

 三菱地所物流リート投資法人



第11期 資産運用報告

自 2021年9月1日 至 2022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/>

証券コード：3481

分配金情報

1口当たり分配金 (第11期実績)	1口当たり分配金 (第12期予想)	1口当たり分配金 (第13期予想)
7,174円	7,307円	7,628円

主要指標

営業収益 (第11期)	当期純利益 (第11期)	LTV(有利子負債比率) (第13期末予想)	平均負債コスト (2022年4月15日現在)
5,028百万円	2,540百万円	35.4%	0.44%
長期発行体格付 (JCR)	保有物件数 (2022年3月1日現在)	取得価格合計 (2022年3月1日現在)	平均稼働率 (2022年3月31日現在)
AA-(ポジティブ)	24物件	2,162億円	99.7%

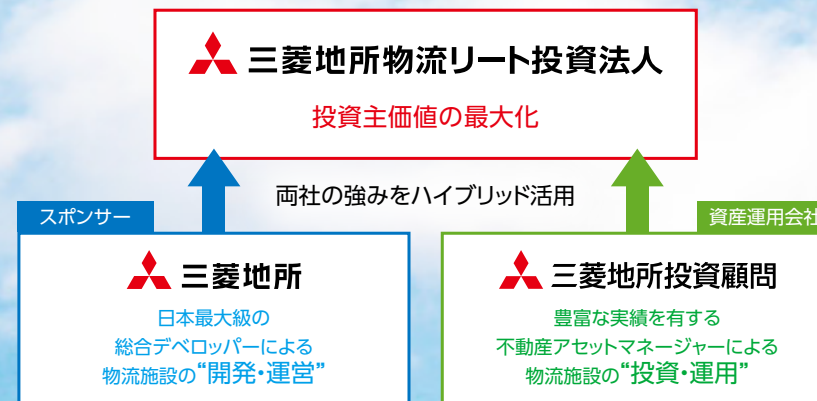
基本理念

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

- 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
- 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**
- 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**
- 健全性を重視した**長期安定的な財務運営**
- 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



CONTENTS

ご挨拶	2
アンケート結果のご報告	3
Q&A	4
決算ハイライト	6
ハイブリッド型外部成長戦略	8
ハイブリッド型内部成長戦略/財務戦略	10
ESGへの取り組み	11
ポートフォリオ	12
Financial Section	13
Ⅰ 資産運用報告	
Ⅱ 貸借対照表	
Ⅲ 損益計算書	
Ⅳ 投資主資本等変動計算書	
Ⅴ 注記表	
Ⅵ 金銭の分配に係る計算書	
Ⅶ 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

TOP MESSAGE

ご挨拶

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

三菱地所投資顧問株式会社
社長執行役員

増田 哲弥

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。

当期においては、22物件(取得価格合計1,704億円)の安定的な運用を着実にを行った結果、1口当たり分配金は7期連続での増配となる7,174円にて着地いたしました。

また、3月には、本投資法人初となるグローバル・オフアリングによる物件取得を実施しました。これにより資産規模は24物件(取得価格合計2,162億円)に拡大し、力強い1口当たり分配金の成長を実現しています。内部成長の面でも、本資産運用会社の着実な運用及びEC需要増加等を背景とする堅調な市況により、物件取得後の稼働率は99.7%と高稼働率を維持し、8期連続の賃料増額改定も達成しました。

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。

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、三菱地所物流リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2022年4月に資産運用会社である三菱地所投資顧問の社長執行役員に就任いたしました増田哲弥と申します。

本投資法人は、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を賜り、この度、2022年2月期(第11期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

私は、かつて2001年の創業より8年半程、本資産運用会社に在籍しておりました。当時は日本における不動産証券化の黎明期でもあり、また専ら私募のファンドに携わっておりましたが、投資家の皆様との対話を通じ、「誠実なプロフェッショナル集団」としての資産運用業者のあるべき姿をはじめ様々なことを学ばせて頂きました。

今般、再び投資家の皆様のために働かせて頂く機会を頂戴しましたので、これまでの業務を通して得た知見をマネジメントに活かし、本投資法人の使命である安定的かつ着実な成長を通じた投資主価値の向上を追求していく所存です。

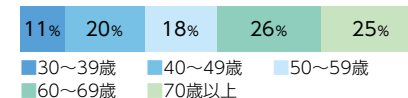
アンケート結果のご報告

第10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。

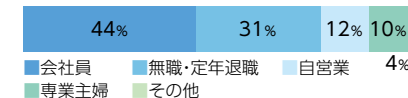
個人投資主数：8,602名
回答者数：110名
回答率：1.3%

■主な集計結果

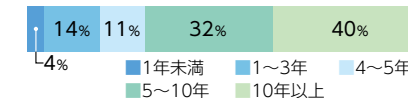
ご年齢



ご職業



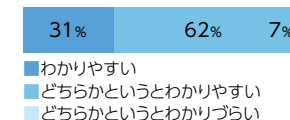
J-REIT投資経験



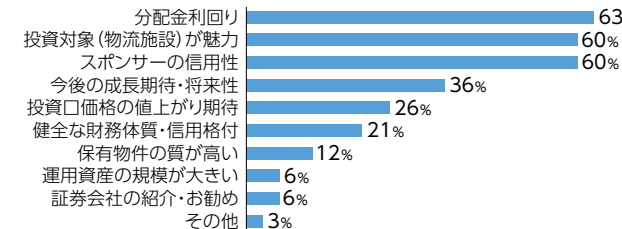
保有している口座種別



資産運用報告の分かりやすさ



投資口を購入した理由



■皆様からのご要望・ご質問

今後、気候変動対応についての記載も充実してほしい。

本投資法人の直近のESGの取組みをP.4及びP.11に掲載しております。また当期においては、気候変動対応を含めたESGに係る情報開示の更なる充実を目的に、ESG特設サイトとサステナビリティレポートの公開を行っております。今後も更なる気候変動等に係る情報開示の充実に努めてまいります。

今回の報告書のように、入居者のインタビュー記事が有ると具体的に分かりやすいので、これからも是非続けて欲しい。

ご意見ありがとうございます。物流施設という施設タイプの特性上、投資主の皆様には具体的に施設がどのように利用されているか分かりづらい点があると考えています。今後もこうした施設紹介を通して、投資主の皆様現場の声をご紹介できればと考えております。

平均借入金利も掲載して欲しい。

本紙においても直近時点の平均負債コストをP.10に記載しております。

2021年2月に公表したPOについては、終了後知った。知っていれば申し込んだと思うので既存投資主には知らせて欲しかった。

前回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いました。今後も引き続き各引受証券会社へ要請を続けてまいります。





今期の運用ハイライトについて、Q&A形式で解説いたします。

Q1 直近のESGの取組みについて教えてください。

A1 本投資法人はESGについても様々な角度から取組みを推進しています。方針や過去の取組みについては、P.11記載の「ESG特設サイト」にて最新情報を掲載しております。是非ご覧ください。

