

2026年2月期 決算短信 (REIT)

2026年4月16日

不動産投資信託証券発行者名 三菱地所物流リート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3481 U R L <https://mel-reit.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 横田 拓哉  
 資産運用会社名 三菱地所投資顧問株式会社  
 代表者 (役職名) 取締役社長執行役員 (氏名) 増田 哲弥  
 問合せ先責任者 (役職名) 物流リート部長 (氏名) 横田 拓哉  
 TEL 03-3218-0030

有価証券報告書提出予定日 2026年5月28日 分配金支払開始予定日 2026年5月22日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2026年2月期の運用、資産の状況 (2025年9月1日~2026年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年2月期	8,153	1.4	4,317	2.4	3,861	1.4	3,860	1.4
2025年8月期	8,041	△11.7	4,218	△17.8	3,807	△20.6	3,806	△20.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年2月期	2,599	2.5	1.3	47.4
2025年8月期	2,539	2.4	1.3	47.4

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年2月期	2,600	3,861	235	348	2,835	4,210	100.0	2.5
2025年8月期	2,563	3,806	266	395	2,829	4,201	100.0	2.4

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2025年8月期及び2026年2月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(注3) 2025年8月期は自己投資口の取得及び消却を行っていることから、配当性向は次の算式により算出しています。  
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年2月期	287,523	156,041	54.3	105,077
2025年8月期	287,596	156,381	54.4	105,306

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年2月期	6,040	△332	△4,570	14,630
2025年8月期	4,504	△9,768	1,877	13,492

2. 2026年8月期の運用状況の予想（2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期の運用状況の予想（2026年9月1日～2027年2月28日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2026年8月期	8,718	6.9	4,705	9.0	4,202	8.8	4,201	8.8	3,112	2,829	283
2027年2月期	8,004	△8.2	4,203	△10.7	3,651	△13.1	3,650	△13.1	2,836	2,458	378

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2026年8月期) 2,829円 予想期末発行済投資口の総口数(2026年8月期) 1,485,011口  
 1口当たり予想当期純利益 (2027年2月期) 2,458円 予想期中平均投資口数 (2026年8月期) 1,485,011口  
 予想期末発行済投資口の総口数(2027年2月期) 1,485,011口  
 予想期中平均投資口数 (2027年2月期) 1,485,011口

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2026年2月期	1,485,011口	2025年8月期	1,485,011口
2026年2月期	—口	2025年8月期	—口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

- 1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2026年8月期及び2027年2月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 投資法人の主な推移	2
(ロ) 投資環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達の概要	2
(ニ) サステナビリティへの取組	3
(ホ) 業績及び分配の概要	4
② 次期の見通し	4
(イ) 今後の運用方針	4
(ロ) 決算後に生じた重要な事実	5
(ハ) 運用状況の見通し	6
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資資産	29
① 投資有価証券の主要銘柄	29
② 投資不動産物件	29
③ その他投資資産の主要なもの	30
(ア) ポートフォリオ一覧	30
(イ) 不動産等の概要	32
(ウ) 賃貸借の概要	34
(エ) 不動産鑑定評価書の概要	36
(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報	38
(カ) 主要なテナントに関する情報	38
(キ) ポートフォリオ分散の状況	39
(ク) 担保の内容	40
(ケ) 保有不動産の資本的支出	41
(コ) 個別資産の収益状況	42

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 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(注1)活用し、物件の「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(注2)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(2026年2月期)においては、保有資産の変動はなく、当期末(2026年2月28日)現在、本投資法人の保有資産は37物件(取得価格合計280,623百万円)となっています。なお、2025年12月にMRB1合同会社匿名組合出資持分192百万円を追加取得し、匿名組合出資持分合計720百万円を合わせた取得価格の総額は281,343百万円となります。

(注1)「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。

(注2)「三菱地所グループ」とは、三菱地所並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

当期(2026年2月期)の日本経済は、外需の増加や緩やかな個人消費の増加により、2025年10月～12月期の実質GDPは前年比年率1.3%とプラス成長を継続しました。今年も高水準の賃上げ率が継続すると見込まれているものの、地政学的要因等による世界経済の不確実性が高まっており、本邦におけるインフレ率の上昇や景気減速リスクも十分に注視する必要があると考えています。

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、政策金利、長期金利の上昇が継続しているものの、他国と比べて調達金利が依然として低く、イールドギャップが相対的に高水準であることなどから、引き続き投資意欲は旺盛であり、活発な取引が行われています。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も、足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

当期のJ-REIT市場は、オフィスマーケットの改善による賃料上昇期待や、それに伴う増配期待等を背景に、2026年1月前半までは堅調に推移しました。その後は長期金利の急上昇等によって一時的な調整もあり、2026年2月末時点の東証REIT指数は1,999.33ptで着地しました。今後は、国内外の金融政策変更が見込まれる中、それに伴う金融・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を注視する必要があると考えています。

物流施設市場では、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の高水準の需要が期待されます。2021年以降、大量の新規供給を背景として上昇を続けていた首都圏の中大型物流施設の空室率は足元では下落に転じ、需給環境は改善傾向にあります。このような環境下において、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99.9%と高稼働を維持しています。

##### (ハ) 資金調達の概要

当期においては、2025年9月1日に期限が到来した長期借入金2,600百万円、2025年10月9日に期限が到来した長期借入金750百万円及び2025年10月27日に期限が到来した長期借入金2,000百万円について、同日にリファイナンスを実施しました。また、2025年9月16日付で長期借入金3,620百万円を調達し、同日に期限が到来した長期借入金1,420百万円についてリファイナンスを実施、2019年10月9日に実行した長期借入金200百万円及び2025年4月21日に実行した短期借入金8,100百万円のうち2,000百万円を期限前弁済しました。加えて、2025年9月22日付で長期借入金3,700百万円を調達し、2025年4月21日に実行した短期借入金8,100百万円のうち、3,700百万円について2025年9月22日に期限前弁済しました。また、2025年4月21日に実行した短期借入金370百万円について、手元資金を原資とし、2025年12月22日に期限前弁済しました。

これらの結果、当期末現在の有利子負債残高は122,349百万円で、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は42.6%となりました。

また、本投資法人の当期末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	格付の見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA	安定的

## (二) サステナビリティへの取組み

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。

本投資法人は、気候変動は中長期的な投資主価値の最大化に重大な影響を与える課題であると認識し、2050年度までにバリューチェーン全体のGHG排出量をネットゼロとする目標（以下、「ネットゼロ目標」という）を掲げています。当該ネットゼロ目標は、科学的根拠に基づく排出削減目標として2024年6月にSBT（注1）認定を取得しています。本投資法人は、この目標の達成に向けて、気候関連のリスク分析や気候移行ロードマップ等の情報開示を行うとともに、2025年3月には本資産運用会社にてインターナル・カーボンプライシング制度（注2）を導入し、省エネルギー化の推進など、さまざまな取り組みを進めてまいります。

また、気候変動と自然・生物多様性は相互に関連していることから2021年12月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に加え、本投資法人における自然や生物多様性との関わりやこれらに関するリスクと機会を把握し開示することが社会的責務を果たす上で重要であると考え、2025年6月にTNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）（注3）提言に基づく自然関連情報開示を行いました。これらに伴い環境課題全般に関する最新の知見の収集を推進し、今後の運用にも活かしてまいります。

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総排出量（Scope1+2）削減 ※SBT認証取得済	42%削減（2021年度基準）	99.9%削減（2024年度）
エネルギー消費原単位(kWh/m <sup>2</sup> )削減	15%削減（2017年度基準）	28.8%削減（2024年度）
水使用原単位(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )削減	増加させない（2017年度基準）	27.0%削減（2024年度）
廃棄物リサイクル率	70%以上	65.6%削減（2024年度）
グリーンビルディング認証（注4） 取得割合（注5）	100%	97.7%（2026年2月28日現在）

本投資法人ではサステナビリティに関するステークホルダーの皆様とのエンゲージメントを高めるため、外部評価にも積極的に参加しています。GRESBリアルエステイト評価（注6）においては本投資法人の取り組みが高く評価され、6年連続最高位の「5 Stars」及び7年連続の「Green Star」を取得しました。また、CDP（気候変動分野）（注7）では、3年連続で最高評価である「Aリスト」企業に選定されました。さらに、2024年の評価において、気候変動対策においてサプライチェーン全体で優れた取り組みを行っている企業に与えられるサプライヤーエンゲージメント評価においても最高評価の「A」スコアを取得し、「サプライヤーエンゲージメント・リーダーボード」に選出されました。

