

Develop  
the Value

## 特別対談のご案内

特別対談を実施しました。本冊子でもご覧いただけますが、日本ロジウェブサイトでも公開中です。ぜひご覧ください。



### 閲覧方法

お手持ちのPC、携帯電話、タブレットからご覧いただけます。

#### スマートフォン等から

スマートフォンの「カメラ」を起動し、下のQRコードを読み取ってください。



#### PCから

日本ロジウェブサイトの「IR情報▶開示資料」からご覧いただけます。

8967

検索

QRコードは(株)デンソーウェブの登録商標です。

# 横浜町田 物流センター

外観

1口当たり分配金

第35期(実績) **5,235**円  
(2023年1月期)

第36期(予想) **5,130**円  
(2023年7月期)

第37期(予想) **5,170**円  
(2024年1月期)

## Contents

ご挨拶	2
第35期(2023年1月期)の資産運用	3
トピックス	4
主な経営指標・資産規模・分配金の推移	6
計算書類	8
ポートフォリオマップ	10

ESGの取組み	12
I. 資産運用報告	14
II. 貸借対照表	34
III. 損益計算書	36
IV. 投資主資本等変動計算書	37
V. 注記表	38

VI. 金銭の分配に係る計算書	50
VII. 監査報告書	51
VIII. キャッシュ・フロー計算書	53
個人投資主の皆様へ	55
投資主インフォメーション	56

## 日本ロジスティクスファンド投資法人(日本ロジ)の特長

### 「物流REIT」のパイオニア

日本ロジは、2005年5月に上場した日本初の「物流REIT」です。主に物流施設への投資を行うJ-REITは日本ロジを含めて9銘柄となりましたが、日本ロジは2008年以降の金融危機や2011年の東日本大震災を乗り越えた唯一の「物流REIT」です。17年を超える運用によって培った豊富な知見を活かして1口当たり分配金・NAVの安定と持続的な成長を目指します。

### 好立地のポートフォリオと豊富な含み益

日本ロジは、投資対象として未開拓であった物流施設への投資を早期に開始しました。その結果、保有資産の67.1%<sup>(※1)</sup>が物流適地の中でも競争力が高い「国道16号の内側」に立地しています。優良な資産の取得と資産価値の増大に向けた運用により、保有資産の含み益率は、J-REITトップクラスの56.9%<sup>(※2)</sup>です。

### 「OBR」戦略の推進

日本ロジの特長的な戦略の一つが保有資産について自ら再開発を行う「OBR<sup>(※3)</sup>」です。経年の進んだ保有資産の再開発により、賃貸可能面積の増加や設備仕様の最新化を図り、資産価値と収益力の向上を実現します。日本ロジではこれまでに2022年8月に取得した浦安物流センターを含む、5件のOBRを実施しており、今後もOBR戦略の推進による投資主価値の向上を目指します。

### 強固な財務基盤

日本ロジは国内の大手金融機関からの借入金の調達等により強固な財務基盤を構築しています。負債比率は29.3%<sup>(※4)</sup>と保守的な水準を維持しており、J-REITの中でも相対的に高い格付を取得しています。

### 三井物産によるスポンサーサポート

日本ロジのメインスポンサーは総合商社の三井物産です。三井物産は日本における物流事業に関して豊富な経験を有しており、物流不動産に関する情報の提供等、様々なスポンサーサポートを提供しています。

※1 2023年3月末時点の取得価格ベースで算出しています。

※2 2023年1月末時点の数値を記載しています。

※3 「OBR」とは「Own Book Redevelopment」の略であり、保有資産の再開発を自ら行う取組みです。

※4 2023年1月末時点における有利子負債額÷保有資産の鑑定評価額により算出しています。



## トップメッセージ



### 投資主の皆様へ

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社  
代表取締役社長

亀岡 直弘

日本ロジでは従前より、自律的・主体的な成長戦略を推進し、事業環境の変化に係わらず安定的な成長を追求できる体制を構築してきました。

一方、REIT運用を取巻く環境は近年大きく変化しており、金利上昇やインフレ、ウイズ・コロナへの段階的な移行、地政学的リスクの高まりなど、様々な変化に対して適切かつ効果的に対応していくことの重要性が一段と増えています。

長期に亘る金利の低位安定は低コストでの資金調達を可能とし、定期的に公募増資を実施し確保した物件を取得していくことの優先度が高い状態が続きました。外部成長は引き続き主たる成長ドライバーであり、今後も取得物件のパイプラインを拡充していくことが重要であることは変わりませんが、事業環境の急激な変化によりREIT運用の複雑性が増加したことで、成長手段が物件パイプライン拡充に偏重した一本足打法から、より多様な打ち手と変化への耐性を備えた運用への変革が求められています。

日本ロジでは、足元、高い稼働率の維持や継続的な賃料増額の達成など好調な内部成長、「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数\*」に組み入れられるなど着実に結果を出しているESGへの取組みに加え、課題と位置付けてきた外部成長においても、物件パイプラインの拡充ペースを加速させるなど、成果を上げつつあります。更には、テナント等との戦略的な交渉を通じ、インフレに備えた賃貸借契約、水道光熱費関連契約の見直しを進めるとともに、財務についても、返済期限の分散や長期化、金利固定化を軸とした金利上昇への耐性強化が進んでいます。また、物件パイプラインについては、取得時期の柔軟性を確保し、投資主価値の向上に資するタイミングでの取得を可能とするストラクチャーの構築を進めるなど、規模だけでなく質的な向上も図っています。

社長就任時より申し上げている「投資家ファースト」の精神のもと、「Develop the Value」戦略を通じて、自律的・主体的な成長戦略を着実に推進することで、今後も事業環境の変化に適切かつ効果的に対応し、1口当たり分配金・NAV(純資産価値)の安定的な成長を実現して参りますので、引き続きご指導ご支援のほど宜しくお願い申し上げます。

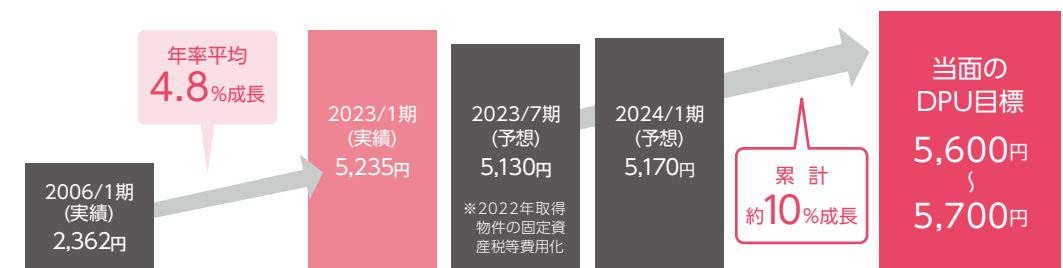
\* 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCI ジャパン IMI 指数構成銘柄の中から選別された ESG 評価に優れた企業により構成される指数です。なお、本指数は、日本の年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が運用を行う際の ESG 指数の一つに選定されています。

## 決算ハイライト

第35期(2023年1月期)は浦安物流センター(取得価格:8,745百万円)の再開発(OBR)プロジェクトが完了し2022年8月に建物の引渡しを受けたことから、期末時点の資産規模は290,590百万円(52物件)となりました。また、第35期末の稼働率は100.0%と高い水準を維持しています。これらを受け、第35期の営業利益は5,324百万円、当期純利益は4,889百万円、1口当たり分配金は5,235円となっています。2023年7月期以降の1口当たり分配金につきましては、2022年に取得した物件の固定資産税等の費用化が開始したことにより、2023年7月期で5,130円、2024年1月期で5,170円を予想しております。固定資産税等の費用化等を考慮した巡航での1口当たり分配金は5,170円となり、2019年1月期の決算発表において掲げた1口当たり巡航分配金目標5,000円については達成できる見込みです。新たな当面の1口当たり分配金目標である5,600円~5,700円達成に向け、引き続き、「Develop the Value」戦略を推進していきます。

	第34期 (2022年7月期)	第35期 (2023年1月期)	第36期予想 (2023年7月期)	第37期予想 (2024年1月期)
営業収益	9,613百万円	10,156百万円	10,211百万円	10,325百万円
NOI	7,949百万円	8,310百万円	8,194百万円	8,225百万円
営業利益	5,090百万円	5,324百万円	5,220百万円	5,268百万円
当期純利益	4,627百万円	4,889百万円	4,791百万円	4,829百万円
1口当たり分配金	4,955円	5,235円	5,130円	5,170円

### ● 1口当たり分配金(DPU)



- 内部成長の寄与により巡航DPUは5,170円に成長(前期比+40円)
- Develop the Value戦略の推進で当面のDPU目標5,600円~5,700円の達成を目指す



関口 亮太

取締役(財務企画部・経理部・総務部管掌)  
財務企画部長 兼 経理部長 兼 総務部長

神農 千輝

運用管理部長

## 業務内容について

— お二人の担当業務をお聞かせください。

**関口** 私は財務企画部・経理部・総務部の各部長を兼務していますが、今回は財務企画部の業務について触れさせていただきます。財務企画部では日本ロジの経営戦略の企画・立案や、資金調達、IR・広報、ESGに関する業務を行っています。

**神農** 私が2023年2月から管掌しています運用管理部は日本ロジが保有する物流施設の収益力や資産価値の維持・向上を図るため、テナントリーシングや改修・修繕工事対応等の管理・運用に関する業務を行っています。

## 日本ロジの取組みについて

— 日本ロジが目指す「1口当たり分配金とNAVの安定と成長」に向けて、どのような視点をもってそれぞれの業務に取り組んでいますか。また、取組み実績をお聞かせください。

**関口** 日本ロジの投資や運用を支える資金調達の分野においては、安定的な財務基盤の構築・維持に努めています。J-REITは投資家・借入先からの投融資で不動産を取得しているため、財務企画部で行う資金調達は不動産運用の継続、資産規模の拡大において重要な役割であると考えています。投資家・借入先に対してIRを実施し丁寧なコミュニケーション



で信頼を得るとともに、情報の格差を解消して会社の資金調達に伴う費用の低減を図ること、そして効果的な資金調達を実行することが財務企画部の主な役割です。また、投資家・借入先の期待と市場動向・自社の立ち位置を把握し、事業戦略の見直し・改善を行う役割もあると考えています。これらの活動を通じて日本ロジの中長期的な企業価値の向上に取り組んでいます。

直近の取組み実績としては、金融機関との良好な関係を構築し、有利子負債の返済(償還)期限の分散や調達期間の長期化、金利固定化を図る借入等、足元で注目されている金利変化への耐性を確保しています。

**神農** 運用管理部では日本ロジの収益の安定と成長を意識した運用を行っています。

日本ロジの主な収益源である賃料収入確保のためには高稼働の維持が必要であり、再契約率の向上やテナント入替えが発生した場合の空室期間の短期化を図っています。また、周辺の賃貸市場やテナントの動向等について、入念な事前調査、分析を行うことで、収益の成長機会も捉えています。

足元、堅調なeコマース需要を背景に物流施設の賃貸市場では旺盛な需要があり市場の空室率も低位で推移しております。

このような中、日本ロジの保有物件の稼働率は100%を維持するとともに、戦略的な交渉で力強い内部成長が実現できています。

## 投資家の皆様へのメッセージ

— 最後に、投資家の皆様に向けたメッセージをお願いします。

**関口** 日本ロジを取り巻く環境は変化しており、変化への耐性確保の重要性は日増しに高まっていると考えています。金利上昇への耐性を意識した負債構成や資金手法の検討、有事の際にもスムーズに資金調達が可能となるような信用力の維持を意識して引き続き安定的な財務基盤の構築を目指します。

**神農** 日本ロジは運用実績が17年を超える、最も歴史が長い物流REITですが、長年培われた運用ノウハウを結集した結果、最近ではOBRによる収益力・資産価値の向上や継続的な賃料増額の成功等、より一層目に見える形で成果が出てきており、手ごたえを感じています。今後も豊富な運用ノウハウを活かしつつ、それらを更に発展させることで、1口当たり分配金とNAVの安定と成長に貢献していきたいと考えています。



