

第13期 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

自 2022年9月1日 至 2023年2月28日

 三菱地所物流リート投資法人

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号

<https://mel-reit.co.jp/>



分配金情報

1口当たり分配金
(第13期実績)
7,628円

1口当たり分配金
(第14期予想)
7,832円

1口当たり分配金
(第15期予想)
7,835円

主要指標

営業収益
(第13期)
7,149百万円

当期純利益
(第13期)
3,432百万円

LTV(有利子負債比率)
(第14期末予想)
38.2%

平均調達金利
(2023年3月15日時点)
0.50%

長期発行体格付
(JCR)
AA(安定的)

保有物件数
(第13期末)
32物件

取得価格合計
(第13期末)
2,616億円

平均稼働率
(第13期末)
100.0%

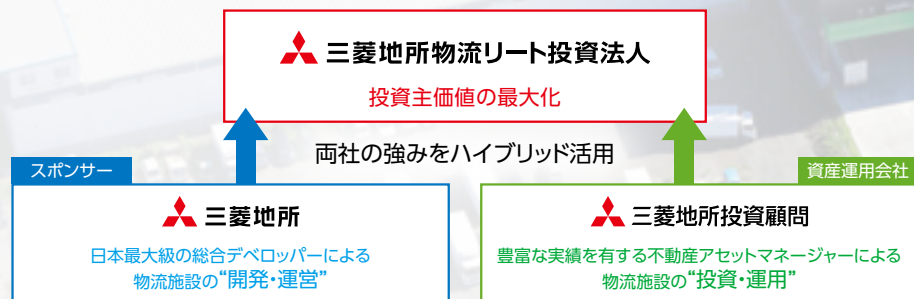
基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とし、三菱地所グループの総合力を活かした運用により投資主価値の最大化を目指すとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献します。

成長戦略

1. 投資主価値の最大化を目指した**長期安定的なポートフォリオ**の構築
2. 三菱地所と三菱地所投資顧問双方の強みを最大限に活用した**ハイブリッド型外部成長**
3. 本投資法人の安定成長を支える**ハイブリッド型内部成長**
4. 健全性を重視した**長期安定的な財務運営**
5. 投資主価値の向上を重視した**強固なガバナンス体制**の構築

ハイブリッド・モデル



三菱地所物流リート投資法人 執行役員
三菱地所投資顧問株式会社 執行役員 物流リート部長 高梨 憲

ご挨拶

平素より三菱地所物流リート投資法人へのご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、この度2023年2月期(第13期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様をはじめ数多くのステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

当期においては、期中に公募増資を通して新規8物件(取得価格合計454億円)を取得し、期末現在の資産規模は32物件、2,616億円まで拡大し、力強い1口当たり分配金の成長を実現しております。

内部成長の面でも、本資産運用会社の着実な運営及びEC需要増加等を背景とする堅調な市況により、期末の

稼働率は100.0%と高稼働を維持し、11期連続の賃料増額改定も達成見込みです。

これらの結果、1口当たり分配金は9期連続の増配となる7,628円(前期比+275円)にて着地致しました。

本投資法人は、2019年4月に「投資主との利益の一致」、「規律を持った成長」、「独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化」からなる運用方針「三本の柱」を打ち出し、以来、同運用方針に基づく各種施策を有言実行してまいりました。今後も「三本の柱」に基づく施策を通して、投資家の皆様との対話を重ねながら、投資主価値向上を目指してまいります。引き続き、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

Contents

ご挨拶	1	Financial Section	13
アンケート結果のご報告	2	I 資産運用報告	
テナントインタビュー	3	II 貸借対照表	
決算ハイライト	6	III 損益計算書	
ハイブリッド型外部成長戦略	8	IV 投資主資本等変動計算書	
ハイブリッド型内部成長戦略/財務戦略	10	V 注記表	
ESGへの取組み	11	VI 金銭の分配に係る計算書	
ポートフォリオ	12	VII 監査報告書	
		VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	
		投資主インフォメーション	60

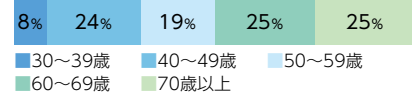
アンケート結果のご報告

第12期資産運用報告をご送付した際に投資主アンケートを実施しましたので、その結果を以下のとおりご報告いたします。回答にご協力いただき、ありがとうございました。お寄せいただいた貴重なご意見・ご感想は、今後の本投資法人の運用に活かしてまいります。

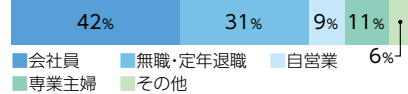
個人投資主数：8,822名
回答者数：97名
回答率：1.1%

主な集計結果

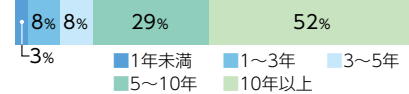
ご年齢



ご職業



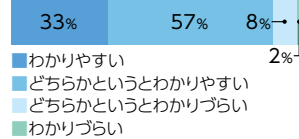
J-REIT投資経験



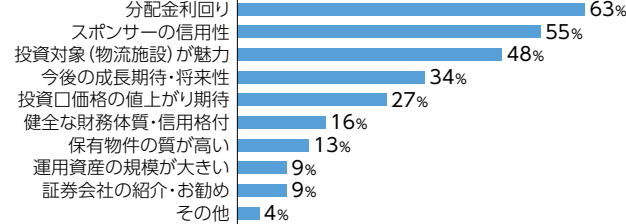
保有している口座種別



資産運用報告の分かりやすさ



投資口を購入した理由



皆さまからのご要望・ご質問

地図や特徴の記載をして、物件の解説を報告書に掲載してほしい。

ご意見ありがとうございます。
今回、ロジクロス神戸三田のテナント様インタビュー(P.3)を通して物件の特徴や庫内の写真を掲載しております。またホームページにおいて、動画形式でも公開予定ですのでご覧ください。
公開は2023年6月頃を予定しています。
今後も継続的にこのような物件の紹介を行っていく予定です。

利益超過分配金がわかりづらい。

本投資法人が投資対象としている物流施設は、一般的に他アセットと比較して建物割合が高く減価償却費が大きい一方、設備割合が低く修繕費が比較的少ないため、手元資金が比較的多く留保される傾向にあります。そのため、原則として毎期継続的に減価償却費の30%相当額を目途として、投資家の皆さまに還元しているものです。P.7にも仕組みについて記載しておりますのでご覧ください。

公募増資の連絡なかったのが残念。

以前のアンケート時も同様のコメントを頂戴しており、各引受証券会社には今回も既存投資主様へのご案内をお願いしておりましたが、今回においても複数の投資主様より連絡がなかったというお声をいただいております。今後も引き続き各証券会社へより一層の要請を続けて参ります。

皆さまからのご意見

物流系リートの将来性に期待しています。

長期的な視点で、安定した分配と成長を期待しています。

コロナ禍からの経済再始動により、物流の受け入れ能力が景気を左右すると考えております。報告書を拝見する限り適切に運用いただいていると思いますが、将来に向けて適正なリターンが得られるよう引き続きよろしくお願いします。

TENANT

Interview

株式会社フレッシュリエイター様

ー ロジクロス神戸三田 ご入居 ー

スーパーマーケット事業を展開する
さとうグループの

株式会社フレッシュリエイター様に、
ロジクロス神戸三田の開発経緯や
出店効果について伺いました。



株式会社さとう
専務取締役開発本部長
後藤 弘和 様

株式会社さとう
取締役ロジスティクス&ソーシング本部長
藪井 浩平 様

Q 新拠点開設に至った経緯について教えてください。

「一極集中化のリスクを避け、店舗網の広域化に対応する」

スーパーマーケットを主力事業とする当社は、創業の地でありグループの本部がある京都府福知山市に「食品加工センター」と「配送センター」を稼働させています。しかし、センターがすべて福知山市に集中していると、自然災害やインフラ障害などが起きた際にリスクが非常に高くなってしまうため、リスクを分散・低減する必要性に迫られていました。

また、店舗網の拡大にともない商品の供給量が増加したことで、既存のセンターだけではキャパシティが限界に近づいていました。そこで、供給量増加と店舗網の広域化に対応するため、2014年に「既存センターの機能は維持しながら新たなエリアでの物流拠点を開設する」という計画をスタートさせました。物件調査を進める中で三菱地所様と御縁ができ、当社の課題とニーズに沿ったBTS型物流施設として開発していただくことになりました。

今回は当社としては初めての2階建て構造の生鮮物流

センターです。限られた敷地面積の中でより大きな容積率を確保できるというメリットがある一方で、2階で製造した商品を1階に下ろすルート設計や、モノによって適温が変わる商品を管理するためのレイアウト設計にはたいへん苦労しました。専門のコンサルタントの協力の元、何度も修正を加えながら、PC・DC・TC*の3つの機能を併せ持つ総合物流施設として2017年に完成させることができました。



*PC(プロセス・センター)：流通加工センター、DC(ディストリビューション・センター)：在庫型センター、TC(トランスファー・センター)：通過型センター

Q 物流拠点に強く求めた点はどのようなことでしたか？

4つの基本方針すべてを実現できる物流センターを

当社が新センター設営の基本方針としていたのは下記の4つです。

- ① 立地は、広域物流の拠点となるよう近畿エリアの中心地であること
- ② 既存センターとの連携が可能であること
- ③ 配送面でアクセスの利便性がよいこと
- ④ 従業員の雇用環境が整っていること

これらの条件すべてを「ロジクロス神戸三田」はクリアしており、将来的なポテンシャルも非常に高いと判断しました。郊外立地とはいえ、ロジクロス神戸三田の付近には多くの住宅地があり、生産年齢人口の減少幅が小さいという特徴があります。自家用車で通勤している従業員が多く、深夜・早朝の勤務



最大230台駐車可能な屋上駐車場



者もいますが、二層構造の屋上に最大230台の駐車スペースが確保されており、開設当初より雇用充足率は高く、安定的にスタッフを確保できています。明るく清潔感のある食堂、畳の休憩スペースなどのハード面に加えて、当社の雇用条件や教育プログラムなどのソフト面も強化することで、定着率の向上に努めています。

