

2024年2月期 決算短信 (REIT)

2024年4月15日

不動産投資信託証券発行者名 ラサールロジポート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3466 U R L <https://lasalle-logiport.com>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 地紙 平
資産運用会社名 ラサールREITアドバイザーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 地紙 平
問合せ先責任者 (役職名) 財務部長 (氏名) 山口 雄
TEL 03-6367-5800

有価証券報告書提出予定日 2024年5月30日 分配金支払開始予定日 2024年5月21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. 2024年2月期の運用、資産の状況 (2023年9月1日~2024年2月29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	%
2024年2月期	13,124	17.0	7,354	28.1	6,641	30.5	6,640	30.5
2023年8月期	11,215	2.1	5,741	0.8	5,090	△0.2	5,089	△0.2

	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	%	%	%
2024年2月期	3,554	2.9	1.6	50.6
2023年8月期	2,811	2.3	1.3	45.4

(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	%	%
2024年2月期	3,555	6,640	247	461	3,802	7,102	100.0	2.9
2023年8月期	2,725	5,090	365	681	3,090	5,772	100.0	2.3

(注1) 2023年8月期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して表示しています。

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

(注2) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。

1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) / { (期首1口当たり純資産 + 期末1口当たり純資産) ÷ 2 } × 100

(注3) 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4) 2023年8月期及び2024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それぞれ0.004及び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5号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年2月期	408,022	225,899	55.4	120,931
2023年8月期	406,070	225,031	55.4	120,466

(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
2024年2月期	13,064	△5,096	△5,771	25,788
2023年8月期	5,899	△24,770	16,874	23,592

2. 2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年8月期	12,742	△2.9	6,925	△5.8	6,231	△6.2	6,229	△6.2	3,335	246	3,581
2025年2月期	12,648	△0.7	6,977	0.7	6,276	0.7	6,275	0.7	3,359	243	3,602

（参考）1口当たり予想当期純利益（2024年8月期）3,335円、1口当たり予想当期純利益（2025年2月期）3,359円

※ 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）	2024年2月期	1,868,000口	2023年8月期	1,868,000口
② 期末自己投資口数	2024年2月期	0口	2023年8月期	0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、27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

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、6ページ記載の「2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	
(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	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	46

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、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、ラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2015年10月9日に設立され、2016年2月17日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3466）。

この度、2024年2月期（第16期）の決算を終了し、当期末時点での発行済投資口の総口数は1,868,000口となっています。

② 運用環境と運用実績

当期における日本経済は、個人消費支出が引き続き力強さに欠く状況が続く一方で、日経平均が40,000円台を超えて史上最高値を更新し、春闘においては5%を超える賃上げが実現するなど先行きへの期待感も高まりつつあります。また、金融市場においては各国中央銀行による金融政策の行方も特に注目を浴びており、日本においては3月に17年ぶりの利上げが決定され、2016年より続いたマイナス金利も解除となり、今後は米国においても11月の大統領選を前にインフレ率や雇用等の状況を睨みつつ軟着陸に向けてのFRBの難しい局面の舵取りが注視され、予想される利下げ時期、利下げ幅の変動に応じて株式市場及び金利市場が反応しボラティリティが高まっている状況です。

先進的物流施設の賃貸市場では、引き続きサード・パーティ・ロジスティクス（3PL）事業者等を主体とした築古拠点の集約及び統合、新規拡張並びに用途の多様化などの流れは継続していることに加え、いわゆる2024年問題によるトラックドライバーの労働時間規制により、全国的な物流網やサプライチェーンの構築も先進的物流施設に対する構造的な需要の拡大を後押しするものと考えられます。このような環境下、首都圏の物流施設市場では過去最高水準の新規供給が続いたものの、供給はピークアウトする兆しを見せていることからこれまで上昇基調であった賃貸用物流施設の空室率はそれに伴って足許で下落しています。近畿圏の空室率は一部新規竣工物件の空室は見られるものの全体の需給は堅調で低水準を維持しています。中部圏は昨年大きな供給もあり空室率の上昇が懸念されたものの、新規竣工物件含めて堅調な需要拡大が確認されています。

このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有23物件（取得価格合計380,879百万円、賃貸可能面積1,549,992㎡）の運用を着実にを行い、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は99.2%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は175テナントとテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

③ 資金調達概要

本投資法人は、2024年2月19日に合計12,060百万円の借入金の返済及び一部期限前返済を行い、同額の新規借入金を調達しました。上記の結果、当期末における本投資法人の有利子負債の残高は171,020百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は41.9%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

（注）第2回、第3回、第5回、第6回、第7回及び第8回無担保投資法人債に対する格付です。

④ 業績及び分配の概要

当期の運用期間は、2023年9月1日から2024年2月29日までの182日間であり、当期における営業収益は13,124百万円、営業利益は7,354百万円、経常利益は6,641百万円、当期純利益は6,640百万円となりました。

また、分配金については、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。）第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が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口当たりの分配金は3,555円となりました。

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、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配金（以下「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注1）。さらに、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等

その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金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ことを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超える金銭の分配（以下「一時的利益超過分配金」といいます。）として、分配することができるものとしています（注2）。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配金として、当期の減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である1,302百万円の100分の30にほぼ相当する390百万円を分配することとし、加えて一時的利益超過分配金として、資産の譲渡に伴う譲渡物件の減価償却累計額の減少による継続的利益超過分配額の一時的な減少額に相当する70百万円を分配することとしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は247円（うち継続的利益超過分配金は209円、一時的利益超過分配金は38円）となりました（注3）。

（注1）本投資法人は、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、期間損益、金銭分配額の水準及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、每期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。

（注2）一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

（注3）各保有資産に係る建物状況調査業者による建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6ヶ月平均額は331百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超える金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることになります。

（次期の見通し）

① 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は以下のような運用を行い、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長による投資主価値の向上を図ります。

外部成長戦略としては、ラサールグループ（注1）から提供される物件情報及び本資産運用会社独自の物件情報獲得能力を最大限活用し、優良な投資機会に厳選投資することで外部成長を図ります。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンド（注2）の保有物件につき売却情報の提供を受けることができるため、ラサールファンドからのソーシングと第三者からのソーシングの両方を活用した多様なソーシングルートを持っています。

内部成長戦略では、スポンサーサポート契約に基づき提供を受ける人材や利用可能な情報を通じて、ラサールグループのノウハウであるアクティブアセットマネジメント（注3）を活用して、内部成長の実現を目指します。本投資法人のポートフォリオは、テナントが分散しキャッシュ・フローの安定性が高いことに加え、賃貸借契約期間の満了に伴う契約更改期日が分散しているという特徴があります。契約更改の期日においては、市場賃料や空室率等を精査した上で、賃料の増額改定に取り組みます。加えて、足元の先行き不透明な情勢を踏まえ、将来に期日が到来する契約についても、積極的に前倒しで契約更改することで、賃料収入の安定化を図ります。また、物件の競争力に鑑み、適切に修繕、資本的支出を実施することで、物件競争力の維持・向上を図ります。

財務戦略については、強固な財務体質を活かし、財務の安定性と資金調達コストのバランスを実現するべく、調達先、調達手法の多様化や期日の分散、変動金利の活用を検討し、適切な財務基盤の構築に取り組みます。

（注1）「ラサールグループ」とは、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）を中心として、米国、欧州及びアジア太平洋地域において機関投資家を中心に不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。

（注2）「ラサールファンド」とは、ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。

（注3）「アクティブアセットマネジメント」とは、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のミクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法の総称です。

