

## 2024年8月期 決算短信 (REIT)

2024年10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 03-6778-5400

有価証券報告書提出予定日 2024年11月28日 分配金支払開始予定日 2024年11月18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8月期の運用、資産の状況 (2024年3月1日~2024年8月31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8月期 | 12,782 | △2.6 | 6,987 | △5.0 | 6,308 | △5.0 | 6,307 | △5.0 |
| 2024年2月期 | 13,124 | 17.0 | 7,354 | 28.1 | 6,641 | 30.5 | 6,640 | 30.5 |

|          | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|          | 円              | %              | %            | %             |
| 2024年8月期 | 3,376          | 2.8            | 1.5          | 49.4          |
| 2024年2月期 | 3,554          | 2.9            | 1.6          | 50.6          |

## (2) 分配状況

|          | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 分配金総額<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>を含む) | 分配金総額<br>(利益超過分配金<br>を含む) | 配当性向  | 純資産<br>配当率 |
|----------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------|------------------------------|---------------------------|-------|------------|
|          | 円                              | 百万円                         | 円                    | 百万円           | 円                            | 百万円                       | %     | %          |
| 2024年8月期 | 3,379                          | 6,307                       | 247                  | 461           | 3,626                        | 6,768                     | 100.0 | 2.8        |
| 2024年2月期 | 3,555                          | 6,640                       | 247                  | 461           | 3,802                        | 7,102                     | 100.0 | 2.9        |

(注1) 2024年8月期の配当性向は、期中に自己投資口の取得及び消却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) 2024年2月期及び2024年8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いずれも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8月期 | 406,617 | 224,928 | 55.3   | 120,492  |
| 2024年2月期 | 408,022 | 225,899 | 55.4   | 120,931  |

## (4) キャッシュ・フローの状況

|          | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2024年8月期 | 10,912               | △3,250               | △7,277               | 26,172            |
| 2024年2月期 | 13,064               | △5,096               | △5,771               | 25,788            |

2. 2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31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<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>を含む) |
|----------|--------|------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|--------------------------------|------------------|------------------------------|
|          | 百万円    | %    | 百万円   | %   | 百万円   | %   | 百万円   | %   | 円                              | 円                | 円                            |
| 2025年2月期 | 12,678 | △0.9 | 7,039 | 0.8 | 6,332 | 0.4 | 6,331 | 0.4 | 3,392                          | 245              | 3,637                        |
| 2025年8月期 | 12,903 | 1.8  | 7,186 | 2.1 | 6,421 | 1.4 | 6,420 | 1.4 | 3,440                          | 243              | 3,683                        |

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2025年2月期）3,392円、1口当たり予想当期純利益（2025年8月期）3,440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8月期 | 1,866,753口 | 2024年2月期 | 1,868,000口 |
| ② 期末自己投資口数               | 2024年8月期 | 0口         | 2024年2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「2025年2月期及び2025年8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              | 8  |
| 2. 財務諸表                |    |
| (1) 貸借対照表              | 9  |
| (2) 損益計算書              | 11 |
| (3) 投資主資本等変動計算書        | 12 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書        | 14 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書       | 15 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記      | 16 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 16 |
| (8) 表示方法の変更に関する注記      | 18 |
| (9) 財務諸表に関する注記事項       | 19 |
| (10) 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8月期（第17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1,866,753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、実質賃金がプラスに転じる月も複数あり、日経平均株価は42,000円を超えて史上最高値を更新するなど一部明るい兆しも見られた一方で、日銀の3月と7月の利上げに株式市場が大きく反応する場面もみられ、米国ではFRBによる利下げ時期・利下げ幅を占う米国各種指標に市場が一喜一憂するなど、日米の金融政策の転換点の前後で平時以上に市場が金融政策の方向性に敏感に反応する相場展開が継続しています。また、今後の日米の金融政策の動向に加えて目先は日本の衆議院解散及び総選挙や米国の大統領選などの政治イベントを控えており、引き続きボラティリティの高い相場が予想されます。