Q 新拠点開発にあたり、環境問題や社会問題にはどのように向き合われましたか？

環境に最大限配慮できる設備を導入

企業として環境問題と社会問題の解決には積極的に取り組まなければならないと考えています。

当社は3R(スリーアール)、つまり「Reduce」(リデュース)、「Reuse」(リユース)、「Recycle」(リサイクル)の取り組みを先進的に実行するなど、以前から環境問題には真摯に向き合ってきました。物流拠点においても環境対

応は課題ととらえていました。ロジクロス神戸三田は耐久性と断熱性にすぐれており、商品の鮮度管理にとっての最適温度をムラなく設定維持できます。LED照明、省エネ効果の高い空調システム、酸性濃度を調整(中和)してからの排水など、環境面に最大限配慮できる設備となっており、安心して加工作業に専念することができています。

Q センター開設以来、どのような変化がありましたか？

物流効率・商品鮮度の上昇で顧客満足度もUP

当社はもともと北近畿エリアを主商圏としていましたが、2017年の新センター開設以来、京都南部・兵庫南部そして大阪エリアに5店舗の新規出店をいたしました。新しいエリアへの出店となりましたが、神戸センターを活用することで朝8時の早朝開店が実現でき、物流効率や商品鮮度がたいへん良くなりました。来店されるお客様からは、商品鮮度の良さや充実した品揃えに対してお喜びの声を頂いており、従業員のモチベーションの向上にもつながっています。



2階で加工した商品を出荷エリアへ送る専用エレベーター



全館に導入したLED照明



精肉・鮮魚・惣菜の加工場(PC)



常温商品の在庫場(DC)



1階常温倉庫 各種商品の通過型の配送設備(TC)



POINT

1 有形固定資産

当期(第13期)に8物件を取得したこと等により有形固定資産は前期比449億円増加しました。



ロジクロス横浜港北



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟

POINT

2 借入金

当期取得資産の取得資金の一部に充当するための借入れの実行により、当期末の有利子負債残高は1,053億74百万円となり、LTVは38.6%となりました。

POINT

3 出資総額

当期取得資産の取得資金の一部への充当を目的として、公募増資を行ったことにより、当期末の出資総額(純額)は前期比201億円増加しました。

貸借対照表(要旨)

単位:百万円

科目	当期(第13期)
資産の部	
流動資産	14,524
うち現金及び預金(信託現金及び信託預金を含む)	12,990
固定資産	258,539
うち有形固定資産	258,429
資産合計	273,063

負債・純資産の部

流動負債	13,402
うち短期借入金	4,430
うち1年内返済予定の長期借入金	6,540
固定負債	99,457
うち投資法人債	2,000
うち長期借入金	92,404
負債合計	112,860
出資総額(純額)	156,770
剰余金	3,432
純資産合計	160,203
負債・純資産合計	273,063

損益計算書(要旨)

単位:百万円

科目	当期(第13期)
営業収益	7,149
営業費用	3,316
営業利益	3,833
経常利益	3,433
当期純利益	3,432

分配金の状況

単位:円

1口当たり分配金(合計)	7,628
1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)	6,817
1口当たり利益超過分配金	811

POINT

4 営業収益

当期に取得した8物件の賃料収入の増加及び既存物件の賃料増額改定等により、前期比8億73百万円の増収となりました。

POINT

5 営業費用

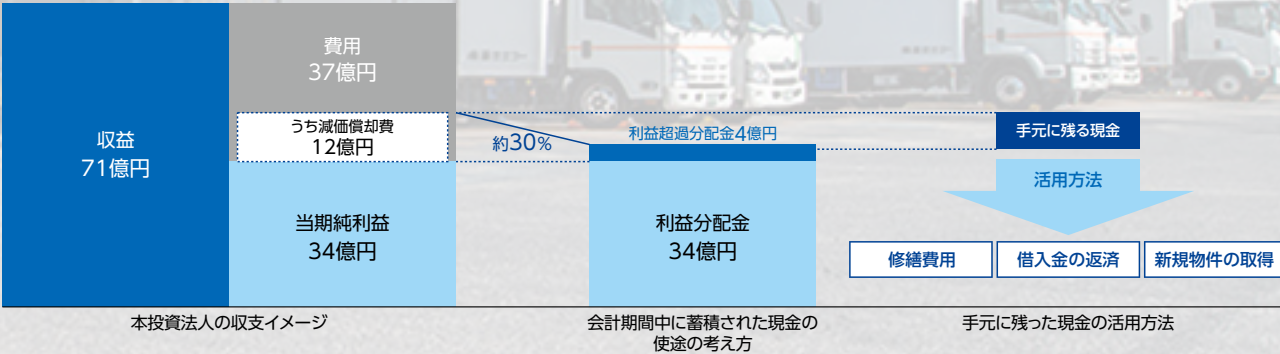
当期に取得した8物件の減価償却・施設管理費等の増加、既存物件の水道光熱費・リーシング費用等の増加により、営業費用が前期比3億69百万円の増加となりました。

POINT

6 当期純利益

POINT2に記載の新規借入れに伴う支払利息の増加等により営業外費用が増加しましたが、トータルではPOINT4記載の増収が影響し、当期純利益は前期比4億52百万円の増益となりました。

利益超過分配の仕組み



スポンサーである三菱地所の開発力及び本資産運用会社
計14物件・759千㎡を活用し、安定的かつ着

独自の多様な取得戦略により構築されたパイプライン物件、
実な外部成長を継続的に実現します

三菱地所

- 幅広い用地情報に基づく単独での物流施設開発力
- 三菱地所の開発力や信用力を背景とする共同での施設開発力

三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

三菱地所グループ

稼働率 100%



ロジクロス蓮田
79千㎡/2021年竣工

稼働率 100%



ロジクロス春日部
39千㎡/2021年竣工

稼働率 100%



ロジクロス船橋
23千㎡/2021年竣工



ロジクロス座間小松原
44千㎡/2022年竣工

稼働率 100%



ロジクロス大阪交野
20千㎡/2022年竣工



ロジクロス座間
178千㎡/2023年竣工予定



ロジクロス相模原
170千㎡/2023年竣工予定

Logicross
計画中

(仮称)ロジクロス三郷
53千㎡/2025年竣工予定



(仮称)大阪市住之江区柴谷冷凍冷蔵物流計画
42千㎡/2025年竣工予定

三菱地所物流



ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
物流施設ブランドを指します

リート投資法人



MJロジパークとは
本投資法人が第三者の事業者から取得した、又は取得予定の物件に関する物流施設ブランドを指します

三菱地所投資顧問

- 2001年以降の継続的な物件取得に裏打ちされた目利き力
- PDPやCREなどを活用した柔軟かつ多様な物件取得戦略

本資産運用会社ソーシングの優先交渉権付与予定物件

ブリッジファンド・第三者ブリッジ

PDP
稼働率 100%



(仮称)MJロジパーク愛西1
10千㎡/2022年竣工

PDP
稼働率 100%



(仮称)MJロジパーク加古川1
33千㎡/2022年竣工

PDP
稼働率 100%



(仮称)MJロジパーク大東1
11千㎡/2022年竣工

New
稼働率 100%



(仮称)MJロジパーク一宮1
26千㎡/2022年竣工

New
内定率 100%



(仮称)MJロジパーク岡崎1
24千㎡/2023年竣工予定

PDP (Partnership Development Program) とは？
パートナーによる開発案件のことをいい、開発後の物件を本投資法人のパイプラインに組み入れることを視野に入れて行われる本資産運用会社独自の開発アレンジメントの一つです

パートナーとは？
三菱地所グループ以外のデベロッパー及びゼネコン等のことを総称しています。それぞれのニーズ (例えばゼネコンであれば竣工後に売却する先やテナント付けのノウハウ、仲介会社であれば施設開発ノウハウ等) を、本資産運用会社の差配で組み合わせることで案件を成立させています

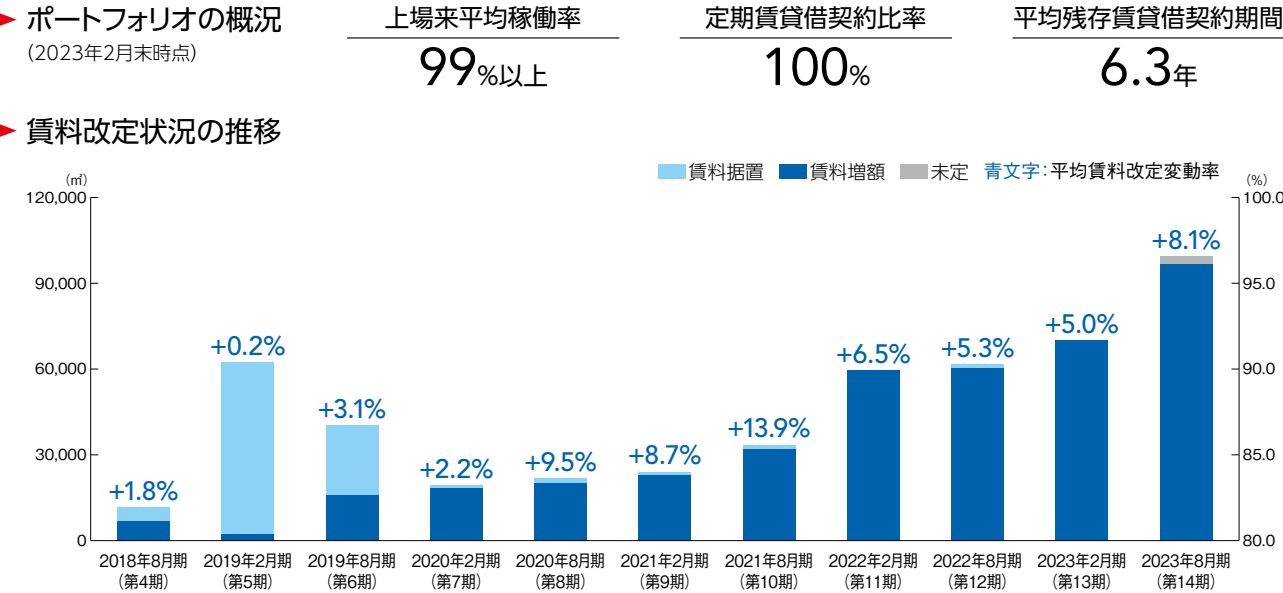
CREとは？
Corporate Real Estate (企業不動産) の略で、事業会社における保有不動産の有効活用戦略を指します。本投資法人では、スポンサーの高い信用力と本資産運用会社のネットワークを活かし、各企業の保有不動産の実情に応じたきめ細かい戦略及び提案を行うことで外部成長に結びつけています