② 決算後に生じた重要な事実

a. 資産（優先出資証券及び特定社債）の取得

本投資法人は、2024年3月15日付で以下の優先出資証券を、また2024年3月19日付で以下の特定社債を取得しました。なお2024年6月下旬～2024年7月上旬に以下の優先出資証券を、また2024年7月9日付で以下の特定社債を取得する予定です。

資産名称	取得価格 (百万円)	取得先	対象不動産
NYプロパティーズ特定目的会社 優先出資証券	171.5	NYプロパティーズ 特定目的会社	南港物流センター及び 八千代物流センター
NYプロパティーズ特定目的会社 特定社債	600		

取得予定

優先出資証券 : 2024年6月下旬～2024年7月上旬 171.5百万円

特定社債 : 2024年7月9日 600百万円

b. 資産（匿名組合出資持分）の取得

本投資法人は、2024年3月18日付で以下の匿名組合出資持分を取得しました。

資産名称	取得価格 (百万円)	取得先	対象不動産
LRF 3 プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分	75	LRF 3 プロパティーズ 合同会社	尼崎案件

c. 資産（匿名組合出資持分）の取得の決定

本投資法人は、2024年4月15日付で以下の匿名組合出資持分を取得することを決定し、2025年3月19日付で取得する予定です。なお、当該匿名組合出資持分に係る匿名組合契約は2025年3月18日に締結予定であり、今後内容が変更となる又は匿名組合契約の締結自体が行われない可能性があります。当該取得は、フォワード・コミットメント等には該当しませんが、当該取得に関する公表後取得予定日までの期間に鑑み、フォワード・コミットメント等に準じるものとして取り扱うこととしています。

資産名称	取得予定価格 (百万円)	取得先	対象不動産
浦安プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分	320	浦安プロパティーズ 合同会社	浦安物流センター

d. 資産（匿名組合出資持分）の取得の決定

本投資法人は、2024年4月15日付で以下の匿名組合出資持分を取得することを決定し、2024年5月14日付で取得する予定です。なお、当該匿名組合出資持分に係る匿名組合契約は2024年5月13日に締結予定であり、今後内容が変更となる又は匿名組合契約の締結自体が行われない可能性があります。

資産名称	取得予定価格 (百万円)	取得先	対象不動産
沖縄糸満プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分	520	沖縄糸満プロパティ ーズ合同会社	沖縄糸満物流センター

e. 資産（信託受益権）の譲渡

本投資法人は、2024年3月21日付で以下の信託受益権を譲渡しました。なお、2024年9月10日に以下の信託受益権を譲渡する予定です。

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡先
東京 エリア	東京-5	ロジポート流山B棟 (準共有持分12.5%)	千葉県流山市	4,375	非開示

譲渡予定

ロジポート流山B棟（準共有持分12.5%） : 2024年9月10日 4,375百万円

f. 資産（信託受益権）の譲渡に係る売買契約の締結

本投資法人は、2024年4月15日付で以下の譲渡資産の譲渡に係る売買契約を締結し、2025年3月21日付で譲渡する予定です。当該譲渡資産の譲渡に係る売買契約は、フォワードコミットメント等に該当します。なお、譲渡予定日は、信託受益権準共有持分売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡先
東京 エリア	東京-5	ロジポート流山B棟 (準共有持分12.5%)	千葉県流山市	4,375	非開示

g. 自己投資口の取得に係る事項の決定

本投資法人は、2024年4月15日付で投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下の自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口につき、2024年8月期（第17期）中に消却することを予定しています。

取得し得る投資口の総数 : 43,000口（上限）
 投資口の取得価額の総額 : 6,000百万円（上限）
 取得方法 : 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
 取得期間 : 2024年4月16日から2024年7月31日まで

③ 運用状況の見通し

2024年8月期及び2025年2月期における本投資法人の運用状況については、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 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2024年8月期	12,742	6,925	6,231	6,229	3,335	246	3,581
2025年2月期	12,648	6,977	6,276	6,275	3,359	243	3,602

なお、この見通しの前提条件については、下記「2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他状況等により、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（利益超過分配金は含まない）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。

2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2024年8月期：2024年3月1日～2024年8月31日（184日） 2025年2月期：2024年9月1日～2025年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している不動産信託受益権（合計23物件）、優先出資証券（3件）、特定社債（1件）及び匿名組合出資持分（1件）（以下「現保有資産」といいます。）から、2023年10月16日付け及び本日付けで公表した以下の取引が行われることを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> <取得予定資産（優先出資証券）> NYプロパティーズ特定目的会社 優先出資証券 2024年6月下旬～2024年7月上旬取得予定 <取得予定資産（特定社債）> NYプロパティーズ特定目的会社 特定社債 2024年7月9日取得予定 <取得予定資産（匿名組合出資持分）> 沖縄糸満プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分 2024年5月14日取得予定 <譲渡予定資産（不動産信託受益権）> ロジポート流山B棟 準共有持分12.5% 2024年9月10日譲渡予定 上記取引を除き、2025年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には上記取引以外に、新規物件の取得、又は保有資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産（不動産信託受益権）の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 取得予定資産（特定社債）の利息収入については、取得予定資産（特定社債）の内容を定める社債要項の内容をベースに算出しています。 取得予定資産（優先出資証券）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特定目的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。 取得予定資産（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。なお、取得予定資産（匿名組合出資）に係る配当収入については、2025年2月期以降生じること前提としています。 譲渡予定資産については、不動産信託受益権を一部譲渡することにより、不動産等売却益（譲渡予定価格から譲渡予定日の想定帳簿価格及び譲渡にかかる諸費用の見込額を控除した額）が2024年8月期に1,137百万円、2025年2月期に1,144百万円発生することを見込んでいます。なお、実際の不動産等売却益の計上額は変動する可能性があります。 物件全体の平均稼働率は、2024年8月期及び2025年2月期にそれぞれ99.1%及び98.6%を見込んでいます。 営業収益については、賃借人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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報、現保有資産の過去実績及び本書の日付現在効力を有する各契約に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2024年8月期に1,537百万円、2025年2月期に1,519百万円を想定しています。 保有資産における固定資産税等は、2024年8月期において1,092百万円、2025年2月期において1,084百万円を見込んでいます。 修繕費は、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が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。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（投資法人債利息、投資法人債発行費償却、融資関連費用を含みます。）として、2024年8月期に690百万円、2025年2月期に699百万円を見込んでいます。なお、支払利息等に含まれる非現金支出費用は、2024年8月期に113百万円、2025年2月期に116百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2024年2月末日付において、本投資法人の有利子負債の残高は171,020百万円です。 2025年2月期末までに弁済期限又の到来する借入金については、全額リファイナンスを行うことを前提としています。 2024年8月期及び2025年2月期末のLTVはそれぞれ42.0%、42.1%程度となる見込みです。（小数第2位四捨五入） LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV(\%) = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100(\%)$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2024年2月末日付において発行済みである1,868,000口を前提として、2025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。 「1. 運用状況（1）運用状況（次期の見通し）②決算後に生じた重要な事実」に記載の自己投資口取得の取得・消却は考慮していません。
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"> 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利益の全額を分配することを前提として算出しています。 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、今後の運用資産の異動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後のさらなる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。2024年8月期及び2025年2月期については、資産の譲渡に伴う譲渡物件の減価償却累計額の減少により、一時的に1口当たり継続的利益超過分配金が減少することが見込まれるため、1口当たり分配金を平準化することを目的に一時的利益超過分配を行います。2024年8月期は継続的利益超過分配金381百万円（対象となる当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の約30%）に加えて、一時的利益超過分配金78百万円（対象となる当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の約6.2%）を分配することを前提としています。また、2025年2月期は継続的利益超過分配金369百万円（対象となる当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の約30%）に加えて、一時的利益超過分配金84百万円（対象となる当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の約6.8%）を分配することを前提としています。その結果、2024年8月期は利益超過分配金459百万円、2025年2月期は利益超過分配金453百万円をそれぞれ分配することを前提としています。 ・ 減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額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、減価償却累計額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。 ・ 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の30%に相当する金額を目途として、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況（特に、下記の鑑定LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額につき、利益を超える金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針です。また、継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金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ことを目的とする場合に限り、一時的な利益超過分配を行うことがあります。なお、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、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、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行わないほか、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。 ・ 以下の算式で計算される数値（鑑定LTV）が60%を超えることとなる場合には、利益を超える金銭の分配を行わないものとします。 $\text{鑑定LTV (\%)} = A / B \times 100 (\%)$ <p>A=期末有利子負債残高（投資法人債残高・短期投資法人債残高を含みますが、劣後債務の残高を除きます。）+敷金等（ただし、運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び本投資法人の敷金等リザーブ口座（本投資法人が賃貸人として返還義務を負う敷金等を保管する口座をいいます。）にリザーブされている金額相当額を除きます。）の額 B=期末時点における運用資産の鑑定評価額+本投資法人の口座（敷金等リザーブ口座を除きます。）の現預金残高+信託現金及び信託預金（運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額を除きます。）-利益分配金総額-利益超過分配金総額（出資の払戻し） なお、利益分配金総額及び利益超過分配金（出資の払戻し）総額については、直近の決算期における数値によります。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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。 ・ 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。