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おります。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こともあり一部需給が緩む地域もみられたものの、空室の少ない希少性の高い地域においては引き続き強い賃料上昇が実現されるなど立地によってまちまちの需給環境となっております。近畿圏の空室率は継続して引き締まった需給環境により前期より更に低水準で推移しています。中部圏では昨年は大きな供給もあり空室率の上昇が懸念されたものの、今年は供給が落ち着いてきたことから年末にかけて空室が徐々に消化されていくと想定されます。

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377,554百万円、賃貸可能面積1,538,196㎡）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99.1%と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は171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おり、公募増資が許容され難い市場環境においても投資主価値向上に資する施策を検討・実行して参ります。

#### ③ 資金調達概要

本投資法人は、2024年6月28日に合計7,400百万円のリファイナンスを行いました。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42.1%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<br>(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、2024年3月1日から2024年8月31日までの184日間であり、当期における営業収益は12,782百万円、営業利益は6,987百万円、経常利益は6,308百万円、当期純利益は6,307百万円となりました。

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3,379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において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、又は、投資主還元を目的とする場合には、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、当期に計上する減価償却費である1,540百万円の100分の30にほぼ相当する461百万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金的支出の金額、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319百万円です。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有しています。

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、資金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

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10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5月1日付及び2025年11月4日付で譲渡する予定です。本投資法人は、当該譲渡資産の譲渡に係る売買契約について、フォワードコミットメント等に該当するものとして取り扱います。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<br>(百万円) | 譲渡先      |
|-----------|------|---------|--------|-----------------|----------|
| 東京<br>エリア | 東京-9 | ロジポート川越 | 埼玉県川越市 | 13,000          | LJPF合同会社 |

譲渡予定日

: 第1回（準共有持分20.0%） 2025年5月1日 2,600百万円

: 第2回（準共有持分80.0%） 2025年11月4日 10,400百万円

[参考情報]

a. 資産（信託受益権）の譲渡

本投資法人は、2024年9月10日付で以下の信託受益権を譲渡しました。

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

b. 資産（優先出資証券）の取得

本投資法人は、2024年9月27日付で以下の優先出資証券（第2回）を取得しました。なお、2025年4月及び2026年2月に以下の優先出資証券を取得する予定です。

| 資産名称                                       | 取得価格<br>(百万円) | 取得先                                      | 対象不動産 |
|--|---------------|--|-------|
| ジャパン・ロジスティクス・デベ<br>ロップメント2特定目的会社<br>優先出資証券 | 95            | ジャパン・ロジステ<br>イクス・デベロップ<br>メント2特定目的会<br>社 | 仙台案件  |

取得予定

優先出資証券：第3回 2025年4月 305百万円（上限）

: 第4回 2026年2月 670百万円（上限）

c. 自己投資口の取得及び消却に係る事項の決定

本投資法人は、2024年10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するとともに同法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、自己投資口の消却について決定しました。

自己投資口の取得

取得し得る投資口の総数 : 80,900口（上限）

投資口の取得価額の総額 : 11,280百万円（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10月16日から2025年10月14日まで

(注) 「投資口の取得価額の総額」については、単位未満を切り捨てて記載しています。

自己投資口の消却

前回決議に基づき取得した自己投資口及び上記の2024年10月15日付の決定に基づき2025年2月期（第18期）中に取得し、2025年2月28日において保有する自己投資口の全口数について、2025年2月28日に消却することを決定しています。

③ 運用状況の見通し

前回決議に基づき取得した自己投資口及び上記の2024年10月15日付の決定に基づき2025年2月期及び2025年8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<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>を含む) |
|----------|--------|-------|-------|-------|--------------------------------|------------------|------------------------------|
|          | 百万円    | 百万円   | 百万円   | 百万円   | 円                              | 円                | 円                            |
| 2025年2月期 | 12,687 | 7,039 | 6,332 | 6,331 | 3,392                          | 245              | 3,637                        |
| 2025年8月期 | 12,903 | 7,186 | 6,421 | 6,420 | 3,440                          | 243              | 3,683                        |