14 物件 759千㎡

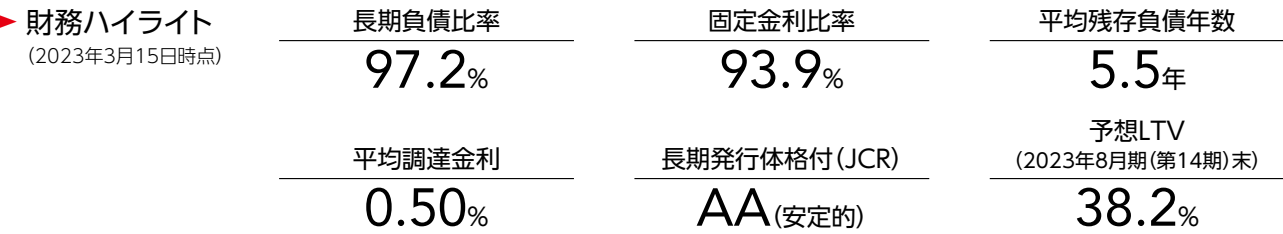
その他 複数案件

(注) 2023年4月17日現在

スポンサーの持つ幅広い顧客ネットワークと本資産運用会社の長年の運用経験に基づく独自施策により、高い稼働率を維持しながら賃料増額をはじめとした様々な収益向上策を実践しています



LTVは引き続き低水準であり、健全性を維持しつつ今後の成長余力を十分に残しています。また三菱地所の高い信用力を背景とした低廉な負債コストを実現しています



本投資法人は、本資産運用会社と、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性(サステナビリティ)に対する考え方を共有し、共に取り組みを推進しています。

▶ 第13期のTOPICS

気候変動に対する取り組み

本投資法人は、2023年4月に新たに「2050年度までにバリューチェーン全体のGHG総排出量ネットゼロの達成を目指す」ことを目標に掲げ、気候変動を緩和するためのロードマップである気候移行計画を策定するとともに、GHG(温室効果ガス)排出削減について新たな目標を設定しました。今後は、その達成に向けた各施策を着実に実行していきます。

新たな目標				
項目	対象範囲	基準年度	目標年度	GHG排出削減目標
Scope 1+2	全物件	2021年度	2030年度	総排出量を42%削減

* Scope1とは、物件内で燃料を燃やす際に排出するGHGを指し、Scope2とは、物件での電気使用等で排出するGHGを指します。

エコアクション21の認証・登録

本投資法人は、2023年3月にエコアクション21の認証・登録を受けました。エコアクション21とは、環境省が策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境への取り組みを適切に実施し、環境経営のための仕組みを構築、運用、維持するとともに、環境コミュニケーションを行っている事業者を、第三者機関が認証し登録する制度です。

取り組み事例

地域コミュニティとの共生

11 自治会の花壇整備活動への参加

ロジクロス厚木の近隣

11 防災協力事業所への登録及び津波避難ビルへの指定(ロジポート橋本・ロジポート大阪大正・ロジポート相模原・ロジクロス名古屋笠寺)

ロジポート橋本

11 休憩室の改装

ロジポート相模原

15 本資産運用会社オフィス周辺での清掃活動

ポートフォリオのグリーン化

9 断熱サニダイッチパネルの採用

断熱サニダイッチパネルの採用

12 省エネルギーへの取り組み

人感センサーの導入

7 自家消費型太陽光発電の導入(ロジポート川崎ベイ)

自家消費型太陽光発電の導入(ロジポート川崎ベイ)

11 再生可能エネルギーの活用

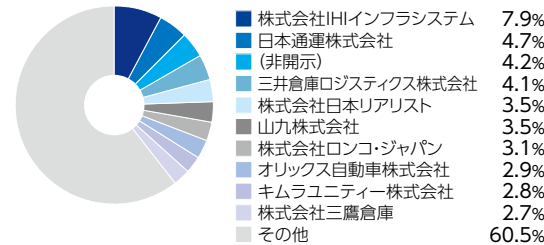
RE100の導入(MJロジパーク仙台1)

▶ ポートフォリオの概況

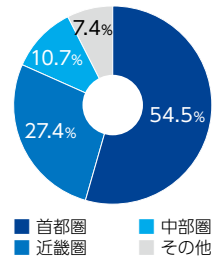
保有物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計	平均築年数	平均鑑定NOI利回り
32物件	2,616億円	2,993億円	7.2年	4.7%

▶ 分散状況

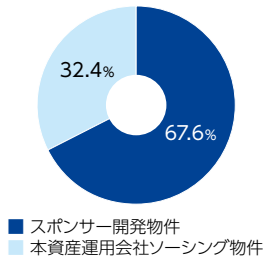
テナント別 (賃貸面積ベース)



エリア別 (取得価格ベース)



取得ルート別 (取得価格ベース)



▶ 主要なポートフォリオ

スポンサー開発物件



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟

取得価格 15,150百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク



ロジクロス横浜港北

取得価格 7,821百万円 / 稼働率100.0%
CASBEE 不動産評価 Aランク



ロジクロス名古屋笠寺

取得価格 14,424百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク

本資産運用会社ソーシング物件



MJロジパーク印西1

取得価格 4,353百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★



MJロジパーク高槻1

取得価格 5,500百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★



MJロジパーク船橋2

取得価格 4,880百万円 / 稼働率100.0%
CASBEE 不動産評価 Sランク

I 資産運用報告

■ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間		自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
営業収益	(百万円)	4,203	4,953	5,028	6,276	7,149
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	4,203	4,953	5,028	6,276	7,149
営業費用	(百万円)	1,998	2,397	2,388	2,946	3,316
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	1,497	1,801	1,744	2,221	2,450
営業利益	(百万円)	2,204	2,555	2,640	3,329	3,833
経常利益	(百万円)	2,074	2,382	2,541	2,980	3,433
当期純利益	(百万円)	2,073	2,381	2,540	2,979	3,432
総資産額	(百万円)	151,467	181,206	180,403	228,173	273,063
(対前期比)	(%)	(25.7)	(19.6)	(△0.4)	(26.5)	(19.7)
純資産額	(百万円)	99,586	116,410	116,305	139,623	160,203
(対前期比)	(%)	(22.0)	(16.9)	(△0.1)	(20.0)	(14.7)
出資総額 (純額) (注2)	(百万円)	97,512	114,028	113,764	136,643	156,770
発行済投資口の総口数	(口)	348,237	391,135	391,135	449,935	503,485
1口当たり純資産額	(円)	285,972	297,621	297,352	310,318	318,188
分配金総額	(百万円)	2,304	2,645	2,806	3,308	3,840
1口当たり分配金額	(円)	6,619	6,764	7,174	7,353	7,628
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	5,953	6,089	6,495	6,623	6,817
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	666	675	679	730	811
総資産経常利益率(注3)	(%)	1.5	1.4	1.4	1.5	1.4
(年換算値)	(%)	(3.1)	(2.8)	(2.8)	(2.9)	(2.8)
自己資本当期純利益率(注4)	(%)	2.3	2.2	2.2	2.3	2.3
(年換算値)	(%)	(4.6)	(4.4)	(4.4)	(4.6)	(4.6)
期末自己資本比率(注5)	(%)	65.7	64.2	64.5	61.2	58.7
(対前期増減)	(%)	(△2.0)	(△1.5)	(0.2)	(△3.3)	(△2.5)
有利子負債額	(百万円)	47,574	59,274	58,374	82,074	105,374
有利子負債比率(注6)	(%)	31.4	32.7	32.4	36.0	38.6
配当性向(注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	19	22	22	24	32
期末総賃貸可能面積(注8)	(㎡)	675,733.83	800,758.79	800,758.79	953,102.54	1,110,106.41
期末テナント数(注9)	(件)	77	79	79	94	101
期末稼働率(注10)	(%)	99.7	99.8	99.6	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円)	773	881	886	1,095	1,246
当期資本的支出額	(百万円)	117	168	131	182	77
賃貸NOI (Net Operating Income) (注11)	(百万円)	3,479	4,032	4,171	5,151	5,945

(注1) 特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注3) $\text{経常利益} \div \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$

(注4) $\text{当期純利益} \div \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$

(注5) $\text{期末純資産額} \div \text{期末総資産額} \times 100$

(注6) $\text{期末有利子負債} \div \text{期末総資産額} \times 100$

(注7) $1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配は含まない)} \div 1 \text{口当たり当期純利益} \times 100$

なお、第9期、第10期、第12期及び第13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。

$\text{分配金総額 (利益超過分配は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$

(注8) 「期末総賃貸可能面積」とは、各期末現在における保有資産に係る賃貸が可能なる面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもののうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は含まれません。

(注9) 「期末テナント数」とは各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しております。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づくテナント数は含まれません。

(注10) 「期末稼働率」とは各期末現在における保有資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について記載しています。

(注11) $\text{当期賃貸事業利益 (不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用)} + \text{当期減価償却費 (当期賃貸事業費用に係るもの)}$

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

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

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

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

当期（2023年2月期）においては、2022年10月25日付でロジクロス横浜港北、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45％）、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45％）、MJロジパーク印西1、MJロジパーク高槻1、MJロジパーク東大阪1及びMJインダストリアルパーク川西（底地）の7物件を、2022年12月1日付でMJロジパーク船橋2（計8物件、取得価格合計45,417百万円。以下、総称して「第13期取得資産」といいます。）を取得した結果、当期末（2023年2月28日）現在、本投資法人の保有資産は32物件（取得価格合計261,659百万円）となっています。

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

(2) 投資環境と運用実績

当期（2023年2月期）の日本経済は、物価上昇や世界的な金融引締政策に伴う景気下振れ等の懸念があるものの、行動制限の緩和による経済活動の正常化に向かい、緩やかに持ち直しています。先行きについては、更なる経済活動の正常化により景気回復が期待されますが、世界的な供給制約による物価上昇や金融資本市場の動向に引き続き注視する必要があります。なお、2022年10-12月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、純輸出が増加した一方で企業の設備投資減等を背景とする国内需要の減少により、年換算+0.1％と、前期から横ばいで推移しています。