（2）投資リスク

有価証券報告書（2023年11月29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ています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,951,390	20,258,502
信託現金及び信託預金	7,939,192	7,847,532
営業未収入金	499,547	526,727
前払費用	260,319	279,470
未収還付法人税等	-	101,177
未収消費税等	675,014	-
その他	469	21,421
流動資産合計	27,325,933	29,034,832
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	139,633,302	140,196,207
減価償却累計額	△14,537,907	△15,829,488
信託建物（純額）	125,095,395	124,366,719
信託構築物	199,523	194,213
減価償却累計額	△49,348	△54,611
信託構築物（純額）	150,175	139,601
信託機械及び装置	214,383	214,383
減価償却累計額	△27,604	△32,078
信託機械及び装置（純額）	186,778	182,304
信託工具、器具及び備品	33,802	33,108
減価償却累計額	△7,427	△8,899
信託工具、器具及び備品（純額）	26,374	24,208
信託土地	250,477,043	250,211,979
信託建設仮勘定	183,202	189,318
有形固定資産合計	376,118,970	375,114,131
投資その他の資産		
投資有価証券	1,761,354	3,049,985
長期前払費用	771,764	747,503
繰延税金資産	1	11
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	10,137	10,137
投資その他の資産合計	2,553,258	3,817,638
固定資産合計	378,672,229	378,931,770
繰延資産		
投資口交付費	21,267	9,599
投資法人債発行費	51,078	46,306
繰延資産合計	72,346	55,906
資産合計	406,070,509	408,022,508

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	399,283	302,230
短期借入金	10,400,000	7,400,000
1年内返済予定の長期借入金	9,060,000	9,070,000
未払金	1,805,469	2,234,437
未払費用	6,233	9,870
未払法人税等	619	673
未払消費税等	-	759,595
前受金	2,054,545	1,993,977
その他	1,404,752	1,067,144
流動負債合計	25,130,905	22,837,929
固定負債		
投資法人債	13,500,000	13,500,000
長期借入金	138,060,000	141,050,000
信託預り敷金及び保証金	4,348,307	4,734,784
固定負債合計	155,908,307	159,284,784
負債合計	181,039,212	182,122,714
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	223,876,689	223,876,689
出資総額控除額	△3,936,500	△4,618,320
出資総額（純額）	219,940,189	219,258,369
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,091,107	6,641,425
剰余金合計	5,091,107	6,641,425
投資主資本合計	225,031,296	225,899,794
純資産合計	※2 225,031,296	※2 225,899,794
負債純資産合計	406,070,509	408,022,508

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,259,910	※1 10,616,238
その他貸貸事業収入	※1 955,831	※1 810,539
不動産等売却益	-	※2 1,147,366
受取配当金	-	474,126
匿名組合分配金	-	56,569
受取利息	-	19,923
営業収益合計	11,215,742	13,124,763
営業費用		
貸貸事業費用	※1 4,010,406	※1 3,840,439
資産運用報酬	1,342,691	1,762,817
資産保管・一般事務手数料	39,773	42,719
役員報酬	5,400	5,400
会計監査人報酬	14,000	14,000
貸倒損失	68	-
その他営業費用	61,542	104,611
営業費用合計	5,473,881	5,769,988
営業利益	5,741,860	7,354,775
営業外収益		
受取利息	129	134
未払分配金戻入	504	350
還付加算金	-	1,586
営業外収益合計	633	2,071
営業外費用		
支払利息	435,584	460,396
投資法人債利息	39,903	38,861
投資口交付費償却	22,598	11,668
投資法人債発行費償却	4,772	4,772
投資口公開関連費用	27,652	-
融資関連費用	121,504	154,641
投資有価証券償還損	-	45,062
営業外費用合計	652,016	715,402
経常利益	5,090,478	6,641,444
税引前当期純利益	5,090,478	6,641,444
法人税、住民税及び事業税	639	835
法人税等調整額	21	△9
法人税等合計	660	826
当期純利益	5,089,817	6,640,618
前期繰越利益	1,290	807
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,091,107	6,641,425

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	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	211,863,933	△3,506,315	208,357,618	5,099,250	5,099,250
当期変動額					
新投資口の発行	12,012,756		12,012,756		
利益超過分配		△430,185	△430,185		
剰余金の配当				△5,097,960	△5,097,960
当期純利益				5,089,817	5,089,817
当期変動額合計	12,012,756	△430,185	11,582,571	△8,142	△8,142
当期末残高	※1 223,876,689	△3,936,500	219,940,189	5,091,107	5,091,107

（単位：千円）

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	213,456,868	213,456,868
当期変動額		
新投資口の発行	12,012,756	12,012,756
利益超過分配	△430,185	△430,185
剰余金の配当	△5,097,960	△5,097,960
当期純利益	5,089,817	5,089,817
当期変動額合計	11,574,428	11,574,428
当期末残高	225,031,296	225,031,296

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	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	223,876,689	△3,936,500	219,940,189	5,091,107	5,091,107
当期変動額					
利益超過分配		△681,820	△681,820		
剰余金の配当				△5,090,300	△5,090,300
当期純利益				6,640,618	6,640,618
当期変動額合計	-	△681,820	△681,820	1,550,318	1,550,318
当期末残高	※1 223,876,689	△4,618,320	219,258,369	6,641,425	6,641,425

（単位：千円）

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	225,031,296	225,031,296
当期変動額		
利益超過分配	△681,820	△681,820
剰余金の配当	△5,090,300	△5,090,300
当期純利益	6,640,618	6,640,618
当期変動額合計	868,498	868,498
当期末残高	225,899,794	225,899,794

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
I 当期末処分利益	5,091,107,467	6,641,425,478
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	681,820,000	461,396,000
III 分配金の額	5,772,120,000	7,102,136,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,090)	(3,802)
うち利益分配金	5,090,300,000	6,640,740,000
（うち1口当たり利益分配金）	(2,725)	(3,555)
うち利益超過分配金	681,820,000	461,396,000
（うち1口当たり利益超過分配金）	(365)	(247)
IV 次期繰越利益	807,467	685,478