なお、この見通しの前提条件については、下記「2025年2月期及び2025年8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。

2025年2月期及び2025年8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"> <li>2025年2月期：2024年9月1日～2025年2月28日（181日）</li> <li>2025年8月期：2025年3月1日～2025年8月31日（184日）</li> </ul>  |
| 運用資産  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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（2件）（以下「現保有資産」といいます。）から公表済み及び本日付だ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。</li> <li>&lt;取得予定資産（匿名組合出資持分）&gt;<br/>浦安プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分 2025年3月19日取得予定</li> <li>&lt;譲渡（予定）資産（不動産信託受益権）&gt;<br/>ロジポート流山B棟 準共有持分12.5% 2024年9月10日譲渡<br/>ロジポート流山B棟 準共有持分12.5% 2025年3月21日譲渡予定<br/>ロジポート川越 準共有持分20.0% 2025年5月1日譲渡予定</li> <li>上記取引を除き、2025年8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。</li> <li>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。</li> </ul> |
| 営業収益  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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2025年2月期1,143百万円、2025年8月期に1,426百万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。</li> <li>物件全体の平均稼働率は、2025年2月期及び2025年8月期にそれぞれ99.1%及び98.6%を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>                  |
| 営業費用  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、2025年2月期に1,526百万円、2025年8月期に1,512百万円を想定しています。</li> <li>保有資産における固定資産税等は、2025年2月期において1,065百万円、2025年8月期において1,055百万円を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>   |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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、2025年2月期に704百万円、2025年8月期に762百万円を見込んでいます。</li> <li>なお、支払利息等に含まれる非現金支出費用は、2025年2月期に110百万円、2025年8月期に109百万円を見込んでいます。</li> </ul>  |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> <li>2024年8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。</li> <li>2025年8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。</li> <li>2025年2月期及び2025年8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）</li> <li>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</li> <li>LTV（%）＝有利子負債総額÷資産総額×100（%）</li> </ul>   |

| 項目                                 | 前提条件   |
|------------------------------------|--|
| 投資口                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>2024年8月末日付での発行済の投資口数1,866,753口から、2024年9月末時点で取得済の301口を2025年2月期末までに消却を考慮した1,866,452口を前提としています。</li> <li>その他、2025年8月末までに投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>  |
| 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | <ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い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。</li> <li>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。</li> </ul>  |
| 1口当たり<br>利益超過分配金                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。2025年2月期及び2025年8月期の継続的利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の約30%を分配することを前提として算出しており、それぞれ457百万円、453百万円を分配することを前提としています。</li> <li>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、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> <li>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費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において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、又は、投資主還元を目的とする場合には、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。</li> <li>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。<br/> <math display="block">\text{鑑定LTV (\%)} = A / B \times 100 (\%)</math> <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<br/>                     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）<br/>                     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> </li> </ul> |
| その他                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>  |