不動産売買取引市場においては、アジア有数の市場規模を有し、他国と比べて調達金利が依然低いことなどから、引き続き国内外投資家の投資意欲は旺盛であり、活発な取引が行われています。特に安定したキャッシュ・フローを見込める物流施設については、足下の取引利回りは低位で推移しています。

当期のJ-REIT市場において、金利上昇リスクやオフィス市況の不透明感等を背景に、東証REIT指数は軟調に推移しました。2022年12月下旬には日銀の長短金利操作の拡大を受けて金利が上昇し、一時1,800ポイント台前半に急落、その後も上値の重い展開が継続し、1,800ポイント前後から1,800ポイント中盤で推移しました。今後は、エネルギーコスト等の高騰が与える不動産賃貸事業損益への影響、金利環境の変化に伴う資本市場のボラティリティの上昇及び投資法人の財務への影響、並びに地政学リスク等に注視する必要がありますと考えています。

物流施設市場では、コロナ禍の外出自粛要請を契機にECの利用拡大が加速し、今後もオンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設需要の増加が期待されます。旺盛な需要を背景に新規供給量は高い水準で推移する中で、物件の立地やスペックによってはリーシングに時間がかかるケースもあり、首都圏全体の空室率は低位ながら上昇傾向で推移しています。このような環境下においても、当期末現在、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は100.0％と高稼働を維持しています。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、第13期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により51,000口の新投資口の発行を行い、2022年10月25日に19,481百万円を、またオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当により2,550口の新投資口の発行を行い、2022年11月22日に974百万円の資金を調達しました。これにより、当期末（2023年2月28日）現在の出資総額（純額）は156,770百万円、発行済投資口の総口数は503,485口となりました。

当期（2023年2月期）においては、2022年9月14日に期限が到来した長期借入金合計3,310百万円について、同額でのリファイナンスを実施しました。なお、リファイナンスした借入金のうち、2,880百万円については2022年12月14日付で期限前弁済し、同額のリファイナンス（グリーンローンによる長期借入れ）を実施しました。また、第13期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として2022年10月25日付で短期借入金2,900百万円、長期借入金17,000百万円の借入れ（グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンを含みます。）を、2022年11月15日付で短期借入金2,500百万円の借入れを、2022年12月1日付で長期借入金5,000百万円の借入れ(サステナビリティ・リンク・ローン及び株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価ローンを含みます。)

を行いました。なお、2022年10月25日付短期借入金のうち1,100百万円については、上記第三者割当による手取金を含む手元資金を原資として2022年11月25日付で期限前弁済しました。また、2022年 3 月 1 日付短期借入金2,000百万円について、2022年 8 月期に取得した資産にかかる消費税の還付金を含む手元資金を原資とし、2023年 1 月 4 日に期限前弁済しました。加えて、2022年11月15日付短期借入金2,500百万円のうち1,000百万円については、手元資金を原資として2023年 2 月15日付で期限前弁済しました。

これらの結果、当期末（2023年2月28日）現在の有利子負債残高は105,374百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は38.6%となりました。

また、本投資法人の当期末（2023年2月28日）現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(4) ESGへの取組み

本投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。また、本資産運用会社においても、2022年4月に設置したサステナビリティ推進室について、2023年4月にサステナビリティ推進室長の権限・責任を明確化する等、サステナビリティ推進体制の強化を図っています。

本資産運用会社は、2021年12月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）（注1）提言への賛同の表明を行い、国内のTCFD賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入しました。更に本投資法人では、2023年3月にTCFD提言に基づく戦略として、気候変動を緩和するためのロードマップである気候移行計画を策定しました。気候移行計画において、2050年度GHG総排出量ネットゼロを明示するとともに科学的根拠に基づく排出削減の達成を目指しSBTi（注2）の認定申請を行いました。なお、本投資法人がSBTiに認定申請している目標は以下の通りです。

項目	対象範囲	基準年度	目標年度	GHG排出削減目標
Scope1+2	全物件	2021年度	2030年度	総排出量を42%削減

本投資法人は、2023年3月にエコアクション21（注3）の認証・登録も受けています。

また、本投資法人は2021年12月に、持続的な成長と中長期的な企業価値向上の実現に向けて、ビジネスモデルを持続させる上で対処すべきESGに関する重要課題（マテリアリティ）を特定し、マテリアリティ毎に方針・目標及び主要指標（KPI）を設定しました。本投資法人は気候変動に関するリスクと機会が事業に影響を与える最重要課題と改めて認識し、低炭素化に向けた取組み及びより一層の情報開示を推進しています。2022年6月には2回目となるサステナビリティレポートを発行しました。なお、本投資法人がマテリアリティにおいて掲げる主要なKPI・目標及びその達成状況は以下のとおりです。

	目標(2030年度まで)	達成状況
GHG排出原単位(t-CO2/m2)削減	30%削減（2017年度基準）	34.7%削減（2021年度）
エネルギー消費原単位(kWh/m2)削減	15%削減（2017年度基準）	23.3%削減（2021年度）
水消費原単位(m3/m2)削減	増加させない（2017年度基準）	27.6%削減（2021年度）
廃棄物リサイクル率	70%以上	62.3%削減（2021年度）

グリーンビルディング認証（注4） 取得割合（注5）	100%	88.8%（2023年 2 月28日現在）
------------------------------	------	-----------------------

本投資法人のサステナビリティへの取組みは、グローバル・リアルエステイト・サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）リアルエステイト評価（注6）の2022年調査において高く評価され、3年連続最高位の「5 Stars」及び4年連続の「Green Star」を取得しました。さらに、ESG情報開示の充実度を測る2022年GRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、3年連続最高位となる「A」評価を取得しました。

- (注1) 「TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」とは、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された組織です。また、「TCFDコンソーシアム」とは、TCFD賛同企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で設立された組織です。
- (注2) 「SBTi(Science Based Targets initiative)」とは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGCG）、世界資源研究所（WRI）及び世界資源保護基金（WWF）が共同で運営する国際イニシアティブで、SBT目標を設定する企業を認定しています。また、「SBT（Science Based Targets）」とはパリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定するGHG排出削減目標です。
- (注3) 「エコアクション21」とは、環境省が策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境への取組みを適切に実施し、環境経営のための仕組みを構築、運用、維持するとともに、環境コミュニケーションを行っている事業者を、第三者機関が認証し登録する制度です。「エコアクション21ガイドライン」とは、環境省が策定したガイドラインで、「環境マネジメントシステム」「環境パフォーマンス評価」「環境報告」の三要素で構成されたPDCAサイクルに基づく14の取り組み項目（要求事項）が定められたものです。
- (注4) 「グリーンビルディング認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。
- (注5) 「グリーンビルディング認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。
- (注6) 「GRESBリアルエステイト評価」は、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価であり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れている会社に付与されるものです。

(5) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期（2023年2月期）の業績は営業収益7,149百万円、営業利益3,833百万円、経常利益3,433百万円、当期純利益3,432百万円及び投資口1口当たり分配金7,628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503,485口の整数倍である3,432,257,245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6,817円としました。

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

当期においては、減価償却費の30%にほぼ相当する額である373,585,870円を継続的利益超過分配として、これに加えて新投資口の発行による投資口希薄化により一時的に減少した分配金を平準化することを目的に減価償却費の2.8%にほぼ相当する額である34,740,465円を一時的な利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は811円となりました。

- (注1) 但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注2）が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。
- (注2) 鑑定LTV（%）＝a/b（%）
a＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除く）＋敷金保証金留保額の取崩相当額（テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除く）
b＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額－当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額－翌営業期間に支払われる利益分配金総額－翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額

3. 増資等の状況

当期末までの最近5年間における増資等の概要は、以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2018年 5月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	214,000	△120	53,564	(注2)
2018年 9月10日	公募増資	30,300	244,300	7,216	60,780	(注3)
2018年10月11日	第三者割当増資	1,515	245,815	360	61,141	(注4)
2018年11月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	245,815	△129	61,011	(注5)
2019年 5月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	245,815	△179	60,832	(注6)
2019年10月 7日	公募増資	57,150	302,965	18,556	79,388	(注7)
2019年11月 7日	第三者割当増資	2,850	305,815	925	80,314	(注8)
2019年11月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	305,815	△146	80,168	(注9)
2020年 5月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	305,815	△174	79,994	(注10)
2020年 9月 1日	公募増資	40,500	346,315	16,898	96,892	(注11)
2020年 9月30日	第三者割当増資	1,922	348,237	801	97,694	(注12)
2020年11月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	348,237	△181	97,512	(注13)
2021年 3月 5日	公募増資	41,000	389,237	16,006	113,519	(注14)
2021年 4月 6日	第三者割当増資	1,898	391,135	740	114,260	(注15)
2021年 5月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	391,135	△231	114,028	(注16)
2021年11月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	391,135	△264	113,764	(注17)
2022年 3月 1日	公募増資	56,000	447,135	22,042	135,806	(注18)
2022年 3月23日	第三者割当増資	2,800	449,935	1,102	136,908	(注19)
2022年 5月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	449,935	△265	136,643	(注20)
2022年10月25日	公募増資	51,000	500,935	19,481	156,124	(注21)
2022年11月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	500,935	△328	155,796	(注22)
2022年11月22日	第三者割当増資	2,550	503,485	974	156,770	(注23)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 2018年4月13日開催の本投資法人役員会において、2018年2月期（第3期）に係る金銭の分配として、1口当たり565円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格246,772円（発行価額238,166円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額238,166円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、2018年8月期（第4期）に係る金銭の分配として、1口当たり607円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。

(注6) 2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、2019年2月期（第5期）に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月21日よりその支払いを開始しました。

(注7) 1口当たり発行価格335,887円（発行価額324,690円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額324,690円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、2019年8月期（第6期）に係る金銭の分配として、1口当たり594円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月18日よりその支払いを開始しました。

(注10) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、2020年2月期（第7期）に係る金銭の分配として、1口当たり569円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議

し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。

(注11) 1口当たり発行価格431,701円（発行価額417,236円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額417,236円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注13) 2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、2020年8月期（第8期）に係る金銭の分配として、1口当たり592円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月20日よりその支払いを開始しました。