■ TCFD提言への賛同とTCFDコンソーシアムへの加盟

欧州を中心に投資家のESGへの関心は非常に高く、最近では、気候変動問題に関する企業の情報開示の枠組みである「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」が特に注目を集めています。本資産運用会社は、2021年12月にTCFD提言への賛同を表明し、国内の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。



■ マテリアリティの特定とKPI・目標の設定

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通りです。

主要なKPI	2017年度(基準)	2020年度(直近)	2030年度(目標)
CO ₂ 排出原単位(t-CO ₂ /㎡)	0.025	0.019(21.3%削減)	30%削減
エネルギー消費原単位(kWh/㎡)	50.20	45.30(9.7%削減)	15%削減
廃棄物リサイクル率	54.9%	63.4%	70%
水使用原単位(㎡/㎡)	0.114	0.092(18.9%削減)	増加させない
グリーンビルディング認証取得割合	—	87.6%(注)	100%

(注) 2022年3月4日現在

Q2 2022年2月に公表した公募増資について教えてください。

A2 本投資法人最大の規模となる公募増資(第5回目)を実施。資産規模は24物件2,162億円へと拡大しました。

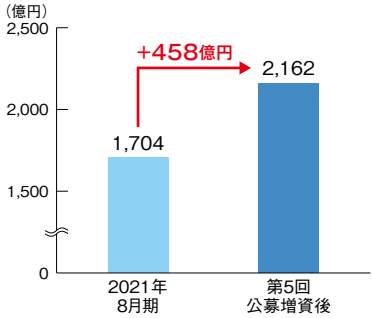
■ 1口当たり分配金は巡航ベースで7.0%の成長を実現

第5回公募増資を通して最新鋭のスポンサー開発物件2物件を458億円で取得しました。これまでに最大規模となる物件取得を通じて、巡航ベースで1口当たり分配金の7.0%成長を実現いたしました。公募増資後のLTV(有利子負債比率)は35.4%となり、引き続きJ-REIT最低水準を維持しています。今後も低いLTVと豊富なパイプライン物件(P.8-9をご参照ください)を活用し、規律を持った物件取得の継続を通して、投資主価値の向上を目指します。

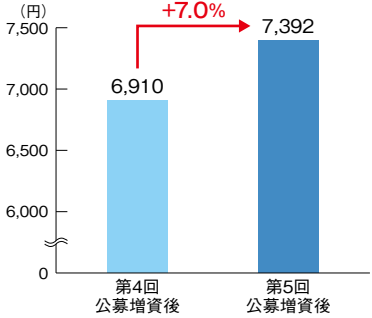


第5回公募増資の効果

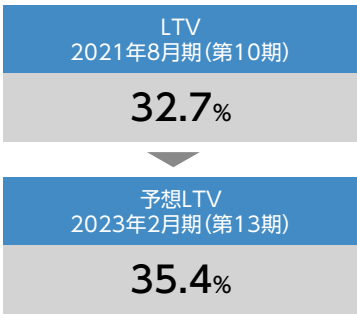
資産規模



1口当たり分配金(巡航ベース)



LTV



■ グリーンファイナンスの活用

今回の物件取得においては、一定水準以上のグリーンビルディング認証を取得した物件の取得資金等への充当を目的とした資金調達手法を公募増資及び借入れの一部において活用しました。取得資産の環境性能の高さや私たちのESGに対する取組みを投資家の皆様に幅広く訴求出来たと考えています。



貸借対照表(要旨)

単位: 百万円	
科目	当期(第11期)
資産の部	
流動資産	12,280
うち現金及び預金(信託現金及び信託預金を含む)	12,217
固定資産	168,123
うち有形固定資産	168,078
うち無形固定資産	1
うち投資その他の資産	43
資産合計	180,403

負債・純資産の部	
流動負債	5,322
うち1年内返済予定の長期借入金	3,310
固定負債	58,776
うち投資法人債	2,000
うち長期借入金	53,064
負債合計	64,098
出資総額(純額)	113,764
剰余金	2,540
純資産合計	116,305
負債・純資産合計	180,403

POINT
1 借入金・投資法人債

第10期に取得した5物件に係る消費税の還付金を含む自己資金にて短期借入金9億円を期限前弁済しました。
これらの結果、当期末の有利子負債残高は約583億円となり、LTVは32.4%となりました。

損益計算書(要旨)

単位: 百万円	
科目	当期(第11期)
営業収益	5,028
営業費用	2,388
営業利益	2,640
営業外損益	△99
経常利益	2,541
当期純利益	2,540

POINT
2 営業収益

第10期に取得した5物件の賃料収入の通期寄与などにより、前期比約75百万円の増収となりました。

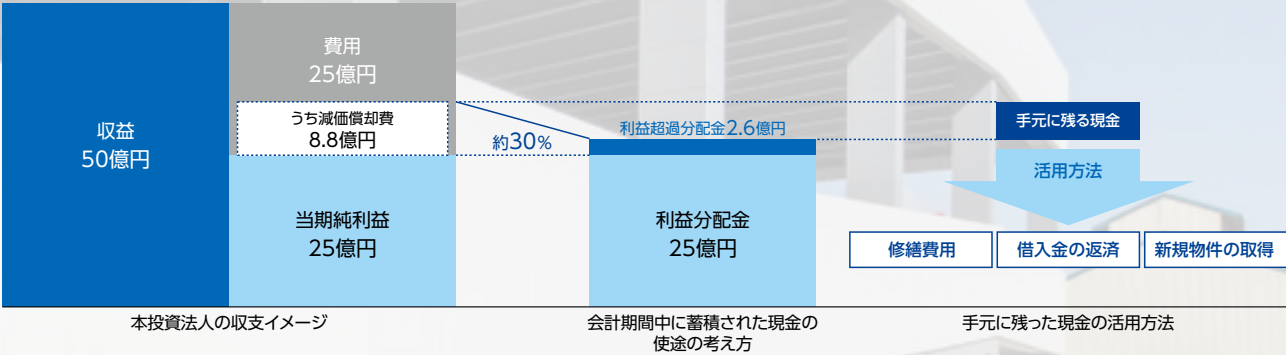
POINT
3 当期純利益

第10期に発生した投資口交付費及び投資法人債発行費用の剥落等により、営業外損益が前期比74百万円増加し、当期純利益としては前期比1億58百万円の増益となりました。

分配金の状況

単位: 円	
1口当たり分配金(合計)	7,174
1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)	6,495
1口当たり利益超過分配金	679

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16物件・835千㎡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%

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(B棟)
31千㎡/2021年竣工

稼働率 100%

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(A棟)
116千㎡/2021年竣工

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

内定率 100%

ロジクロス大阪交野
20千㎡/2023年竣工予定

(仮称)ロジクロス座間
183千㎡/2023年竣工予定

(仮称)相模原市中央区淵野辺プロジェクト
173千㎡/2024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
- 不動産ファンド運用力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及び運用中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

