4,054	21.4
3年以内	731,609.05	53.0	10,578	55.9
合計	1,380,762.65	100.0	18,937	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

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

④不動産等の損益等の状況(一覧表)

本投資法人が保有している不動産等の当期の損益等の状況は、以下のとおりです。

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

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

（単位：百万円）

物件番号	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6
不動産等の名称	浦安物流センター	平塚物流センター	新木場物流センター	浦安千鳥物流センター	船橋西浦物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	—	—	—	0	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	248	44	51	153	135
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	311	52	66	196	173
⑤資本的支出	—	1	10	4	2
⑥NCF(=④-⑤)	311	51	55	192	171

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-8	M-9	M-11	M-12	M-13
不動産等の名称	川崎物流センター	習志野物流センター	八千代物流センター	横浜福浦物流センター	八千代物流センターⅡ
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	60	非開示 (注)	非開示 (注)	194
賃貸事業収入		60			193
その他賃貸事業収入		—			0
②不動産賃貸事業費用合計		16			57
公租公課		5			13
外注委託費		0			0
水道光熱費		—			0
修繕費		0			0
保険料		0			0
その他賃貸事業費用		0			1
減価償却費	79	8	71	52	40
固定資産除却損	0	0	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	213	44	183	220	136
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	293	53	254	272	177
⑤資本的支出	47	4	—	11	19
⑥NCF(=④-⑤)	246	48	254	260	158

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-15	M-16	M-17	M-18	M-19
不動産等の名称	市川物流センター	東雲物流センター （注1）	習志野物流センターⅡ （注2）	市川物流センターⅡ （注1）（注3）	草加物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 （注4）	355	非開示 （注4）	非開示 （注4）	非開示 （注4）
賃貸事業収入		354			
その他賃貸事業収入		0			
②不動産賃貸事業費用合計		75			
公租公課		31			
外注委託費		0			
水道光熱費		—			
修繕費		3			
保険料		0			
その他賃貸事業費用		0			
減価償却費	22	38	65	91	93
固定資産除却損	0	—	0	1	0
③不動産賃貸事業損益 （＝①－②）	99	279	212	291	246
④賃貸NOI （＝③＋減価償却費 ＋固定資産除却損）	122	317	278	383	339
⑤資本的支出	1	4	61	101	5
⑥NCF（＝④－⑤）	120	313	216	282	334

- （注1） 各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター：47%、市川物流センターⅡ：72%
- （注2） 2025年2月3日付で準共有持分10%を取得しています。
- （注3） 2025年2月3日付で準共有持分18%を譲渡しています。
- （注4） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-20	M-21	M-22	M-23	M-24
不動産等の名称	辰巳物流センター	柏物流センター	武蔵村山物流センター	柏物流センターⅡ	新子安物流センター (注1)
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	45	25	47	30	58
固定資産除却損	—	0	—	—	1
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	215	83	192	125	189
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	261	108	240	155	249
⑤資本的支出	7	0	142	—	9
⑥NCF(=④-⑤)	253	108	97	155	240

(注1) 準共有持分(51%)相当の数値を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-25	M-26	M-27	M-28	M-29
不動産等の名称	三郷物流センター	相模原物流センター	千葉北物流センター	千葉北物流センターⅡ	浦安千鳥物流センターⅢ
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	—	—	0	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	81	192	42	98	29
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	110	255	69	131	35
⑤資本的支出	—	10	7	80	—
⑥NCF(=④-⑤)	110	245	61	50	35

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-30	M-31	M-32	M-34	M-35
不動産等の名称	座間物流センター	新木場物流センターⅡ	横浜町田物流センター	白井物流センター	戸田物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	—	0	0	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	47	324	257	60	33
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	57	398	352	104	48
⑤資本的支出	2	2	38	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	55	395	313	104	48

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-36	M-37	M-38	M-39	M-40
不動産等の名称	市川物流センターⅢ	藤沢物流センター	羽生物流センター	埼玉騎西物流センター	加須物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	59	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入			59		
その他賃貸事業収入			—		
②不動産賃貸事業費用合計			14		
公租公課			3		
外注委託費			0		
水道光熱費			—		
修繕費			—		
保険料			0		
その他賃貸事業費用			0		
減価償却費	22	30	9	22	32
固定資産除却損	—	—	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	103	55	45	110	81
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	125	85	54	133	113
⑤資本的支出	—	—	—	—	0
⑥NCF(=④-⑤)	125	85	54	133	113

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	M-41	M-42	M-44	T-1	T-2
不動産等の名称	久喜物流センター (注1)	板橋物流センター	印西物流センター (注2)	大東物流センター	大阪福崎物流センター
運用日数	181	181	135	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	37	12	1	101	21
固定資産除却損	—	—	—	0	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	92	68	18	395	130
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	129	80	20	497	152
⑤資本的支出	—	0	—	39	0
⑥NCF(=④-⑤)	129	79	20	458	151