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる5,090,300,000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36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である1,468,730,876円の100分の30にほぼ相当する額として算定される438,980,000円に、賃貸事業費用（主に外注委託費）の一時的な増加及び新投資口の発行等による1口当たり分配金の一時的な減少額に相当する額242,840,000円を加えた681,820,000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36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる6,640,740,000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36条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である1,302,790,840円の100分の30にほぼ相当する額として算定される390,412,000円に、資産の譲渡に伴う譲渡物件の減価償却累計額の減少による継続的利益超過分配額の一時的な減少額に相当する70,984,000円を加えた461,396,000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により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができません。また、金銭の分配金額が法令に定める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場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2023年3月1日 2023年8月31日	自 至	2023年9月1日 2024年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,090,478		6,641,444
減価償却費		1,468,730		1,539,304
投資口交付費償却		22,598		11,668
投資法人債発行費償却		4,772		4,772
受取利息		△129		△134
支払利息		475,488		499,257
投資有価証券償還損益（△は益）		-		45,062
営業未収入金の増減額（△は増加）		△11,822		△47,103
未収還付法人税等の増減額（△は増加）		-		△101,177
未収消費税等の増減額（△は増加）		△797,431		797,431
前払費用の増減額（△は増加）		7,423		△19,151
長期前払費用の増減額（△は増加）		49,398		24,260
営業未払金の増減額（△は減少）		△4,461		△97,050
未払金の増減額（△は減少）		55,091		462,370
未払消費税等の増減額（△は減少）		△118,519		637,178
前受金の増減額（△は減少）		138,702		△60,568
信託有形固定資産の売却による減少額		-		3,223,844
その他		△1,008		△1,023
小計		6,379,312		13,560,387
利息の受取額		129		134
利息の支払額		△478,978		△495,621
法人税等の支払額		△1,082		△781
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,899,380		13,064,118
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△24,003,276		△3,807,379
投資有価証券の取得による支出		△1,125,854		△2,609,030
投資有価証券の償還による収入		210,000		1,291,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		348,986		124,178
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△200,058		△95,314
投資活動によるキャッシュ・フロー		△24,770,203		△5,096,545
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		10,400,000		-
短期借入金の返済による支出		-		△3,000,000
長期借入れによる収入		7,500,000		12,060,000
長期借入金の返済による支出		△7,500,000		△9,060,000
投資口の発行による収入		12,002,549		-
利益分配金の支払額		△5,097,509		△5,089,678
利益超過分配金の支払額		△430,136		△681,686
財務活動によるキャッシュ・フロー		16,874,903		△5,771,364
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△1,995,919		2,196,208
現金及び現金同等物の期首残高		25,588,281		23,592,361
現金及び現金同等物の期末残高		※1 23,592,361		※1 25,788,570

（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

<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p>	<p>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。 匿名組合出資持分 匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。 市場価格のない株式等及び匿名組合出資持分以外の有価証券 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しています。</p>
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～79年 構築物 10～45年 機械及び装置 8～24年 工具、器具及び備品 4～15年</p>
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 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。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<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 不動産等の売却については、不動産等の売買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を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 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。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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該計算期間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、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は46,387千円、当期は13,684千円です。</p>

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ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、市場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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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信託敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税額等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

（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. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	4,000,000千円	4,000,000千円
借入実行残高	- 千円	- 千円
借入未実行残高	4,000,000千円	4,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	9,422,889		9,781,641	
共益費収入	837,021	10,259,910	834,596	10,616,238
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	619,011		537,666	
駐車場収入	185,811		185,147	
その他賃貸収入	151,008	955,831	87,726	810,539
不動産賃貸事業収益合計		11,215,742		11,426,778
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	449,442		430,190	
水道光熱費	591,094		488,397	
公租公課	1,015,203		1,013,613	
損害保険料	22,650		23,225	
修繕費	172,757		145,130	
減価償却費	1,468,730		1,539,304	
その他賃貸事業費用	290,527		200,576	
不動産賃貸事業費用合計		4,010,406		3,840,439
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		7,205,335		7,586,339

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
（単位：千円）

ロジポート流山B棟 （準共有持分12.5%）	
不動産等売却収入	4,375,000
不動産等売却原価	3,223,844
その他売却費用	3,789
不動産等売却益	1,147,366

[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 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29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	1,868,000口	1,868,000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

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
現金及び預金	17,951,390千円	20,258,502千円
信託現金及び信託預金	7,939,192千円	7,847,532千円
使途制限付信託預金（注）	△2,298,221千円	△2,317,464千円
現金及び現金同等物	23,592,361千円	25,788,570千円

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

[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）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 （2023年8月31日）	当期 （2024年2月29日）
1年内	16,100,019千円	16,775,999千円
1年超	35,369,988千円	58,171,181千円
合計	51,470,008千円	74,947,181千円

[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、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(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

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画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、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(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、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2023年8月31日）

2023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、市場価格のない株式等は次表には含めていません（注2）。「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	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,060,000	9,067,831	7,831
(2) 投資法人債	13,500,000	13,152,250	△347,750
(3) 長期借入金	138,060,000	139,227,563	1,167,563
負債計	160,620,000	161,447,644	827,645
デリバティブ取引	-	-	-

当期（2024年2月29日）

2024年2月29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、市場価格のない株式等は次表には含めていません（注2）。「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	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,070,000	9,091,423	21,423
(2) 投資法人債	13,500,000	13,138,550	△361,450
(3) 長期借入金	141,050,000	142,680,164	1,630,164
負債計	163,620,000	164,910,137	1,290,137
デリバティブ取引	-	-	-

（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

元利金の合計額（特例処理の対象とされている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、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

(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。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）市場価格のない株式等

前期（2023年8月31日）

優先出資証券（貸借対照表計上額1,134,001千円）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、時価開示の対象としていません。

当期（2024年2月29日）

優先出資証券（貸借対照表計上額1,069,994千円）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、時価開示の対象としていません。

（注3）特定社債

前期（2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年2月29日）

特定社債（貸借対照表計上額809,021千円）は、財務諸表等規則第8条の6の2第2項の規定に基づき、「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。

（注4）匿名組合出資持分

前期（2023年8月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額627,353千円）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。

当期（2024年2月29日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額1,170,969千円）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。

（注5）投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2023年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	5,500,000	3,000,000	5,000,000
長期借入金	9,060,000	20,820,000	17,580,000	18,700,000	18,520,000	62,440,000
合計	9,060,000	20,820,000	17,580,000	24,200,000	21,520,000	67,440,000

当期（2024年2月29日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	2,000,000	6,500,000	-	5,000,000
長期借入金	9,070,000	21,450,000	18,680,000	16,920,000	29,500,000	54,500,000
合計	9,070,000	21,450,000	20,680,000	23,420,000	29,500,000	59,500,000

[有価証券に関する注記]

前期（2023年8月31日）

優先出資証券（貸借対照表計上額1,134,001千円）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、時価開示の対象としていません。

また、匿名組合出資持分（貸借対照表計上額627,353千円）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（2024年2月29日）

優先出資証券（貸借対照表計上額1,069,994千円）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、時価開示の対象としていません。

また、特定社債（貸借対照表計上額809,021千円）は、財務諸表等規則第8条の6の2第2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。

加えて、匿名組合出資持分（貸借対照表計上額1,170,969千円）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]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年2月29日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2023年8月31日）

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。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	117,320,000	111,130,000	*	*

*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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」金融商品の時価等に関する事項（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）長期借入金をご参照ください。）

当期（2024年2月29日）

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。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	123,190,000	118,280,000	*	*