新規ブリッジ

スポンサー 開発
稼働率 100%

ロジクロス横浜港北
16千㎡/2019年竣工

新規追加

CRE
稼働率 100%

(仮称)MJロジパーク東大阪1
10千㎡/1991年竣工

PDP
稼働率 100%

(仮称)MJロジパーク高槻1
19千㎡/2021年竣工

PDP
稼働率 100%

(仮称)MJロジパーク印西1
22千㎡/2021年竣工

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

PDP
稼働率 100%

(仮称)MJロジパーク愛西1
10千㎡/2022年竣工

PDP
内定率 100%

(仮称)MJロジパーク加古川1
33千㎡/2022年竣工予定

PDP
内定率 100%

(仮称)MJロジパーク大東1
11千㎡/2022年竣工予定

16物件 835千㎡

その他 複数案件

(注) 2022年4月15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

▶ ポートフォリオの概況

上場来平均稼働率
99%以上

定期賃貸借契約比率
100.0%

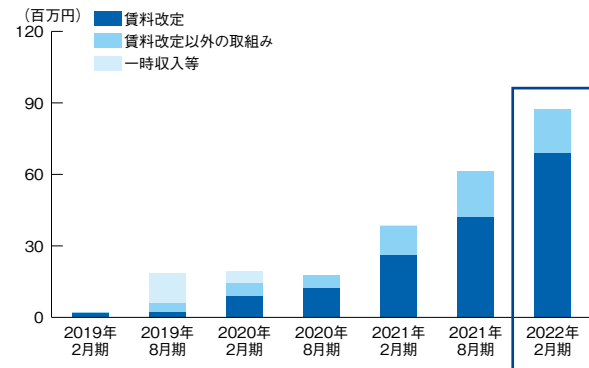
平均残存賃貸借契約期間
6.4年

▶ 賃料改定状況の推移

期	平均賃料改定変動率	増額部分の平均賃料改定変動率
2018年8月期(第4期)	+1.8%	+3.0%
2019年2月期(第5期)	+0.2%	+3.4%
2019年8月期(第6期)	+3.1%	+6.8%
2020年2月期(第7期)	+2.2%	+2.5%
2020年8月期(第8期)	+9.5%	+10.4%
2021年2月期(第9期)	+8.7%	+9.2%
2021年8月期(第10期)	+13.9%	+14.9%
2022年2月期(第11期)	+6.5%	+6.5%

▶ 内部成長の積み上げ

■ 上場以降着実に内部成長を実現し、今後についても継続的な積み上げを見込みます



財務戦略

LTVはJ-REIT最低水準であり、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

▶ 財務ハイライト (2022年4月15日現在)

長期負債比率
96.7%

固定金利比率
96.7%

平均残存負債年数
5.8年

平均負債コスト
0.44%

長期発行体格付(JCR)
AA-(ポジティブ)

予想LTV
2023年2月期(第13期)末
35.4%



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、共に取組みを推進しています。

▶ ESG特設サイトの開設及びサステナビリティレポートの発行

ESGに対する考え方と取組みについて、ステークホルダーの皆様に対しご報告することを目的として、ESG特設サイトの開設とサステナビリティレポートを発行しました。

ESG特設サイト



サステナビリティレポート



取組み事例

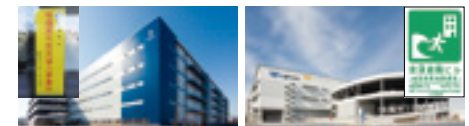
地域コミュニティとの共生

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(ロジポート相模原・ロジポート橋本・ロジクロス名古屋笠寺)



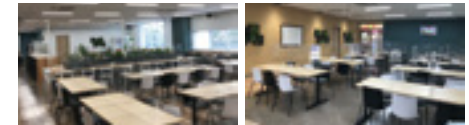
ロジポート橋本

ロジクロス名古屋笠寺

15 本資産運用会社オフィス周辺での清掃活動



11 休憩室の改装



ロジポート相模原

ポートフォリオのグリーン化

9 省エネルギーへの取組み



断熱サンバイッチパネルの採用 人感センサーの導入

7 再生可能エネルギーの活用



太陽光パネルの設置

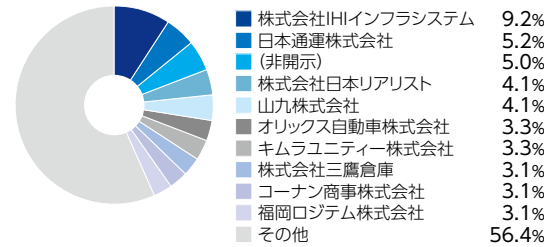
RE100の導入

ポートフォリオの概況

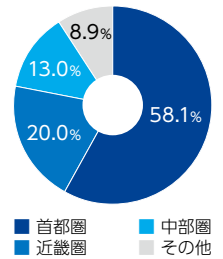
保有物件数	取得価格合計	鑑定評価額合計	平均築年数	平均鑑定NOI利回り
24物件	2,162億円	2,423億円	7.1年	4.7%

分散状況

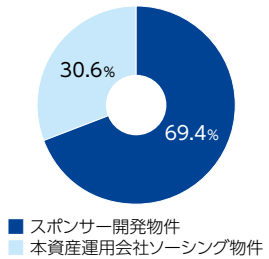
テナント別 (賃貸面積ベース)



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



ロジクロス大阪

取得価格 9,743百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★
CASBEE 不動産評価 Sランク



ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)