(注14) 1口当たり発行価格403,650円（発行価額390,402円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注15) 1口当たり発行価額390,402円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注16) 2021年4月15日開催の本投資法人役員会において、2021年2月期（第9期）に係る金銭の分配として、1口当たり666円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。

(注17) 2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、2021年8月期（第10期）に係る金銭の分配として、1口当たり675円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年11月19日よりその支払いを開始しました。

(注18) 1口当たり発行価格406,965円（発行価額393,608円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注19) 1口当たり発行価額393,608円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注20) 2022年4月15日開催の本投資法人役員会において、2022年2月期（第11期）に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年5月20日よりその支払いを開始しました。

(注21) 1口当たり発行価格394,875円（発行価額381,996円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注22) 2022年10月14日の本投資法人役員会において、2022年8月期（第12期）に係る金銭の分配として、1口当たり730円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2022年11月21日よりその支払を開始しました。

(注23) 1口当たり発行価額381,996円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

【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9期 自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	第10期 自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	第11期 自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日	第12期 自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日	第13期 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日
最 高 (円)	442,000	525,000	527,000	488,000	480,000
最 低 (円)	389,500	388,500	424,500	430,500	396,000

4. 分配金等の実績

当期までの分配金等の実績は、下記のとおりです。

期		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間		自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
当期末処分利益総額	(千円)	2,073,248	2,381,722	2,540,583	2,980,006	3,432,549
利益留保額	(千円)	193	101	162	87	292
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	2,304,980 (6,619)	2,645,637 (6,764)	2,806,002 (7,174)	3,308,372 (7,353)	3,840,583 (7,628)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	2,073,054 (5,953)	2,381,621 (6,089)	2,540,421 (6,495)	2,979,919 (6,623)	3,432,257 (6,817)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	231,925 (666)	264,016 (675)	265,580 (679)	328,452 (730)	408,326 (811)
出資払戻総額のうち一時差異等調整 引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金総額	(千円)	231,925	264,016	265,580	328,452	408,326
(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)	(666)	(675)	(679)	(730)	(811)

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

5. 今後の運用方針

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

a. 外部成長戦略

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

b. 内部成長戦略

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

c. 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第9期 2021年 2 月28日	第10期 2021年 8 月31日	第11期 2022年 2 月28日	第12期 2022年 8 月31日	第13期 2023年 2 月28日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	348,237	391,135	391,135	449,935	503,485
出資総額 (純額) (注) (百万円)	97,512	114,028	113,764	136,643	156,770
投資主数 (人)	9,585	9,214	9,100	9,471	10,334

(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

2023年 2 月28日現在における主要な投資主(注1)は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町 2 丁目 1 1 番 3 号	96,677	19.20
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海 1 丁目 8 番 1 2 号	96,590	19.18
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町 2 丁目 2 番 2 号	26,523	5.26
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町 1 丁目 1 番 1 号	20,550	4.08
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	8,296	1.64
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	6,732	1.33
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋 1 丁目 9 番 5 号	6,520	1.29
BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/JASDEC/SECURITIES-AIFM	60, AVENUE J. F. KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG	6,469	1.28
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A.	6,119	1.21
J P MORGAN CHASE BANK 38 5781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	6,044	1.20
合 計		280,520	55.71

(注1) 「主要な投資主」とは、投資主の中で発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合の大きい順に10社をいいます。

(注2) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨てて表示しています。

3. 役員等に関する事項

当期における本投資法人の役員等は、以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	高梨 憲	三菱地所投資顧問株式会社執行役員	—
監督役員	齋藤 創	創・佐藤法律事務所パートナー、株式会社セディナ債権回収弁護士取締役、トパーズ・キャピタル株式会社監査役	1,200
監督役員	深野 章	税理士法人T&Aコンサルティング代表社員、株式会社T&Aコンサルティング代表取締役、公認会計士深野章事務所所長	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	32,650

(注1) 執行役員高梨憲は、本投資法人の投資口を自己の名義で1口所有しており、監督役員2名は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っておりません。監督役員については当期において支給した額を記載しております。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討いたします。

(注4) 会計監査人の報酬には公募増資に係るコンフォート・レター作成業務の報酬及び英文監査に係る報酬が含まれています。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 当該保険料の全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないための措置) 一連の損害賠償請求につき最大1,000千円が免責金額として定められています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年2月28日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人令和会計社
一般事務受託者（会計事務等）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行

■ 投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域(注1)	第12期 2022年8月31日		第13期 2023年2月28日	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏	122,042	53.5	138,705	50.8
		近畿圏	32,357	14.2	58,750	21.5
		中部圏	27,850	12.2	27,705	10.1
		その他	18,424	8.1	18,261	6.7
	その他		12,783	5.6	15,005	5.5
	小 計		213,459	93.6	258,429	94.6
預金等のその他の資産			14,714	6.4	14,634	5.4
資産総額計			228,173	100.0	273,063	100.0

(注1) 「首都圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「近畿圏」とは大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注2) 「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

2. 主要な保有資産

2023年2月28日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注3)	主たる用途
ロジクロス大阪	9,648	35,616.58	35,616.58	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス名古屋笠寺	14,335	62,289.08	62,289.08	100.0	7.2	物流施設
ロジクロス習志野	11,818	39,132.05	39,132.05	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス厚木Ⅱ	9,904	34,580.85	34,580.85	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジポート相模原	20,434	88,609.64	88,376.62	99.7	10.1	物流施設
ロジポート橋本	17,475	58,487.96	58,487.96	100.0	7.7	物流施設
ロジポート大阪大正	10,330	40,081.56	40,081.56	100.0	4.2	物流施設
ロジポート川崎ベイ	35,989	117,762.91	117,631.49	99.9	13.2	物流施設
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	15,289	45,983.59	45,983.59	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク春日井1	13,369	57,866.98	57,866.98	100.0	非開示(注4)	物流施設
合 計	158,596	580,411.20	580,046.76	99.9	63.1(注5)	—

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2023年2月28日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。「賃貸面積」は各保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各保有資産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注3) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は当期の不動産運用収益合計に対する比率です。

(注4) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

3. 不動産等組入資産明細

2023年2月28日現在における本投資法人の保有する資産の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	所 在 地	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	信託受益権	7,910	5,383
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	9,470	8,249
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,420	3,811
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	信託受益権	10,300	9,648
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	信託受益権	17,800	14,335
ロジクロス習志野	千葉県習志野市	信託受益権	12,400	11,818
ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	信託受益権	10,600	9,904
ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	信託受益権	8,130	7,903

不動産等の名称	所 在 地	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	24,500	20,434
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	21,780	17,475
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	信託受益権	12,225	10,330
ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市	信託受益権	40,995	35,989
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	大阪府茨木市	信託受益権	15,700	15,289
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟	大阪府茨木市	信託受益権	3,990	3,941
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	7,060	5,256
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	7,590	6,375
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,620	1,215
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	8,160	5,862
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	7,260	5,641
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	信託受益権	3,650	3,082
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	信託受益権	2,720	2,548
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	信託受益権	15,200	13,369
MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	信託受益権	1,740	1,675
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	信託受益権	7,670	7,237
MJロジパーク印西1	千葉県印西市	信託受益権	5,190	4,392
MJロジパーク高槻1	大阪府高槻市	信託受益権	6,530	5,556
MJロジパーク東大阪1	大阪府東大阪市	信託受益権	2,050	1,762
MJロジパーク船橋2	千葉県船橋市	信託受益権	6,570	4,932
MJインダストリアルパーク堺（底地）	大阪府堺市	信託受益権	5,780	5,666
MJインダストリアルパーク神戸（底地）	兵庫県神戸市	信託受益権	5,720	5,202
MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	千葉県千葉市	信託受益権	1,990	1,914
MJインダストリアルパーク川西（底地）	兵庫県川西市	信託受益権	2,630	2,221
合 計			299,350	258,429

(注1) 「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。
(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき、決算日を調査の時点とした不動産鑑定評価額を記載しています。

本投資法人の保有する資産毎の賃貸事業の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	第12期 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日				第13期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日			
	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
ロジクロス福岡久山	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス厚木	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス神戸三田	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス大阪	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス名古屋笠寺	10	100.0	515	8.2	10	100.0	514	7.2
ロジクロス習志野	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス厚木Ⅱ	非開示(注3)	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジクロス横浜港北	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジポート相模原	17	99.7	713	11.4	17	99.7	720	10.1
ロジポート橋本	16	100.0	541	8.6	16	100.0	552	7.7
ロジポート大阪大正	11	100.0	286	4.6	11	100.0	298	4.2
ロジポート川崎ベイ	13	99.9	915	14.6	12	99.9	945	13.2
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク船橋1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク厚木1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク加須1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク大阪1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク福岡1	4	100.0	217	3.5	4	100.0	226	3.2
MJロジパーク土浦1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク西宮1	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク春日井1	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク加須2	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク仙台1	3	100.0	237	3.8	3	100.0	238	3.3
MJロジパーク印西1	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク高槻1	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク東大阪1	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJロジパーク船橋2	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク堺 (底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)

不動産等の名称	第12期 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日				第13期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日			
	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	不動産 賃貸事業 収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク川西 (底地)	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
合 計	94	100.0	6,276	100.0	101	100.0	7,149	100.0

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

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

(注3) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 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。

5. その他資産の状況

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

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総 額	当期支払額	既支払総額
MJロジパーク福岡1 (福岡県糟屋郡宇美町)	外壁改修工事（第1期）	自 2023年3月 至 2023年8月	75	—	—
MJロジパーク福岡1 (福岡県糟屋郡宇美町)	外壁改修工事（第2期）	自 2023年9月 至 2024年2月	66	—	—
MJロジパーク船橋1 (千葉県船橋市)	冷凍冷蔵設備改修工事	自 2023年9月 至 2024年2月	390	—	—

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

2. 期中の資本的支出

本投資法人が2023年2月28日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期中の資本的支出は77百万円であり、費用に区分された修繕費90百万円と合わせ、合計168百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	工事金額（百万円）
MJロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	エレベーター改修工事	自 2022年11月 至 2022年12月	13

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
当期首積立金残高	448,139	554,768	659,295	760,477	907,717
当期積立額	106,629	104,527	101,182	147,240	172,716
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	554,768	659,295	760,477	907,717	1,080,434