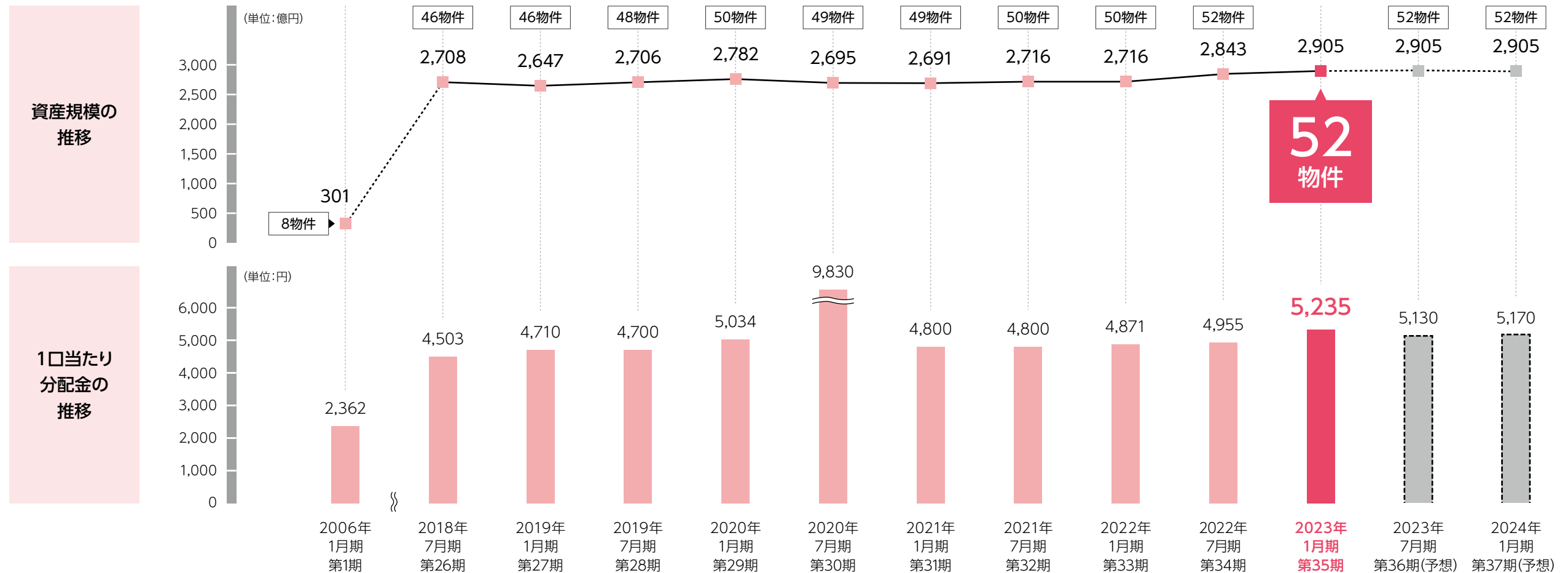


## 主な経営指標

物流REITのパイオニアとして17年を超える運用経験を活かし、優良な物件取得を通じて1口当たり分配金の 安定と成長を達成

※1 2023年1月期のNOI÷2023年1月期末の保有資産の帳簿価額(年換算)により算出しています。  
 ※2 保有資産に係る賃貸借契約の残存契約期間を年間賃料で加重平均して算出しています。  
 ※3 2023年1月末時点における有利子負債額÷保有資産の鑑定評価額により算出しています。

資産規模 (取得価格合計)	<b>290,590</b> 百万円	物件数	<b>52</b> 物件	稼働率	<b>100</b> %	信用格付	JCR : AA (安定的) R&I : AA- (安定的)
保有資産の 鑑定評価額	<b>408,710</b> 百万円	平均NOI利回り (2023年1月期) <sup>(※1)</sup>	<b>6.3</b> %	含み益率	<b>56.9</b> %	賃貸借契約期間の 平均残存年数 <sup>(※2)</sup>	<b>4.6</b> 年
有利子負債 総額	<b>119,700</b> 百万円	平均負債コスト	<b>0.68</b> %	負債比率 <sup>(※3)</sup>	<b>29.3</b> %	有利子負債 平均残存年数	<b>4.4</b> 年



※日本ロジスティクスファンド投資法人は、2014年2月1日(第18期)を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。2006年1月期(第1期)の1口当たり分配金は、実績値を5で除し小数以下を切り捨てた金額を実質的な運用期間268日で除した後に、半年分である計算期間182.5日を乗じ、小数以下を切り捨てて調整した値を記載しています。



● 損益計算書

(単位:百万円)

科目	第34期	第35期	増減
営業収益	9,613	10,156	542
営業費用	4,522	4,831	308
賃貸事業費用	3,550	3,797	247
公租公課	821	827	5
外注委託費	278	287	9
水道光熱費	250	375	125
修繕費	172	257	85
保険料	25	26	1
その他賃貸事業費用	116	71	△45
減価償却費	1,879	1,937	58
固定資産除却損	7	14	6
その他営業費用	972	1,033	61
営業利益	5,090	5,324	234
営業外収益	2	1	△1
営業外費用	464	434	△29
経常利益	4,628	4,890	262
当期純利益	4,627	4,889	261

OBRが完了し、2022年8月に取得した浦安物流センターの収益寄与等により増収、10,156百万円の営業収益を計上しました。当期末時点における稼働率は、100%となっています。

当期の1口当たり分配金は5,235円となりました。引き続き「Develop the Value」戦略を推進し、1口当たり分配金の持続的な成長と安定を目指します。

● 貸借対照表

(単位:百万円)

科目	第34期	第35期	増減
資産の部			
流動資産	13,362	13,737	375
現金及び現金同等物	12,583	12,998	415
その他の流動資産	779	738	△40
有形固定資産	260,063	260,524	461
建物	16,387	16,208	△178
土地	13,486	13,486	—
建設仮勘定	4,492	3	△4,489
信託建物	94,876	99,950	5,074
信託土地	130,769	130,875	106
信託建設仮勘定	50	—	△50
無形固定資産	5	4	△0
投資その他の資産	306	356	49
繰延資産	52	47	△4
資産合計	273,789	274,670	881
負債・純資産の部			
流動負債	20,624	20,561	△63
1年内返済予定の長期借入金	17,000	16,500	△500
その他の流動負債	3,624	4,061	436
固定負債	110,089	110,681	592
投資法人債	13,700	13,700	—
長期借入金	89,000	89,500	500
預り敷金保証金等(信託含む)	7,380	7,481	101
その他の固定負債	9	—	△9
出資総額	135,658	135,658	—
剰余金	7,414	7,675	261
評価・換算差額等	2	93	90
負債・純資産合計	273,789	274,670	881

OBRが完了した浦安物流センターの建物の引渡しを受けたことから、建設仮勘定が減少し、信託建物が増加しています。浦安物流センターの取得により、資産規模(取得価格合計)は290,590百万円となりました。

当期は返済期限を迎えた総額9,500百万円の長期借入金について、借換えを実施いたしました。



保有物件数 **52** 物件

東京湾岸エリアをはじめ、保有物件の**67.1%**が**国道16号内**に立地<sup>(※1)</sup>



● 新規取得資産

首都圏			
M-2 浦安物流センター ●	M-14 浦安千鳥物流センターII	M-24 新子安物流センター	M-35 戸田物流センター
M-3 平塚物流センター	M-15 市川物流センター	M-25 三郷物流センター	M-36 市川物流センターIII
M-4 新木場物流センター	M-16 東雲物流センター	M-26 相模原物流センター	M-37 藤沢物流センター
M-5 浦安千鳥物流センター	M-17 習志野物流センターII	M-27 千葉北物流センター	M-38 羽生物流センター
M-6 船橋西浦物流センター	M-18 市川物流センターII	M-28 千葉北物流センターII	M-39 埼玉騎西物流センター
M-8 川崎物流センター	M-19 草加物流センター	M-29 浦安千鳥物流センターIII	M-40 加須物流センター
M-9 習志野物流センター	M-20 辰巳物流センター	M-30 座間物流センター	M-41 久喜物流センター
M-11 八千代物流センター	M-21 柏物流センター	M-31 新木場物流センターII	M-42 板橋物流センター
M-12 横浜福浦物流センター	M-22 武蔵村山物流センター	M-32 横浜町田物流センター	
M-13 八千代物流センターII	M-23 柏物流センターII	M-34 白井物流センター	



● 取得予定資産

近畿圏	
T-1 大東物流センター	T-11 高槻物流センター
T-2 大阪福岡物流センター	T-13 大阪西淀川物流センター
T-4 門真物流センター	T-14 尼崎物流センター ●



中部圏	
T-3 清須物流センター	T-10 春日井物流センター
T-5 小牧物流センター	T-12 愛西物流センター
T-6 小牧物流センターII	



九州圏	
T-7 福岡箱崎心頭物流センター	T-9 福岡香椎浜物流センター

その他	
O-1 前橋物流センター	O-5 仙台港北物流センター

※1「保有物件の67.1%が国道16号内に立地」は、2023年3月末時点の取得価格ベースで算出しています。



## ESG外部認証・イニシアティブへの賛同

資産運用会社は、ESGの取組みが不動産投資運用業務における重要な課題であると認識し、各種施策の実行に努めています。

### ● ESG外部認証

<p>● MSCI社が作成・公表する、<b>MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数への組み入れ</b> 2023年3月14日時点</p>	<p>● MSCI ESG格付*1で <b>J-REIT最高位の「AA」を獲得</b> 2023年3月14日時点</p>	<p>● 2022年GRESBレーティング*2で <b>J-REIT最高位の「5スター」を獲得</b></p>
<p>免責事項:本投資法人のMSCI指数への組み入れや、MSCI社のロゴ・商標・サービスマーク及びインデックス名を本サイト内で使用することは、MSCI社または関連会社による本投資法人のスポンサーシップ、保証、または宣伝を意図するものではありません。MSCI指数は、MSCI社の独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックス及びロゴは、MSCI社または関連会社の商標・サービスマークです。</p>		

### ● イニシアティブへの賛同

<p>● <b>責任投資原則 (PRI) に署名し、ESGの課題を投資の意思決定に取り込むことを提唱</b></p>	<p>● 2030年度までのGHG排出量削減目標がパリ協定に整合するものとして、<b>SBT*3認定を取得</b></p>

## 環境への取組み

運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、運用物件が環境へ与える影響を確認し、環境負荷の低減に取り組み、環境面での持続可能性に貢献します。

### ● ポートフォリオのグリーン化

- 2022年度目標である**グリーンビルディング認証\*4取得割合75%を達成**
- ポートフォリオのうち41物件(78.6%)で**グリーンビルディング認証を獲得**

※5	※6	※7
----	----	----

### ● ネットゼロ目標を設定

- 事業活動に伴うGHG排出量(SCOPE1、2)について、**2030年度に42%削減(2021年度比)し、2050年度にネットゼロとする目標を設定**
- 2030年度目標についてパリ協定に整合することを認定する**中小企業版SBT\*8認定を2023年1月に取得**

## 社会への取組み

社外のステークホルダーとの対話を重視して信頼関係の構築を図るとともに、資産運用会社の従業員が働きやすい職場環境の整備に取り組んでいます。

### ● 資産運用会社の役職員に向けた取組み

<ol style="list-style-type: none"> <li>1 各種研修・勉強会の実施</li> <li>2 ワークライフ・バランスへの配慮</li> <li>3 健康への配慮と福利厚生の充実</li> <li>4 働きやすい環境の整備</li> </ol>			
--	--	--	--

### ● 地域社会への貢献

<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件開発・再開発による地域活性化             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大型物流施設の開発による地域の雇用の創出、地域経済の活性化</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2 物流施設従業員の働きやすい職場環境の提供             <ul style="list-style-type: none"> <li>● カフェテリア等休憩できるスペースの設置</li> <li>● 売店の設置</li> </ul> </li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>3 地域への生活インフラの提供             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域住民も利用可能な売店の設置</li> <li>● 携帯電話会社のアンテナ誘致</li> <li>● 神奈川県と「災害発生時における物資の保管等に関する協定」を締結</li> </ul> </li> </ol>	