*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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」金融商品の時価等に関する事項（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）長期借入金をご参照ください。）

[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 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容 (注2)	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員 の 兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い (注3)	1,584,791	未払金	1,476,960

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 資産運用報酬は、取得原価に算入した物件及び資産対応証券の取得に係る運用報酬それぞれ、231,050千円及び11,050千円を含んでいます。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容 (注2)	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	-	役員 の 兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い (注3)	1,821,387	未払金	1,987,774

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 資産運用報酬は、取得原価に算入した物件及び資産対応証券の取得に係る運用報酬それぞれ、32,700千円及び25,870千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29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 2023年8月31日	当期 2024年2月29日
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	1	11
繰延税金資産合計	1	11
繰延税金資産の純額	1	11

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

(単位：%)

	前期 2023年8月31日	当期 2024年2月29日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46	△31.46
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

[退職給付に関する注記]

前期（2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年2月29日）

該当事項はありません。

[持分法損益等に関する注記]

前期（2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年2月29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（2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年2月29日）

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

(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。

(関連情報)

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への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) 地域ごとの情報

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) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（1）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への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）地域ごとの情報

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）主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、主として東京エリア及び大阪エリアにおいて、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	353,559,721	376,118,970
期中増減額	22,559,249	△1,004,839
期末残高	376,118,970	375,114,131
期末時価	457,840,000	459,155,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（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3物件の取得（23,401,367千円）、主な減少額は減価償却費（1,468,730千円）です。また、当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（3,323,680千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分12.5%）の売却（3,223,844千円）及び減価償却費（1,539,304千円）です。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、[損益計算書に関する注記]に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（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	619,011	619,011
その他	-	10,596,730
合計	619,011	11,215,742

（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、上記金額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。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（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	4,375,000	1,147,366
水道光熱費収入	537,666	537,666
その他	-	11,439,731
合計	4,912,666	13,124,763

(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、上記金額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

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

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。

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 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

残存履行義務に配分した取引価格

2024年2月29日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2023年10月16日に売却契約を締結した不動産等に係る8,750,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務のうち4,375,000千円について2024年3月21日に当該不動産等の引渡しが完了しており、それに伴い収益を認識することを見込んでいます。また、4,375,000千円について2024年9月10日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
1口当たり純資産額	120,466円	120,931円
1口当たり当期純利益	2,811円	3,554円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が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 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期純利益（千円）	5,089,817	6,640,618
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,089,817	6,640,618
期中平均投資口数（口）	1,810,554	1,868,000

[重要な後発事象に関する注記]

a. 資産（優先出資証券及び特定社債）の取得

本投資法人は、2024年3月15日付で以下の優先出資証券を、また2024年3月19日付で以下の特定社債を取得しました。なお2024年6月下旬～2024年7月上旬に以下の優先出資証券を、また2024年7月9日付で以下の特定社債を取得する予定です。

資産名称	取得価格 (百万円)	取得先	対象不動産
NYプロパティーズ特定目的会社 優先出資証券	171.5	NYプロパティーズ 特定目的会社	南港物流センター及び 八千代物流センター
NYプロパティーズ特定目的会社 特定社債	600		

取得予定

優先出資証券 : 2024年6月下旬～2024年7月上旬 171.5百万円

特定社債 : 2024年7月9日 600百万円

b. 資産（匿名組合出資持分）の取得

本投資法人は、2024年3月18日付で以下の匿名組合出資持分を取得しました。

資産名称	取得価格 (百万円)	取得先	対象不動産
LRF 3 プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分	75	LRF 3 プロパティーズ 合同会社	尼崎案件

c. 資産（匿名組合出資持分）の取得の決定

本投資法人は、2024年4月15日付で以下の匿名組合出資持分を取得することを決定し、2025年3月19日付で取得する予定です。なお、当該匿名組合出資持分に係る匿名組合契約は2025年3月18日に締結予定であり、今後内容が変更となる又は匿名組合契約の締結自体が行われない可能性があります。当該取得は、フォワード・コミットメント等には該当しませんが、当該取得に関する公表後取得予定日までの期間に鑑み、フォワード・コミットメント等に準じるものとして取り扱うこととしています。

資産名称	取得予定価格 (百万円)	取得先	対象不動産
浦安プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分	320	浦安プロパティーズ 合同会社	浦安物流センター

d. 資産（匿名組合出資持分）の取得の決定

本投資法人は、2024年4月15日付で以下の匿名組合出資持分を取得することを決定し、2024年5月14日付で取得する予定です。なお、当該匿名組合出資持分に係る匿名組合契約は2024年5月13日に締結予定であり、今後内容が変更となる又は匿名組合契約の締結自体が行われない可能性があります。

資産名称	取得予定価格 (百万円)	取得先	対象不動産
沖縄糸満プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分	520	沖縄糸満プロパティ ーズ合同会社	沖縄糸満物流センター

e. 資産（信託受益権）の譲渡

本投資法人は、2024年3月21日付で以下の信託受益権を譲渡しました。なお、2024年9月10日に以下の信託受益権を譲渡する予定です。

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡先
東京 エリア	東京-5	ロジポート流山B棟 (準共有持分12.5%)	千葉県流山市	4,375	非開示

譲渡予定

ロジポート流山B棟（準共有持分12.5%）：2024年9月10日 4,375百万円

f. 資産（信託受益権）の譲渡に係る売買契約の締結

本投資法人は、2024年4月15日付で以下の譲渡資産の譲渡に係る売買契約を締結し、2025年3月21日付で譲渡する予定です。当該譲渡資産の譲渡に係る売買契約は、フォワードコミットメント等に該当します。なお、譲渡予定日は、信託受益権準共有持分売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。

地域	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡先
東京 エリア	東京-5	ロジポート流山B棟 (準共有持分12.5%)	千葉県流山市	4,375	非開示

g. 自己投資口の取得に係る事項の決定

本投資法人は、2024年4月15日付で投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下の自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口につき、2024年8月期（第17期）中に消却することを予定しています。

取得し得る投資口の総数 : 43,000口（上限）
 投資口の取得価額の総額 : 6,000百万円（上限）
 取得方法 : 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
 取得期間 : 2024年4月16日から2024年7月31日まで

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近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	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（注1）（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年5月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,100,000	△205,700	105,201,265	(注2)
2019年6月5日	公募増資	104,761	1,204,761	12,271,808	117,473,073	(注3)
2019年6月28日	第三者割当	5,239	1,210,000	613,701	118,086,775	(注4)
2019年9月18日	公募増資	145,714	1,355,714	20,836,373	138,923,148	(注5)
2019年10月10日	第三者割当	7,286	1,363,000	1,041,861	139,965,010	(注6)
2019年11月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,363,000	△183,920	139,781,090	(注7)
2020年5月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,363,000	△242,614	139,538,476	(注8)
2020年9月1日	公募増資	261,904	1,624,904	44,710,941	184,249,417	(注9)
2020年9月29日	第三者割当	13,096	1,638,000	2,235,683	186,485,101	(注10)
2020年11月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,638,000	△278,052	186,207,049	(注11)
2021年4月27日	公募増資	140,000	1,778,000	22,656,760	208,863,809	(注12)
2021年5月21日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,778,000	△373,464	208,490,345	(注13)
2021年5月25日	第三者割当	7,000	1,785,000	1,132,838	209,623,183	(注14)
2021年11月18日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,785,000	△412,335	209,210,848	(注15)
2022年5月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,785,000	△424,830	208,786,018	(注16)
2022年11月17日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,785,000	△428,400	208,357,618	(注17)
2023年5月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,785,000	△430,185	207,927,433	(注18)
2023年7月5日	公募増資	78,850	1,863,850	11,412,118	219,339,551	(注19)
2023年8月1日	第三者割当	4,150	1,868,000	600,637	219,940,189	(注20)
2023年11月17日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	-	1,868,000	△681,820	219,258,369	(注21)