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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第12期 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	第13期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
資産運用報酬(注)	527,144	631,224
資産保管報酬	1,690	2,014
一般事務委託報酬	18,860	22,222
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	136,112	154,063
その他費用	39,366	53,658
合 計	725,574	865,583

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分第12期458,380千円、第13期454,174千円が含まれます。

2. 借入状況

2023年2月28日現在における借入金の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
短期借入金	株式会社みずほ銀行(注2)	2022年3月1日	2,700	700	0.1363%	2023年3月1日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年9月14日	—	430	0.1758%	2023年9月14日				
	株式会社三井住友銀行(注4)	2022年9月14日	—	—	0.2170%	2023年9月14日				
	株式会社みずほ銀行(注5)	2022年10月25日	—	1,800	0.1281%	2023年10月25日				
	株式会社三菱UFJ銀行(注6)	2022年11月15日	—	1,500	0.2057%	2023年11月15日				
	計		2,700	4,430						
一年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9 月14日	430	—	0.3575%	2022年 9 月14日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		2,050	—		2022年 9 月14日				
	株式会社三井住友銀行	2018年 9 月14日	830	—	0.2400%	2022年 9 月14日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9 月14日	—	1,760	0.3913%	2023年9月14日				
	株式会社みずほ銀行		—	1,330						
	株式会社福岡銀行		—	450						
	株式会社三井住友銀行		2019年 9月 2日	—						3,000
	計		3,310	6,540						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要							
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9 月14日	1,760	—	0.3913%	2023年 9 月14日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証							
	株式会社みずほ銀行		1,330	—												
	株式会社福岡銀行		450	—												
	株式会社福岡銀行		900	900	0.4288%	2024年 9 月14日										
	株式会社三菱UFJ銀行		620	620	0.4675%	2025年 9 月14日										
	株式会社三菱UFJ銀行		710	710	0.5075%	2026年 9 月14日										
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340	0.5500%	2027年 9 月14日										
	株式会社三菱UFJ銀行		1,340	1,340												
	株式会社三井住友銀行		880	880												
	株式会社みずほ銀行		880	880												
	農林中央金庫	2018年 9 月14日	800	800	0.3950%	2025年 9 月14日										
	株式会社SBI新生銀行(注7)		500	500	0.4538%	2026年 9 月14日										
	株式会社みずほ銀行		830	830	0.5750%	2028年 9 月14日										
	株式会社福岡銀行		807	807												
	信金中央金庫		1,256	1,256												
	株式会社三井住友銀行	2019年 9 月 2 日	3,000	—	0.2500%	2023年 9 月 2 日										
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 9 月30日	4,000	4,000	0.4900%	2029年 9 月30日										
	農林中央金庫	2019年10月 9 日	1,250	1,250	0.1800%	2024年10月 9 日										
	全国信用協同組合連合会		1,250	1,250												
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200	0.2160%	2025年10月 9 日										
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400	0.2600%	2026年10月 9 日										
	株式会社七十七銀行		400	400												
	株式会社SBI新生銀行(注7)		1,250	1,250	0.2400%	2027年10月 9 日										
	株式会社福岡銀行		750	750	0.4200%	2028年10月10日										
	株式会社三井住友銀行	2020年 9 月 1 日	1,150	1,150	0.2000%	2024年 9 月 1 日										
	全国信用協同組合連合会		1,500	1,500	0.2000%	2025年 9 月 1 日										
	株式会社富山銀行		300	300												
	農林中央金庫		800	800	0.2663%	2026年 9 月 1 日										
	農林中央金庫		500	500	0.3125%											
	株式会社福岡銀行		900	900	0.4238%	2028年 9 月 1 日										
	株式会社七十七銀行		500	500												
	株式会社みずほ銀行		1,750	1,750	0.4182%	2029年 9 月 1 日										
	株式会社三菱UFJ銀行		2,000	2,000	0.4683%	2030年 8 月30日										
	株式会社山梨中央銀行		500	500	0.5000%											
	株式会社山口銀行		500	500												
	信金中央金庫	2020年10月 9 日	750	750	0.2413%	2025年10月 9 日										

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 3 月 9 日	1,350	1,350	0.2100%	2025年 3 月 9 日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証			
	信金中央金庫		900	900	0.3663%	2027年 3 月 9 日						
	農林中央金庫		900	900	0.4313%	2028年 3 月 9 日						
	株式会社千葉銀行		800	800								
	株式会社福岡銀行		500	500	0.5013%	2029年 3 月 9 日						
	株式会社七十七銀行		500	500								
	株式会社西日本シティ銀行		500	500								
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050	0.5549%	2030年 3 月 9 日						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000	0.6176%	2031年 3 月 7 日						
	株式会社山口銀行		1,000	1,000	0.6500%	2033年 3 月 9 日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 3 月19日	800	800	0.3963%	2028年 3 月19日						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000	0.4663%	2029年 3 月19日						
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 9 月 1 日	500	500	0.2500%	2026年 9 月 1 日						
	株式会社みずほ銀行	2021年 9 月14日	720	720	0.3738%	2028年 9 月14日						
	株式会社日本政策投資銀行		1,491	1,491	0.4400%	2029年 9 月14日						
	株式会社三井住友銀行	2022年 3 月 1 日	1,000	1,000	0.2200%	2026年 3 月 1 日						
	全国信用協同組合連合会		2,000	2,000	0.2500%	2027年 3 月 1 日						
	株式会社西日本シティ銀行		500	500	0.4575%	2028年 3 月 1 日						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000	0.5263%	2029年 3 月 1 日						
	株式会社七十七銀行		500	500								
	株式会社千葉銀行		500	500								
	株式会社八十二銀行		1,000	1,000								
	株式会社大和ネクスト銀行		1,000	1,000	0.5662%	2030年 3 月 1 日						
	株式会社京葉銀行		500	500								
	株式会社中国銀行		500	500								
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000	0.6340%	2031年 3 月 1 日						
	株式会社西日本シティ銀行		500	500								
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000	0.7025%	2032年 3 月 1 日						
	信金中央金庫		2,000	2,000								
	株式会社SBI新生銀行(注7)		1,000	1,000								
	株式会社山口銀行		1,000	1,000								
	株式会社山形銀行		1,000	1,000								
	株式会社群馬銀行		1,000	1,000								

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要				
長期借入金	株式会社関西みらい銀行	2022年 3月 1日	1,000	1,000	0.7025%	2032年 3月 1日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証				
	農林中央金庫		2,000	2,000	0.7102%								
	株式会社山梨中央銀行		1,000	1,000	0.5000%								
	株式会社りそな銀行	2022年10月25日	—	2,000	0.2132%	2025年10月27日							
	株式会社三井住友銀行		—	1,000	0.3300%	2026年10月26日							
	株式会社大和ネクスト銀行		—	1,000	0.5563%	2027年10月25日							
	株式会社山形銀行		—	1,000									
	株式会社千葉銀行		—	2,000									
	株式会社第四北越銀行		—	1,000	0.6575%	2028年10月25日							
	株式会社山形銀行		—	1,000		2029年10月25日							
	株式会社大和ネクスト銀行		—	1,000		0.9513%				2031年10月27日			
	株式会社りそな銀行		—	3,000									
	株式会社みずほ銀行		—	1,000									
	農林中央金庫		—	2,000	0.9613%								
	株式会社りそな銀行		—	1,000	1.0438%	2032年10月25日							
	信金中央金庫	2022年12月 1日	—	1,000	0.8375%	2030年12月2日							
	株式会社SBI新生銀行(注7)		—	2,000	0.9413%	2031年12月1日							
	株式会社日本政策投資銀行		—	1,000	1.0238%	2032年12月1日							
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,000									
	株式会社三井住友銀行	2022年12月14日	—	2,880	0.3300%	2026年10月26日							
		計		74,064	92,404								
		合 計		80,074	103,374								

(注1) 変動金利の平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しております。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

(注2) 株式会社みずほ銀行から2022年3月1日に借り入れた短期借入金3,800百万円のうち、1,100百万円は2022年4月1日に、2,000百万円は2023年1月4日に期限前弁済しています。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用、借入金の返済資金等です。

(注4) 株式会社三井住友銀行から2022年9月14日に借り入れた短期借入金2,880百万円は、2022年12月14日に全額期限前弁済しています。

(注5) 株式会社みずほ銀行から2022年10月25日に借り入れた短期借入金2,900百万円のうち、1,100百万円は2022年11月25日に期限前弁済しています。

(注6) 株式会社三菱UFJ銀行から2022年11月15日に借り入れた短期借入金2,500百万円のうち、1,000百万円は2023年2月15日に期限前弁済しています。

(注7) 株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で株式会社SBI新生銀行に商号変更しています。

3. 投資法人債

2023年2月28日現在における投資法人債の状況は、以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年 4 月14日	2,000	2,000	0.7000%	2036年 4 月14日	期限一括	(注)	無担保 無保証
計		2,000	2,000					

(注) 資金使途は、借入金の返済資金です。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 ^(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 ^(注1) (百万円)	帳簿価格 ^(注1) (百万円)	売却損益 ^(注1) (百万円)
ロジクロス横浜港北	2022年10月25日	7,821	—	—	—	—
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟 ^(注2)		15,150	—	—	—	—
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟 ^(注2)		3,900	—	—	—	—
MJロジパーク印西 1		4,353	—	—	—	—
MJロジパーク高槻 1		5,500	—	—	—	—
MJロジパーク東大阪 1		1,687	—	—	—	—
MJインダストリアルパ ーク川西（底地）	2022年12月1日	2,125	—	—	—	—
MJロジパーク船橋 2		4,880	—	—	—	—
合計	—	45,417	—	—	—	—

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
(注2) ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る取得価格は、本投資法人が取得した本物件の持分割合（45％）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