（注1）「SBT（Science Based Targets）」とは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、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ある「Science Based Targets initiative（SBTiといいます）」により認定される、科学的根拠に基づいたGHG排出量削減目標です。また、SBTiにおいては、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）が定める水準と整合することが求められています。

（注2）「インターナル・カーボンプライシング制度」とは、本投資法人の保有物件における省エネルギー化及び脱炭素化の推進を目的として、省エネ工事によるCO2排出削減に伴う経済的インセンティブを試算する制度です。

（注3）「TNFD（Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）」とは、2021年に設立された自然資本や生物多様性に関する企業のリスクと機会等の情報開示の枠組みを構築する国際イニシアティブです。TNFDは、自然資本に損失を与える資金の流れを反転させることで、生物多様性の回復を目指しています。

（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。

（注7）「CDP」とは、企業や自治体の環境情報開示のための世界的なシステムを運営する非営利団体です。2024年からは、気候変動、ウォーター、フォレスト、プラスチック、生物多様性の環境課題に関し統合的な情報開示を求め、情報開示の包括性、環境リスクに対する認識と管理、野心的な目標設定などの項目に基づいて、AからD-の8段階で評価されます。

## (ホ) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期（2026年2月期）の業績は営業収益8,153百万円、営業利益4,317百万円、経常利益3,861百万円、当期純利益3,860百万円及び投資口1口当たり分配金2,835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3,861,068,879円のうち発行済投資口の総口数1,485,011口の整数倍である3,861,028,600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2,600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、毎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、一時的な賃貸事業費用の減少等により1口当たり分配金の額が増加したため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、減価償却費の24.8%に相当する額である348,977,585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235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

## ② 次期の見通し

## (イ) 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、物件の「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。

## (ロ) 決算後に生じた重要な事実

## 資産の譲渡

本投資法人は、2026年3月23日付で、下記のとおり資産の譲渡を決定し、2026年3月31日付で譲渡しました。

物件名称	MJロジパーク加須1	MJロジパーク加須2
区分	物流施設	
所在地	埼玉県加須市	
譲渡日	2026年3月31日	
譲渡価格（注1）	1,680百万円	1,840百万円
想定帳簿価額（注2）	1,151百万円	1,637百万円
想定譲渡損益（注3）	499百万円	171百万円
鑑定評価額（注4）	1,620百万円	1,810百万円
譲渡先	非開示（注5）	
売買契約締結日	2026年3月23日	

（注1）「譲渡価格」は、本売買契約に記載された譲渡資産の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。

（注2）「想定帳簿価額」は、譲渡日時点における譲渡予定の準共有持分に係る想定帳簿価額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。

（注3）「想定譲渡損益」は、譲渡日における譲渡価格から想定帳簿価額及び想定譲渡費用を控除した金額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。

（注4）「鑑定評価額」は、2026年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

（注5）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

## (参考情報)

## 資産（匿名組合出資持分）の追加取得

本投資法人は、2026年3月30日付で、下記の匿名組合出資持分を追加取得しました。

特定資産の種類	資産名称	取得価格	対象不動産の名称	取得先	取得年月日	媒介の有無
匿名組合出資持分（注1）	MRB1合同会社 (以下「本合同会社」といいます。) 匿名組合出資持分	1,208百万円 (追加匿名組合出資 (注2) 総額のうち 16.7%)	ロジクロス 名古屋みなと (以下「本物件」といいます。)	MRB1合同会社	2026年 3月30日	該当なし

（注1）取得資産は、本物件を信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得した本合同会社を営業者とする匿名組合契約に係る匿名組合出資持分です。

（注2）「追加匿名組合出資」とは、本合同会社が本信託受益権の取得に際して追加で募集を行う匿名組合出資をいいます。

## (ハ) 運用状況の見通し

2026年8月期(2026年3月1日～2026年8月31日)における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり		
					分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2026年 8月期	8,718 百万円	4,705 百万円	4,202 百万円	4,201 百万円	3,112 円	2,829 円	283 円

(参考) 2026年8月期：予想期末発行済投資口数 1,485,011口、1口当たり予想当期純利益 2,829円

2027年2月期(2026年9月1日～2027年2月28日)における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり		
					分配金 (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2027年 2月期	8,004 百万円	4,203 百万円	3,651 百万円	3,650 百万円	2,836 円	2,458 円	378 円

(参考) 2027年2月期：予想期末発行済投資口数 1,485,011口、1口当たり予想当期純利益 2,458円

なお、これらの見通しの前提条件につきましては、後記記載の「2026年8月期及び2027年2月期における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2026年8月期及び2027年2月期における運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年8月期（第20期）：2026年3月1日～2026年8月31日（184日）</li> <li>2027年2月期（第21期）：2026年9月1日～2027年2月28日（181日）</li> </ul>																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年2月期末現在本投資法人が保有する37物件の不動産信託受益権及び1件の匿名組合出資持分（以下「第19期末保有資産」といいます。）より、以下を除き、2027年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>2026年3月31日付MJロジパーク加須1及びMJロジパーク加須2（以下、「第20期譲渡資産」といいます。）の譲渡</li> <li>2026年3月30日付MRB1合同会社匿名組合出資持分（以下、「第20期取得資産」といいます。）の取得</li> <li>実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、本資産運用会社が保有している第19期末保有資産に関する情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しています。</li> <li>第20期取得資産を含む匿名組合出資に係る受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び合同会社で発生する費用の想定値の内容をベースに算出しています。</li> <li>テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>2026年8月期には第20期譲渡資産の譲渡により、不動産等売却益671百万円を計上することを前提としています。</li> </ul>																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は、以下のとおりです。</li> </ul> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年8月期</th> <th>2027年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">2,896</td> <td style="text-align: center;">2,804</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td style="text-align: center;">340</td> <td style="text-align: center;">258</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">219</td> <td style="text-align: center;">217</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: center;">90</td> <td style="text-align: center;">80</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: center;">785</td> <td style="text-align: center;">784</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: center;">1,404</td> <td style="text-align: center;">1,404</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td style="text-align: center;">1,116</td> <td style="text-align: center;">996</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">841</td> <td style="text-align: center;">751</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート 業務委託費</td> <td style="text-align: center;">140</td> <td style="text-align: center;">137</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得後の過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>一般に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等は売主と期間按分による計算を行い、売買時に精算します。本投資法人においては、当該精算金相当分が取得原価に算入されます。</li> <li>建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>		2026年8月期	2027年2月期	賃貸事業費用合計	2,896	2,804	管理業務費	340	258	水道光熱費	219	217	修繕費	90	80	公租公課	785	784	減価償却費	1,404	1,404	一般管理費合計	1,116	996	資産運用報酬	841	751	スポンサーサポート 業務委託費	140	137
	2026年8月期	2027年2月期																													
賃貸事業費用合計	2,896	2,804																													
管理業務費	340	258																													
水道光熱費	219	217																													
修繕費	90	80																													
公租公課	785	784																													
減価償却費	1,404	1,404																													
一般管理費合計	1,116	996																													
資産運用報酬	841	751																													
スポンサーサポート 業務委託費	140	137																													

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年8月期は、支払利息及びその他融資関連費用として520百万円を見込んでいます。</li> <li>2027年2月期は、支払利息及びその他融資関連費用として570百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の残高は、122,349百万円です。</li> <li>2026年3月2日に返済期限が到来した長期借入金1,000百万円について、全額リファイナンスを行っています。</li> <li>2026年4月21日に返済期限が到来する短期借入金2,400百万円について、2026年3月23日に長期借入金によるリファイナンスを行い期限前弁済しています。</li> <li>2026年7月31日に返済期限が到来する短期借入金1,200百万円は、返済期日に手元資金により返済することを前提としています。</li> <li>2026年9月1日、2026年9月14日、2026年10月9日、2026年10月26日にそれぞれ長期借入金1,000百万円、1,210百万円、2,800百万円、3,880百万円の返済期限が到来しますが、全額リファイナンスを行うことを前提としています。</li> <li>2036年9月16日に返済期限が到来する長期借入金2,820百万円のうち、1,300百万円については第21期中に手元資金により期限前返済を行うことを前提としています。</li> <li>有利子負債総額は、2026年8月期末時点は121,149百万円、2027年2月期末時点は119,849百万円となることを前提としています。</li> <li>LTVについては、2026年8月期末において42.3%、2027年2月期末において42.2%程度を見込んでいます。</li> </ul> <p>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。</p> $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数である1,485,011口より、2027年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> <li>2026年8月期及び2027年2月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、2026年8月期及び2027年2月期の予想期末発行済投資口数1,485,011口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。</li> </ul>