（2）投資リスク

有価証券報告書（2024年5月30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<br>(2024年2月29日) | 当期<br>(2024年8月31日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| <b>資産の部</b>     |                    |                    |
| 流動資産            |                    |                    |
| 現金及び預金          | 20,258,502         | 20,008,210         |
| 信託現金及び信託預金      | 7,847,532          | 8,467,349          |
| 営業未収入金          | 526,727            | 553,911            |
| 前払費用            | 279,470            | 252,590            |
| 未収還付法人税等        | 101,177            | 21,335             |
| その他             | 21,421             | 34,701             |
| 流動資産合計          | 29,034,832         | 29,338,099         |
| 固定資産            |                    |                    |
| 有形固定資産          |                    |                    |
| 信託建物            | 140,196,207        | 140,019,777        |
| 減価償却累計額         | △15,829,488        | △17,119,920        |
| 信託建物（純額）        | 124,366,719        | 122,899,857        |
| 信託構築物           | 194,213            | 199,890            |
| 減価償却累計額         | △54,611            | △59,372            |
| 信託構築物（純額）       | 139,601            | 140,518            |
| 信託機械及び装置        | 214,383            | 214,383            |
| 減価償却累計額         | △32,078            | △36,552            |
| 信託機械及び装置（純額）    | 182,304            | 177,830            |
| 信託工具、器具及び備品     | 33,108             | 32,054             |
| 減価償却累計額         | △8,899             | △10,276            |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 24,208             | 21,777             |
| 信託土地            | 250,211,979        | 248,017,235        |
| 信託建設仮勘定         | 189,318            | -                  |
| 有形固定資産合計        | 375,114,131        | 371,257,220        |
| 投資その他の資産        |                    |                    |
| 投資有価証券          | 3,049,985          | 5,316,771          |
| 長期前払費用          | 747,503            | 637,205            |
| 繰延税金資産          | 11                 | 10                 |
| 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      | 3,817,638          | 5,974,125          |
| 固定資産合計          | 378,931,770        | 377,231,345        |
| 繰延資産            |                    |                    |
| 投資口交付費          | 9,599              | 6,237              |
| 投資法人債発行費        | 46,306             | 41,534             |
| 繰延資産合計          | 55,906             | 47,771             |
| 資産合計            | 408,022,508        | 406,617,216        |

（単位：千円）

|                     | 前期<br>(2024年2月29日) | 当期<br>(2024年8月31日) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>負債の部</b>         |                    |                    |
| 流動負債                |                    |                    |
| 営業未払金               | 302,230            | 409,317            |
| 短期借入金               | 7,400,000          | -                  |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 9,070,000          | 28,220,000         |
| 未払金                 | 2,234,437          | 2,083,202          |
| 未払費用                | 9,870              | 9,158              |
| 未払法人税等              | 673                | 668                |
| 未払消費税等              | 759,595            | 371,422            |
| 前受金                 | 1,993,977          | 2,025,961          |
| 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 | 1,058,876          | 982,318            |
| その他                 | 8,267              | 10,089             |
| 流動負債合計              | 22,837,929         | 34,112,139         |
| 固定負債                |                    |                    |
| 投資法人債               | 13,500,000         | 13,500,000         |
| 長期借入金               | 141,050,000        | 129,300,000        |
| 信託預り敷金及び保証金         | 4,734,784          | 4,776,240          |
| 固定負債合計              | 159,284,784        | 147,576,240        |
| 負債合計                | 182,122,714        | 181,688,379        |
| <b>純資産の部</b>        |                    |                    |
| 投資主資本               |                    |                    |
| 出資総額                | 223,876,689        | 223,876,689        |
| 出資総額控除額             | △4,618,320         | ※3 △5,256,158      |
| 出資総額（純額）            | 219,258,369        | 218,620,530        |
| 剰余金                 |                    |                    |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 6,641,425          | 6,308,306          |
| 剰余金合計               | 6,641,425          | 6,308,306          |
| 投資主資本合計             | 225,899,794        | 224,928,836        |
| 純資産合計               | ※2 225,899,794     | ※2 224,928,836     |
| 負債純資産合計             | 408,022,508        | 406,617,216        |