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	取得価格 又は譲渡価格 ^(注1) (百万円)	不動産鑑定評価額 ^(注2) (百万円)	不動産 鑑定評価機関	価格時点
取得	ロジクロス横浜港北	2022年10月25日	不動産信託 受益権	7,821	8,110	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月1日
取得	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟 ^(注3)	2022年10月25日	不動産信託 受益権	15,150	15,700	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年9月1日
取得	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟 ^(注3)	2022年10月25日	不動産信託 受益権	3,900	3,980	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年9月1日
取得	MJロジパーク印西 1	2022年10月25日	不動産信託 受益権	4,353	5,180	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月1日
取得	MJロジパーク高槻 1	2022年10月25日	不動産信託 受益権	5,500	6,510	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月1日
取得	MJロジパーク東大阪 1	2022年10月25日	不動産信託 受益権	1,687	2,050	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月1日
取得	MJインダストリアル パーク川西（底地）	2022年10月25日	不動産信託 受益権	2,125	2,600	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月1日
取得	MJロジパーク船橋 2	2022年12月1日	不動産信託 受益権	4,880	6,500	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月1日
合計	—	—	—	45,417	50,630	—	—

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
(注2) 上記記載の不動産鑑定評価額は、各不動産鑑定機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しております。
(注3) ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る取得価格及び不動産鑑定評価額は、本投資法人が取得した本物件の持分割合（45％）に相当する数値を記載しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

区 分	売買金額等(注2)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	45,417,410	－
利害関係人等（注1）との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	3,900,000 (8.6%)	－
メック都市開発 11 号特定目的会社	15,150,000(33.4%)	－
合計	19,050,000(41.9%)	－

(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) 「売買金額等」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おりません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

区 分	支払手数料の 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払額 (B) (千円)	
管理業務費	322,841	三菱地所株式会社	81,876	25.4
		株式会社東京流通センター	5,282	1.6
その他賃貸事業費用	24,820	三菱地所株式会社	3,300	13.3
支払手数料	154,063	三菱地所株式会社	122,540	79.5
		株式会社三菱地所設計	2,000	1.3

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（三菱地所投資顧問株式会社）は、2023年2月28日現在において金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、同社（三菱地所投資顧問株式会社）は、第一種金融商品取引業の業務は兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

「Ⅱ貸借対照表」、「Ⅲ損益計算書」、「Ⅳ投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ注記表」及び「Ⅵ金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. その他

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2022年8月31日		当 期 2023年2月28日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	4,241,958		3,892,773	
信託現金及び信託預金	8,546,883		9,098,058	
営業未収入金	70,995		72,477	
前払費用	24,771		33,057	
未収消費税等	1,777,083		1,427,954	
流動資産合計	14,661,691		14,524,321	
固定資産				
有形固定資産				
信託建物	※1	88,264,585	※1	106,351,860
減価償却累計額		△6,468,958		△7,660,886
信託建物（純額）		81,795,626		98,690,974
信託構築物	※1	3,253,880	※1	3,720,686
減価償却累計額		△182,807		△220,386
信託構築物（純額）		3,071,073		3,500,299
信託機械及び装置		210,718		210,718
減価償却累計額		△47,632		△59,529
信託機械及び装置（純額）		163,085		151,189
信託工具、器具及び備品		50,345		53,242
減価償却累計額		△10,610		△15,334
信託工具、器具及び備品（純額）		39,735		37,907
信託土地		128,389,735		156,048,941
有形固定資産合計		213,459,256		258,429,311
無形固定資産				
ソフトウェア		135		－
その他		491		441
無形固定資産合計		626		441
投資その他の資産				
繰延税金資産		11		18
長期前払費用		42,022		99,290
敷金及び保証金		10,000		10,000
投資その他の資産合計		52,033		109,308
固定資産合計		213,511,916		258,539,062
資産合計		228,173,608		273,063,384

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2022年8月31日		当 期 2023年2月28日	
負債の部				
流動負債				
営業未払金	313,482		211,031	
短期借入金	2,700,000		4,430,000	
1年内返済予定の長期借入金	3,310,000		6,540,000	
未払金	12,075		14,694	
未払分配金	5,065		4,296	
未払費用	745,555		885,627	
未払法人税等	835		973	
前受金	1,107,517		1,315,914	
預り金	125,235		－	
その他	10,337		9	
流動負債合計	8,330,104		13,402,546	
固定負債				
投資法人債	2,000,000		2,000,000	
長期借入金	74,064,000		92,404,000	
信託預り敷金及び保証金	4,156,439		5,053,797	
固定負債合計	80,220,439		99,457,797	
負債合計	88,550,544		112,860,343	
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	138,335,652		158,791,538	
出資総額控除額	△1,692,595		△2,021,047	
出資総額（純額）	136,643,057		156,770,490	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,980,006		3,432,549	
剰余金合計	2,980,006		3,432,549	
投資主資本合計	139,623,063		160,203,040	
純資産合計	※2	139,623,063	※2	160,203,040
負債純資産合計		228,173,608		273,063,384

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日		当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,934,447	※1	6,759,061
その他賃貸事業収入	※1	342,352	※1	390,769
営業収益合計		6,276,799		7,149,831
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,221,313	※1	2,450,675
資産運用報酬		527,144		631,224
資産保管手数料		1,690		2,014
一般事務委託手数料		18,860		22,222
役員報酬		2,400		2,400
支払手数料		136,112		154,063
その他営業費用		39,366		53,658
営業費用合計		2,946,887		3,316,258
営業利益		3,329,911		3,833,573
営業外収益				
受取利息		58		64
還付加算金		－		477
保険解約返戻金		－		165
未払分配金除斥益		529		425
営業外収益合計		587		1,132
営業外費用				
支払利息		175,254		225,451
投資法人債利息		7,038		6,961
融資関連費用		4,328		5,779
投資口交付費		163,186		163,074
営業外費用合計		349,807		401,267
経常利益		2,980,692		3,433,438
税引前当期純利益		2,980,692		3,433,438
法人税、住民税及び事業税		844		982
法人税等調整額		3		△6
法人税等合計		847		976
当期純利益		2,979,844		3,432,462
前期繰越利益		162		87
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,980,006		3,432,549

前期 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰 余 金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	115,191,501	△1,427,014	113,764,487	2,540,583	2,540,583	116,305,071	116,305,071
当期変動額							
新投資口の発行	23,144,150	—	23,144,150	—	—	23,144,150	23,144,150
利益超過分配	—	△265,580	△265,580	—	—	△265,580	△265,580
剰余金の配当	—	—	—	△2,540,421	△2,540,421	△2,540,421	△2,540,421
当期純利益	—	—	—	2,979,844	2,979,844	2,979,844	2,979,844
当期変動額合計	23,144,150	△265,580	22,878,569	439,422	439,422	23,317,992	23,317,992
当期末残高	※1 138,335,652	△1,692,595	136,643,057	2,980,006	2,980,006	139,623,063	139,623,063

当期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰 余 金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	138,335,652	△1,692,595	136,643,057	2,980,006	2,980,006	139,623,063	139,623,063
当期変動額							
新投資口の発行	20,455,885	—	20,455,885	—	—	20,455,885	20,455,885
利益超過分配	—	△328,452	△328,452	—	—	△328,452	△328,452
剰余金の配当	—	—	—	△2,979,919	△2,979,919	△2,979,919	△2,979,919
当期純利益	—	—	—	3,432,462	3,432,462	3,432,462	3,432,462
当期変動額合計	20,455,885	△328,452	20,127,433	452,543	452,543	20,579,976	20,579,976
当期末残高	※1 158,791,538	△2,021,047	156,770,490	3,432,549	3,432,549	160,203,040	160,203,040

(継続企業の前提に関する注記)

前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～58年 機械及び装置 8年～12年 工具、器具及び備品 3年～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～63年 構築物 10年～59年 機械及び装置 8年～12年 工具、器具及び備品 3年～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。	投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
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不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入（附加使用料） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入（附加使用料） 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

	前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28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、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金	・ 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金

(貸借対照表に関する注記)

前期（ご参考） 2022年 8 月31日	当 期 2023年 2 月28日
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 信託構築物 (単位：千円) 31,220 22,166	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 信託建物 信託構築物 (単位：千円) 31,220 22,166
※2. 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) 50,000	※2. 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) 50,000

(損益計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
※1. 不動産事業損益の内訳	※1. 不動産事業損益の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
共益費収入	共益費収入
計	計
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	水道光熱費収入
その他賃貸収入	その他賃貸収入
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
公租公課	公租公課
保険料	保険料
修繕費	修繕費
水道光熱費	水道光熱費
減価償却費	減価償却費
信託報酬	信託報酬
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） 2022年 8 月31日	当 期 2023年 2 月28日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
(単位：％)	(単位：％)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期（ご参考） 2022年 8 月31日	当 期 2023年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）（ご参考）

1.金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

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

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

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

- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金及び投資法人債については、主に資産の取得及び債務の返済等を使途とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済・償還期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金及び投資法人債が占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。
- また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。
- テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
- 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2.金融商品の時価等に関する事項

2022年 8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価(注1)	差 額
(1) 一年内返済予定の長期借入金	3,310,000	3,311,351	1,351
(2) 投資法人債	2,000,000	1,950,000	△50,000
(3) 長期借入金	74,064,000	75,026,006	962,006
合 計	79,374,000	80,287,357	913,357

- (注1) 金融商品の時価の算定方法
- (1) 一年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
- これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (2) 投資法人債
- 日本証券業協会による公表参考値によっています。

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2022年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
一年内返済予定の長期借入金	3,310,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	6,540,000	5,900,000	5,970,000	7,910,000	47,744,000
合 計	3,310,000	6,540,000	5,900,000	5,970,000	7,910,000	49,744,000

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

- 1.金融商品の状況に関する事項
- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人は、資産の取得及び債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行により調達しています。
- 資金の借入れ及び投資法人債の発行においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、調達期間、借入れ又は投資法人債の返済・償還期日等を考慮し行います。
- 借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得及び債務の返済等、本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- 加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。
- また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。
- 本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金及び投資法人債については、主に資産の取得及び債務の返済等を使途とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済・償還期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金及び投資法人債が占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。
- また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。
- テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金口座に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
- 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2.金融商品の時価等に関する事項

2023年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価(注1)	差 額
(1) 一年内返済予定の長期借入金	6,540,000	6,547,887	7,887
(2) 投資法人債	2,000,000	1,877,000	△123,000
(3) 長期借入金	92,404,000	92,399,962	△4,037
合 計	100,944,000	100,824,850	△119,149

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1) 一年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(2) 投資法人債
日本証券業協会による公表参考値によっています。