<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (1)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、(2)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(3)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(4)その他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等(一般社団法人資産運用業協会規則を含みます。)において定める金額を加算した額を上限とします。</li> <li>・ 本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です(継続的な利益超過分配)。 また、継続的な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、一時的に1口当たり分配金の額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産等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利益の金額を超える金銭の分配を行わないことがあります。</li> <li>・ なお、不測の要因に基づく建物毀損等より、緊急に資本的支出が発生する場合は、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。加えて、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)が60%を超える場合においても、利益超過分配を実施しないこととしています。 (注) 鑑定LTV (%) = a / b (%)  <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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</li> </ul> </li> <li>・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。2026年8月期の利益超過分配金総額は420百万円、2027年2月期の利益超過分配金総額は561百万円を想定しています。税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しであり、一時差異等調整引当額からの分配はありません。</li> <li>・ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人資産運用業協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2025年11月27日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,425,053	5,221,468
信託現金及び信託預金	9,067,312	9,409,363
営業未収入金	86,885	66,321
前払費用	32,703	31,740
未収消費税等	256,187	—
未収還付法人税等	3,980	8,138
流動資産合計	13,872,122	14,737,032
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 116,344,842	※1 116,556,160
減価償却累計額	△13,786,685	△15,132,685
信託建物（純額）	102,558,156	101,423,475
信託構築物	※1 4,023,570	※1 4,023,570
減価償却累計額	△406,777	△449,337
信託構築物（純額）	3,616,793	3,574,232
信託機械及び装置	114,788	135,931
減価償却累計額	△30,722	△35,812
信託機械及び装置（純額）	84,065	100,119
信託工具、器具及び備品	189,053	247,664
減価償却累計額	△57,253	△74,905
信託工具、器具及び備品（純額）	131,800	172,758
信託土地	166,767,105	166,767,105
信託建設仮勘定	—	19,380
有形固定資産合計	273,157,921	272,057,071
無形固定資産		
ソフトウェア	7,585	6,757
その他	191	141
無形固定資産合計	7,777	6,899
投資その他の資産		
投資有価証券	507,133	682,748
繰延税金資産	21	1
長期前払費用	41,452	29,271
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	558,607	722,021
固定資産合計	273,724,305	272,785,992
資産合計	287,596,428	287,523,024

(単位:千円)

	前 期 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	295,900	344,661
短期借入金	9,670,000	3,600,000
1年内返済予定の長期借入金	7,970,000	9,890,000
未払金	16,635	15,728
未払分配金	6,707	7,177
未払費用	1,089,377	1,104,497
未払法人税等	740	614
未払消費税等	—	438,711
前受金	1,434,594	1,446,562
その他	24,532	—
流動負債合計	20,508,487	16,847,953
固定負債		
投資法人債	4,500,000	4,500,000
長期借入金	100,579,000	104,359,000
信託預り敷金及び保証金	5,627,022	5,774,710
固定負債合計	110,706,022	114,633,710
負債合計	131,214,510	131,481,663
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	158,791,538	158,791,538
出資総額控除額	※2 △6,216,233	※2 △6,611,246
出資総額(純額)	152,575,304	152,180,291
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,806,613	3,861,068
剰余金合計	3,806,613	3,861,068
投資主資本合計	156,381,917	156,041,360
純資産合計	※3 156,381,917	※3 156,041,360
負債純資産合計	287,596,428	287,523,024

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,666,988	※1 7,779,000
その他貸貸事業収入	※1 362,993	※1 345,051
匿名組合分配金	11,104	29,138
営業収益合計	8,041,085	8,153,190
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,786,840	※1 2,803,528
資産運用報酬	772,313	780,665
資産保管手数料	2,403	2,470
一般事務委託手数料	34,480	31,826
役員報酬	3,600	3,600
支払手数料	167,425	160,852
その他営業費用	55,759	52,387
営業費用合計	3,822,823	3,835,329
営業利益	4,218,262	4,317,860
営業外収益		
受取利息	13,280	14,440
還付加算金	—	732
未払分配金除斥益	324	388
営業外収益合計	13,605	15,561
営業外費用		
支払利息	396,533	442,587
投資法人債利息	18,473	18,026
融資関連費用	6,368	11,612
その他	2,999	—
営業外費用合計	424,374	472,226
経常利益	3,807,493	3,861,195
税引前当期純利益	3,807,493	3,861,195
法人税、住民税及び事業税	1,059	636
法人税等調整額	△11	20
法人税等合計	1,048	656
当期純利益	3,806,445	3,860,538
前期繰越利益	168	530
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,806,613	3,861,068

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額			剰余金		自己投資口	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	158,791,538	△3,216,321	155,575,217	4,793,848	4,793,848	—	160,369,065	160,369,065
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	△4,793,680	△4,793,680	—	△4,793,680	△4,793,680
当期純利益	—	—	—	3,806,445	3,806,445	—	3,806,445	3,806,445
自己投資口の取得	—	—	—	—	—	△2,999,912	△2,999,912	△2,999,912
自己投資口の消却	—	△2,999,912	△2,999,912	—	—	2,999,912	—	—
当期変動額合計	—	△2,999,912	△2,999,912	△987,235	△987,235	—	△3,987,148	△3,987,148
当期末残高	※1 158,791,538	△6,216,233	152,575,304	3,806,613	3,806,613	—	156,381,917	156,381,917

当期(自 2025年9月1日 至 2026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	158,791,538	△6,216,233	152,575,304	3,806,613	3,806,613	156,381,917	156,381,917	
当期変動額								
利益超過分配	—	△395,012	△395,012	—	—	△395,012	△395,012	
剰余金の配当	—	—	—	△3,806,083	△3,806,083	△3,806,083	△3,806,083	
当期純利益	—	—	—	3,860,538	3,860,538	3,860,538	3,860,538	
当期変動額合計	—	△395,012	△395,012	54,455	54,455	△340,557	△340,557	
当期末残高	※1 158,791,538	△6,611,246	152,180,291	3,861,068	3,861,068	156,041,360	156,041,360	

## （4）金銭の分配に係る計算書

	前 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
I. 当期末処分利益	3,806,613,551円	3,861,068,879円
II. 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	395,012,926円	348,977,585円
III. 分配金の額	4,201,096,119円	4,210,006,185円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,829円)	(2,835円)
うち利益分配金	3,806,083,193円	3,861,028,600円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,563円)	(2,600円)
うち利益超過分配金	395,012,926円	348,977,585円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(266円)	(235円)
IV. 次期繰越利益	530,358円	40,279円
分配金の額の算出方法	<p>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1,485,011口の整数倍の最大値となる3,806,083,193円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、減価償却費の30%相当額を目途に、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）を行うこととしておりますが、当期については、一時的な賃貸事業費用の減少等により1口当たり分配金の額が増加したため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、減価償却費の28.4%に相当する継続的利益超過分配金を分配する方針としました。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期については、395,012,926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。</p>	<p>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1,485,011口の整数倍の最大値となる3,861,028,600円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、減価償却費の30%相当額を目途に、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）を行うこととしておりますが、当期については、一時的な賃貸事業費用の減少等により1口当たり分配金の額が増加したため、1口当たり分配金を平準化することを目的に、減価償却費の24.8%に相当する継続的利益超過分配金を分配する方針としました。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期については、348,977,585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。</p>

(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（一般社団法人資産運用業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。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,807,493	3,861,195
減価償却費	1,394,663	1,412,446
受取利息	△13,280	△14,440
支払利息	396,533	442,587
投資法人債利息	18,473	18,026
未払分配金除斥益	△324	△388
固定資産除却損	—	92
営業未収入金の増減額(△は増加)	△29,712	20,563
未収消費税等の増減額(△は増加)	△256,187	256,187
前払費用の増減額(△は増加)	△1,051	963
長期前払費用の増減額(△は増加)	11,618	12,181
営業未払金の増減額(△は減少)	△36,222	42,193
未払金の増減額(△は減少)	2,191	△906
未払費用の増減額(△は減少)	△142,123	8,539
未払消費税等の増減額(△は減少)	△342,087	438,711
前受金の増減額(△は減少)	61,459	11,967
その他	23,976	△24,532
小計	4,895,418	6,485,388
利息の受取額	13,280	14,440
利息の支払額	△400,124	△454,034
法人税等の支払額	△3,906	△4,920
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,504,669	6,040,874
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△9,395,022	△304,244
無形固定資産の取得による支出	△8,275	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	209,433	167,012
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△67,322	△19,324
投資有価証券の取得による支出	△533,505	△194,145
投資有価証券の払戻による収入	26,371	18,529
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,768,319	△332,171
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	9,970,000	—
短期借入金の返済による支出	△5,800,000	△6,070,000
長期借入れによる収入	6,850,000	12,670,000
長期借入金の返済による支出	△1,350,000	△6,970,000
自己投資口の取得による支出	△2,999,912	—
利益分配金の支払額	△4,792,705	△3,805,675
利益超過分配金の支払額	△117	△394,562
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,877,264	△4,570,237
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,386,385	1,138,465
現金及び現金同等物の期首残高	16,878,751	13,492,366
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,492,366	※1 14,630,831