## ガバナンスに関する取組み

投資主価値を意識した業務運営の実現に向けてガバナンスを強化する社内体制を整備しています。

### ● 投資主利益との連動を意識した資産運用報酬

- 1 1口当たり分配金(DPU)連動報酬を導入
- 2 必ずしも投資主利益に連動しない資産規模連動報酬は廃止

調達先		報酬体系	調達先		報酬体系
運用報酬1	NOIに連動		取得報酬	取得価格に連動	
運用報酬2	当期純利益及び1口当たり分配金に連動		建替報酬	工事金額に連動	

※1 「MSCI ESG格付」は、企業が環境(Environment)社会(Social)ガバナンス(Governance)リスクをどの程度管理できているかを分析し、最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまで7段階で格付けされます。

※2 「GRESB」は、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。「GRESBレーティング」は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESB評価結果です。

※3 「SBT(Science Based Targets)」とは、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準(Well Below 2℃)に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの)が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のことです。

※4 「グリーンビルディング認証」とは、本資料において、「CASBEE®不動産評価認証」、「CASBEE®建築(新築)評価認証」、「BELS認証」及び「DBJグリーンビルディング認証」をいいます。なお、「CASBEE®不動産評価認証」、「CASBEE®建築(新築)評価認証」、「BELS認証」及び「DBJグリーンビルディング認証」の獲得物件数の比率は、賃貸可能面積ベースで算出しています。

※5 CASBEE®は、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建築物の総合的な環境性能を評価するシステムです。CASBEE®評価認証制度はCASBEE®-建築(新築)やCASBEE®-不動産等で評価された建築物について、その評価内容を審査し、的確であることを第三者機関が認証する制度です。「CASBEE®建築(新築)評価認証」では新築時における設計内容に基づいて評価するCASBEE®-建築(新築)に基づいて5段階(Sランク:★★★★★~Cランク:★)で評価されます。「CASBEE®不動産評価認証」では竣工後1年以上経過した既存建築物を対象とするCASBEE®-不動産に基づいて建築物の総合的な環境性能を4段階(Sランク:★★★★★~Bランク:★)で評価されます。

※6 「BELS認証」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。

※7 「DBJグリーンビルディング認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「グリーンビルディング」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。

※8 「中小企業版SBT」は、SBTの認定を行うSBT事務局が中小企業向けに設定したSBTを指します。

## 1 資産運用の概況

## (1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
営業期間	(自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	(自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	(自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	(自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	(自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
営業収益	(百万円) 9,120	9,154	9,269	9,613	10,156
うち不動産賃貸事業収益	(百万円) 9,120	9,154	9,269	9,613	10,156
営業費用	(百万円) 4,605	4,852	4,448	4,522	4,831
うち不動産賃貸事業費用	(百万円) 3,692	3,918	3,504	3,550	3,797
営業利益	(百万円) 4,514	4,302	4,820	5,090	5,324
経常利益	(百万円) 4,120	3,914	4,410	4,628	4,890
当期純利益	(百万円) 4,120	3,913	4,408	4,627	4,889
総資産額	(百万円) 259,848	259,430	260,342	273,789	274,670
(対前期比)	(%) (△2.3)	(△0.2)	(+0.4)	(+5.2)	(+0.3)
純資産額	(百万円) 134,810	134,392	134,522	143,074	143,427
(対前期比)	(%) (△3.4)	(△0.3)	(+0.1)	(+6.4)	(+0.2)
出資総額	(百万円) 127,344	127,344	127,344	135,658	135,658
発行済投資口の総口数	(口) 905,073	905,073	905,073	934,000	934,000
1口当たり純資産額	(円) 148,950	148,487	148,631	153,185	153,562
分配金総額	(百万円) 4,344	4,344	4,408	4,627	4,889
1口当たり分配金	(円) 4,800	4,800	4,871	4,955	5,235
うち1口当たり利益分配金	(円) 4,800	4,800	4,871	4,955	5,235
うち1口当たり利益超過分配金	(円) -	-	-	-	-
総資産経常利益率(年換算) <sup>(注1)</sup>	(%) 1.6(3.1)	1.5(3.0)	1.7(3.4)	1.7(3.5)	1.8(3.5)
自己資本利益率(年換算) <sup>(注2)</sup>	(%) 3.0(6.0)	2.9(5.9)	3.3(6.5)	3.3(6.7)	3.4(6.8)
期末自己資本比率 <sup>(注3)</sup>	(%) 51.9	51.8	51.7	52.3	52.2
(対前期増減)	(%) (△0.6)	(△0.1)	(△0.1)	(+0.6)	(△0.1)
当期運用日数	(日) 184	181	184	181	184
配当性向 <sup>(注4)</sup>	(%) 105.4	111.0	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	(件) 49	50	50	52	52
期末総賃貸可能面積 <sup>(注5)</sup>	(㎡) 1,287,871.43	1,301,723.89	1,300,760.62	1,339,006.12	1,376,384.80
期末テナント数	(件) 65	65	66	70	71
期末稼働率	(%) 98.8	98.9	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円) 1,887	1,898	1,862	1,879	1,937
当期資本的支出	(百万円) 762	787	410	386	427
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注6)</sup>	(百万円) 7,598	7,389	7,637	7,949	8,310
FFO(Funds From Operation) <sup>(注7)</sup>	(百万円) 6,291	6,067	6,281	6,514	6,841
1口当たりFFO <sup>(注8)</sup>	(円) 6,951	6,704	6,940	6,975	7,325

(注1) 総資産経常利益率=経常利益÷(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100(小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注2) 自己資本利益率=当期純利益÷(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100(小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注3) 期末自己資本比率=期末純資産額÷期末総資産額×100(小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注4) 配当性向=分配金総額÷当期純利益×100(小数第2位以下を切り捨てて記載しています。)

(注5) 各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。以下各記載において同じです。

(注6) 賃貸NOI=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+当期固定資産除却損

(注7) FFO=当期純利益+当期減価償却費+当期固定資産除却損+不動産等売却損-不動産等売却益

(注8) 1口当たりFFO=FFO÷発行済投資口の総口数(小数第1位以下を四捨五入して記載しています。)

(注9) 百万円単位で記載している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (2) 当期の資産の運用の経過

## 当期の概況

## A. 投資法人の主な推移

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

当期末（2023年1月31日）時点で合計52物件・取得価格の総額290,590百万円の不動産等を運用しており、総資産額は274,670百万円となっています。

## B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、資源価格上昇の影響などを受けつつも、新型コロナウイルス感染症抑制と経済活動の両立が進むことで、基調としては持ち直しています。企業収益は全体として高水準で推移しており、業況感は横ばいとなっています。こうしたもと、設備投資は緩やかに増加しています。また、物価面では、消費者物価（除く生鮮食品）の前年比は、エネルギーや食料品、耐久財の価格上昇を主因に、3%台後半となっており、予想物価上昇率は上昇しています。また、金融環境について、海外各国で物価上昇に対処するための利上げが引き続き継続していることに加え、2022年12月には日本銀行が長短金利操作（イールドカーブ・コントロール）の運用を一部見直すことを決定したこと等により、前期より国内金利は上昇しています。これにより東証REIT指数も不安定な推移を見せています。

物流施設の賃貸市場について、首都圏では、EC事業者、ECチャネルでの販売を強化するメーカー、ドラッグストアをはじめとして賃貸需要は底堅いものの、特に国道16号エリア及び圏央道エリアでは供給増加により空室消化のペースの鈍化が見られ、需給環境は前期よりも緩和的な状況となっています。一方で近畿圏、中部圏及び九州圏を含む地方圏では、需給環境は前期と変わらない状況となっています。特に中部圏では、製造業が需要を牽引しつつ全体としてテナントの動きは活発で業種の裾野が広がっていることから前期より空室率は低下しました。

このような環境下において、本投資法人は1口当たり分配金と1口当たりNAVの安定と持続的な成長を引続き追求しています。当期以降の外部成長としては、2020年9月より「OBR (Own Book Redevelopment) (注1)」を進めていた浦安物流センター（取得価格：8,745百万円、鑑定NOI利回り（注2）：6.9%）が2022年7月に竣工し、2022年8月に建物の引渡しを受けました。また、ポートフォリオ運用についても当期末時点での稼働率は100.0%と良好な稼働状況を維持しているほか、複数の既存物件において賃料増額での再契約を締結しており、力強い内部成長を実現しています。

さらにESGに関しては、2022年GRESB（注3）リアルエステイト評価において最高評価であるGRESBレーティング「5スター」を獲得したことに続き、MSCI ESG格付け評価（注4）においてJ-REIT最高位の「AA」評価を獲得し、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（注5）へ組み入れられる等、取り組みが進捗しています。

外部成長の推進と力強い内部成長等により、本投資法人が掲げていた「ACTIVE Asset Management」戦略における1口当たり分配金目標である5,000円を巡航分配金として達成できる見込みです。

(注1) 「OBR」とは、「Own Book Redevelopment」の略であり、投資法人が保有する物件を本投資法人自ら再開発することをいいます。「再開発」とは、本投資法人が保有する土地に存在する建物を取り壊した上で、当該土地に本投資法人が新たに建物建てる行為（本投資法人が建設会社等と協同し、建設会社等が本投資法人が保有する土地に新たに建物建てる、その後、当該建設会社等から当該建物が竣工後の任意の時期に取得する行為を含みます。）をいいます。以下同じです。

(注2) 鑑定NOI利回り（%）=鑑定評価に基づく鑑定NOI\*÷取得価格×100（小数第2位以下を四捨五入して記載しています。）

\*「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCFとは異なります。以下同じです。

(注3) GRESBは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

(注4) MSCI ESG格付けは、世界で8,500社以上の企業を対象に環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）について総合的に評価し、業種別に比較して最上位「AAA」から最下位「CCC」までの7段階で評価されており、ESG投資の世界的な評価指標とされています。

(注5) MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数は、MSCI社がMSCIジャパンIMI指数の構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数です。日本の年金積立金管理運用独立行政法人が運用を行う際のベンチマークとしても採用されています。

## C. 財務戦略の概要

当期は、2022年8月に返済期限を迎えた長期借入金4,000百万円、2022年9月に返済期限を迎えた長期借入金4,000百万円及び2022年11月に返済期限を迎えた長期借入金1,500百万円のリファイナンスを行いました。これらを通じて、金利固定化及び返済期限の分散を推進し、金利上昇への耐性を高めるとともに、調達先の分散も実現しています。

当期末時点での有利子負債総額は119,700百万円、LTV (Loan to Value) は総資産ベース (注1) で43.6%、鑑定評価額ベース (注2) で29.3%となっており、引き続き安定的な財務運営を行っています。

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

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

## 当期末時点の格付の状況

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

## D. 業績及び分配

上記のとおり運用を行った結果、当期の実績は営業収益10,156百万円、営業利益5,324百万円、経常利益4,890百万円、当期純利益4,889百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例 (租税特別措置法 (昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。))

(以下「租税特別措置法」といいます。) 第67条の15) の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は5,235円となりました。

## (3) 増資等の状況

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年 2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
2005年 5月 6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
2005年 6月 1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
2006年 2月 8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
2006年 3月 8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
2007年 8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)
2010年 2月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	(注7)
2010年 3月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	(注8)
2010年 8月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	(注9)
2010年 9月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	(注10)
2013年 9月13日	利益超過分配	-	148,000	△464	97,095	(注11)
2013年10月 2日	公募増資	16,000	164,000	14,634	111,729	(注12)
2013年10月28日	第三者割当増資	2,000	166,000	1,829	113,559	(注13)
2014年 2月 1日	投資口分割	664,000	830,000	-	113,559	(注14)
2015年 9月16日	公募増資	47,500	877,500	8,801	122,360	(注15)
2015年10月15日	第三者割当増資	2,500	880,000	463	122,823	(注16)
2017年 9月27日	公募増資	42,750	922,750	8,509	131,332	(注17)
2017年10月19日	第三者割当増資	2,250	925,000	447	131,780	(注18)
2018年 7月13日	消却	△11,000	914,000	△2,436	129,344	(注19)
2019年 1月11日	消却	△8,927	905,073	△1,999	127,344	(注20)
2022年 2月21日	公募増資	28,927	934,000	8,314	135,658	(注21)