(注2) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2023年2月28日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
一年内返済予定の長期借入金	6,540,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	4,550,000	8,320,000	9,890,000	13,590,000	56,054,000
合 計	6,540,000	4,550,000	8,320,000	9,890,000	13,590,000	58,054,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）（ご参考）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価 (注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
168,078,592	45,380,664	213,459,256	

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権の取得（46,294,212千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,095,994千円）等によるものです。
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			期末時価 (注3)
期首残高	期中増減額(注2)	期末残高	
213,459,256	44,970,055	258,429,311	299,350,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権の取得（46,138,283千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,246,127千円）等によるものです。
(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 2022年3月1日 至 2022年8月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	三菱地所株式会社	不動産業	4.08	不動産信託 受益権の購入	3,900,000	—	—
資産運用会社の 利害関係人等	メック都市開発11号 特定目的会社	資産の流動化に関する法 律に基づく特定資産の 管理及び処分	—	不動産信託 受益権の購入	15,150,000	—	—

(注1)上記金額に消費税等は含まれておりません。
(注2)取引条件については市場の実勢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 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日		当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	
1口当たり純資産額	310,318円	1口当たり純資産額	318,188円
1口当たり当期純利益	6,627円	1口当たり当期純利益	7,046円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
当期純利益	(千円) 2,979,844	3,432,462
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) 2,979,844	3,432,462
期中平均投資口数	(口) 449,600	487,114

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日) (ご参考)

新投資口の発行

本投資法人は、2022年10月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、一口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

＜公募による新投資口の発行＞

発行新投資口数 : 51,000口

＜第三者割当による新投資口の発行＞^(注)

発行新投資口数 : 2,550口

割当先 : 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

(注) 国内一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、国内における事務主幹証券会社である三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社が投資家から借り入れる投資口（以下、「借入投資口」といいます。）は国内における売出し（以下、「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があり、かかるオーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社へ借入投資口の返還に必要な投資口を取得するために行うものであり、発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、矢権により第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2022年3月1日 至 2022年8月31日) (ご参考)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
水道光熱費収入（注2）	220,513	220,513
その他	—	6,056,286
合 計	220,513	6,276,799

(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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。

(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

当期 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
水道光熱費収入（注2）	274,781	274,781
その他	—	6,875,050
合 計	274,781	7,149,831

(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日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入に関する

(注2) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	29,511	59,153
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	59,153	61,050
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	—	—
契約負債（期末残高）	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

	前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
I. 当期末処分利益	2,980,006,749円	3,432,549,801円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	328,452,550円	408,326,335円
III. 分配金の額	3,308,372,055円	3,840,583,580円
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,353円)	(7,628円)
うち利益分配金	2,979,919,505円	3,432,257,245円
(うち1口当たり利益分配金)	(6,623円)	(6,817円)
うち利益超過分配金	328,452,550円	408,326,335円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(730円)	(811円)
IV. 次期繰越利益	87,244円	292,556円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数449,935口の整数倍の最大値となる2,979,919,505円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、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。 かかる方針をふまえ、減価償却費の30％にほぼ相当する額である328,452,550円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数503,485口の整数倍の最大値となる3,432,257,245円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、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。 当期については、新投資口の発行による投資口希薄化により1口当たり分配金の額が減少したため、一口当たり分配金を平準化することを目的に、当該期間に発生する減価償却費の30％に相当する継続的利益超過分配金に加え、当該期間に発生する減価償却費の2.8％に相当する一時的利益超過分配金を分配する方針としました。 かかる方針をふまえ、当期については、減価償却費の30％にほぼ相当する額である373,585,870円に加え、減価償却費の2.8％にほぼ相当する額である34,740,465円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

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

独立監査人の監査報告書

2023年4月17日

三菱地所物流リート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	柳井浩一
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	大久保照代

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、三菱地所物流リート投資法人の2022年9月1日から2023年2月28日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際

して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

- 以 上
- (注) 1. 上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,980,692	3,433,438
減価償却費	1,096,994	1,246,312
投資口交付費	163,186	163,074
受取利息	△58	△64
支払利息	175,254	225,451
投資法人債利息	7,038	6,961
未払分配金除斥益	△529	△425
営業未収入金の増減額（△は増加）	△32,537	△1,482
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,777,083	349,129
前払費用の増減額（△は増加）	△2,487	△8,286
長期前払費用の増減額（△は増加）	△8,682	△57,268
営業未払金の増減額（△は減少）	37,838	△9,543
未払金の増減額（△は減少）	△679	2,619
未払費用の増減額（△は減少）	84,203	132,396
未払消費税等の増減額（△は減少）	△281,822	—
前受金の増減額（△は減少）	231,374	208,396
その他	137,379	△135,563
小計	2,810,080	5,555,146
利息の受取額	58	64
利息の支払額	△168,059	△224,738
法人税等の支払額	△913	△845
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,641,165	5,329,627
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	△46,390,140	△46,309,091
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	475,849	919,812
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△31,470	△22,455
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,945,761	△45,411,734
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	3,800,000	8,710,000
短期借入金返済による支出	△1,100,000	△ 6,980,000
長期借入れによる収入	21,000,000	24,880,000
長期借入金返済による支出	—	△ 3,310,000
投資口の発行による収入	22,980,964	20,292,811
利益分配金の支払額	△2,539,745	△2,980,366
利益超過分配金の支払額	△265,296	△328,349
財務活動によるキャッシュ・フロー	43,875,923	40,284,096
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	571,327	201,990
現金及び現金同等物の期首残高	12,217,514	12,788,842
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,788,842	※1 12,990,832

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

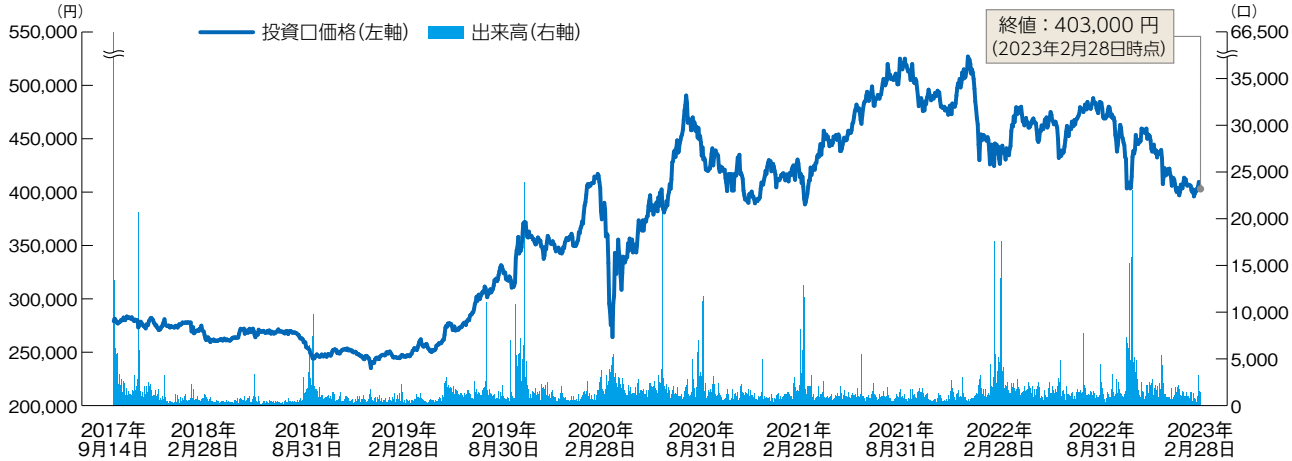
(重要な会計方針に関する注記) (参考情報)

	前 期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

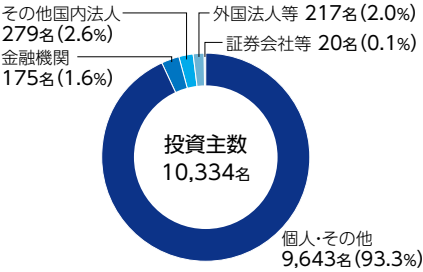
前 期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当 期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
(2022年8月31日現在)	(2023年2月28日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
4,241,958	3,892,773
8,546,883	9,098,058
12,788,842	12,990,832

▶ 投資口価格の推移

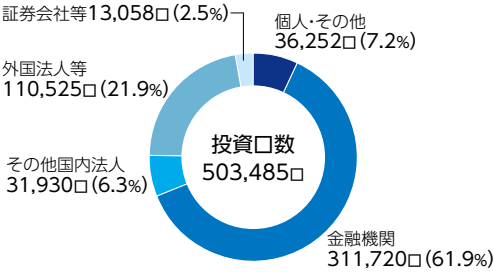


▶ 投資主の状況 (2023年2月28日現在)

所有者別投資主数の割合



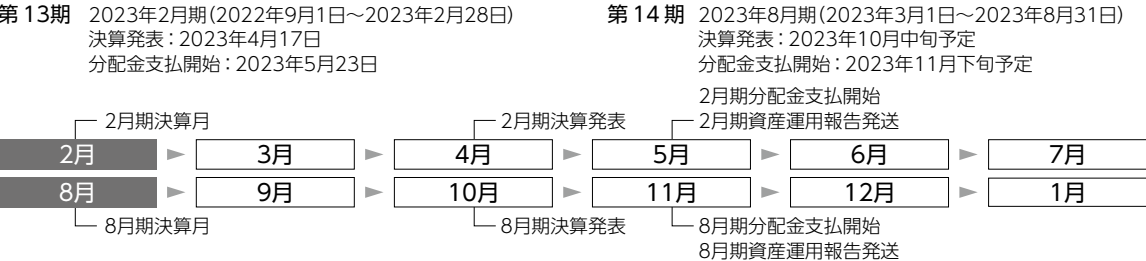
所有者別投資口数の割合



三菱地所による
本投資法人への出資口数
(2023年2月末現在)

20,550口 (4.1%)

▶ 年間スケジュール



▶ 投資主メモ

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

▶ 投資口に関する住所変更等のお届出及びご照会について

住所・氏名等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

▶ 分配金について

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

▶ 分配金計算書について

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

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

証券会社とのお取引がない投資主様

▶ お取引の証券会社までお問い合わせください。

▶ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
(電話 0120-232-711(フリーダイヤル))

受付時間：9時～17時
※但し、土・日・祝祭日を除きます。

▶ 資産運用会社の連絡先

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