取得価格 36,000百万円 / 稼働率99.9%
CASBEE 建築 (新築) 評価 Aランク

本資産運用会社ソーシング物件



MJロジパーク春日井1

取得価格 13,670百万円 / 稼働率100.0%
CASBEE 不動産評価 Sランク



MJロジパーク仙台1

取得価格 7,388百万円 / 稼働率100.0%



MJロジパーク福岡1

取得価格 6,130百万円 / 稼働率100.0%
BELS評価 ★★★★★ (ZEB Ready)
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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業期間		自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	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
営業収益	(百万円)	3,200	3,342	4,203	4,953	5,028
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	3,200	3,342	4,203	4,953	5,028
営業費用	(百万円)	1,451	1,612	1,998	2,397	2,388
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	1,076	1,187	1,497	1,801	1,744
営業利益	(百万円)	1,749	1,729	2,204	2,555	2,640
経常利益	(百万円)	1,633	1,655	2,074	2,382	2,541
当期純利益	(百万円)	1,632	1,654	2,073	2,381	2,540
総資産額	(百万円)	121,425	120,476	151,467	181,206	180,403
(対前期比)	(%)	(37.3)	(△0.8)	(25.7)	(19.6)	(△0.4)
純資産額	(百万円)	81,800	81,648	99,586	116,410	116,305
(対前期比)	(%)	(31.8)	(△0.2)	(22.0)	(16.9)	(△0.1)
出資総額 (純額) (注2)	(百万円)	80,168	79,994	97,512	114,028	113,764
発行済投資口の総口数	(口)	305,815	305,815	348,237	391,135	391,135
1口当たり純資産額	(円)	267,484	266,987	285,972	297,621	297,352
分配金総額	(百万円)	1,806	1,835	2,304	2,645	2,806
1口当たり分配金額	(円)	5,907	6,003	6,619	6,764	7,174
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	5,338	5,411	5,953	6,089	6,495
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	569	592	666	675	679
総資産経常利益率(注3) (年換算値)	(%)	1.6 (3.1)	1.4 (2.7)	1.5 (3.1)	1.4 (2.8)	1.4 (2.8)
自己資本当期純利益率(注4) (年換算値)	(%)	2.3 (4.6)	2.0 (4.0)	2.3 (4.6)	2.2 (4.4)	2.2 (4.4)
期末自己資本比率(注5) (対前期増減)	(%)	67.4 (△2.8)	67.8 (0.4)	65.7 (△2.0)	64.2 (△1.5)	64.5 (0.2)
有利子負債額	(百万円)	36,474	35,374	47,574	59,274	58,374
有利子負債比率(注6)	(%)	30.0	29.4	31.4	32.7	32.4
配当性向(注7)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
期末投資物件数	(件)	15	15	19	22	22
期末総賃貸可能面積(注8)	(㎡)	551,837.67	551,837.67	675,733.83	800,758.79	800,758.79
期末テナント数(注9)	(件)	61	60	77	79	79
期末稼働率(注10)	(%)	99.9	99.9	99.7	99.8	99.6
当期減価償却費	(百万円)	580	604	773	881	886
当期資本的支出額	(百万円)	41	47	117	168	131
賃貸NOI (Net Operating Income) (注11)	(百万円)	2,705	2,759	3,479	4,032	4,171

(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) 経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

(注4) 当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100

(注5) 期末純資産額／期末総資産額×100

(注6) 期末有利子負債／期末総資産額×100

(注7) 1口当たり分配金(利益超過分配は含まない)÷1口当たり当期純利益×100

なお、第7期、第9期及び第10期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。
分配金総額(利益超過分配は含まない)／当期純利益×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) 当期賃貸事業利益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費(当期賃貸事業費用に係るもの)

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

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

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両社の強みをハイブリッド活用^(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。

当期末（2022年2月28日）現在、本投資法人の保有資産は22物件（取得価格合計170,404百万円）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（2022年2月期）の日本経済は、2021年9月末での新型コロナウイルス感染症にかかる緊急事態宣言の全面解除から回復基調に転じていたものの、資源価格の上昇、長期金利の先高感及び年明けからの感染力の高い変異株であるオミクロン型の感染が急拡大したことで、景気回復は一進一退の状況となっています。先行きについては、ワクチン接種の進展とともに、新年度より経済活動が徐々に再開されることが期待されますが、ウクライナ情勢などの地政学リスクの動向や金融資本市場の動向に注視する必要があります。なお、2021年10-12月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、個人消費や企業の設備投資等が増加したことがプラスに寄与し、年換算+4.6％と、2四半期ぶりのプラス成長となりました。

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低いことなどから、引き続き国内外投資家の投資意欲は積極的であり、コロナ禍においても活発な取引が行われています。また、投資家が投資対象を物色する動きは根強く、特に安定したキャッシュ・フローの見込める物流施設については、足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。直近ではウクライナ情勢などの地政学リスクに関連し、一時長期金利の低下を伴う動きが観測されているものの、物価上昇に伴う長期的な金利動向や経済全体の先行き不透明感には引き続き注意を要します。

当期（2022年2月期）のJ-REIT市場においては、2021年9月から11月にかけて中国恒大集団問題からのクレジット市場悪化懸念や国内長期金利の上昇などにより、東証REIT指数は軟調に推移しました。一方、12月に入ると長期金利が低位安定して推移していたことなどにより堅調に推移し、2022年初からは新型コロナウイルスのオミクロン型の感染拡大や国内外金利上昇懸念から、上値の重い展開が続きました。2021年内は2,000ポイントから2,100ポイント前後で推移していたものの、2022年初からは米国の金融引き締めへの懸念から一時1,800ポイントを割れる水準まで下落し、同年2月以降もウクライナ情勢の悪化などによりボラティリティが上昇する中、方向感に欠ける推移を継続しています。足下では2022年初来の調整が一服しているものの、今後も不動産賃貸市場の悪化、地政学リスクによるリスクオフや金利環境の変化等に伴うボラティリティの上昇に注視する必要があると考えています。

物流施設市場では、このような状況下においても、外出自粛要請を背景としてECの利用拡大が加速している点に注目が集まっており、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。上記を背景に、新規供給量が高い水準にある中でも高水準の新規需要が続いており、空室率は引き続き低位で推移しています。今後も高水準供給が続くものの、未竣工物件のリーシング進捗も順調であり、本投資法人のポートフォリオを含めた稼働中の物件に与える影響は限定的であると考えています。

このような環境下、当期末（2022年2月28日）現在、本投資法人は22物件（取得価格合計170,404百万円）を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は99.6％と高稼働を維持しています。

(3) 資金調達の概要

当期（2022年2月期）においては、2021年9月1日に期限が到来した短期借入金500百万円及び2021年9月14日に期限が到来した長期借入金2,211百万円について、それぞれ同額でのリファイナンスを実施しました。また、2021年3月9日付短期借入金900百万円について、2021年8月期に取得した資産についての消費税の還付金を含む手元資金を原資とし、2021年12月9日付で期限前

弁済しました。

これらの結果、当期末（2022年2月28日）現在の有利子負債残高は58,374百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は32.4%となりました。

また、本投資法人の当期末（2022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－	ポジティブ

(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、2019年2月にサステナビリティの向上や投資主の価値向上に全社的に取り組むため発足したサステナビリティ委員会を、2022年1月に正式会議体に引き上げたことに加え、2022年4月にはサステナビリティ推進室を設置し担当者を置くなど、サステナビリティ推進体制の高度化と明確化を図っています。

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。今後も本投資法人は本資産運用会社とともにサステナビリティに対する考え方を共有し、取組みを推進していきます。

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1月には初めて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通りです。