- (注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。  
(注2) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額530,750円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。  
(注3) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達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) 1口当たり発行価格793,800円(引受価額767,070円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。  
(注5) 1口当たり発行価格767,070円にて、新規物件の取得資金の調達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6) 1口当たり発行価格971,180円(引受価額937,486円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。  
(注7) 1口当たり発行価格624,680円(引受価額602,784円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。  
(注8) 1口当たり発行価格602,784円にて、借入金の返済の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。  
(注9) 1口当たり発行価格627,590円(引受価額605,592円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。  
(注10) 1口当たり発行価格605,592円にて、借入金の返済の一部への充当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11) 再開発事業の実施に伴い固定資産除却損が発生したため、分配金の総額を平準化することを目的として1口当たり3,138円にて利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を決議しました。  
(注12) 1口当たり発行価格947,700円(引受価額914,652円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済の一部への充当を目的として新投資口を発行しました。  
(注13) 1口当たり発行価格914,652円にて、借入金の返済の一部への充当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14) 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。  
(注15) 1口当たり発行価格191,782円(引受価額185,290円)にて、新規物件の取得資金の一部及び新規物件の取得に伴う借入金の返済への充当を目的として新投資口を発行しました。  
(注16) 1口当たり発行価格185,290円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済若しくは投資法人債の償還の一部への充当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17) 1口当たり発行価格206,017円(引受価額199,044円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済の一部に充当する他、新規物件の取得による手元資金の減少分を補うことを目的として新投資口を発行しました。  
(注18) 1口当たり発行価格199,044円にて、手元資金として将来の特定資産の取得又は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) 2018年3月14日から2018年5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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年6月27日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年7月13日に消却しました。  
(注20) 2018年9月13日から2018年10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約定取引契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年11月28日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2019年1月11日に消却しました。  
(注21) 1口当たり発行価格297,430円 (引受価額287,414円) にて、新規物件の取得資金の一部及び既存物件の再開発に伴う建築工事代金の一部に充当する他、新規物件の取得に伴う手元資金の減少分を補うことを目的として新投資口を発行しました。

## 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の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期別	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2021年1月	2021年7月	2022年1月	2022年7月	2023年1月
最 高	324,500円	347,500円	362,500円	331,000円	335,500円
最 低	277,200円	288,800円	292,800円	290,900円	294,600円

## (4) 分配金等の実績

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、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は5,235円となりました。

期別		第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
		(自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)	(自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日)	(自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日)	(自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	(自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
当期末処分利益総額	(千円)	4,120,082	3,913,125	4,408,975	4,628,158	4,889,963
利益留保額	(千円)	-	-	364	188	473
金銭の分配金総額	(千円)	4,344,350	4,344,350	4,408,610	4,627,970	4,889,490
(1口当たり分配金)	(円)	(4,800)	(4,800)	(4,871)	(4,955)	(5,235)
うち利益分配金総額	(千円)	4,344,350	4,344,350	4,408,610	4,627,970	4,889,490
(1口当たり利益分配金)	(円)	(4,800)	(4,800)	(4,871)	(4,955)	(5,235)
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
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)	-	-	-	-	-
(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)	-	-	-	-	-

## (5) 次期の見通し

## A. 環境認識

日本経済の先行きについては、資源価格上昇や海外経済減速による下押し圧力を受けるものの、新型コロナウイルス感染症や供給制約の影響が和らぐと、緩和的な金融環境や政府の経済対策の効果にも支えられて、回復していくとみられます。ただし、先進国を中心にインフレの高進が続く中で各国中央銀行は利上げを継続しており、インフレの抑制と経済成長の両立が困難となるリスクや、ウクライナ情勢の帰趨次第では資源・穀物価格の上昇・高止まりが長期化するリスク等、内外の新型コロナウイルス感染症動向に加えて、不確実性が高い要因について、注視していく必要があります。

物流施設の賃貸市場では、EC市場の浸透及びメーカー、小売等による在庫管理がジャストインタイムからジャストインケースにシフトしていることや物流網の拡充を背景とした需要は健在です。しかしながら、2023年以降、首都圏や近畿圏を中心に高水準の新規供給が予定されており、テナントにとっては以前よりも入居先の選択肢が広がっていることから新規供給床の消化スピードが鈍化し、今後しばらくの間は需給緩和が継続すると予想されます。

物流施設の売買市場では、引き続き物流施設のキャッシュ・フローにおけるディフェンシブ性に注目する多くの投資家の需要を背景に、厳しい取得環境が継続すると考えられます。一方で不安定な金利動向が物流施設の取引価格に与える影響には特に注視する必要があります。

このような環境のもと、本投資法人では「ACTIVE Asset Management」戦略に続き、2022年3月には新たに「Develop the Value」戦略を掲げました。当該戦略は従来の各種運用戦略の発展・深堀を通じ、1口当たり分配金と1口当たりNAVの更なる安定と成長を目指すものであり、当面の1口当たり分配金目標を5,600～5,700円に設定しています。

今後も引き続き、不動産・金融市場等、外部環境の変化への耐性を高めて安定性を維持しつつ、独自の優位性を磨き成長機会を創出することで投資主価値の向上を追求していきます。

## B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

## (イ) 保有不動産の運営管理

## ・賃貸運営管理

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

なお、本投資法人が当期末現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると4.6年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

## ・テナントリレーションの強化

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

## ・適切な維持管理・追加投資

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

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

## (ロ) 新規物件の取得

## ・物件情報の収集活動

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

## ・取得物件のスペック

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

## ・ポートフォリオの分散

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

## (ハ) 財務戦略

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

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

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 【参考情報】

## &lt;資金の借入れ&gt;

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

借入先	株式会社 三井住友銀行	日本生命保険 相互会社 (グリーンローン)	株式会社 三菱UFJ銀行
借入金額	4,000百万円	500百万円	2,000百万円
調達金利	0.68250%	1.13000%	0.99250%
借入日	2023年2月28日		
返済期日	2026年2月28日	2032年8月31日	2029年2月28日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証		
返済方法	期日一括返済		
資金用途	借入金の返済資金への充当		
資金充当対象	—	柏物流センター	—

借入先	農林中央金庫 (グリーンローン)
借入金額	1,000百万円
調達金利	1.17625%
借入日	2023年2月28日
返済期日	2032年2月29日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証
返済方法	期日一括返済
資金用途	借入金の返済資金への充当
資金充当対象	柏物流センター

## 2 投資法人の概況

## (1) 出資の状況

期別	第31期		第32期		第33期		第34期		第35期	
	(2021年1月31日現在)		(2021年7月31日現在)		(2022年1月31日現在)		(2022年7月31日現在)		(2023年1月31日現在)	
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)	905,073		905,073		905,073		934,000		934,000	
出資総額 (百万円)	127,344		127,344		127,344		135,658		135,658	
投資主数 (名)	12,211		11,683		11,248		11,118		10,824	

## (2) 投資口に関する事項

2023年1月31日現在の主要な投資主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 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	257,377	27.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	161,222	17.26
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	42,767	4.57
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	21,819	2.33
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	15,741	1.68
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	15,002	1.60
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171 U.S.A.	14,192	1.51
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	12,450	1.33
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	10,920	1.16
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	10,227	1.09
合計		561,717	60.14

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

## (3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)(注2)	亀岡直弘	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 (注1)(注2)	荒木俊馬	まほろば法律事務所、 株式会社サザビーリーグ 監査役、 株式会社フォーラムエンジニアリング 監査役	7,500
	菊池由美子 (注3)	特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 常務理事・国際委員長、 学校法人法政大学 理事	
	大山剛	株式会社RAF研究所 代表取締役 株式会社日経金融工学研究所 エグゼクティブ・アドバイザー	
	大井素美	大井公認会計士事務所、 株式会社ルーキー 取締役、 菱洋エレクトロ株式会社 社外監査役	
	鴨下香苗	U t o p s 法律事務所 一般社団法人Japan Innovation Network 監事	
会計監査人 (注4)(注5)	E Y新日本有限責任監査法人	—	12,500

(注1) 執行役員と監督役員は、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いません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 2022年10月20日開催の第13回投資主総会において、執行役員の亀岡直弘が再任されました。また、監督役員に菊池由美子、大山剛及び大井素美が再任されるとともに、新たに鴨下香苗が選任され、同日就任しました。前監督役員の荒木俊馬は同日をもって退任しました。「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」には、当期中に退任した役員に支払った報酬を含めて記載しています。

(注3) 旧姓かつ職業上使用している氏名を記載していますが、戸籍上の氏名は石田由美子です。  
 (注4) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。更新の際には、役員会において再任・不再任につき審議をしています。  
 (注5) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれています。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第34期 (2022年7月31日現在)		第35期 (2023年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	物流施設	首都圏	11,019	4.0	10,982	4.0
		近畿・中部・九州地域	17,303	6.3	17,177	6.3
		その他	1,550	0.6	1,534	0.6
		小計	29,873	10.9	29,694	10.8
信託不動産	物流施設	首都圏	207,407	75.8	212,668	77.4
		近畿・中部・九州地域	17,316	6.3	17,241	6.3
		その他	922	0.3	916	0.3
		小計	225,646	82.4	230,826	84.0
預金・その他の資産 (注4)			18,269	6.7	14,149	5.2
資産総額			273,789	100.0	274,670	100.0

(注1) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照ください。  
 (注2) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注3) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。  
 (注4) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が第34期は4,658百万円、第35期は4,878百万円含まれています。

<地域区分>

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

(2) 主要な保有資産

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)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
浦安物流センター	8,960	37,378.68	37,378.68	100.0	— (注5)	物流施設
平塚物流センター	1,216	11,418.57	11,418.57	100.0	— (注5)	物流施設
新木場物流センター	2,140	11,595.40	11,595.40	100.0	— (注5)	物流施設
浦安千鳥物流センター	4,795	31,829.55	31,829.55	100.0	— (注5)	物流施設
船橋西浦物流センター	3,981	34,723.80	34,723.80	100.0	— (注5)	物流施設
川崎物流センター	9,164	46,667.00	46,667.00	100.0	— (注5)	物流施設
習志野物流センター	1,399	4,123.60	4,123.60	100.0	0.6	物流施設
八千代物流センター	6,893	56,882.98	56,882.98	100.0	— (注5)	物流施設