(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) 2019年4月15日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり187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20日よりその支払を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格121,387円（発行価額117,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発

- 行しました。
- (注4) 1口当たり発行価額117,141円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注5) 1口当たり発行価格148,005円（発行価額142,995円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価額142,995円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注7) 2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、第7期（2019年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり152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日よりその支払を開始しました。
- (注8) 2020年4月17日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり178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22日よりその支払を開始しました。
- (注9) 1口当たり発行価格176,677円（発行価額170,715円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注10) 1口当たり発行価額170,715円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注11) 2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、第9期（2020年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり204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18日よりその支払を開始しました。
- (注12) 1口当たり発行価格167,700円（発行価額161,834円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注13) 2021年4月14日開催の本投資法人役員会において、第10期（2021年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり228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21日よりその支払を開始しました。
- (注14) 1口当たり発行価額161,834円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 2021年10月15日開催の本投資法人役員会において、第11期（2021年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり231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18日よりその支払を開始しました。
- (注16) 2022年4月15日開催の本投資法人役員会において、第12期（2022年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり238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日よりその支払を開始しました。
- (注17) 2022年10月14日開催の本投資法人役員会において、第13期（2022年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり240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17日よりその支払を開始しました。
- (注18) 2023年4月17日開催の本投資法人役員会において、第14期（2023年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり241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22日よりその支払を開始しました。
- (注19) 1口当たり発行価格149,565円（発行価額144,732円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注20) 1口当たり発行価額144,732円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注21) 2023年10月16日開催の本投資法人役員会において、第15期（2023年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり365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17日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2023年8月31日現在)		当期 (2024年2月29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)
信託不動産	物流施設	東京エリア	223,573	55.1	219,814	53.9
		大阪エリア	142,333	35.1	141,817	34.8
		その他	10,211	2.5	13,482	3.3
	小計	376,118	92.6	375,114	91.9	
投資有価証券(注4)			1,761	0.4	3,049	0.7
預金・その他の資産			28,190	6.9	29,858	7.3
資産総額			406,070	100.0	408,022	100.0

	前期 (2023年8月31日現在)		当期 (2024年2月29日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
負債総額	181,039	44.6	182,122	44.6
純資産総額	225,031	55.4	225,899	55.4
資産総額	406,070	100.0	408,022	100.0

(注1) 「地域」は、東京エリア、大阪エリア、その他をいい、うち「東京エリア」とは、東京60km圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内（JR大阪駅から45km圏内）の地域をいいます。

(注2) 「保有総額」は、各決算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）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) 「資産総額に対する比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「投資有価証券」は、前期は関西1プロパティ特定目的会社の優先出資証券、ジャパン・ロジスティクス・デベロップメント1特定目的会社の優先出資証券、LRF2プロパティーズ合同会社を営業者とする匿名組合出資持分及びジャパン・ロジスティクス・デベロップメント2特定目的会社の優先出資証券です。当期はジャパン・ロジスティクス・デベロップメント1特定目的会社の優先出資証券、ジャパン・ロジスティクス・デベロップメント2特定目的会社の優先出資証券、NYプロパティーズ特定目的会社の優先出資証券、NYプロパティーズ特定目的会社の特定社債及びLRF3プロパティーズ合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

2024年2月29日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄	数量 (口)	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注5)	対総資産 比率 (%) (注6)
優先出資証券	ジャパン・ロジスティクス・ デベロップメント1特定目的会社 優先出資証券(注1)	3,700	191,030	191,030	0.0
優先出資証券	ジャパン・ロジスティクス・ デベロップメント2特定目的会社 優先出資証券(注2)	9,500	482,945	482,945	0.1
優先出資証券	NYプロパティーズ特定目的会社 優先出資証券(注3)	7,840	396,018	396,018	0.1
特定社債	NYプロパティーズ特定目的会社 特定社債(注3)	—	809,021	809,021	0.2
匿名組合出資 持分	LRF3プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分(注4)	—	1,170,969	1,170,969	0.3
合計		—	3,049,985	3,049,985	0.7

(注1) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
ジャパン・ロジスティクス・ デベロップメント1特定目的会社 優先出資証券	信託受益権	松戸案件	千葉県松戸市松飛台

(注2) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
ジャパン・ロジスティクス・ デベロップメント2特定目的会社 優先出資証券	信託受益権	仙台案件	宮城県仙台市

(注3) 当該優先出資証券及び特定社債に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
NYプロパティーズ特定目的会社 優先出資証券及び特定社債	信託受益権	南港物流センター	大阪府大阪市住之江区南港南一丁目1番125号
	信託受益権	八千代物流センター	千葉県八千代市大和田新田597番地8

(注4) 当該匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
LRF 3 プロパティーズ合同会社 B号匿名組合出資持分	信託受益権	ロジポート加須	埼玉県加須市豊野台一丁目317番6
	信託受益権	大阪住之江物流センター	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番25号
	信託受益権	鴻巣案件	埼玉県鴻巣市八幡田字入会375番1
	信託受益権	入間案件	埼玉県入間市宮寺字宮ノ台4085番地
	信託受益権	浦和美園案件	埼玉県さいたま市緑区美園一丁目6番地3
	信託受益権	岩沼案件	宮城県岩沼市下野郷字新関迎120番1