	目標(2030年度まで)	達成状況
CO2排出原単位(t-CO2/m2)削減	30%削減（2017年度基準）	21.3%削減（2020年度）
エネルギー消費原単位(kWh/m2)削減	15%削減（2017年度基準）	9.7%削減（2020年度）
水消費原単位(m3/m2)削減	増加させない（2017年度基準）	18.9%削減（2020年度）
廃棄物リサイクル率	70%以上	63.4%削減（2020年度）
グリーンビルディング認証（注2）取得割合（注3）	100%	87.6%（2022年3月4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4）の2021年調査において高く評価され、2年連続最高位の「5 Stars」及び3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2021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、2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) 「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3) 「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4) 「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（2022年2月期）の業績は営業収益5,028百万円、営業利益2,640百万円、経常利益2,541百万円、当期純利益2,540百万円及び投資口1口当たり分配金7,174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391,135口の整数倍である2,540,421,825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6,495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265,580,665円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は679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（消費税ローンを除く）＋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	
2017年 6 月15日	投資口併合	△12,000	8,000	—	2,000	(注2)
2017年 9 月13日	公募増資	198,000	206,000	49,678	51,678	(注3)
2017年10月10日	第三者割当増資	8,000	214,000	2,007	53,685	(注4)
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5)
2018年 9 月10日	公募増資	30,300	244,300	7,216	60,780	(注6)
2018年10月11日	第三者割当増資	1,515	245,815	360	61,141	(注7)
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8)
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9)
2019年10月 7 日	公募増資	57,150	302,965	18,556	79,388	(注10)
2019年11月 7 日	第三者割当増資	2,850	305,815	925	80,314	(注11)
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12)
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13)
2020年 9 月 1 日	公募増資	40,500	346,315	16,898	96,892	(注14)
2020年 9 月30日	第三者割当増資	1,922	348,237	801	97,694	(注15)
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16)
2021年 3 月 5 日	公募増資	41,000	389,237	16,006	113,519	(注17)
2021年 4 月 6 日	第三者割当増資	1,898	391,135	740	114,260	(注18)
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19)
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20)

(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) 2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口の併合を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格260,000円（発行価額250,900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4) 1口当たり発行価額250,900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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 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。

【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7期 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	第8期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	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
最 高 (円)	417,000	490,500	442,000	525,000	527,000
最 低 (円)	310,500	264,200	389,500	388,500	424,500

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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業期間		自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	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
当期末処分利益総額	(千円)	1,632,627	1,654,877	2,073,248	2,381,722	2,540,583
利益留保額	(千円)	187	112	193	101	162
金銭の分配金総額	(千円)	1,806,449	1,835,807	2,304,980	2,645,637	2,806,002
(1口当たり分配金)	(円)	(5,907)	(6,003)	(6,619)	(6,764)	(7,174)
うち利益分配金総額	(千円)	1,632,440	1,654,764	2,073,054	2,381,621	2,540,421
(1口当たり利益分配金)	(円)	(5,338)	(5,411)	(5,953)	(6,089)	(6,495)
うち出資払戻総額	(千円)	174,008	181,042	231,925	264,016	265,580
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(569)	(592)	(666)	(675)	(679)
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)	174,008	181,042	231,925	264,016	265,580
(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)	(569)	(592)	(666)	(675)	(679)

(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

新投資口の発行

本投資法人は、2022年2月7日及び2022年2月16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、2022年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2022年3月23日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

＜公募による新投資口の発行＞

発行新投資口数：56,000口
発行価格（募集価格）：1口当たり406,965円
発行価格（募集価格）の総額：22,790,040,000円
発行価額（払込金額）：1口当たり393,608円
発行価額（払込金額）の総額：22,042,048,000円
払込期日：2022年3月1日

＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行新投資口数：2,800口
発行価額（払込金額）：1口当たり393,608円
発行価額（払込金額）の総額：1,102,102,400円
払込期日：2022年3月23日
割当先：S M B C日興証券株式会社

（参考情報）
資産の取得

本投資法人は、決算日以降、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資産を取得しました。

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日	売主
物流施設	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	神奈川県 川崎市	36,000	2022年 3月1日	国内一般事業会社（注）
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県 厚木市	9,838		国内一般事業会社（注）
合計		－	45,838	－	－

(注) 売主である国内一般事業会社より了承を得られていないため、非開示としています。

■ 投資法人の概況

1. 出資の状況

期 別	第7期 2020年 2月29日	第8期 2020年 8月31日	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
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）	305,815	305,815	348,237	391,135	391,135
出資総額（純額）（注）（百万円）	80,168	79,994	97,512	114,028	113,764
投資主数（人）	9,404	8,806	9,585	9,214	9,100

(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

2022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11番3号	66,458	16.99
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12号	51,412	13.14
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	東京都中央区晴海1丁目8番12号	18,479	4.72
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	17,275	4.41
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	15,950	4.07
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	1.66
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	6,453	1.64
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内1丁目4番5号	5,413	1.38
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内1丁目15番20号	5,266	1.34
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111.	5,071	1.29
合 計		198,297	50.69

(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取締役 ^(注5)	—
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	—	12,200

(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0.4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英文監査に係る報酬が含まれています。

(注5) 2022年4月1日付で三菱地所投資顧問株式会社取締役から三菱地所投資顧問株式会社執行役員に変更となっております。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は、以下のとおりです。

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

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022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10期 2021年8月31日		第11期 2022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	76,664	42.3	76,324	42.3
		近畿圏	32,613	18.0	32,466	18.0
		中部圏	28,122	15.5	27,983	15.5
		その他	18,664	10.3	18,520	10.3
	その他		12,783	7.1	12,783	7.1
	小 計		168,848	93.2	168,078	93.2
預金等のその他の資産			12,357	6.8	12,325	6.8
資産総額計			181,206	100.0	180,403	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

2022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
ロジクロス福岡久山	5,467	34,878.55	34,878.55	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス厚木	8,313	29,895.80	29,895.80	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス神戸三田	3,844	12,844.35	12,844.35	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジクロス大阪	9,753	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	14,477	62,289.08	62,289.08	100.0	10.0	物流施設
ロジクロス習志野	11,921	39,132.05	39,132.05	100.0	非開示(注4)	物流施設
ロジポート相模原	20,648	88,609.64	88,376.62	99.7	13.8	物流施設
ロジポート橋本	17,649	58,487.96	57,215.57	97.8	10.3	物流施設
ロジポート大阪大正	10,424	40,081.57	38,492.07	96.0	5.6	物流施設
MJロジパーク船橋1	5,330	18,232.07	18,232.07	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク厚木1	6,440	28,002.44	28,002.44	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク加須1	1,221	7,678.10	7,678.10	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク大阪1	5,883	39,082.95	39,082.95	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク福岡1	5,750	38,143.21	38,143.21	100.0	4.2	物流施設
MJロジパーク土浦1	3,108	15,485.00	15,485.00	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク西宮1	2,560	13,777.07	13,777.07	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク春日井1	13,506	57,866.98	57,866.98	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク加須2	1,690	7,349.18	7,349.18	100.0	非開示(注4)	物流施設
MJロジパーク仙台1	7,303	39,098.87	39,098.87	100.0	4.7	物流施設
MJインダストリアルパーク堺（底地）	5,666	87,476.71	87,476.71	100.0	非開示(注4)	その他
MJインダストリアルパーク神戸（底地）	5,202	31,743.99	31,743.99	100.0	非開示(注4)	その他
MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	1,914	14,986.64	14,986.64	100.0	非開示(注4)	その他
合 計	168,078	800,758.79	797,663.88	99.6	100.0	—