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
横浜福浦物流センター	7,551	40,160.35	40,160.35	100.0	— (注5)	物流施設
八千代物流センターⅡ	3,638	32,389.75	32,389.75	100.0	1.9	物流施設
浦安千鳥物流センターⅡ	1,379	6,192.80	6,192.80	100.0	— (注5)	物流施設
市川物流センター	3,973	18,735.76	18,735.76	100.0	— (注5)	物流施設
東雲物流センター (注6)	11,128	24,380.84	24,380.84	100.0	3.5	物流施設
習志野物流センターⅡ (注6)	5,925	43,508.54	43,508.54	100.0	— (注5)	物流施設
市川物流センターⅡ (注6)	14,790	67,065.02	67,065.02	100.0	— (注5)	物流施設
草加物流センター	13,014	55,300.10	55,300.10	100.0	— (注5)	物流施設
辰巳物流センター	8,077	29,810.84	29,810.84	100.0	— (注5)	物流施設
柏物流センター	3,208	20,550.73	20,550.73	100.0	— (注5)	物流施設
武蔵村山物流センター	7,699	40,884.25	40,884.25	100.0	— (注5)	物流施設
柏物流センターⅡ	3,539	50,159.55	50,159.55	100.0	— (注5)	物流施設
新子安物流センター (注6)	8,662	36,251.63	36,251.63	100.0	— (注5)	物流施設
三郷物流センター	3,374	19,405.45	19,405.45	100.0	— (注5)	物流施設
相模原物流センター	7,039	42,733.37	42,733.37	100.0	— (注5)	物流施設
千葉北物流センター	1,757	13,865.11	13,865.11	100.0	— (注5)	物流施設
千葉北物流センターⅡ	4,397	25,595.13	25,595.13	100.0	— (注5)	物流施設
浦安千鳥物流センターⅢ	1,025	5,587.80	5,587.80	100.0	— (注5)	物流施設
座間物流センター	1,708	9,352.06	9,352.06	100.0	— (注5)	物流施設
新木場物流センターⅡ	14,768	41,270.00	41,270.00	100.0	— (注5)	物流施設
横浜町田物流センター	24,653	65,657.14	65,657.14	100.0	— (注5)	物流施設
白井物流センター	3,872	25,653.79	25,653.79	100.0	— (注5)	物流施設
戸田物流センター	1,984	7,219.40	7,219.40	100.0	— (注5)	物流施設
市川物流センターⅢ	3,754	24,740.88	24,740.88	100.0	— (注5)	物流施設
藤沢物流センター	4,139	16,443.72	16,443.72	100.0	— (注5)	物流施設
羽生物流センター	1,330	5,919.53	5,919.53	100.0	0.6	物流施設
埼玉騎西物流センター	3,065	24,574.14	24,574.14	100.0	— (注5)	物流施設
加須物流センター	2,882	25,189.47	25,189.47	100.0	— (注5)	物流施設
久喜物流センター (注6)	8,620	28,888.33	28,888.33	100.0	— (注5)	物流施設
板橋物流センター	4,132	9,357.16	9,357.16	100.0	— (注5)	物流施設
大東物流センター	9,032	97,391.00	97,391.00	100.0	— (注5)	物流施設
大阪福崎物流センター	3,252	23,736.68	23,736.68	100.0	— (注5)	物流施設
清須物流センター	2,735	20,438.09	20,438.09	100.0	— (注5)	物流施設
門真物流センター	989	7,416.19	7,416.19	100.0	— (注5)	物流施設
小牧物流センター	1,754	9,486.45	9,486.45	100.0	— (注5)	物流施設
小牧物流センターⅡ	1,666	11,104.45	11,104.45	100.0	— (注5)	物流施設
福岡箱崎ふ頭物流センター	2,551	24,463.69	24,463.69	100.0	— (注5)	物流施設
福岡香椎浜物流センター	2,405	21,217.48	21,217.48	100.0	— (注5)	物流施設
春日井物流センター	3,328	22,246.29	22,246.29	100.0	— (注5)	物流施設
高槻物流センター	1,541	7,305.33	7,305.33	100.0	— (注5)	物流施設
愛西物流センター	2,604	13,852.46	13,852.46	100.0	— (注5)	物流施設
大阪西淀川物流センター	2,556	10,213.81	10,213.81	100.0	— (注5)	物流施設
前橋物流センター	916	5,416.42	5,416.42	100.0	0.4	物流施設
仙台港北物流センター	1,534	10,634.24	10,634.24	100.0	— (注5)	物流施設
合計	260,521	1,376,384.80	1,376,384.80	100.0	100.0	

(注1) 帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) 総賃貸可能面積は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積をもとに算出しています。  
 (注3) 賃貸面積は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。  
 (注4) 稼働率及び対総不動産賃貸事業収益比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。  
 (注5) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。  
 (注6) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター：47%  
 習志野物流センターⅡ：90%  
 市川物流センターⅡ：90%  
 新子安物流センター：51%  
 久喜物流センター：44.5%

(3) 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2023年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等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	帳簿価額 (注1) (百万円)	期末算定価額 (注2) (百万円)
浦安物流センター	千葉県浦安市港79番	不動産信託受益権	8,960	16,200
平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬1番4号	不動産信託受益権	1,216	1,910
新木場物流センター	東京都江東区新木場二丁目5番2号	不動産信託受益権	2,140	3,940
浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥12番2他	不動産信託受益権	4,795	11,600
船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦三丁目4番1号	不動産信託受益権	3,981	8,000
川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号	不動産信託受益権	9,164	12,700
習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜三丁目2番2号	不動産信託受益権	1,399	2,380
八千代物流センター	千葉県八千代市上高野1734番4他	不動産信託受益権	6,893	13,400
横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目3番1	不動産信託受益権	7,551	12,100
八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野字大塚2039番1他	不動産信託受益権	3,638	8,390
浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥10番1他	不動産	1,379	1,880
市川物流センター	千葉県市川市市田尻一丁目8番36号	不動産	3,973	6,190
東雲物流センター	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	11,128	15,500
習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜三丁目6番3号	不動産信託受益権	5,925	11,100
市川物流センターⅡ	千葉県市川市高浜町1番他	不動産信託受益権	14,790	25,200
草加物流センター	埼玉県草加市青柳一丁目6番39号	不動産信託受益権	13,014	18,500
辰巳物流センター	東京都江東区辰巳三丁目8番5号	不動産信託受益権	8,077	15,600
柏物流センター	千葉県柏市柏インター南6番	不動産信託受益権	3,208	4,980
武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番地1	不動産信託受益権	7,699	11,700
柏物流センターⅡ	千葉県柏市藤ヶ谷字寂土台1823番1他	不動産信託受益権	3,539	5,090
新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区守屋町三丁目12番他	不動産信託受益権	8,662	13,200
三郷物流センター	埼玉県三郷市仁蔵字深田480番地1他	不動産信託受益権	3,374	5,170
相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区西橋本五丁目9番1号	不動産信託受益権	7,039	12,400
千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区横戸町1004番他	不動産	1,757	2,620
千葉北物流センターⅡ	千葉県千葉市稲毛区長沼町55番1他	不動産信託受益権	4,397	6,470
浦安千鳥物流センターⅢ	千葉県浦安市千鳥15番19	不動産信託受益権	1,025	1,770
座間物流センター	神奈川県座間市小松原一丁目1番43号	不動産信託受益権	1,708	2,600
新木場物流センターⅡ	東京都江東区新木場二丁目13番10号	不動産信託受益権	14,768	20,700
横浜町田物流センター	東京都町田市鶴間七丁目30番1号	不動産信託受益権	24,653	28,800
白井物流センター	千葉県白井市中98番地	不動産	3,872	5,400
戸田物流センター	埼玉県戸田市美女木北一丁目5番地3他	不動産信託受益権	1,984	2,630
市川物流センターⅢ	千葉県市川市二俣新町17番地18	不動産信託受益権	3,754	5,920
藤沢物流センター	神奈川県藤沢市桐原町9番	不動産信託受益権	4,139	4,550
羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎一丁目371番8他	不動産信託受益権	1,330	2,030
埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市西ノ谷802番2	不動産信託受益権	3,065	5,220
加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎一丁目2番1	不動産信託受益権	2,882	5,140
久喜物流センター	埼玉県久喜市河原井町8番	不動産信託受益権	8,620	9,170
板橋物流センター	東京都板橋区新河岸一丁目15番5号	不動産信託受益権	4,132	4,370
大東物流センター	大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号	不動産信託受益権	9,032	21,000
大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎二丁目1番36号	不動産信託受益権	3,252	7,170
清瀬物流センター	愛知県清瀬市春日郷ヶ島92番	不動産	2,735	6,200
門真物流センター	大阪府門真市殿島町9番7号	不動産	989	1,900
小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末字長田790番1他	不動産	1,754	2,200
小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市大字西之島字柿の木島548番1他	不動産	1,666	1,700
福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目2番6号	不動産信託受益権	2,551	3,950
福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区香椎浜ふ頭二丁目1番10号	不動産信託受益権	2,405	3,930
春日井物流センター	愛知県春日井市高森台五丁目1番3	不動産	3,328	5,040
高槻物流センター	大阪府高槻市辻子三丁目21番1号	不動産	1,541	1,840
愛西物流センター	愛知県愛西市南河田町江田32番6他	不動産	2,604	3,010
大阪西淀川物流センター	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目9番133号	不動産	2,556	2,840
前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町258番14他	不動産信託受益権	916	1,360
仙台港北物流センター	宮城県仙台市宮城野区港四丁目15番12号	不動産	1,534	2,050
合計			260,521	408,710

不動産等の名称 (取得予定不動産等) (注3)	所在地	所有形態	帳簿価額 (注1) (百万円)	期末算定価額 (注2) (百万円)
尼崎物流センター(注4)	兵庫県尼崎市西向島町145番1	不動産信託受益権	-	4,970 (注5)

(注1) 帳簿価額には建設仮勘定を含めていません。  
(注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による原則として決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。  
(注3) 不動産等に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。  
(注4) 引渡予定日は、2026年4月2日までの期日で本投資法人が指定した日とされています。  
(注5) 日本ヴァリュアーズ株式会社による2023年1月10日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第34期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)				第35期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%) (注1)	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 (%) (注1)	テナント 総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%) (注1)	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 (%) (注1)
浦安物流センター	-	0.0	-	-	1	100.0	- (注2)	- (注2)
平塚物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
新木場物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
浦安千鳥物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
船橋西浦物流センター	3	100.0	- (注2)	- (注2)	3	100.0	- (注2)	- (注2)
川崎物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
習志野物流センター	1	100.0	60	0.6	1	100.0	60	0.6
八千代物流センター	2	100.0	- (注2)	- (注2)	2	100.0	- (注2)	- (注2)
横浜福浦物流センター	3	100.0	- (注2)	- (注2)	3	100.0	- (注2)	- (注2)
八千代物流センターⅡ	1	100.0	193	2.0	1	100.0	193	1.9
浦安千鳥物流センターⅡ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
市川物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
東雲物流センター	1	100.0	355	3.7	1	100.0	355	3.5
習志野物流センターⅡ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
市川物流センターⅡ	2	100.0	- (注2)	- (注2)	2	100.0	- (注2)	- (注2)
草加物流センター	3	100.0	- (注2)	- (注2)	3	100.0	- (注2)	- (注2)
辰巳物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
柏物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
武蔵村山物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
柏物流センターⅡ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
新子安物流センター	2	100.0	- (注2)	- (注2)	2	100.0	- (注2)	- (注2)
三郷物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
相模原物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
千葉北物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
千葉北物流センターⅡ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
浦安千鳥物流センターⅢ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
座間物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
新木場物流センターⅡ	3	100.0	- (注2)	- (注2)	3	100.0	- (注2)	- (注2)
横浜町田物流センター	6	100.0	- (注2)	- (注2)	6	100.0	- (注2)	- (注2)
白井物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
戸田物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
市川物流センターⅢ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
藤沢物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
羽生物流センター	1	100.0	59	0.6	1	100.0	59	0.6
埼玉騎西物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
加須物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
久喜物流センター	3	100.0	- (注2)	- (注2)	3	100.0	- (注2)	- (注2)

不動産等の名称	第34期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)				第35期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%) (注1)	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 (%) (注1)	テナント 総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (%) (注1)	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 (%) (注1)
板橋物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
大東物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
大阪福崎物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
清須物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
門真物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
小牧物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
小牧物流センターⅡ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
福岡箱崎ふ頭物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
福岡香椎浜物流センター	2	100.0	- (注2)	- (注2)	2	100.0	- (注2)	- (注2)
春日井物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
高槻物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
愛西物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
大阪西淀川物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
前橋物流センター	1	100.0	43	0.5	1	100.0	43	0.4
仙台港北物流センター	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
合計	70	100.0	9,613	100.0	71	100.0	10,156	100.0

(注1) 稼働率及び対総不動産賃貸事業収益比率は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。  
(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)  
該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)  
該当事項はありません。

(その他資産の状況)  
株式・投資証券

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

(注) 当該非上場株式の評価額につきまして、取得原価を記載しています。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	変動受取・固定支払	13,000,000	11,000,000	93,005
合計		13,000,000	11,000,000	93,005

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

(注3) 金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしている取引については、時価評価を省略しています。

#### (5) その他の資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記 (3) 組入資産明細に一括して記載しており、当期末現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### (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。