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券                  その他有価証券                  市場価格のない株式等                  移動平均法による原価法を採用しています。                  匿名組合出資については匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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～88年                  構築物 10年～59年                  機械及び装置 12年                  工具、器具及び備品 3年～15年</p> <p>(2) 無形固定資産                  定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用                  定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>該当事項はありません。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(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收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(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せん。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>

6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	・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、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金
-------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前 期 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
信託建物	31,220	31,220
信託構築物	19,925	19,925

※2. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
総消却口数	25,444口	25,444口
消却総額	2,999,912千円	2,999,912千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
	50,000	50,000

## [損益計算書に関する注記]

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日		自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		7,416,737		7,528,398
共益費収入		250,250		250,602
計		7,666,988		7,779,000
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		243,640		222,571
その他賃貸収入		119,353		122,479
計		362,993		345,051
不動産賃貸事業収益合計		8,029,981		8,124,052
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		295,580		284,070
公租公課		767,271		765,632
保険料		9,564		9,481
修繕費		66,452		90,671
水道光熱費		223,623		208,245
減価償却費		1,393,923		1,411,568
信託報酬		6,887		9,720
その他賃貸事業費用		23,537		24,137
不動産賃貸事業費用合計		2,786,840		2,803,528
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		5,243,140		5,320,524

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期		当 期	
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日		自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		1,485,011口		1,485,011口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日		自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	
現金及び預金		4,425,053		5,221,468
信託現金及び信託預金		9,067,312		9,409,363
現金及び現金同等物		13,492,366		14,630,831

## [リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前 期	当 期
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
1年以内	14,366,249	14,744,728
1年超	93,320,859	89,426,794
合計	107,687,109	104,171,522

## [金融商品に関する注記]

## 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

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

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の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

2025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) 1年内返済予定の長期借入金	7,970,000	7,969,285	△714
(2) 投資法人債	4,500,000	4,035,850	△464,150
(3) 長期借入金	100,579,000	99,457,544	△1,121,455
負債合計	113,049,000	111,462,679	△1,586,320

(注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は507,133千円です。

2026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) 1年内返済予定の長期借入金	9,890,000	9,859,888	△30,111
(2) 投資法人債	4,500,000	3,917,550	△582,450
(3) 長期借入金	104,359,000	101,933,195	△2,425,804
負債合計	118,749,000	115,710,633	△3,038,366

(注1) 金融商品の時価の算定方法

## (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は682,748千円です。

(注3) 借入金及びその他の有利子負債の決算日（2025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
1年内返済予定の長期借入金	7,970,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,500,000
長期借入金	—	11,790,000	13,690,000	16,963,000	16,541,000	41,595,000
合計	7,970,000	11,790,000	13,690,000	16,963,000	16,541,000	46,095,000

借入金及びその他の有利子負債の決算日（2026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
1年内返済予定の長期借入金	9,890,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	4,500,000
長期借入金	—	13,590,000	13,963,000	18,491,000	13,280,000	45,035,000
合計	9,890,000	13,590,000	13,963,000	18,491,000	13,280,000	49,535,000

## [有価証券に関する注記]

前期（2025年8月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額507,133千円）は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期（2026年2月28日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額682,748千円）は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

## [デリバティブ取引に関する注記]

前期（2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年2月28日）

該当事項はありません。

## [退職給付に関する注記]

前期（2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年2月28日）

該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	21	1
繰延税金資産小計	21	1
繰延税金資産合計	21	1
(繰延税金資産の純額)	21	1

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

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△31.46%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

## [持分法損益等に関する注記]

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)  
該当事項はありません。

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)  
該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)  
該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)  
該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)  
該当事項はありません。

## [資産除去債務に関する注記]

前期(2025年8月31日)  
該当事項はありません。

当期(2026年2月28日)  
該当事項はありません。

## [賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、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)

	前期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	265,095,147	273,157,921
期中増減額(注2)	8,062,773	△1,100,849
期末残高	273,157,921	272,057,071
期末時価(注3)	328,362,500	331,380,000

(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、前期の主な増加額は不動産信託受益権の取得(9,176,649千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,393,923千円)等によるものです。当期の主な増加額は資本的支出(291,431千円)等によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,411,568千円)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資産運用業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。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
1口当たり純資産額	105,306円	105,077円
1口当たり当期純利益	2,539円	2,599円

(注1) 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、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 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	当期
	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
当期純利益（千円）	3,806,445	3,860,538
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）	3,806,445	3,860,538
期中平均投資口数（口）	1,499,034	1,485,011

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

本投資法人は、2026年3月23日付で、下記のとおり資産の譲渡を決定し、2026年3月31日付で譲渡しました。

物件名称	MJロジパーク加須1	MJロジパーク加須2
区分	物流施設	
所在地	埼玉県加須市	
譲渡日	2026年3月31日	
譲渡価格（注1）	1,680百万円	1,840百万円
想定帳簿価額（注2）	1,151百万円	1,637百万円
想定譲渡損益（注3）	499百万円	171百万円
鑑定評価額（注4）	1,620百万円	1,810百万円
譲渡先	非開示（注5）	
売買契約締結日	2026年3月23日	

(注1) 「譲渡価格」は、本売買契約に記載された譲渡資産の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。

(注2) 「想定帳簿価額」は、譲渡日時点における譲渡予定の準共有持分に係る想定帳簿価額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。

(注3) 「想定譲渡損益」は、譲渡日における譲渡価格から想定帳簿価額及び想定譲渡費用を控除した金額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。

(注4) 「鑑定評価額」は、2026年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

(注5) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

## [収益認識に関する注記]

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
水道光熱費収入（注2）	243,640	243,640
その他	—	7,797,445
合計	243,640	8,041,085

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、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 2025年9月1日 至 2026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）	222,571	222,571
その他	—	7,930,618
合計	222,571	8,153,190

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、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

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

## (1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	48,507	70,855
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	70,855	48,177
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

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

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。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

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。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の2026年2月28日までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（純額）（千円） （注1）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年3月5日	公募増資	16,006,482	113,519,446	41,000	389,237	（注2）
2021年4月6日	第三者 割当増資	740,982	114,260,429	1,898	391,135	（注3）
2021年5月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△231,925	114,028,503	—	391,135	（注4）
2021年11月19日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△264,016	113,764,487	—	391,135	（注5）
2022年3月1日	公募増資	22,042,048	135,806,535	56,000	447,135	（注6）
2022年3月23日	第三者 割当増資	1,102,102	136,908,637	2,800	449,935	（注7）
2022年5月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△265,580	136,643,057	—	449,935	（注8）
2022年10月25日	公募増資	19,481,796	156,124,853	51,000	500,935	（注9）
2022年11月21日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△328,452	155,796,400	—	500,935	（注10）
2022年11月22日	第三者 割当増資	974,089	156,770,490	2,550	503,485	（注11）
2023年5月23日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△408,326	156,362,164	—	503,485	（注12）
2023年11月22日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△436,521	155,925,642	—	503,485	（注13）
2024年5月23日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△350,425	155,575,217	—	503,485	（注14）
2025年3月1日	投資口分割	—	155,575,217	1,006,970	1,510,455	（注15）
2025年8月29日	消却	△2,999,912	152,575,304	△25,444	1,485,011	（注16）
2025年11月21日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	△395,012	152,180,291	—	1,485,011	（注17）

- (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) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 2022年10月14日開催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、同年11月21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。
- (注12) 2023年4月17日開催の本投資法人役員会において、2023年2月期（第13期）に係る金銭の分配として、1口当たり811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、同年5月23日よりその支払いを開始しました。
- (注13) 2023年10月18日開催の本投資法人役員会において、2023年8月期（第14期）に係る金銭の分配として、1口当たり867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、同年11月22日よりその支払いを開始しました。
- (注14) 2024年4月15日開催の本投資法人役員会において、2024年2月期（第15期）に係る金銭の分配として、1口当たり696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、同年5月23日よりその支払いを開始しました。
- (注15) 2025年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2025年3月1日を効力発生日として1口につき3口の割合をもって分割しました。
- (注16) 2025年4月18日から2025年7月31日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（25,444口）については、2025年4月17日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年8月29日に消却しました。
- (注17) 2025年10月16日開催の本投資法人役員会において、2025年8月期（第18期）に係る金銭の分配として、1口当たり266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、同年11月21日よりその支払いを開始しました。