(注5) 「評価額」については、帳簿価額を記載しています。

(注6) 「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 不動産等の概要

(ア) ポートフォリオの概要

2024年2月29日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

地域	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	所有形態	築年数 (年) (注2)	当期末 帳簿価額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定 評価額 (百万円) (注6)	延床面積 (㎡) (注7)	
東京 エリア	東京-1	ロジポート橋本 (注8)	神奈川県 相模原市	信託 受益権	9	20,422	21,200	5.6	27,100	145,801.69	
	東京-2	ロジポート相模原 (注9)	神奈川県 相模原市	信託 受益権	11	22,462	23,020	6.0	29,800	200,045.57	
	東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	信託 受益権	11	24,564	25,300	6.6	33,900	104,302.62	
	東京-5	ロジポート流山B棟 (注10)	千葉県 流山市	信託 受益権	16	22,671	23,275	6.1	29,575	133,414.76	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	37	18,874	19,000	5.0	20,200	100,235.67	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	33	19,043	19,120	5.0	23,000	117,546.26	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県 川崎市	信託 受益権	22	23,121	23,700	6.2	28,300	116,997.14	
	東京-9	ロジポート川越	埼玉県 川越市	信託 受益権	13	11,675	11,950	3.1	12,900	50,742.47	
	東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県 柏市	信託 受益権	6	9,088	9,300	2.4	10,900	40,878.58	
	東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県 日高市	信託 受益権	8	6,321	6,430	1.7	6,870	23,570.37	
	東京-13	東扇島（底地）	神奈川県 川崎市	信託 受益権	-	1,264	1,189	0.3	1,890	-	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注11)	神奈川県 川崎市	信託 受益権	5	31,669	32,200	8.5	37,000	289,164.66	
	東京-15	ロジポート新守谷	茨城県 つくばみらい市	信託 受益権	5	8,446	8,580	2.3	10,600	37,089.81	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府 堺市	信託 受益権	7	7,914	8,150	2.1	9,860	30,696.61
		大阪-2	ロジポート堺築港新町 (注12)	大阪府 堺市	信託 受益権	6	4,226	4,160	1.1	5,120	20,428.39
大阪-3		ロジポート大阪大正 (注13)	大阪府 大阪市	信託 受益権	6	17,258	17,655	4.6	21,600	117,037.14	
大阪-5		ロジポート尼崎	兵庫県 尼崎市	信託 受益権	6	47,709	48,200	12.7	62,700	261,007.41	
大阪-6		ロジポート堺 (注14)	大阪府 堺市	信託 受益権	7	11,884	12,075	3.2	13,600	115,552.35	
大阪-7		ロジポート大阪ベイ	大阪府 大阪市	信託 受益権	6	39,715	40,000	10.5	46,400	139,551.94	
大阪-8		ロジポート京都	京都府 八幡市	信託 受益権	3	13,107	13,015	3.4	13,100	37,399.42	
その他		そ の 他-1	愛西物流センター	愛知県 愛西市	信託 受益権	3	4,077	4,045	1.1	4,430	13,700.50
	そ の 他-2	刈谷物流センター	愛知県 刈谷市	信託 受益権	1	6,083	6,045	1.6	6,830	20,981.08	
	そ の 他-3	犬山物流センター	愛知県 犬山市	信託 受益権	1	3,321	3,270	0.9	3,480	10,363.34	
ポートフォリオ合計／平均					11	374,924	380,879	100.0	459,155	2,126,507.78	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産を3つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。
- (注2) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日（「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日）から2024年2月29日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ平均の欄は、取得価格で加重平均し、小数点以下を四捨五入して算出した数値です。
- (注3) 「期末帳簿価額」は、2024年2月29日現在における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。なお、信託建設仮勘定は含みません。
- (注4) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。したがって、各物件の取得価格の合計がポートフォリオの合計と一致しない場合があります。
- (注5) 「投資比率」は、各物件の取得価格が取得価格の合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注6) 「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、シービーアールイー株式会社及び一般財団法人 日本不動産研究所に保有資産の鑑定評価を委託し、2024年2月29日を価格時点として作成された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。
- (注7) 「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注8) 「ロジポート橋本」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注9) 「ロジポート相模原」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注10) 「ロジポート流山B棟」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（87.5%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。なお、本投資法人は2024年3月21日に「ロジポート流山B棟」の準共有持分（準共有持分割合12.5%）の譲渡を完了し、本書の日付現在保有する信託受益権の準共有持分割合は75%となっています。以下同じです。
- (注11) 「ロジポート川崎ベイ」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注12) 「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。
- (注13) 「ロジポート大阪大正」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注14) 「ロジポート堺」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

（イ）テナントとの契約状況

保有資産のテナントとの契約状況（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナントの総数、年間賃料の総額、敷金・保証金の総額）は、次のとおりです。

地域	物件番号	物件名称	テナントの総数 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
東京 エリア	東京-1	ロジポート橋本 (注7)	17	1,211	304	130,052	130,052	100.0	
	東京-2	ロジポート相模原 (注8)	19	1,389	326	180,971	180,049	99.5	
	東京-3	ロジポート北柏	6	1,474	405	100,234	100,234	100.0	
	東京-5	ロジポート流山B棟 (注9)	8	1,336	291	112,645	112,493	99.9	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	18	1,123	351	85,281	82,070	96.2	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	20	1,290	368	103,744	99,269	95.7	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	21	1,439	208	114,925	113,708	98.9	
	東京-9	ロジポート川越	4	665	162	53,087	53,053	99.9	
	東京-11	ロジポート柏沼南	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	40,773	40,773	100.0	
	東京-12	ロジポート狭山日高	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	23,565	23,565	100.0	
	東京-13	東扇島（底地）	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	11,472	11,472	100.0	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ (注10)	11	1,537	353	261,801	261,211	99.8	
	東京-15	ロジポート新守谷	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	37,092	37,092	100.0	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	30,690	30,690	100.0
		大阪-2	ロジポート堺築港新町	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	20,427	20,427	100.0
大阪-3		ロジポート大阪大正 (注11)	12	973	233	106,929	106,717	99.8	
大阪-5		ロジポート尼崎	13	3,190	909	218,760	216,791	99.1	
大阪-6		ロジポート堺 (注12)	5	725	160	112,654	111,526	99.0	
大阪-7		ロジポート大阪ベイ	11	1,981	780	136,516	136,516	100.0	
大阪-8		ロジポート京都	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	38,134	38,134	100.0	
その他		その他-1	愛西物流センター	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	13,700	13,700	100.0
	その他-2	刈谷物流センター	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	20,953	20,953	100.0	
	その他-3	犬山物流センター	1	非開示 (注13)	非開示 (注13)	10,363	10,363	100.0	
ポートフォリオ合計／平均			175	21,472	5,680	1,964,779 1,549,992	1,950,869 1,537,550	99.3 99.2	

（注1）「テナントの総数」は、2024年2月29日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（ただし、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されて

いる場合には、エンドテナントの総数を記載しています。ただし、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。

- (注2) 「年間賃料」は、2024年2月29日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書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契約されている信託不動産については、その合計額）（消費税及び地方消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注3) 「敷金・保証金」は、2024年2月29日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注4) 「賃貸可能面積」は、2024年2月29日時点における各信託不動産に係る建物（ただし、「東扇島（底地）」については、土地）の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、2024年2月29日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（ただし、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につき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実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2024年2月29日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物（ただし、「東扇島（底地）」については、土地）の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物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。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物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7) 「ロジポート橋本」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
- (注8) 「ロジポート相模原」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
- (注9) 「ロジポート流山B棟」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（87.5%）に相当する金額を記載しています。
- (注10) 「ロジポート川崎ベイ」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。
- (注11) 「ロジポート大阪大正」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。
- (注12) 「ロジポート堺」のテナントの総数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する金額を記載しています。
- (注13) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

（ウ）鑑定評価書の概要

地域	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格（百万円）					
							直接還元法		DCF法			
							収益価格	還元利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本（注1）	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	27,100	24,300	27,200	3.4	27,100	3.5	3.6	
	東京-2	ロジポート相模原（注2）	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	29,800	27,400	29,900	3.5	29,800	3.6	3.7	
	東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	2024年2月29日	33,900	26,500	34,200	3.6	33,900	3.4	3.7	
	東京-5	ロジポート流山B棟（注3）	シービーアールイー株式会社	2024年2月29日	29,575	23,712	29,225	3.9	29,575	3.6	3.9	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	20,200	20,100	20,300	4.1	20,200	4.2	4.3	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	23,000	22,700	22,500	4.0	23,200	4.1	4.2	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	28,300	28,200	28,400	3.9	28,300	4.0	4.1	
	東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	12,900	13,300	13,000	4.0	12,800	4.1	4.2	
	東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	10,900	10,600	11,200	4.0	10,800	4.0 (注8)	4.2	
	東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	6,870	7,080	6,920	4.0	6,850	3.9 (注9)	4.2	
	東京-13	東扇島（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	1,890	-	-	-	1,890	3.4	-	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ（注4）	一般財団法人日本不動産研究所	2024年2月29日	37,000	34,600	37,200	3.6	36,760	3.3	3.7	
	東京-15	ロジポート新守谷	一般財団法人日本不動産研究所	2024年2月29日	10,600	8,450	10,700	3.9	10,400	3.4	4.0	
	大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	2024年2月29日	9,860	6,370	9,940	3.9	9,780	3.5	4.0
		大阪-2	ロジポート堺築港新町（注5）	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	5,120	5,070	5,200	4.3	5,080	4.2 (注10)	4.5
大阪-3		ロジポート大阪大正（注6）	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	21,600	19,300	22,300	3.6	21,300	3.7	3.8	
大阪-5		ロジポート尼崎	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	62,700	60,500	62,500	4.0	62,800	4.1	4.2	
大阪-6		ロジポート堺（注7）	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	13,600	11,900	13,700	4.2	13,500	4.3	4.4	
大阪-7		ロジポート大阪ベイ	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	46,400	46,900	47,600	3.5	45,900	3.6	3.7	
大阪-8		ロジポート京都	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	13,100	12,500	13,500	3.7	12,900	3.5 (注11)	3.8	
その他		その他-1	愛西物流センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	4,430	4,360	4,510	3.7	4,390	3.6 (注12)	3.9
	その他-2	刈谷物流センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	6,830	6,150	6,930	3.7	6,780	3.6 (注13)	3.9	
	その他-3	犬山物流センター	株式会社谷澤総合鑑定所	2024年2月29日	3,480	3,090	3,540	3.8	3,450	3.7 (注14)	4.0	
ポートフォリオ合計					459,155	423,082	460,465		457,455			