（2）損益計算書

（単位：千円）

|                            | 前期<br>自 2023年9月1日<br>至 2024年2月29日 | 当期<br>自 2024年3月1日<br>至 2024年8月31日 |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>営業収益</b>                |                                   |                                   |
| 貸貸事業収入                     | ※1 10,616,238                     | ※1 10,653,659                     |
| その他貸貸事業収入                  | ※1 810,539                        | ※1 894,589                        |
| 不動産等売却益                    | ※2 1,147,366                      | ※2 1,138,714                      |
| 受取配当金                      | 474,126                           | 24,933                            |
| 匿名組合分配金                    | 56,569                            | 1,297                             |
| 受取利息                       | 19,923                            | 68,843                            |
| 営業収益合計                     | 13,124,763                        | 12,782,039                        |
| <b>営業費用</b>                |                                   |                                   |
| 貸貸事業費用                     | ※1 3,840,439                      | ※1 3,987,467                      |
| 資産運用報酬                     | 1,762,817                         | 1,651,252                         |
| 資産保管・一般事務手数料               | 42,719                            | 41,964                            |
| 役員報酬                       | 5,400                             | 5,400                             |
| 会計監査人報酬                    | 14,000                            | 14,000                            |
| その他営業費用                    | 104,611                           | 94,602                            |
| 営業費用合計                     | 5,769,988                         | 5,794,686                         |
| <b>営業利益</b>                | 7,354,775                         | 6,987,353                         |
| <b>営業外収益</b>               |                                   |                                   |
| 受取利息                       | 134                               | 2,337                             |
| 未払分配金戻入                    | 350                               | 647                               |
| 還付加算金                      | 1,586                             | 273                               |
| 営業外収益合計                    | 2,071                             | 3,258                             |
| <b>営業外費用</b>               |                                   |                                   |
| 支払利息                       | 460,396                           | 512,478                           |
| 投資法人債利息                    | 38,861                            | 39,688                            |
| 投資口交付費償却                   | 11,668                            | 3,362                             |
| 投資法人債発行費償却                 | 4,772                             | 4,772                             |
| 融資関連費用                     | 154,641                           | 121,729                           |
| 投資有価証券償還損                  | 45,062                            | -                                 |
| その他                        | -                                 | 141                               |
| 営業外費用合計                    | 715,402                           | 682,171                           |
| <b>経常利益</b>                | 6,641,444                         | 6,308,440                         |
| <b>税引前当期純利益</b>            | 6,641,444                         | 6,308,440                         |
| 法人税、住民税及び事業税               | 835                               | 818                               |
| 法人税等調整額                    | △9                                | 0                                 |
| 法人税等合計                     | 826                               | 819                               |
| <b>当期純利益</b>               | 6,640,618                         | 6,307,621                         |
| 前期繰越利益                     | 807                               | 685                               |
| <b>当期末処分利益又は当期末処理損失（△）</b> | 6,641,425                         | 6,308,306                         |

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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 |

当期（自 2024年3月1日 至 2024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    | 223,876,689    | △4,618,320 | 219,258,369 | 6,641,425           | 6,641,425  |
| 当期変動額    |                |            |             |                     |            |
| 利益超過分配   |                | △461,396   | △461,396    |                     |            |
| 剰余金の配当   |                |            |             | △6,640,740          | △6,640,740 |
| 当期純利益    |                |            |             | 6,307,621           | 6,307,621  |
| 自己投資口の取得 |                |            |             |                     |            |
| 自己投資口の消却 |                | △176,442   | △176,442    |                     |            |
| 当期変動額合計  | -              | △637,838   | △637,838    | △333,118            | △333,118   |
| 当期末残高    | ※1 223,876,689 | △5,256,158 | 218,620,530 | 6,308,306           | 6,308,306  |

（単位：千円）

|          | 投資主資本    |             | 純資産合計       |
|----------|----------|-------------|-------------|
|          | 自己投資口    | 投資主資本合計     |             |
| 当期首残高    | -        | 225,899,794 | 225,899,794 |
| 当期変動額    |          |             |             |
| 利益超過分配   |          | △461,396    | △461,396    |
| 剰余金の配当   |          | △6,640,740  | △6,640,740  |
| 当期純利益    |          | 6,307,621   | 6,307,621   |
| 自己投資口の取得 | △176,442 | △176,442    | △176,442    |
| 自己投資口の消却 | 176,442  | -           | -           |
| 当期変動額合計  | -        | △970,957    | △970,957    |
| 当期末残高    | -        | 224,928,836 | 224,928,836 |