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の2026年2月28日（第19期末）現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	当期 (2026年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏（注2）	135,456	47.1
		近畿圏（注3）	72,845	25.3
		中部圏（注4）	34,834	12.1
		その他	10,722	3.7
	その他	18,198	6.3	
	計		272,057	94.6
	投資有価証券（注5）		682	0.2
	預金・その他の資産		14,783	5.1
	資産総額（注6）		287,523	100.0

	当期 (2026年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額（注6）（注7）	131,481	45.7
純資産総額（注6）	156,041	54.3
資産総額（注6）	287,523	100.0

(注1) 「保有総額」は、2026年2月28日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。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。

(注2) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

(注3) 「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注4) 「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注5) 「投資有価証券」は、MRB1合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注6) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、2026年2月28日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注7) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

## (2) 投資資産

## ①投資有価証券の主要銘柄

## (ア) 株式

該当事項はありません。

## (イ) 株式以外の有価証券

種類	銘柄	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
匿名組合出資持分	MRB1合同会社 匿名組合出資持分 (注2)	—	682	682	0.2

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、ロジクロス連田、ロジクロス春日部及びロジクロス船橋の信託受益権です。

## ②投資不動産物件

該当事項はありません。

## ③その他投資資産の主要なもの

本投資法人が、2026年2月28日(第19期末)現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については、以下のとおりです。

## (ア) ポートフォリオ一覧

本投資法人の保有資産の物件名称、所在地、取得価格、投資比率、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び取得年月日は、以下のとおりです。

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	2.1	5,137	8,350	2017年9月14日
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	3.0	8,065	9,580	2018年9月3日
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	1.4	3,719	4,470	2018年9月3日
	ロジクロス大阪	大阪府 大阪市	9,743	3.5	9,351	10,700	2020年9月1日
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県 名古屋市	14,424	5.1	13,884	18,400	2020年9月1日
	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	4.2	11,523	12,500	2021年3月9日
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県 厚木市	9,838	3.5	9,641	10,600	2022年3月1日
	ロジクロス横浜港北	神奈川県 横浜市	7,821	2.8	7,748	8,270	2022年10月25日
	ロジクロス大阪交野	大阪府 交野市	7,941	2.8	8,022	8,550	2025年4月21日
	ロジポート相模原 (注5)	神奈川県 相模原市	21,364	7.6	19,870	25,600	2017年9月14日
	ロジポート橋本 (注6)	神奈川県 相模原市	18,200	6.5	17,011	24,345	2017年9月14日
	ロジポート大阪大正 (注7)	大阪府 大阪市	10,484	3.7	10,048	12,225	2019年10月9日
	ロジポート川崎ベイ (注6)	神奈川県 川崎市	36,000	12.8	35,065	41,760	2022年3月1日
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟(注6)	大阪府 茨木市	15,150	5.4	14,864	16,000	2022年10月25日
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟(注6)	大阪府 茨木市	3,900	1.4	3,838	4,130	2022年10月25日
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	1.9	5,547	7,040	2016年9月29日
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	2.4	6,189	7,750	2017年9月14日
	MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	0.5	1,153	1,620	2017年9月14日
	MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	2.2	5,879	9,540	2017年9月14日
	MJロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	2.2	5,585	8,560	2017年9月14日
MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	1.1	3,005	3,590	2019年9月2日	
MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	0.9	2,501	2,450	2019年10月9日	
MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	4.9	12,999	15,800	2019年10月9日	

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日 (注4)
物流 施設	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	0.6	1,638	1,810	2020年9月1日
	MJロジパーク印西1	千葉県 印西市	4,353	1.6	4,202	5,200	2022年10月25日
	MJロジパーク高槻1	大阪府 高槻市	5,500	2.0	5,385	6,590	2022年10月25日
	MJロジパーク東大阪1	大阪府 東大阪市	1,687	0.6	1,685	2,080	2022年10月25日
	MJロジパーク船橋2	千葉県 船橋市	4,880	1.7	4,792	6,590	2022年12月1日
	MJロジパーク加古川1	兵庫県 加古川市	7,423	2.6	7,549	7,960	2023年9月29日
	MJロジパーク一宮1	愛知県 一宮市	5,851	2.1	5,836	6,820	2024年8月1日
	MJロジパーク愛西1	愛知県 愛西市	2,047	0.7	2,113	2,650	2024年10月17日
その他	MJインダストリアル パーク堺(底地)	大阪府 堺市	5,600	2.0	5,666	5,810	2019年10月9日
	MJインダストリアル パーク神戸(底地)	兵庫県 神戸市	4,970	1.8	5,202	5,750	2021年3月9日
	MJインダストリアル パーク千葉北(底地)	千葉県 千葉市	1,800	0.6	1,914	2,030	2021年3月19日
	MJインダストリアル パーク川西(底地)	兵庫県 川西市	2,125	0.8	2,221	2,630	2022年10月25日
	MJインダストリアル パーク郡山(底地)	福島県 郡山市	2,000	0.7	2,090	2,340	2023年9月19日
	MJインダストリアル パーク神戸西(底地)	兵庫県 神戸市	1,088	0.4	1,102	1,290	2025年7月31日
合計			280,623	100.0	272,057	331,380	—

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

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2026年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。詳細については、後記「(エ) 不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注4) 「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。なお、追加取得等により複数の売買契約を締結している場合は、最も古い取得年月日を記載しています。

(注5) ロジポート相模原に係る鑑定評価額は、本投資法人の持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注6) ロジポート橋本、ロジポート川崎ベイ、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棟に係る鑑定評価額は、本投資法人の持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注7) ロジポート大阪大正に係る鑑定評価額は、本投資法人の持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。

## (イ) 不動産等の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び建築時期は、以下のとおりです。

区分	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (注4)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	18,136.89	36,082.08	34,878.55	34,878.55	2014年10月
	ロジクロス厚木	14,782.03	29,895.80	29,895.80	29,895.80	2017年3月
	ロジクロス神戸三田	20,000.93	12,879.33	12,844.35	12,844.35	2017年6月
	ロジクロス大阪	18,176.07	36,619.48	35,629.46	35,629.46	2018年9月
	ロジクロス名古屋笠寺	33,224.00	72,376.03	62,289.08	62,289.08	2019年1月
	ロジクロス習志野	19,386.40	36,437.92	39,132.05	39,132.05	2018年3月
	ロジクロス厚木II	17,383.35	35,067.64	34,119.84	34,119.84	2019年7月
	ロジクロス横浜港北	7,663.29	16,371.24	16,371.24	16,371.24	2019年5月
	ロジクロス大阪交野	10,194.96	19,212.69	20,777.87	20,777.87	2022年10月
	ロジポート相模原 (注5)	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.42	88,285.58	2013年8月
	ロジポート橋本 (注6)	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	58,487.42	58,446.65	2015年1月
	ロジポート大阪大正 (注7)	55,929.57	117,045.04 (43,891.89)	40,081.20	40,001.65	2018年2月
	ロジポート川崎ベイ (注6)	134,831.45	289,900.59 (130,455.26)	117,762.10	117,478.78	2019年5月
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟(注6)	51,030.30	108,480.05 (48,816.02)	45,983.59	45,983.59	2021年5月
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟(注6)	15,892.28	31,139.89 (14,012.94)	14,012.94	14,012.94	2021年4月
	MJロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	1989年11月
	MJロジパーク厚木1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44	2013年7月
	MJロジパーク加須1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10	2006年3月
	MJロジパーク大阪1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95	2007年9月
	MJロジパーク福岡1	20,297.84	39,797.96	38,610.34	38,610.34	2007年9月
	MJロジパーク土浦1	22,914.37	15,485.00	15,485.00	15,485.00	2014年10月
	MJロジパーク西宮1	23,008.83	13,903.42	13,777.07	13,777.07	1991年3月
	MJロジパーク春日井1	38,972.99	58,236.48	57,866.98	57,866.98	2017年1月
MJロジパーク加須2	11,454.21	7,349.18	7,349.18	7,349.18	1998年12月	
MJロジパーク印西1	12,405.04	20,993.81	20,980.63	20,980.63	2021年7月	
MJロジパーク高槻1	9,915.37	20,842.80	20,897.84	20,897.84	2021年5月	