(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、2022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。

3. 不動産等組入資産明細

2022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	7,650	5,467
ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	信託受益権	9,440	8,313
ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	信託受益権	4,400	3,844
ロジクロス大阪	大阪府大阪市	信託受益権	10,300	9,753
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	信託受益権	16,900	14,477
ロジクロス習志野	千葉県習志野市	信託受益権	12,400	11,921
ロジポート相模原	神奈川県相模原市	信託受益権	24,000	20,648
ロジポート橋本	神奈川県相模原市	信託受益権	21,600	17,649
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	信託受益権	11,850	10,424
MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	信託受益権	6,690	5,330
MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	信託受益権	7,190	6,440
MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	信託受益権	1,520	1,221
MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	信託受益権	7,130	5,883
MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	信託受益権	6,720	5,750
MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	信託受益権	3,490	3,108
MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	信託受益権	2,690	2,560
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	信託受益権	14,700	13,506
MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	信託受益権	1,720	1,690
MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	信託受益権	7,670	7,303
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	5,710	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	1,970	1,914
合 計			191,520	168,078

(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			
	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	493	10.0	10	100.0	505	10.0
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)
ロジポート相模原	18	99.7	692	14.0	18	99.7	694	13.8
ロジポート橋本	15	100.0	522	10.5	15	97.8	515	10.3
ロジポート大阪大正	10	96.0	282	5.7	10	96.0	281	5.6
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	212	4.3	4	100.0	210	4.2
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	241	4.9	3	100.0	235	4.7
MJインダストリアルパーク堺 (底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
合 計	79	99.8	4,953	100.0	79	99.6	5,028	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ロジパーク加須1 (埼玉県加須市)	荷物用エレベーター 改修工事	自 2022年 5 月 至 2022年 8 月	12	—	—
MJロジパーク仙台1 (宮城県多賀城市)	車路防水替工事 (漏水対策)	自 2022年 4 月 至 2022年 8 月	85	—	—

(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2022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ありません。当期中の資本的支出は131百万円であり、費用に区分された修繕費62百万円と合わせ、合計193百万円の工事を実施しています。

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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業期間	自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	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
当期首積立金残高	297,841	376,229	448,139	554,768	659,295
当期積立額	78,388	71,910	106,629	104,527	101,182
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	376,229	448,139	554,768	659,295	760,477

(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
資産運用報酬(注)	398,037	475,962
資産保管報酬	1,558	1,570
一般事務委託報酬	21,662	17,686
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	101,640	102,961
その他費用	70,591	43,502
合 計	595,891	644,082

(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10期282,096千円が含まれます。

2. 借入状況

2022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	三井住友信託銀行株式会社 (注2)	2020年 9 月 1 日	500	—	0.1755%	2021年 9 月 1 日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注3)	2021年 3 月 9 日	900	—	0.1511%	2022年 3 月 9 日			
	計		1,400	—					
の長期借入金 （一年内返済予定）	株式会社みずほ銀行(注4)	2017年 9 月14日	720	—	0.3263%	2021年 9 月14日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行 (注5)		1,491	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		430	430	0.3575%	2022年 9 月14日			
	株式会社三井住友銀行		2,050	2,050					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9 月14日	830	830	0.2400%	2022年 9 月14日			
	計		5,521	3,310					

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	1,760	0.3913%	2023年 9 月14日	期限一括 返済	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,330	1,330					
	株式会社福岡銀行		450	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			
	株式会社新生銀行		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	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					
	株式会社新生銀行		1,250	1,250	0.2400%	2027年10月 9 日			
	株式会社福岡銀行		750	750	0.4200%	2028年10月10日			
	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6)	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					
	株式会社七十七銀行		500	500	0.5013%	2029年 3 月 9 日			
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050		0.5549%			
	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	2021年 3 月19日	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	0.2500%	2026年 9 月 1 日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 9 月14日	－	720	0.3738%	2028年 9 月14日			
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,491	0.4400%	2029年 9 月14日			
	計		50,353	53,064					
	合 計		57,274	56,374					

(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) 三井住友信託銀行株式会社からの短期借入金500百万円は2021年9月1日に期限一括弁済しています。

(注3) 株式会社みずほ銀行からの短期借入金900百万円は2021年12月9日に期限前弁済しています。

(注4) 株式会社みずほ銀行からの長期借入金720百万円は2021年9月14日に期限一括弁済しています。

(注5) 株式会社日本政策投資銀行からの長期借入金1,491百万円は2021年9月14日に期限一括弁済しています。

(注6) 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。

3. 投資法人債

2022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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

区 分	支払手数料の 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払額 (B) (千円)	
管理業務費	212,078	三菱地所株式会社	37,695	17.8
		株式会社東京流通センター	4,023	1.9
その他賃貸事業費用	19,867	三菱地所株式会社	3,300	16.6
支払手数料	102,961	三菱地所株式会社	84,501	82.1
		株式会社三菱地所設計	3,000	2.9

(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、2022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。

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） 2021年8月31日		当 期 2022年2月28日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	4,669,730		5,380,624	
信託現金及び信託預金	6,973,856		6,836,890	
営業未収入金	43,411		38,457	
前払費用	21,978		22,284	
未収消費税等	594,077		－	
その他	－		1,890	
流動資産合計	12,303,054		12,280,146	
固定資産				
有形固定資産				
信託建物	※1	69,323,806	※1	69,433,894
減価償却累計額		△4,572,054		△5,420,209
信託建物（純額）		64,751,752		64,013,685
信託構築物	※1	2,413,488	※1	2,415,040
減価償却累計額		△126,726		△150,817
信託構築物（純額）		2,286,761		2,264,223
信託機械及び装置		202,323		202,323
減価償却累計額		△24,328		△35,872
信託機械及び装置（純額）		177,994		166,450
信託工具、器具及び備品		28,674		33,200
減価償却累計額		△4,392		△7,116
信託工具、器具及び備品（純額）		24,281		26,083
信託土地		101,608,148		101,608,148
有形固定資産合計		168,848,938		168,078,592
無形固定資産				
ソフトウェア	2,035		1,085	
その他	591		541	
無形固定資産合計	2,626		1,626	
投資その他の資産				
繰延税金資産	11		14	
長期前払費用	41,711		33,339	
敷金及び保証金	10,000		10,000	
投資その他の資産合計	51,722		43,354	
固定資産合計	168,903,287		168,123,573	
資産合計	181,206,341		180,403,720	