## 4 保有不動産の資本的支出

### (1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既払総額
浦安千鳥物流センター (千葉県浦安市)	空調更新工事 (1期)	2023年7月	91	-	-
加須物流センター (埼玉県加須市)	照明設備LED化工事	2023年7月	32	-	-
浦安千鳥物流センター (千葉県浦安市)	空調更新工事 (2期)	2024年1月	101	-	-
大東物流センター (大阪府大東市)	倉庫 I 北側外壁防水工事	2024年1月	62	-	-

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

### (2) 期中の資本的支出

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円) (注)
千葉北物流センター (千葉県千葉市)	屋根フッソ塗装工事	2023年1月	51

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

### (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第34期	第35期
	(自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	(自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
(a)資産運用報酬	820,683千円	876,970千円
(内訳)運用報酬 I	534,612千円	556,479千円
運用報酬 II	286,071千円	320,491千円
(b)資産保管手数料	26,240千円	26,406千円
(c)一般事務委託手数料	38,517千円	37,908千円
(d)役員報酬	7,200千円	7,500千円
(e)その他費用	79,886千円	85,191千円
合計	972,527千円	1,033,977千円

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、第34期には久喜物流センター及び板橋物流センターの不動産等の取得原価に算入した取得に係る運用報酬88,777千円、第35期には浦安物流センターの再開発事業の完了により建物の取得原価に算入した建替に係る運用報酬44,673千円があります。

(2) 借入状況

2023年1月31日現在における金融機関毎の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	
一年 内返済 予定の 長期借 入金	三井住友信託銀行 株式会社	2012年 8月31日	2,000	-	1.13000%	2022年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	2013年 2月28日	2,000	2,000	1.11125%	2023年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	日本生命保険 相互会社	2013年 2月28日	500	500	1.18125%	2023年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行		-	3,000					
	三井住友信託銀行 株式会社	2013年 12月27日	-	1,500	1.29625%	2023年 12月27日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行		-	1,000					
	日本生命保険 相互会社		-	500					
	株式会社 三井住友銀行	2014年 2月25日	3,000	3,000	1.04875%	2023年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	信金中央金庫	2015年 12月4日	500	-	0.40600%	2022年 11月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2015年 12月4日	1,000	-	0.40600%	2022年 11月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2015年 12月4日	-	2,000	0.45075%	2023年 11月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友海上火災 保険株式会社	2016年 9月30日	-	1,000	0.20000%	2023年 9月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	東京海上日動 火災保険株式会社	2017年 8月31日	2,000	-	0.24380%	2022年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三菱UFJ銀行	2017年 8月31日	2,000	2,000	0.30000%	2023年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三菱UFJ銀行	2018年 9月28日	4,000	-	0.31000%	2022年 9月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		17,000	16,500					

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
株式会社 日本政策投資銀行	2013年 3月11日	2,000	2,000	1.25000%	2024年 2月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行		3,000	-					
三井住友信託銀行 株式会社	2013年 12月27日	1,500	-	1.29625%	2023年 12月27日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 日本政策投資銀行		1,000	-					
日本生命保険 相互会社		500	-					
日本生命保険 相互会社	2014年 3月24日	2,500	2,500	1.04000%	2024年 2月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	2015年 3月31日	1,000	1,000	0.59000%	2024年 3月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	2015年 3月31日	1,000	1,000	0.77240%	2025年 3月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	2015年 12月4日	2,000	-	0.45075%	2023年 11月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 福岡銀行	2015年 12月4日	500	500	0.52800%	2023年 11月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
みずほ信託銀行 株式会社	2015年 12月4日	2,000	2,000	0.60250%	2025年 11月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
三井住友海上火災 保険株式会社	2016年 9月30日	1,000	-	0.20000%	2023年 9月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
三井住友海上火災 保険株式会社	2017年 2月3日	1,000	1,000	0.25875%	2024年 2月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 りそな銀行	2017年 2月3日	2,000	2,000	0.46600%	2027年 2月3日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 福岡銀行	2017年 3月15日	2,000	2,000	0.38000%	2027年 3月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 日本政策投資銀行	2017年 3月15日	2,500	2,500	0.55375%	2028年 3月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 日本政策投資銀行	2017年 3月15日	2,500	2,500	0.60750%	2029年 3月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 りそな銀行	2017年 8月31日	2,000	2,000	0.48205%	2027年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	2017年 8月31日	3,000	3,000	0.48205%	2027年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 日本政策投資銀行	2017年 8月31日	4,500	4,500	0.49313%	2028年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 日本政策投資銀行	2017年 8月31日	4,500	4,500	0.54375%	2029年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証

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	用途	摘要
株式会社 三菱UFJ銀行	2018年 9月28日	5,000	5,000	0.65000%	2027年 9月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	2019年 3月26日	3,500	3,500	0.36750%	2025年 3月26日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 みずほ銀行	2019年 3月26日	1,000	1,000	0.46005%	2027年 3月26日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 みずほ銀行	2020年 8月31日	2,000	2,000	0.47255%	2028年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 みずほ銀行	2020年 8月31日	2,000	2,000	0.55875%	2030年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 七十七銀行	2020年 12月25日	500	500	0.39255%	2028年 12月25日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三菱UFJ銀行	2020年 12月25日	1,000	1,000	0.55000%	2029年 12月25日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 みずほ銀行	2020年 12月25日	1,500	1,500	0.48625%	2030年 12月25日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	2021年 2月26日	2,000	2,000	0.27830%	2025年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	2021年 2月26日	2,000	2,000	0.47761%	2028年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
日本生命保険 相互会社	2021年 2月26日	1,500	1,500	0.60000%	2031年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
日本生命保険 相互会社	2021年 5月31日	1,500	1,500	0.55000%	2031年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
信金中央金庫	2021年 8月31日	1,000	1,000	0.32000%	2025年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
農林中央金庫	2021年 8月31日	1,000	1,000	0.42630%	2029年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
日本生命保険 相互会社	2021年 8月31日	2,000	2,000	0.32000%	2027年 1月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	2021年 9月30日	2,000	2,000	0.26161%	2025年 9月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	2021年 9月30日	3,000	3,000	0.49576%	2030年 9月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三井住友銀行	2022年 2月28日	2,000	2,000	0.35000%	2026年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三菱UFJ銀行	2022年 2月28日	2,500	2,500	0.37500%	2026年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.41000%	2028年 2月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 みずほ銀行	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.47875%	2030年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 りそな銀行	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.50000%	2030年 7月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 七十七銀行	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.62000%	2030年 7月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 関西みらい銀行	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.57000%	2032年 2月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 SBI新生銀行 (注3)	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.62000%	2032年 2月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 山口銀行	2022年 2月28日	1,000	1,000	0.67000%	2032年 2月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 三菱UFJ銀行	2022年 3月31日	3,000	3,000	0.41000%	2026年 9月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社	2022年 8月31日	-	1,000	0.55500%	2028年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
日本生命保険 相互会社	2022年 8月31日	-	1,000	0.68000%	2030年 8月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
東京海上日動 火災保険株式会社	2022年 8月31日	-	2,000	0.41250%	2027年 2月28日	期日一括	(注2)	無担保 無保証

長期借入金

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	用途	摘要
株式会社 三菱UFJ銀行	2022年 9月30日	-	3,000	0.83000%	2030年 3月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社 SBI新生銀行 (注3)	2022年 9月30日	-	1,000	0.76625%	2030年 9月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
信金中央金庫	2022年 11月30日	-	500	0.63000%	2027年 11月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
農林中央金庫	2022年 11月30日	-	1,000	0.82063%	2030年 5月31日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
小計		89,000	89,500					
合計		106,000	106,000					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップを行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金です。

(注3) 株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で、商号を株式会社SBI新生銀行に変更しました。以下各記載において同じです。

### (3) 投資法人債の状況

2023年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第2回無担保投資法人債	2013年 12月27日	3,000	3,000	1.28000%	2025年 12月26日	期日一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	2014年 3月12日	3,000	3,000	1.62000%	2029年 3月12日	期日一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債 (適格機関投資家限定)	2016年 2月8日	1,700	1,700	0.53500%	2028年 2月8日	期日一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債	2017年 4月20日	2,000	2,000	0.48000%	2027年 4月20日	期日一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債	2019年 11月18日	2,000	2,000	0.53000%	2029年 11月16日	期日一括	(注1)	(注2)
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年 4月26日	2,000	2,000	0.49000%	2031年 4月25日	期日一括	(注1)	(注2)
合計		13,700	13,700					

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

### (4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 6 期中の売買状況

## (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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

## ①不動産等

該当事項はありません。

## ②その他

該当事項はありません。

## (4) 利害関係人等との取引状況

## A. 取引状況

該当事項はありません。

## B. 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区分	支払手数料 等総額 (A)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
保険料	27,351	三井物産インシュアランス株式会社	26,033	95.2%
資産保管手数料	26,406	三井住友信託銀行株式会社	26,406	100.0%
一般事務委託手数料	37,908	三井住友信託銀行株式会社	37,908	100.0%
その他雑経費	37,653	三井住友信託銀行株式会社	18,875	50.1%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第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27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記の支払手数料等以外に、第35期中に利害関係人等へ媒介手数料を支払いましたがその相手先及び支払額は以下のとおりです。  
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 41,536千円

## (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である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社は、2023年1月31日現在、いずれの事業も兼業しておらず、該当事項はありません。

## 7 経理の状況

## (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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

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

## (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## (4) 自社設定投資信託受益証券に係る開示

該当事項はありません。

## 8 その他

## (1) お知らせ

## A. 投資主総会

2022年10月20日に、本投資法人の第13回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に亀岡直弘（再任）が選任されました。
第2号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり補欠執行役員に関口亮太（新任）が選任されました。
第3号議案 監督役員4名選任の件	原案のとおり監督役員に菊池由美子（再任）、大山剛（再任）、大井素美（再任）、鴨下香苗（新任）の4名が選任されました。

## B. 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結、変更はありません。

## (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、金額は切り捨て、比率は四捨五入して記載しています。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,924,035	8,120,116
信託現金及び信託預金	4,658,980	4,878,672
営業未収入金	580,387	647,485
前払費用	5,226	6,832
未収消費税等	192,760	84,489
その他	632	158
流動資産合計	13,362,022	13,737,754
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,767,958	19,858,063
減価償却累計額	△3,840,607	△4,095,461
建物 (純額)	15,927,351	15,762,601
構築物	613,888	613,888
減価償却累計額	△168,813	△181,621
構築物 (純額)	445,075	432,267
工具、器具及び備品	19,516	19,516
減価償却累計額	△4,534	△5,950
工具、器具及び備品 (純額)	14,982	13,565
土地	13,486,139	13,486,139
建設仮勘定	4,492,754	3,343
信託建物	127,726,155	134,212,301
減価償却累計額	△34,921,549	△36,439,486
信託建物 (純額)	92,804,605	97,772,814
信託構築物	3,641,408	3,801,025
減価償却累計額	△1,581,821	△1,648,440
信託構築物 (純額)	2,059,587	2,152,585
信託工具、器具及び備品	37,714	52,577
減価償却累計額	△25,420	△27,165
信託工具、器具及び備品 (純額)	12,294	25,412
信託土地	130,769,705	130,875,705
信託建設仮勘定	50,515	-
有形固定資産合計	260,063,012	260,524,437
無形固定資産		
その他	5,558	4,670
無形固定資産合計	5,558	4,670
投資その他の資産		
投資有価証券	7,550	7,550
長期前払費用	275,486	243,414
繰延税金資産	8	20
差入保証金	10,020	10,020
デリバティブ債権	11,348	93,005
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	306,414	356,009
固定資産合計	260,374,985	260,885,117
繰延資産		
投資法人債発行費	52,030	47,676
繰延資産合計	52,030	47,676
資産合計	273,789,038	274,670,548