区分	物件名称	敷地面積（㎡） （注1）	延床面積（㎡） （注1）	賃貸可能面積（㎡） （注2）	賃貸面積（㎡） （注3）	建築時期 （注4）
物流施設	MJロジパーク東大阪1	4,727.69	10,185.04	10,185.04	10,185.04	1991年4月
	MJロジパーク船橋2	6,314.44	19,219.10	19,219.10	19,219.10	2022年2月
	MJロジパーク加古川1	16,859.59	30,109.47	32,258.13	32,258.13	2022年6月
	MJロジパーク一宮1	13,234.63	26,922.21	26,963.93	26,963.93	2022年8月
	MJロジパーク愛西1	5,620.35	9,413.40	9,413.40	9,413.40	2022年3月
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	87,476.71	—	87,476.71	87,476.71	—
	MJインダストリアルパーク神戸（底地）	40,050.71	—	31,743.99	31,743.99	—
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	14,986.64	—	14,986.64	14,986.64	—
	MJインダストリアルパーク川西（底地）	9,353.48	—	9,353.48	9,353.48	—
	MJインダストリアルパーク郡山（底地）	80,925.09	—	80,925.09	80,925.09	—
	MJインダストリアルパーク神戸西（底地）	6,022.82	—	6,022.82	6,022.82	—
合計	1,051,027.68	1,552,885.67 (1,061,172.14)	1,247,385.84	1,246,658.36	—	

（注1）「敷地面積」及び「延床面積」は、保有資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、延床面積は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しており、主たる建物が複数ある場合には、各主たる建物の延床面積の合計を記載しています。ロジポート相模原、ロジポート橋本、ロジポート大阪大正、ロジポート川崎ベイ、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棟に係る延床面積の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の持分割合（それぞれ49%、45%、37.5%、45%、45%及び45%）に相当する数値を記載しており、「合計」欄の括弧内の数値は、各物件の持分割合を考慮した各保有資産の延床面積の合計となります。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「賃貸可能面積」は、2026年2月28日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面積のうち、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除きます。

（注3）「賃貸面積」は、2026年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（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は除きます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

（注4）「建築時期」とは、保有資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。

（注5）ロジポート相模原に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人の持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

（注6）ロジポート橋本、ロジポート川崎ベイ、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棟に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

（注7）ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人の持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

（ウ）賃貸借の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、主なテナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借期間及び平均残存賃貸借期間は、以下のとおりです。

区分	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8) (注9)
物流施設	ロジクロス福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	株式会社AXions	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.0 (1.1)
	ロジクロス厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	株式会社三鷹倉庫	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (1.0)
	ロジクロス神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	株式会社フレッシュクリエイター	非開示 (注10)	非開示 (注10)	30.0 (21.3)
	ロジクロス大阪	35,629.46	35,629.46	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス名古屋笠寺	62,289.08	62,289.08	100.0	11	株式会社八神製作所	972	319	6.3 (2.8)
	ロジクロス習志野	39,132.05	39,132.05	100.0	1	株式会社日本リアリスト	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス厚木II	34,119.84	34,119.84	100.0	非開示 (注10)	日本通運株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	3.5 (2.1)
	ロジクロス横浜港北	16,371.24	16,371.24	100.0	1	SBSネクサード株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス大阪交野	20,777.87	20,777.87	100.0	1	荒木運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジポート相模原 (注11)	88,609.42	88,285.58	99.6	17	株式会社丸和運輸機関	1,384	321	4.5 (2.8)
	ロジポート橋本 (注12)	58,487.42	58,446.65	99.9	17	KDDI株式会社	1,034	260	3.9 (2.9)
	ロジポート大阪大正 (注13)	40,081.20	40,001.65	99.8	11	SBS東芝ロジスティクス株式会社	587	140	7.3 (4.5)
	ロジポート川崎ベイ (注12)	117,762.10	117,478.78	99.8	10	非開示 (注10)	1,736	408	8.5 (3.1)
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟 (注12)	45,983.59	45,983.59	100.0	1	三井倉庫ロジスティクス株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟 (注12)	14,012.94	14,012.94	100.0	1	株式会社ロンコ・ジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	株式会社富士エコー	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホールディングス株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	山九株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク福岡1	38,610.34	38,610.34	100.0	3	福岡ロジテム株式会社	455	209	3.1 (2.2)
MJロジパーク土浦1	15,485.00	15,485.00	100.0	1	株式会社アントレックス	非開示 (注10)	非開示 (注10)	20.0 (12.4)	
MJロジパーク西宮1	13,777.07	13,777.07	100.0	1	F-LINE株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (3.0)	
MJロジパーク春日井1	57,866.98	57,866.98	100.0	2	キムラユニティー株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.0 (2.7)	
MJロジパーク加須2	7,349.18	7,349.18	100.0	1	株式会社エムエスジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (3.8)	

区分	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間 (平均残存賃貸借期間) (年) (注8) (注9)
物流施設	MJロジパーク印西1	20,980.63	20,980.63	100.0	1	西濃運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク高槻1	20,897.84	20,897.84	100.0	1	株式会社ロンコ・ジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク東大阪1	10,185.04	10,185.04	100.0	1	中島運送株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク船橋2	19,219.10	19,219.10	100.0	1	オリエンタル急行株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク加古川1	32,258.13	32,258.13	100.0	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	12.0 (8.3)
	MJロジパーク一宮1	26,963.93	26,963.93	100.0	1	東武運輸株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (7.0)
	MJロジパーク愛西1	9,413.40	9,413.40	100.0	1	株式会社ロンコ・ジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
その他	MJインダストリアルパーク堺 (底地)	87,476.71	87,476.71	100.0	1	株式会社IHIインフラシステム	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	31,743.99	31,743.99	100.0	1	オリックス自動車株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	14,986.64	14,986.64	100.0	1	鬼怒川ゴム工業株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク川西 (底地)	9,353.48	9,353.48	100.0	1	株式会社WECARS	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	80,925.09	80,925.09	100.0	1	鬼怒川ゴム工業株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク神戸西 (底地)	6,022.82	6,022.82	100.0	1	西尾レントオール株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
合計/平均	1,247,385.84	1,246,658.36	99.9	104	—	15,765	5,516	10.4 (6.6)	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、2026年2月28日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面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積の合計を記載しています。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除きます。
- (注2) 「賃貸面積」は、2026年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（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は除きます。以下、本（ウ）において保有資産に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、2026年2月28日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、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「合計/平均」欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「テナント数」は、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。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として算出しています。
- (注5) 「主なテナントの名称」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- (注6) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年2月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- (注7) 「敷金・保証金」は、当期末現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「平均賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注9) 「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2026年2月28日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- (注10) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注11) ロジポート相模原に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人の持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) ロジポート橋本、ロジポート川崎ベイ、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棟に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人の持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別な利害関係はありません。