(注1) 準共有持分(44.5%)相当の数値を記載しています。

(注2) 2025年3月19日付で取得しています。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	T-3	T-4	T-5	T-7	T-9
不動産等の名称	清須物流センター	門真物流センター	小牧物流センター （注1）	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡香椎浜物流センター
運用日数	181	181	55	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費					
固定資産除却損	—	—	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	103	37	9	69	64
④賃貸NOI （=③+減価償却費 +固定資産除却損）	133	47	15	87	89
⑤資本的支出	150	—	—	—	4
⑥NCF（=④-⑤）	△17	47	15	87	84

（注1） 2025年3月28日付で譲渡しています。

（注2） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	T-10	T-11	T-12	T-13	T-15
不動産等の名称	春日井物流センター	高槻物流センター	愛西物流センター	大阪西淀川物流センター	摂津物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	34	10	20	11	3
固定資産除却損	—	—	—	0	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	80	18	46	4	40
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	115	28	67	15	43
⑤資本的支出	—	25	—	9	—
⑥NCF(=④-⑤)	115	3	67	5	43

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（単位：百万円）

物件番号	T-16	O-1	O-5	O-6
不動産等の名称	北名古屋物流センター (注1)	前橋物流センター	仙台港北物流センター	石狩物流センター (注2)
運用日数	179	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計		43		
賃貸事業収入		43		
その他賃貸事業収入		—		
②不動産賃貸事業費用合計		17		
公租公課	非開示 (注3)	2	非開示 (注3)	非開示 (注3)
外注委託費		0		
水道光熱費		—		
修繕費		2		
保険料		0		
その他賃貸事業費用		2		
減価償却費		17		
固定資産除却損	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	112	26	47	34
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	129	34	57	38
⑤資本的支出	0	0	—	0
⑥NCF(=④-⑤)	129	34	57	37

(注1) 2025年2月3日付で準共有持分50%を取得しています。準共有持分(50%)相当の数値を記載しています。

(注2) 準共有持分(55%)相当の数値を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(3)運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
			総額	当期支払額	既払総額
八千代物流センターⅡ (千葉県八千代市)	貸室機能整備・改善工事	2026年1月	100	—	—
武蔵村山物流センター (東京都武蔵村山市)	防火区画形成工事	2024年4月～ 2026年7月	758	73	156
浦安千鳥物流センターⅢ (千葉県浦安市)	変電設備更新工事	2025年10月	28	—	—
座間物流センター (神奈川県座間市)	防火設備設置工事	2026年7月	32	—	—
大東物流センター (大阪府大東市)	倉庫Ⅱ北面西面外壁 防水工事	2026年3月	62	—	—
大阪福崎物流センター (大阪府大阪市)	空調更新工事	2025年12月	55	—	—
門真物流センター (大阪府門真市)	東面・北面外壁改修工事	2026年1月	68	—	—
門真物流センター (大阪府門真市)	荷物用エレベーター更新工事	2025年12月	87	—	—
門真物流センター (大阪府門真市)	西面・南面外壁改修工事	2026年3月	42	—	—
門真物流センター (大阪府門真市)	受変電設備更新工事	2026年3月	41	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

②期中に行った資本的支出

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)(注)
市川物流センターⅡ (千葉県市川市)	空調更新・増設工事	2025年7月	67
武蔵村山物流センター (東京都武蔵村山市)	防火区画形成工事	2025年7月	142
千葉北物流センターⅡ (千葉県千葉市)	荷物用エレベーター改修工事	2025年7月	44
清須物流センター (愛知県清須市)	空調新設工事	2025年7月	150
高槻物流センター (大阪府高槻市)	西面北面外壁改修工事	2025年7月	25

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4)テナント及び主要な不動産等の概要

上位10テナント

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、2025年7月31日現在における全賃貸面積の上位10テナントは、以下のとおりです。

テナントの名称	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%) (注1)
株式会社ナカノ商会	柏物流センターⅡ	157,849.64	11.4
	浦安千鳥物流センター		
	辰巳物流センター		
	福岡箱崎ふ頭物流センター		
	福岡香椎浜物流センター		
	新木場物流センターⅡ		
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	119,637.29	8.7
	春日井物流センター		
SBSリコーロジスティクス株式会社	新子安物流センター(注2)	62,371.93	4.5
	大阪福崎物流センター		
	草加物流センター		
株式会社バンテック	武蔵村山物流センター	59,620.01	4.3
	市川物流センター		
佐川急便株式会社	東雲物流センター(注2)	57,327.56	4.2
	新子安物流センター(注2)		
	横浜福浦物流センター		
	羽生物流センター		
	前橋物流センター		
	習志野物流センター		
佐川グローバルロジスティクス株式会社	川崎物流センター	53,617.90	3.9
	久喜物流センター(注2)		
三井倉庫ロジスティクス株式会社	習志野物流センターⅡ	48,342.83	3.5
—(注3)	—(注3)	46,956.03	3.4
ロジスティード東日本株式会社	八千代物流センター	43,032.60	3.1
DHLサプライチェーン株式会社	相模原物流センター	42,733.37	3.1
テナント全体の合計		1,380,762.65	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

新子安物流センター:51%

久喜物流センター:44.5%

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。