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)			
	前期（ご参考） 2021年8月31日	当 期 2022年2月28日	
負債の部			
流動負債			
営業未払金	306,660	189,127	
短期借入金	1,400,000	—	
1年内返済予定の長期借入金	2,211,000	3,310,000	
未払金	11,159	12,754	
未払分配金	4,808	4,632	
未払費用	566,362	647,119	
未払法人税等	826	904	
未払消費税等	—	281,822	
前受金	877,391	876,143	
預り金	63,771	83	
その他	96	—	
流動負債合計	5,442,075	5,322,587	
固定負債			
投資法人債	2,000,000	2,000,000	
長期借入金	53,663,000	53,064,000	
信託預り敷金及び保証金	3,691,040	3,712,060	
固定負債合計	59,354,040	58,776,060	
負債合計	64,796,116	64,098,648	
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	115,191,501	115,191,501	
出資総額控除額	△1,162,998	△1,427,014	
出資総額（純額）	114,028,503	113,764,487	
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,381,722	2,540,583	
剰余金合計	2,381,722	2,540,583	
投資主資本合計	116,410,225	116,305,071	
純資産合計	※2 116,410,225	※2 116,305,071	
負債純資産合計	181,206,341	180,403,720	

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日		当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,720,745	※1	4,798,577
その他賃貸事業収入	※1	232,341	※1	230,320
営業収益合計		4,953,086		5,028,898
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,801,259	※1	1,744,322
資産運用報酬		398,037		475,962
資産保管手数料		1,558		1,570
一般事務委託手数料		21,662		17,686
役員報酬		2,400		2,400
支払手数料		101,640		102,961
その他営業費用		70,591		43,502
営業費用合計		2,397,151		2,388,405
営業利益		2,555,935		2,640,493
営業外収益				
受取利息		55		57
還付加算金		829		—
受取損害賠償金		—		36,387
固定資産税還付金		604		—
未払分配金除斥益		2,284		737
営業外収益合計		3,773		37,182
営業外費用				
支払利息		112,251		111,309
投資法人債利息		5,343		6,916
融資関連費用		3,959		2,899
創立費償却		4,032		—
投資口交付費		35,343		—
投資法人債発行費		16,411		—
固定資産圧縮損		—		15,157
営業外費用合計		177,341		136,283
経常利益		2,382,367		2,541,392
税引前当期純利益		2,382,367		2,541,392
法人税、住民税及び事業税		834		913
法人税等調整額		4		△3
法人税等合計		839		909
当期純利益		2,381,528		2,540,482
前期繰越利益		193		101
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,381,722		2,540,583

IV 投資主資本等變動計算書

前期 自 2021年3月1日 至 2021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	98,444,036	△931,072	97,512,964	2,073,248	2,073,248	99,586,213	99,586,213
当期変動額							
新投資口の発行	16,747,464	—	16,747,464	—	—	16,747,464	16,747,464
利益超過分配	—	△231,925	△231,925	—	—	△231,925	△231,925
剰余金の配当	—	—	—	△2,073,054	△2,073,054	△2,073,054	△2,073,054
当期純利益	—	—	—	2,381,528	2,381,528	2,381,528	2,381,528
当期変動額合計	16,747,464	△231,925	16,515,539	308,473	308,473	16,824,012	16,824,012
当期末残高	※1 115,191,501	△1,162,998	114,028,503	2,381,722	2,381,722	116,410,225	116,410,225

当期 自 2021年9月1日 至 2022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	115,191,501	△1,162,998	114,028,503	2,381,722	2,381,722	116,410,225	116,410,225
当期変動額							
利益超過分配	—	△264,016	△264,016	—	—	△264,016	△264,016
剰余金の配当	—	—	—	△2,381,621	△2,381,621	△2,381,621	△2,381,621
当期純利益	—	—	—	2,540,482	2,540,482	2,540,482	2,540,482
当期変動額合計	—	△264,016	△264,016	158,861	158,861	△105,154	△105,154
当期末残高	※1 115,191,501	△1,427,014	113,764,487	2,540,583	2,540,583	116,305,071	116,305,071

V 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022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 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	当 期 自 2021年 9月 1日 至 2022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～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。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年均等償却を行っています。 (2) 投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。 (3) 投資法人債発行費 発生時に全額費用処理しています。	該当事項はありません。
3. 収益及び費用の計上基準	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 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022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	(1) 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 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	・ 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

(会計方針の変更に関する注記)

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の計算書類に与える影響はありません。

(表示方法の変更に関する注記)

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類に与える影響はありません。

(貸借対照表に関する注記)

前 期（ご参考） 2021年 8 月31日	当 期 2022年 2 月28日
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額
(単位：千円) 信託建物 31,220 信託構築物 7,008	(単位：千円) 信託建物 31,220 信託構築物 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 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022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) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,533,464 共益費収入 187,280 計 4,720,745 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 144,882 その他賃貸収入 87,458 計 232,341 不動産賃貸事業収益合計 4,953,086 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 208,222 公租公課 407,913 保険料 7,306 修繕費 142,071 水道光熱費 131,715 減価償却費 881,103 信託報酬 3,676 その他賃貸事業費用 19,251 不動産賃貸事業費用合計 1,801,259 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,151,826	(単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,606,378 共益費収入 192,198 計 4,798,577 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 151,770 その他賃貸収入 78,550 計 230,320 不動産賃貸事業収益合計 5,028,898 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 212,078 公租公課 407,631 保険料 7,202 修繕費 62,387 水道光熱費 144,931 減価償却費 886,512 信託報酬 3,710 その他賃貸事業費用 19,867 不動産賃貸事業費用合計 1,744,322 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 3,284,575

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022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 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 391,135口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 391,135口

(税効果会計に関する注記)

前期（ご参考） 2021年 8 月31日	当 期 2022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 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額11 繰延税金資産小計11 繰延税金資産合計11 (繰延税金資産の純額)11	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額14 繰延税金資産小計14 繰延税金資産合計14 (繰延税金資産の純額)14
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：％) 法定実効税率31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額△31.45 その他0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.04	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：％) 法定実効税率31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額△31.45 その他0.02 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.04

(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） 2021年 8 月31日	当 期 2022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 2021年3月1日 至 2021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

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額の他、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2.金融商品の時価等に関する事項

2021年 8月31日現在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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。)

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1)現金及び預金	4,669,730	4,669,730	—
(2)信託現金及び信託預金	6,973,856	6,973,856	—
資産合計	11,643,587	11,643,587	—
(3)短期借入金	1,400,000	1,400,000	—
(4)一年以内返済予定の長期借入金	2,211,000	2,211,276	276
(5)投資法人債	2,000,000	2,035,749	35,749
(6)長期借入金	53,663,000	54,043,474	380,474
負債合計	59,274,000	59,690,500	416,500

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)短期借入金
これらは短期間で決済されるため、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。
(4)一年以内返済予定の長期借入金、(5)投資法人債、(6)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。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)		
区 分		貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	*	3,691,040

* 賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があることから、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（2021年8月31日）後の償還予定額

(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
現金及び預金	4,669,730	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,973,856	—	—	—	—	—
合 計	11,643,587	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2021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
短期借入金	1,400,000	—	—	—	—	—
一年内返済予定の長期借入金	2,211,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	3,310,000	6,540,000	5,900,000	4,970,000	32,943,000
合 計	3,611,000	3,310,000	6,540,000	5,900,000	4,970,000	34,943,000