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
						直接還元法		DCF法				
						収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
物流 施設	ロジクロス 福岡久山	株式会社 谷澤総合鑑定所	2026年 2月28日	8,350	8,160	8,530	4.1	8,270	4.2	4.3	358	6.2
	ロジクロス 厚木	株式会社 谷澤総合鑑定所		9,580	9,670	9,660	3.9	9,540	3.9、4.0 (注3)	4.1	380	4.5
	ロジクロス 神戸三田	株式会社 谷澤総合鑑定所		4,470	4,290	4,480	4.3	4,460	4.2、4.3 (注4)	4.5	197	5.1
	ロジクロス 大阪	一般財団法人 日本不動産研究所		10,700	10,300	10,900	3.9	10,500	3.7	4.1	429	4.4
	ロジクロス 名古屋笠寺	一般財団法人 日本不動産研究所		18,400	18,200	18,600	3.9	18,200	3.7	4.1	734	5.1
	ロジクロス 習志野	一般財団法人 日本不動産研究所		12,500	14,000	12,700	3.9	12,300	3.7	4.1	500	4.2
	ロジクロス 厚木II	株式会社 谷澤総合鑑定所		10,600	10,800	10,900	3.9	10,500	3.8、4.0 (注5)	4.1	432	4.4
	ロジクロス 横浜港北	株式会社 谷澤総合鑑定所		8,270	8,530	8,450	3.8	8,190	3.7、3.9 (注6)	4.0	322	4.1
	ロジクロス 大阪交野	一般財団法人 日本不動産研究所		8,550	8,330	8,660	4.0	8,440	3.6	4.3	351	4.4
	ロジポート 相模原(注7)	大和不動産鑑定 株式会社		25,600	19,500	25,500	4.0	25,700	3.8	4.2	1,049	4.9
	ロジポート 橋本(注8)	一般財団法人 日本不動産研究所		24,345	22,590	24,750	3.6	23,895	3.4	3.8	895	4.9
	ロジポート 大阪大正 (注9)	一般財団法人 日本不動産研究所		12,225	10,987	12,412	3.8	12,000	3.6	4.0	476	4.5
	ロジポート 川崎ベイ (注8)	一般財団法人 日本不動産研究所		41,760	39,825	41,895	3.6	41,625	3.3	3.7	1,515	4.2
	ロジスタ・ ロジクロス茨木 彩都A棟(注8)	一般財団法人 日本不動産研究所		16,000	15,000	16,100	3.9	15,900	3.6	4.1	635	4.2
	ロジスタ・ ロジクロス茨木 彩都B棟(注8)	一般財団法人 日本不動産研究所		4,130	4,110	4,160	4.0	4,100	3.7	4.2	169	4.3
	MJロジパーク 船橋1	一般財団法人 日本不動産研究所		7,040	5,100	7,060	5.2	7,010	4.1	5.9	392	7.3
	MJロジパーク 厚木1	一般財団法人 日本不動産研究所		7,750	8,410	7,860	4.0	7,630	3.8	4.2	329	5.0
	MJロジパーク 加須1	一般財団法人 日本不動産研究所		1,620	1,310	1,640	4.3	1,600	4.1	4.5	72	5.7
	MJロジパーク 大阪1	株式会社 谷澤総合鑑定所		9,540	8,420	9,590	3.9	9,520	3.8、4.0 (注10)	4.1	389	6.4
	MJロジパーク 福岡1	一般財団法人 日本不動産研究所		8,560	6,160	8,680	4.2	8,430	4.0	4.4	383	6.3
	MJロジパーク 土浦1	一般財団法人 日本不動産研究所		3,590	3,420	3,630	4.5	3,540	4.3	4.7	164	5.3
	MJロジパーク 西宮1	株式会社 谷澤総合鑑定所		2,450	3,000	2,510	4.6	2,430	4.3、4.6 (注11)	4.8	140	5.7
	MJロジパーク 春日井1	株式会社 谷澤総合鑑定所		15,800	14,800	15,900	4.0	15,800	4.0、4.1 (注12)	4.2	653	4.8
MJロジパーク 加須2	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,810	1,890	1,860	4.1	1,790	4.2	4.3	81	5.0		
MJロジパーク 印西1	株式会社 谷澤総合鑑定所	5,200	5,370	5,270	4.1	5,170	4.0、4.2 (注13)	4.3	219	5.0		
MJロジパーク 高槻1	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,590	6,630	6,740	3.9	6,520	3.8、4.0 (注14)	4.1	266	4.8		
MJロジパーク 東大阪1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,080	2,020	2,110	4.1	2,070	4.0、4.2 (注15)	4.3	88	5.3		

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)	
						直接還元法		DCF法					
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)			
物流施設	MJロジパーク船橋2	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年 2月28日	6,590	6,670	6,730	3.8	6,530	3.7、3.9 (注16)	4.0	258	5.3	
	MJロジパーク加古川1	一般財団法人日本不動産研究所		7,960	8,020	8,090	4.3	7,820	4.0	4.5	354	4.8	
	MJロジパーク一宮1	一般財団法人日本不動産研究所		6,820	6,410	6,880	4.1	6,760	3.8	4.3	287	4.9	
	MJロジパーク愛西1	株式会社谷澤総合鑑定所		2,650	2,870	2,750	4.0	2,610	4.1	4.2	112	5.5	
その他	MJインダストリアルパーク堺(底地)	一般財団法人日本不動産研究所		5,810	—	5,870	3.7	5,740	3.5	3.8	215	3.9	
	MJインダストリアルパーク神戸(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		5,750	—	5,820	4.0	5,750	3.9、4.0 (注17)	4.0	253	5.1	
	MJインダストリアルパーク千葉北(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		2,030	—	2,100	4.3	2,030	4.3	4.4	79	4.4	
	MJインダストリアルパーク川西(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		2,630	—	2,790	3.9	2,630	3.8	4.0	94	4.4	
	MJインダストリアルパーク郡山(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		2,340	—	2,500	4.5	2,340	4.4、4.5 (注18)	4.6	99	5.0	
	MJインダストリアルパーク神戸西(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所		1,290	—	1,370	3.8	1,290	3.8	3.9	51	4.7	
合計				331,380	294,792	335,447	—	328,630	—	—	13,438	4.8	

(注1) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。上記鑑定NOIは直接還元法における鑑定NOIであり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIの取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計」欄は、各物件の鑑定NOIの合計を、各物件の取得価格の合計で除して算出しています。

(注3) ロジクロス厚木に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を3.9%、2年度以降を4.0%として査定されています。

(注4) ロジクロス神戸三田に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を4.2%、2年度から11年度までを4.3%として査定されています。

(注5) ロジクロス厚木IIに係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を3.8%、2年度以降を4.0%として査定されています。

(注6) ロジクロス横浜港北に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを3.7%、5年度から11年度までを3.9%として査定されています。

(注7) ロジポート相模原に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人の持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注8) ロジポート橋本、ロジポート川崎ベイ、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棟に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人の持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注9) ロジポート大阪大正に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人の持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。

(注10) MJロジパーク大阪1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から3年度までを3.8%、4年度から11年度までを4.0%として査定されています。

(注11) MJロジパーク西宮1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から3年度までを4.3%、4年度以降を4.6%として査定されています。

(注12) MJロジパーク春日井1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを4.0%、5年度から11年度までを4.1%として査定されています。

(注13) MJロジパーク印西1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを4.0%、6年度以降を4.2%として査定されています。

(注14) MJロジパーク高槻1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを3.8%、6年度から11年度までを4.0%として査定されています。

(注15) MJロジパーク東大阪1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から10年度までを4.0%、11年度を4.2%として査定されています。

(注16) MJロジパーク船橋2に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを3.7%、5年度以降を3.9%として査定されています。

- (注17) MJインダストリアルパーク神戸（底地）に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを3.9%、6年度以降を4.0%として査定されています。
- (注18) MJインダストリアルパーク郡山（底地）に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを4.4%、9年度以降を4.5%として査定されています。

(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2026年2月28日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1）	賃料比率（%） （注2）
ロジポート川崎ベイ（注3）	1,736	11.0

(注1) 「年間賃料」は、2026年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（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は除きます。）に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間での賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年2月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとします。

(注2) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) ロジポート川崎ベイに係る年間賃料は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(カ) 主要なテナント（注）に関する情報

該当事項はありません。

(注) 「主要なテナント」とは、2026年2月28日現在におけるポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(キ) ポートフォリオ分散の状況

本投資法人の保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途	物件数 (件)	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
物流施設	31	263,038	93.7
その他	6	17,584	6.3
合計	37	280,623	100.0

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

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。以下、本(キ)において同じです。

b. 地域別比率

<延床面積ベース(注1)>

地域区分	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%)
首都圏(注3)	14	870,482.69	56.1
近畿圏(注4)	11	439,574.82	28.3
中部圏(注5)	4	166,948.12	10.8
その他	2	75,880.04	4.9
合計	31	1,552,885.67	100.0

<取得価格ベース>

地域区分	物件数 (件)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏(注3)	15	142,643	50.8
近畿圏(注4)	15	88,085	31.4
中部圏(注5)	4	35,993	12.8
その他	3	13,900	5.0
合計	37	280,623	100.0

(注1) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)、MJインダストリアルパーク川西(底地)、MJインダストリアルパーク郡山(底地)及びMJインダストリアルパーク神戸西(底地)は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

(注2) 「延床面積」は、保有資産のうち、建物に係る登記簿上の表示に基づき、主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しており、主たる建物が複数ある場合には各主たる建物の延床面積の合計を記載しています。以下、本(キ)において同じです。

(注3) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

(注4) 「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注5) 「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

c. 築年数別比率(注1)

築年数 (注2)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年以内	9	286,333.42	18.4	57,046	21.7
5年超10年以内	10	704,829.55	45.4	126,172	48.0
10年超	12	561,722.70	36.2	79,820	30.3
合計	31	1,552,885.67	100.0	263,038	100.0

(注1) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)、MJインダストリアルパーク川西(底地)、MJインダストリアルパーク郡山(底地)及びMJインダストリアルパーク神戸西(底地)は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

(注2) 「築年数」は、保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2026年2月28日までの期間を算出しています。