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	664,346	979,012
1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	16,500,000
未払分配金	8,782	5,966
未払費用	1,210,475	1,285,098
未払法人税等	784	1,019
前受金	1,740,231	1,785,786
預り金	-	4,675
流動負債合計	20,624,620	20,561,558
固定負債		
投資法人債	13,700,000	13,700,000
長期借入金	89,000,000	89,500,000
預り敷金及び保証金	1,364,875	1,413,207
信託預り敷金及び保証金	5,767,369	5,818,854
長期預り金	248,274	249,568
デリバティブ債務	9,073	-
固定負債合計	110,089,593	110,681,630
負債合計	130,714,213	131,243,189
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額		
出資総額 (総額)	140,559,170	140,559,170
出資総額控除額	※2 △ 4,900,686	※2 △ 4,900,686
出資総額 (純額)	135,658,483	135,658,483
剰余金		
任意積立金		
買換特例圧縮積立金	※3 2,219,363	※3 2,219,363
圧縮積立金	566,543	566,543
任意積立金合計	2,785,907	2,785,907
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,628,158	4,889,963
剰余金合計	7,414,066	7,675,870
投資主資本合計	143,072,549	143,334,354
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	2,275	93,005
評価・換算差額等合計	2,275	93,005
純資産合計	※4 143,074,825	※4 143,427,359
負債純資産合計	273,789,038	274,670,548

### Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	(自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)		(自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,329,196	※1	9,763,626
その他賃貸事業収入	※1	283,971	※1	392,521
営業収益合計		9,613,167		10,156,148
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,550,436	※1	3,797,885
資産運用報酬		820,683		876,970
資産保管手数料		26,240		26,406
一般事務委託手数料		38,517		37,908
役員報酬		7,200		7,500
その他営業費用		79,886		85,191
営業費用合計		4,522,963		4,831,863
営業利益		5,090,203		5,324,285
営業外収益				
受取利息		23		24
還付加算金		1,471		743
未払分配金除斥益		394		305
固定資産税等精算金		943		-
その他		0		33
営業外収益合計		2,834		1,107
営業外費用				
支払利息		305,130		316,401
融資関連費用		48,724		48,107
投資口交付費		42,952		-
投資法人債利息		62,352		63,742
投資法人債発行費償却		4,282		4,353
その他		1,000		2,000
営業外費用合計		464,442		434,605
経常利益		4,628,595		4,890,786
税引前当期純利益		4,628,595		4,890,786
法人税、住民税及び事業税		788		1,023
法人税等調整額		12		△11
法人税等合計		801		1,012
当期純利益		4,627,793		4,889,774
前期繰越利益		364		188
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,628,158		4,889,963

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

Japan Logistics Fund, Inc.

前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	出資総額			投資主資本					投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金 合計	
				買換特別 圧縮積立金	圧縮積立 金	任意積立金 合計			
当期首残高	132,245,145	△4,900,686	127,344,458	2,219,363	566,543	2,785,907	4,408,975	7,194,883	134,539,341
当期変動額									
新投資口の発行	8,314,024		8,314,024						8,314,024
剰余金の配当							△4,408,610	△4,408,610	△4,408,610
当期純利益							4,627,793	4,627,793	4,627,793
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)									
当期変動額合計	8,314,024	-	8,314,024	-	-	-	219,183	219,183	8,533,208
当期末残高	140,559,170	△4,900,686	135,658,483	2,219,363	566,543	2,785,907	4,628,158	7,414,066	143,072,549

	評価・換算差額等		純資産 合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△16,859	△16,859	134,522,482
当期変動額			
新投資口の発行			8,314,024
剰余金の配当			△4,408,610
当期純利益			4,627,793
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	19,134	19,134	19,134
当期変動額合計	19,134	19,134	8,552,342
当期末残高	2,275	2,275	143,074,825

当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位：千円)

	出資総額			投資主資本					投資主 資本合計
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金 合計	
				買換特別 圧縮積立金	圧縮積立 金	任意積立金 合計			
当期首残高	140,559,170	△4,900,686	135,658,483	2,219,363	566,543	2,785,907	4,628,158	7,414,066	143,072,549
当期変動額									
剰余金の配当							△4,627,970	△4,627,970	△4,627,970
当期純利益							4,889,774	4,889,774	4,889,774
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	261,804	261,804	261,804
当期末残高	140,559,170	△4,900,686	135,658,483	2,219,363	566,543	2,785,907	4,889,963	7,675,870	143,334,354

	評価・換算差額等		純資産 合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	2,275	2,275	143,074,825
当期変動額			
剰余金の配当			△4,627,970
当期純利益			4,889,774
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	90,730	90,730	90,730
当期変動額合計	90,730	90,730	352,534
当期末残高	93,005	93,005	143,427,359

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 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 2~73年 構築物 2~58年 工具、器具及び備品 2~15年 (2)無形固定資産 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 2~75年 構築物 2~58年 工具、器具及び備品 2~15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。 (2)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

項目	前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税等相当分を取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、53,292千円です。</p> <p>(2)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 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>	<p>(1)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税等相当分を取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、該当ありません。</p> <p>(2)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 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>

項目	期別 前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<p>(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きましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p>	<p>(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きましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、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</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2022年7月31日)		当期 (2023年1月31日)	
1.コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 31,900,000千円 当期末借入残高 -千円 当期末未実行枠残高 31,900,000千円		1.コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 31,900,000千円 当期末借入残高 -千円 当期末未実行枠残高 31,900,000千円	
※2.自己投資口の消却の状況 総消却口数 19,927口 消却総額 4,436,262千円 (注) 当期中の自己投資口の消却はありません。		※2.自己投資口の消却の状況 総消却口数 19,927口 消却総額 4,436,262千円 (注) 当期中の自己投資口の消却はありません。	
※3.投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。		※3.投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。	
項目	内訳	項目	内訳
対象資産	市川物流センターⅡ 土地	対象資産	市川物流センターⅡ 土地
発生原因と金額	2014年9月の船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターの売却に伴う売却益2,618,320千円	発生原因と金額	2014年9月の船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターの売却に伴う売却益2,618,320千円
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	当期取崩しについての説明	該当事項はありません。
金額	(単位：千円)	金額	(単位：千円)
当期積立て・取崩し前残高	2,219,363	当期積立て・取崩し前残高	2,219,363
損益計算書における取崩し	-	損益計算書における取崩し	-
貸借対照表残高	2,219,363	貸借対照表残高	2,219,363
金銭の分配に係る計算書における積立て	-	金銭の分配に係る計算書における積立て	-
金銭の分配に係る計算書における取崩し	-	金銭の分配に係る計算書における取崩し	-
当期積立て・取崩し後残高	2,219,363	当期積立て・取崩し後残高	2,219,363
※4.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円		※4.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当 期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
(1)不動産賃貸事業収益	(1)不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 9,086,926	賃料収入 9,506,404
地代 600	地代 600
共益費 241,669	共益費 256,622
計 9,329,196	計 9,763,626
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場使用料 28,833	駐車場使用料 30,660
水道光熱費収入 239,266	水道光熱費収入 345,864
その他営業収入 15,870	その他営業収入 15,996
計 283,971	計 392,521
不動産賃貸事業収益合計 9,613,167	不動産賃貸事業収益合計 10,156,148
(2)不動産賃貸事業費用	(2)不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
公租公課 821,463	公租公課 827,160
外注委託費 278,114	外注委託費 287,328
水道光熱費 250,149	水道光熱費 375,711
修繕費 172,021	修繕費 257,747
保険料 25,247	保険料 26,425
その他賃貸事業費用 116,468	その他賃貸事業費用 71,294
減価償却費 1,879,165	減価償却費 1,937,627
固定資産除却損 7,804	固定資産除却損 14,590
不動産賃貸事業費用合計 3,550,436	不動産賃貸事業費用合計 3,797,885
(3)不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 6,062,731	(3)不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 6,358,262

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当 期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
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	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 934,000口	発行済投資口の総口数 934,000口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2022年7月31日)	当 期 (2023年1月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
法人事業税損金不算入額 8千円	法人事業税損金不算入額 20千円
繰延ヘッジ損益 -千円	繰延ヘッジ損益 -千円
繰延税金資産小計 8千円	繰延税金資産小計 20千円
評価性引当額 -千円	評価性引当額 -千円
繰延税金資産合計 8千円	繰延税金資産合計 20千円
繰延税金資産の純額 8千円	繰延税金資産の純額 20千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 (調整) 31.46%	法定実効税率 (調整) 31.46%
支払分配金の損金算入額 △31.46%	支払分配金の損金算入額 △31.45%
その他 0.02%	その他 0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当 期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当 期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
1.金融商品の状況に関する事項	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	(1)金融商品に対する取組方針
本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。	本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。
有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。	有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。	デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。
余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。	余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。
(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	(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。	預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。
借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。	借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。
また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。	また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。
(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明	(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を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。	金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)				当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)			
<b>2.金融商品の時価等に関する事項</b> 2022年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。 (単位：千円)				<b>2.金融商品の時価等に関する事項</b> 2023年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。 (単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額		貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内返済予定の長期借入金	17,000,000	17,076,703	76,703	(1)1年内返済予定の長期借入金	16,500,000	16,616,023	116,023
(2)投資法人債	13,700,000	13,914,285	214,285	(2)投資法人債	13,700,000	13,646,909	△53,090
(3)長期借入金	89,000,000	89,923,544	923,544	(3)長期借入金	89,500,000	90,012,522	512,522
負債計	119,700,000	120,914,533	1,214,533	負債計	119,700,000	120,275,455	575,455
デリバティブ取引※	2,275	2,275	—	デリバティブ取引※	93,005	93,005	—
※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。 (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 (1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金 長期借入金のうち、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もることのできる利率で割り引いて算出する方法によっています。) (2)投資法人債 これらの時価については、市場価格のあるものは、日本証券業協会による公表参考値によっており、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しています。 デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。				※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しています。 (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 (1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金 長期借入金のうち、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もることのできる利率で割り引いて算出する方法によっています。) (2)投資法人債 これらの時価については、市場価格のあるものは、日本証券業協会による公表参考値によっており、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しています。 デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。			
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象		ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金		原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金		金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	
契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法	契約額等 (千円)		時価 (千円)	当該時価の算定方法
うち1年超				うち1年超			
7,000,000	7,000,000	2,275	取引先金融機関から提示された価格等によっています。	7,000,000	7,000,000	93,005	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
7,500,000	6,000,000	※	—	6,000,000	4,000,000	※	—
※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。 (注2) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。				※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。 (注2) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。			

前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)				当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)			
(注3) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額 (単位：千円)				(注3) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額 (単位：千円)			
	貸借対照表計上額				貸借対照表計上額		
投資有価証券	7,550			投資有価証券	7,550		
投資有価証券 上記貸借対照表計上額については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年 3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。 (注4) 借入金及びその他有利負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				投資有価証券 上記貸借対照表計上額については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年 3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。 (注4) 借入金及びその他有利負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
長期借入金	17,000,000	15,500,000	6,500,000	長期借入金	16,500,000	6,500,000	12,000,000
投資法人債	—	—	—	投資法人債	—	—	3,000,000
合計	17,000,000	15,500,000	6,500,000	合計	16,500,000	6,500,000	15,000,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	7,500,000	12,500,000	47,000,000	長期借入金	9,500,000	17,500,000	44,000,000
投資法人債	3,000,000	2,000,000	8,700,000	投資法人債	—	2,000,000	8,700,000
合計	10,500,000	14,500,000	55,700,000	合計	9,500,000	19,500,000	52,700,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)				当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)			
本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の2022年7月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位：千円)				本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の2023年1月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位：千円)			
貸借対照表計上額		当期末の時価		貸借対照表計上額		当期末の時価	
当期首残高	当期増減額	当期末残高	402,010,000	当期首残高	当期増減額	当期末残高	408,710,000
244,174,310	11,345,431	255,519,741		255,519,741	5,001,351	260,521,093	
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。なお、貸借対照表計上額には建設仮勘定を含めていません。 (注2) 当期の増減額のうち、主な増加額は久喜物流センター(8,688,812千円)及び板橋物流センター(4,156,999千円)の取得によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。				(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。なお、貸借対照表計上額には建設仮勘定を含めていません。 (注2) 当期の増減額のうち、主な増加額は浦安物流センターの建物(6,419,881千円)の取得によるものです。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する当期(2022年7月期)における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。				なお、賃貸等不動産に関する当期(2023年1月期)における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。			