当期（自 2021年9月1日 至 2022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

2022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	3,310,000	3,316,298	6,298
(2) 投資法人債	2,000,000	1,973,800	△26,200
(3) 長期借入金	53,064,000	53,888,893	824,893
負債合計	58,374,000	59,178,991	804,991

(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	3,310,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	6,540,000	4,550,000	6,320,000	5,010,000	30,644,000
合 計	3,310,000	6,540,000	4,550,000	6,320,000	5,010,000	32,644,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 2021年3月1日 至 2021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	
140,675,424	28,173,514	168,848,938	189,300,000

(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、主な増加額は新規物件の取得（28,886,168千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（881,103千円）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 2021年9月1日 至 2022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	
168,848,938	△770,346	168,078,592	191,520,000

(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、主な増加額は資本的支出（131,323千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（886,512千円）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 2021年9月1日 至 2022年2月28日）
該当事項はありません。

前期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日		当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	
1口当たり純資産額	297,621円	1口当たり純資産額	297,352円
1口当たり当期純利益	6,108円	1口当たり当期純利益	6,495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。 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。		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。	

	前期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
当期純利益 (千円)	2,381,528	2,540,482
普通投資主に属しない金額 (千円)	—	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,381,528	2,540,482
期中平均投資口数 (口)	389,872	391,135

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）
新投資口の発行

本投資法人は、2022年2月7日及び2022年2月16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、2022年3月1日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2022年3月23日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

＜公募による新投資口の発行＞

発行新投資口数 : 56,000口

発行価格(募集価格) : 1口当たり406,965円

発行価格(募集価格)の総額 : 22,790,040,000円

発行価額(払込金額) : 1口当たり393,608円

発行価額(払込金額)の総額 : 22,042,048,000円

払込期日 : 2022年3月1日

＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行新投資口数 : 2,800口
発行価額 (払込金額) : 1口当たり393,608円
発行価額 (払込金額) の総額 : 1,102,102,400円
払込期日 : 2022年3月23日
割当先 : S M B C日興証券株式会社

(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

当期（自 2021年9月1日 至 2022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）	151,770	151,770
その他	-	4,877,127
合計	151,770	5,028,898

（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。

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)

	当期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	32,553
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	29,511
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せん。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 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
I. 当期末処分利益	2,381,722,226円	2,540,583,889円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	264,016,125円	265,580,665円
III. 分配金の額	2,645,637,140円	2,806,002,490円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,764円)	(7,174円)
うち利益分配金	2,381,621,015円	2,540,421,825円
(うち1口当たり利益分配金)	(6,089円)	(6,495円)
うち利益超過分配金	264,016,125円	265,580,665円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(675円)	(679円)
IV. 次期繰越利益	101,211円	162,064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391,135口の整数倍の最大値となる2,381,621,015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264,016,125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391,135口の整数倍の最大値となる2,540,421,825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265,580,665円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

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

独立監査人の監査報告書

2022年4月15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2021年9月1日から2022年2月28日までの第11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。

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

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

以上

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022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	2,382,367	2,541,392
減価償却費	882,103	887,512
投資口交付費	35,343	—
投資法人債発行費	16,411	—
受取利息	△55	△57
支払利息	112,251	111,309
投資法人債利息	5,343	6,916
未払分配金除斥益	△2,284	△737
受取損害賠償金	—	△36,387
固定資産圧縮損	—	15,157
営業未収入金の増減額（△は増加）	△14,832	4,954
未収消費税等の増減額（△は増加）	615,612	594,077
前払費用の増減額（△は増加）	△628	△306
長期前払費用の増減額（△は増加）	1,003	8,371
営業未払金の増減額（△は減少）	41,049	△58,169
未払金の増減額（△は減少）	△10,191	1,595
未払費用の増減額（△は減少）	67,176	83,773
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）	161,834	△1,248
その他	67,802	△44,444
小計	4,360,307	4,395,532
利息の受取額	55	57
利息の支払額	△107,225	△121,243
法人税等の支払額	△924	△835
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,252,212	4,273,511
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	△29,046,707	△175,529
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	895,083	35,200
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△20,172	△14,179
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,171,796	△154,509
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	3,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△4,100,000	△1,400,000
長期借入れによる収入	10,300,000	2,711,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,211,000
投資法人債の発行による収入	1,983,588	—
投資口の発行による収入	16,712,121	—
利益分配金の支払額	△2,072,871	△2,381,210
利益超過分配金の支払額	△231,878	△263,864
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,090,959	△3,545,074
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,171,375	573,927
現金及び現金同等物の期首残高	9,472,211	11,643,587
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,643,587	※1 12,217,514

(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 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022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)

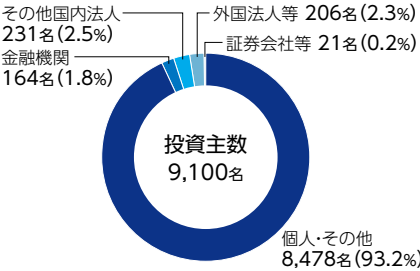
前 期（ご参考） 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
(2021年8月31日現在)	(2022年2月28日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
4,669,730	5,380,624
6,973,856	6,836,890
11,643,587	12,217,514

▶ 投資口価格の推移

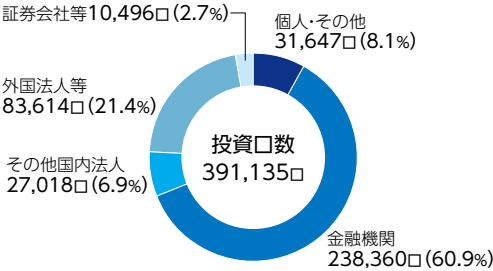


▶ 投資主の状況 (2022年2月28日現在)

所有者別投資主数の割合



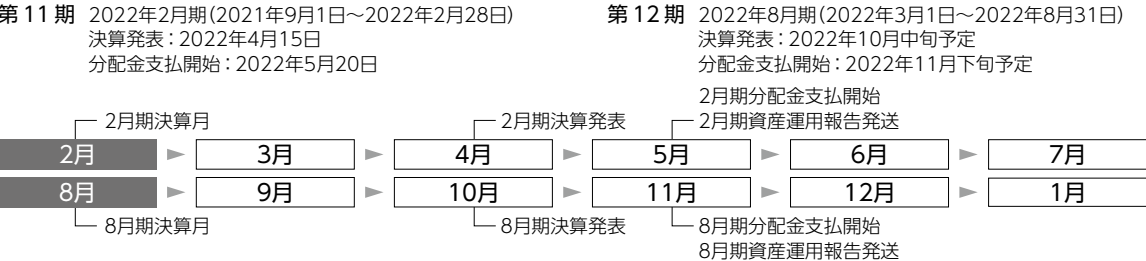
所有者別投資口数の割合



三菱地所による
本投資法人への出資口数
(2022年4月15日現在)

18,350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。))