(注1) 「ロジポート橋本」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。

- (注2) 「ロジポート相模原」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
- (注3) 「ロジポート流山B棟」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（87.5%）に相当する金額を記載しています。
- (注4) 「ロジポート川崎ベイ」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。
- (注5) 「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。
- (注6) 「ロジポート大阪大正」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。
- (注7) 「ロジポート堺」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する金額を記載しています。
- (注8) 「ロジポート柏沼南」の割引率は、初年度から3年度までの数値を記載しています。
- (注9) 「ロジポート狭山日高」の割引率は、初年度から7年度までの数値を記載しています。
- (注10) 「ロジポート堺築港新町」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。
- (注11) 「ロジポート京都」の割引率は、初年度から7年度までの数値を記載しています。
- (注12) 「愛西物流センター」の割引率は、初年度から3年度までの数値を記載しています。
- (注13) 「刈谷物流センター」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。
- (注14) 「犬山物流センター」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。

(エ) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2024年2月29日時点において、「年間賃料合計」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	年間賃料合計 (百万円) (注1)	賃料比率 (%) (注2)
ロジポート尼崎	3,190	14.9
合計	3,190	14.9

(注1) 「年間賃料合計」は、2024年2月29日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書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の合計（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料合計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。

(オ) 主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有する資産のうち、2024年2月29日時点において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結しているマスターリース会社を含みません。）はありません。

（カ）不動産等の損益の状況

（単位：千円）

物件番号	東京-1	東京-2	東京-3	東京-5	東京-6
不動産等の名称	ロジポート 橋本	ロジポート 相模原	ロジポート 北柏	ロジポート 流山B棟	ロジポート 東扇島A棟
第16期中の運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	664,525	748,893	810,288	766,897	627,681
賃貸事業収入	602,986	681,369	731,900	705,925	564,825
その他賃貸事業収入	61,538	67,524	78,388	60,972	62,855
②不動産賃貸事業費用合計	205,073	249,614	310,284	271,941	184,529
外注委託費	23,236	32,750	32,713	29,749	48,589
水道光熱費	39,648	45,133	66,389	44,982	20,001
公租公課	52,912	59,811	74,128	51,888	42,957
損害保険料	906	1,063	1,469	1,616	1,453
修繕費	10,135	11,443	9,850	9,125	2,447
減価償却費	76,300	72,064	100,349	131,203	66,790
その他賃貸事業費用	1,931	27,346	25,384	3,375	2,287
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	459,451	499,279	500,003	494,956	443,151
④賃貸NOI （=③+減価償却費）	535,752	571,344	600,353	626,160	509,942

（単位：千円）

物件番号	東京-7	東京-8	東京-9	東京-11	東京-12
不動産等の名称	ロジポート 東扇島B棟	ロジポート 東扇島C棟	ロジポート 川越	ロジポート 柏沼南	ロジポート 狭山日高
第16期中の運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	736,311	798,226	347,144	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	640,436	719,448	326,942		
その他賃貸事業収入	95,874	78,778	20,201		
②不動産賃貸事業費用合計	231,330	254,303	130,880		
外注委託費	40,614	50,116	17,773		
水道光熱費	30,587	28,331	14,367		
公租公課	64,771	64,352	26,464		
損害保険料	1,841	1,786	746		
修繕費	6,460	7,168	26,565		
減価償却費	85,404	100,873	43,342		
その他賃貸事業費用	1,650	1,673	1,621		
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	504,981	543,922	216,264	191,763	121,669
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	590,385	644,796	259,606	227,819	142,652

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(単位：千円)

物件番号	東京-13	東京-14	東京-15	大阪-1	大阪-2
不動産等の名称	東扇島(底地)	ロジポート 川崎ベイ	ロジポート 新守谷	ロジポート 堺南島町	ロジポート 堺築港新町
第16期中の運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	834,604	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入		776,626			
その他賃貸事業収入		57,978			
②不動産賃貸事業費用合計		258,682			
外注委託費		24,168			
水道光熱費		32,079			
公租公課		88,675			
損害保険料		1,270			
修繕費		1,241			
減価償却費		107,634			
その他賃貸事業費用	3,612				
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	21,169	575,922	156,468	143,618	89,851
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	21,169	683,557	191,237	174,747	114,247

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

（単位：千円）

物件番号	大阪-3	大阪-5	大阪-6	大阪-7	大阪-8	
不動産等の名称	ロジポート 大阪大正	ロジポート 尼崎	ロジポート 堺	ロジポート 大阪ベイ	ロジポート 京都	
第16期中の運用日数	182	182	182	182	182	
①不動産賃貸事業収益合計	498,725	1,675,280	380,688	1,031,960	非開示 (注)	
賃貸事業収入	470,049	1,568,540	358,736	986,091		
その他賃貸事業収入	28,675	106,740	21,951	45,868		
②不動産賃貸事業費用合計	184,717	617,795	152,671	398,997		
外注委託費	19,049	54,503	17,001	23,281		
水道光熱費	23,388	82,941	17,766	37,619		
公租公課	54,892	179,616	41,677	104,127		
損害保険料	775	3,585	1,304	2,152		
修繕費	3,817	35,975	14,742	5,078		
減価償却費	72,142	228,372	54,238	151,363		
その他賃貸事業費用	10,650	32,802	5,940	75,374		
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	314,007	1,057,485	228,017	632,962		197,521
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	386,150	1,285,857	282,255	784,326		246,301

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

(単位：千円)

物件番号	その他-1	その他-2	その他-3
不動産等の名称	愛西物流センター	刈谷物流センター	犬山物流センター
第16期中の運用日数	182	182	14
①不動産賃貸事業収益合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入			
その他賃貸事業収入			
②不動産賃貸事業費用合計			
外注委託費			
水道光熱費			
公租公課			
損害保険料			
修繕費			
減価償却費			
その他賃貸事業費用			
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	70,493	119,822	3,556
④賃貸NOI (=③+減価償却費)	89,208	151,707	6,065

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

（2）資本的支出の状況

1）資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、本書の日付現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	予定時期	工事予定金額 (百万円) (注)		
					総額	当期支払額	既支払総額
東京-3	ロジポート北柏	千葉県 柏市	冷凍冷蔵倉庫増築プロジェクト	自 2022年 8 月 至 2024年 4 月	714	4	163

(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、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は428百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費145百万円があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額 (百万円) (注)
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県 流山市	重量シャッター更新工事	自 2023年10月 至 2023年12月	53
東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県 流山市	非常用照明器具交換工事	自 2023年11月 至 2023年12月	26
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県 尼崎市	電力量計更新工事	2023年 9 月	23
その他の資本的支出					325
合 計					428

(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。