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当 期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当 期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日) (単位: 千円)

種類	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口等の所有 割合 (%) (注1)	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	0.31	長期借入金 の借入	1,000,000	長期借入金	14,000,000
				支払利息	49,173	未払費用	20,566
				—	—	デリバティブ債権	11,348

(注1) 小数第2位未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) 取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。  
 (注3) 取引条件及び取引条件の決定方針  
 取引条件については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しています。  
 不動産等の賃貸条件については、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づく適正な賃貸条件を斟酌し、資産運用会社の取締役会の承認を得た上で決定しています。

当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日) (単位: 千円)

種類	会社等の名称 又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口等の所有 割合 (%) (注1)	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	0.31	長期借入金 の借入	1,000,000	長期借入金	13,000,000
				長期借入金 の返済	2,000,000	—	—
				支払利息	43,319	未払費用	14,824
				—	—	デリバティブ債権	76,587

(注1) 小数第2位未満を切り捨てて記載しています。  
 (注2) 取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。  
 (注3) 取引条件及び取引条件の決定方針  
 取引条件については、市場の実勢に基づいて価格交渉の上決定しています。  
 不動産等の賃貸条件については、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づく適正な賃貸条件を斟酌し、資産運用会社の取締役会の承認を得た上で決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当 期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)		
1口当たり純資産額	153,185円	1口当たり純資産額	153,562円
1口当たり当期純利益	4,971円	1口当たり当期純利益	5,235円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当 期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
当期純利益 (千円)	4,627,793	4,889,774
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,627,793	4,889,774
期中平均投資口数 (口)	930,803	934,000

(収益認識に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	239,266	239,266
その他	—	9,373,900
合計	239,266	9,613,167

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

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. 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営業期間末において存在する顧客との契約から翌営業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

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	51,063千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	63,781千円
契約資産 (期首残高)	—千円
契約資産 (期末残高)	—千円
契約負債 (期首残高)	—千円
契約負債 (期末残高)	—千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第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 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	345,864	345,864
その他	—	9,810,283
合計	345,864	10,156,148

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

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. 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営業期間末において存在する顧客との契約から翌営業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

	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	63,781千円
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	74,617千円
契約資産 (期首残高)	—千円
契約資産 (期末残高)	—千円
契約負債 (期首残高)	—千円
契約負債 (期末残高)	—千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第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。

(単位：円)

区分	前 期 (ご参考) (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当 期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
I 当期末処分利益	4,628,158,863	4,889,963,096
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	4,627,970,000 (4,955)	4,889,490,000 (5,235)
III 次期繰越利益	188,863	473,096
分配金額の算出方法	本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数934,000口の整数倍の最大値となる4,627,970,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数934,000口の整数倍の最大値となる4,889,490,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

2023年3月14日

日本ロジスティクスファンド投資法人  
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 公認会計士 竹之内 和徳  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 寺岡 久仁子  
業務執行社員

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、日本ロジスティクスファンド投資法人の2022年8月1日から2023年1月31日までの第35期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

以上

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2022年2月 1日) 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日) 至 2023年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,628,595	4,890,786
減価償却費	1,880,053	1,938,515
投資口交付費	42,952	—
投資法人債発行費償却	4,282	4,353
受取利息	△23	△24
支払利息	367,482	380,144
固定資産除却損	7,804	14,590
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△34,066	△67,098
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△192,760	108,270
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△395,314	—
前払費用の増減額 (△は増加)	1,995	△1,606
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△1,460	32,072
営業未払金の増減額 (△は減少)	△228,281	305,856
未払費用の増減額 (△は減少)	30,621	69,371
前受金の増減額 (△は減少)	108,814	45,555
その他	△738	4,844
小計	6,219,955	7,725,631
利息の受取額	23	24
利息の支払額	△360,980	△374,892
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,058	△788
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,857,940	7,349,976
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,026,304	△2,047,393
信託有形固定資産の取得による支出	△13,217,595	△357,439
預り敷金及び保証金の受入による収入	5,193	48,331
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	573,424	68,722
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△173,548	△17,237
投資有価証券の取得による支出	△7,550	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,846,380	△2,305,016
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,500,000	9,500,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△9,500,000
投資口の発行による収入	8,314,024	—
投資口交付費の支出	△42,952	—
分配金の支払額	△4,405,595	△4,630,481
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,865,476	△4,630,481
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,122,963	414,478
現金及び現金同等物の期首残高	13,512,327	12,389,364
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,389,364	※1 12,803,843



VIII キャッシュ・フロー計算書 [参考情報]

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) [参考情報]

項目	期別 前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) [参考情報]

項目	期別 前期 (ご参考) (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(2022年7月31日現在) 現金及び預金 7,924,035千円 信託現金及び信託預金 4,658,980千円 長期預り金(注) △193,651千円 現金及び現金同等物 12,389,364千円	(2023年1月31日現在) 現金及び預金 8,120,116千円 信託現金及び信託預金 4,878,672千円 長期預り金(注) △194,945千円 現金及び現金同等物 12,803,843千円
	(注) 不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金	(注) 不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金

● 「個人投資主様向け決算説明会(オンライン)」を開催します。

個人投資主の皆様を対象とした説明会を以下のとおり開催予定です。

新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点と参加者の皆様の利便性に鑑み、オンラインでの開催となりますがご理解のほどお願い申し上げます。

本説明会の動画については、開催後に本投資法人のウェブサイトに掲載予定です。

個人投資主様向け 決算説明会 (オンライン)	日時	2023年6月13日(火) 午後6時(当日午後5時50分より接続できます。)
	参加方法	URL <a href="https://zoom.us/join">https://zoom.us/join</a> ID 876 5957 1238    パスワード 145794



ウェブサイトのご案内



日本ロジの特長

本投資法人の強みである競争力のあるポートフォリオや成長戦略等について解説しています。本投資法人は今後もそれらの特長を活かして1口当たり分配金・NAVの安定と持続的な成長を目指します。

個人投資家向け資料

個人投資家様に向けて、本投資法人の概要や特長、戦略等のほか、J-REITや本投資法人が投資する物流施設に関する説明資料を掲載しています。また個人投資家様向け決算説明会の動画も掲載しています。

ACCESS

<https://8967.jp>

8967

検索



● IRカレンダー

〈1月期〉

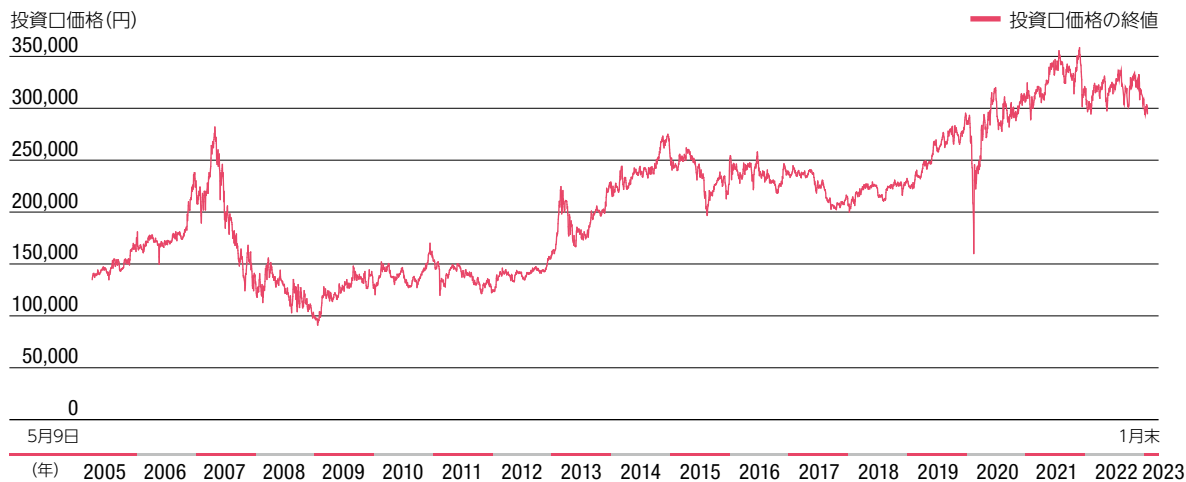
1月	2月	3月	4月	5月	6月
決算期		決算 発表	決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)発送 分配金支払開始		
<b>第35期</b>					
決算発表	2023年 3月14日				
決算・運用状況のご報告 (資産運用報告) 発送	2023年 4月 5日				
分配金支払開始	2023年 4月 6日				

〈7月期〉

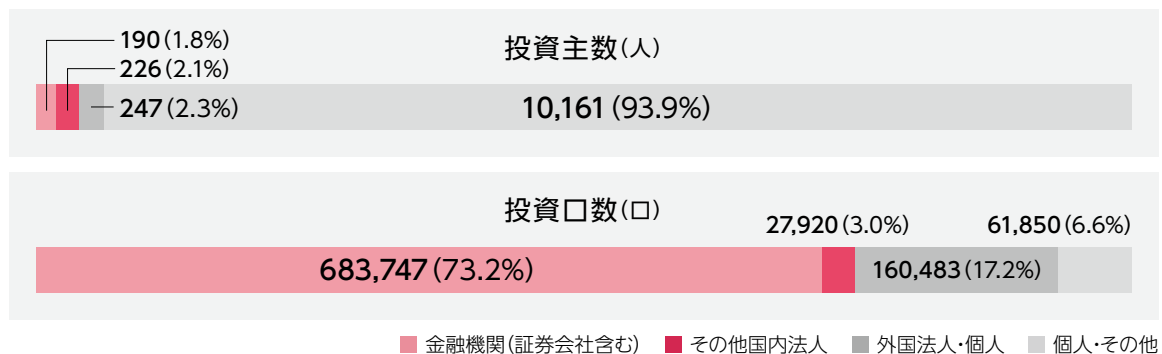
7月	8月	9月	10月	11月	12月
決算期		決算 発表	決算・運用状況の ご報告(資産運用報告)発送 分配金支払開始		
<b>第36期(予定)</b>					
決算発表	2023年 9月中旬				
決算・運用状況のご報告 (資産運用報告) 発送	2023年 10月上旬				
分配金支払開始	2023年 10月上旬				

● 投資口の状況

投資口価格の推移 (2023年1月末時点)



投資主の構成 (2023年1月末時点)



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日	投資主名簿等管理人及び 特別口座の口座管理機関	東京都千代田区 丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主総会	2年に1回以上開催	郵便物送付先	〒168-0063 東京都杉並区 和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
同議決権行使 投資主確定日	投資主総会直前の決算期日 (ただし、必要があるときは、あ らかじめ公告して定められた日)	電話照会先	電話 0120-782-031 (フリーダイヤル)
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日		
上場証券取引所	東京証券取引所 (銘柄コード:8967)		
公告掲載新聞	日本経済新聞		

お知らせ

特別口座に関する住所変更、分配金振込指定等の用紙のご請求は、下記のフリーダイヤルまたはホームページをご利用ください。

フリーダイヤル：0120-782-031    ホームページ：https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/

● 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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が必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用	マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先
<p>法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>支払調書 分配金に関する支払調書*</p> </div> <p>※正式名称：配当、剰余金の分配、金銭の分配及び基金利息の支払調書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>証券口座にて投資口を管理されている投資主様 お取引の証券会社までお問い合わせください。</li> <li>証券会社とのお取引がない投資主様 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。</li> </ul> <p style="text-align: center;">三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 <b>0120-782-031 (フリーダイヤル)</b></p>

● 住所等の変更手続きについて

投資主様の口座のある証券会社にお申し出ください。なお、証券会社等に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式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・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、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお申し出ください。また、今後の分配金について振込指定の手続きをご希望の方で、一般口座で保有されている投資主様はお取引証券会社へ、特別口座で保有されている投資主様は三井住友信託銀行株式会社へご連絡ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、以降お支払いができませんので、お早めにお受け取りください。