## d. 規模（延床面積）別比率（注）

規模（延床面積）	物件数 （件）	延床面積 （㎡）	比率 （%）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
10,000㎡未満	3	24,364.64	1.6	4,957	1.9
10,000㎡以上30,000㎡未満	13	252,008.67	16.2	68,043	25.9
30,000㎡以上	15	1,276,512.36	82.2	190,037	72.2
合計	31	1,552,885.67	100.0	263,038	100.0

（注）MJインダストリアルパーク堺（底地）、MJインダストリアルパーク神戸（底地）、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）、MJインダストリアルパーク川西（底地）、MJインダストリアルパーク郡山（底地）及びMJインダストリアルパーク神戸西（底地）は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

## e. 賃貸借期間別比率

賃貸借契約期間 （注1）	年間賃料 （百万円） （注2）（注3）	比率 （%）
10年以上	8,070	51.2
7年以上10年未満	820	5.2
5年以上7年未満	4,290	27.2
5年未満	2,584	16.4
合計	15,765	100.0

（注1）「賃貸借契約期間」は、2026年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（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は除きます。）（本e.において保有資産に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸借期間に基づき記載しています。

（注2）「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）（期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年2月分の賃料（共益費を含みます。））を12倍することにより年換算して算出した金額をそれぞれ各賃貸借契約期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、年間賃料の合計が一致しない場合があります。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。以下、本（キ）において同じです。

（注3）ロジポート相模原、ロジポート橋本、ロジポート大阪大正、ロジポート川崎ベイ、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棟に係る年間賃料は、本投資法人の持分割合（それぞれ49%、45%、37.5%、45%、45%及び45%）に相当する数値を記載しています。以下、本（キ）において同じです。

## f. 残存賃貸借期間別比率

残存賃貸借期間 （注）	年間賃料 （百万円）	比率 （%）
7年以上	3,804	24.1
5年以上7年未満	1,895	12.0
3年以上5年未満	3,964	25.1
1年以上3年未満	4,711	29.9
1年未満	1,390	8.8
合計	15,765	100.0

（注）「残存賃貸借期間」は、2026年2月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（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は除きます。）に基づき当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準として記載しています。

## (ク) 担保の内容

該当事項はありません。

(ケ) 保有不動産の資本的支出

a. 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) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
M J ロジパーク大阪1 (大阪府大阪市)	太陽光発電設備 設置工事	自 2026年6月 至 2027年1月	153	0	0
M J ロジパーク加古川1 (兵庫県加古川市)	太陽光発電設備 設置工事	自 2026年3月 至 2026年10月	142	0	0

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

b. 期中の資本的支出

当期（2026年2月期）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291百万円であり、費用に区分された修繕費90百万円と合わせ、合計382百万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) (注)
M J ロジパーク大阪1 (大阪府大阪市)	外壁補修工事 (第2期)	自 2025年9月 至 2026年2月	87

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

c. 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、以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
当期首積立金残高	1,230,990	785,692	636,784	831,185	1,035,433
当期積立額	192,475	187,595	194,400	204,248	205,525
当期積立金取崩額	637,774	336,503	—	—	101,206
次期繰越額	785,692	636,784	831,185	1,035,433	1,139,752

(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。

(コ) 個別資産の収益状況

(単位：千円)

物件名称	ロジクロス 福岡久山	ロジクロス 厚木	ロジクロス 神戸三田	ロジクロス 大阪	ロジクロス 名古屋笠寺
運用日数	181日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	509,446
賃貸事業収入					466,758
その他賃貸事業収入					42,688
(B) 不動産賃貸事業費用					223,387
管理業務費					46,585
公租公課					57,527
保険料					626
修繕費					3,369
水道光熱費					33,953
信託報酬					150
その他賃貸事業費用					2,241
(C) 減価償却費等					46,243
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	138,130	155,034	82,808	129,190	286,059
(E) NOI(=D+C)	184,373	191,582	99,376	183,612	364,992

(単位：千円)

物件名称	ロジクロス 習志野	ロジクロス 厚木II	ロジクロス 横浜港北	ロジクロス 大阪交野	ロジポート 相模原
運用日数	181日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	734,826
賃貸事業収入					676,095
その他賃貸事業収入					58,731
(B) 不動産賃貸事業費用					283,458
管理業務費					36,613
公租公課					58,631
保険料					827
修繕費					18,400
水道光熱費					32,450
信託報酬					61
その他賃貸事業費用					10,665
(C) 減価償却費等					53,086
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	188,314	170,672	125,225	171,053	451,368
(E) NOI(=D+C)	241,400	220,167	151,920	201,085	577,176

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

物件名称	ロジポート 橋本	ロジポート 大阪大正	ロジポート 川崎ベイ	ロジスタ・ ロジクロス 茨木彩都A	ロジスタ・ ロジクロス 茨木彩都B
運用日数	181日				
(A) 不動産賃貸事業収益	551,370	291,393	952,664	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	499,110	272,400	868,423		
その他賃貸事業収入	52,260	18,992	84,241		
(B) 不動産賃貸事業費用	205,697	118,759	336,232		
管理業務費	20,106	13,549	29,802		
公租公課	44,086	32,726	98,810		
保険料	630	395	1,099		
修繕費	10,530	4,797	4,139		
水道光熱費	33,098	15,638	39,589		
信託報酬	56	37	200		
その他賃貸事業費用	1,241	619	3,604		
(C) 減価償却費等	95,945	50,994	158,984	71,336	17,637
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	345,673	172,633	616,431	259,568	69,142
(E) NOI(=D+C)	441,618	223,628	775,416	330,905	86,780

(単位：千円)

物件名称	MJロジ パーク船橋1	MJロジ パーク厚木1	MJロジ パーク加須1	MJロジ パーク大阪1	MJロジ パーク福岡1
運用日数	181日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	243,888
賃貸事業収入					227,697
その他賃貸事業収入					16,191
(B) 不動産賃貸事業費用					106,816
管理業務費					8,444
公租公課					13,729
保険料					377
修繕費					4,734
水道光熱費					12,997
信託報酬					240
その他賃貸事業費用					453
(C) 減価償却費等	57,857	32,851	9,706	44,759	65,840
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	134,593	138,472	26,907	145,844	137,071
(E) NOI(=D+C)	192,451	171,324	36,614	190,603	202,912

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

物件名称	MJロジ パーク土浦1	MJロジ パーク西宮1	MJロジ パーク春日井1	MJロジ パーク加須2	MJロジ パーク印西1
運用日数	181日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用					
管理業務費					
公租公課					
保険料					
修繕費					
水道光熱費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
(C) 減価償却費等	12,894	13,765	71,996	7,360	31,705
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	69,402	47,946	258,475	28,122	71,893
(E) NOI(=D+C)	82,297	61,712	330,471	35,483	103,598

(単位：千円)

物件名称	MJロジ パーク高槻1	MJロジ パーク東大阪1	MJロジ パーク船橋2	MJロジ パーク加古川1	MJロジ パーク一宮1
運用日数	181日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用					
管理業務費					
公租公課					
保険料					
修繕費					
水道光熱費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
(C) 減価償却費等	28,734	12,803	23,219	41,924	30,955
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	94,690	31,527	98,408	131,331	114,062
(E) NOI(=D+C)	123,424	44,331	121,628	173,255	145,017

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

物件名称	MJ ロジ パーク愛西1	MJ インダス トリアル パーク堺 (底地)	MJ インダス トリアル パーク神戸 (底地)	MJ インダス トリアル パーク千葉北 (底地)	MJ インダス トリアル パーク川西 (底地)
運用日数	181日				
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用					
管理業務費					
公租公課					
保険料					
修繕費					
水道光熱費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
(C) 減価償却費等	12,555	—	—	—	—
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	34,163	107,029	126,759	39,500	47,074
(E) NOI (=D+C)	46,718	107,029	126,759	39,500	47,074

(単位：千円)

物件名称	MJ インダス トリアル パーク郡山 (底地)	MJ インダス トリアル パーク神戸西 (底地)	合計
運用日数	181日		
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	8,124,052
賃貸事業収入			7,779,000
その他賃貸事業収入			345,051
(B) 不動産賃貸事業費用			2,803,528
管理業務費			284,070
公租公課			765,632
保険料			9,481
修繕費			90,671
水道光熱費			208,245
信託報酬			9,720
その他賃貸事業費用	24,044		
(C) 減価償却費等	—	—	1,411,661
(D) 不動産賃貸事業損益 (=A-B)	49,627	26,312	5,320,524
(E) NOI (=D+C)	49,627	26,312	6,732,185

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。