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

|                  | 前期<br>自 2023年9月1日<br>至 2024年2月29日 | 当期<br>自 2024年3月1日<br>至 2024年8月31日 |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| I 当期末処分利益        | 6,641,425,478                     | 6,308,306,859                     |
| II 利益超過分配金加算額    |                                   |                                   |
| 出資総額控除額          | 461,396,000                       | 461,087,991                       |
| III 分配金の額        | 7,102,136,000                     | 6,768,846,378                     |
| （投資口1口当たり分配金の額）  | (3,802)                           | (3,626)                           |
| うち利益分配金          | 6,640,740,000                     | 6,307,758,387                     |
| （うち1口当たり利益分配金）   | (3,555)                           | (3,379)                           |
| うち利益超過分配金        | 461,396,000                       | 461,087,991                       |
| （うち1口当たり利益超過分配金） | (247)                             | (247)                             |
| IV 次期繰越利益        | 685,478                           | 548,472                           |

| 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、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</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> | <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6,307,758,387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、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期に計上する減価償却費相当額である1,540,421,273円の100分の30にほぼ相当する額として算定される461,087,991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す。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す。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                         | 前期 |                           | 当期 |                           |
|-------------------------|----|---------------------------|----|---------------------------|
|                         | 自  | 2023年9月1日<br>至 2024年2月29日 | 自  | 2024年3月1日<br>至 2024年8月31日 |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |    |                           |    |                           |
| 税引前当期純利益                |    | 6,641,444                 |    | 6,308,440                 |
| 減価償却費                   |    | 1,539,304                 |    | 1,540,421                 |
| 投資口交付費償却                |    | 11,668                    |    | 3,362                     |
| 投資法人債発行費償却              |    | 4,772                     |    | 4,772                     |
| 受取利息                    |    | △134                      |    | △2,337                    |
| 支払利息                    |    | 499,257                   |    | 552,167                   |
| 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）        |    | △47,103                   |    | △37,343                   |
| 未収還付法人税等の増減額（△は増加）      |    | △101,177                  |    | 79,842                    |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）        |    | 797,431                   |    | -                         |
| 前払費用の増減額（△は増加）          |    | △19,151                   |    | 26,880                    |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）        |    | 24,260                    |    | 110,298                   |
| 営業未払金の増減額（△は減少）         |    | △97,050                   |    | 107,084                   |
| 未払金の増減額（△は減少）           |    | 462,370                   |    | △179,999                  |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）        |    | 637,178                   |    | △315,783                  |
| 前受金の増減額（△は減少）           |    | △60,568                   |    | 31,983                    |
| 信託有形固定資産の売却による減少額       |    | 3,223,844                 |    | 3,236,002                 |
| その他                     |    | △1,023                    |    | △2,015                    |
| 小計                      |    | 13,560,387                |    | 11,463,774                |
| 利息の受取額                  |    | 134                       |    | 2,337                     |
| 利息の支払額                  |    | △495,621                  |    | △552,878                  |
| 法人税等の支払額                |    | △781                      |    | △823                      |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        |    | 13,064,118                |    | 10,912,410                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |    |                           |    |                           |
| 信託有形固定資産の取得による支出        |    | △3,807,379                |    | △965,931                  |
| 投資有価証券の取得による支出          |    | △2,609,030                |    | △2,263,988                |
| 投資有価証券の償還による収入          |    | 1,291,000                 |    | -                         |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入     |    | 124,178                   |    | 123,249                   |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出     |    | △95,314                   |    | △144,310                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        |    | △5,096,545                |    | △3,250,981                |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |    |                           |    |                           |
| 短期借入金の返済による支出           |    | △3,000,000                |    | △7,400,000                |
| 長期借入れによる収入              |    | 12,060,000                |    | 7,400,000                 |
| 長期借入金の返済による支出           |    | △9,060,000                |    | -                         |
| 自己投資口の取得による支出           |    | -                         |    | △176,442                  |
| 利益分配金の支払額               |    | △5,089,678                |    | △6,640,049                |
| 利益超過分配金の支払額             |    | △681,686                  |    | △461,370                  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        |    | △5,771,364                |    | △7,277,862                |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）     |    | 2,196,208                 |    | 383,566                   |
| 現金及び現金同等物の期首残高          |    | 23,592,361                |    | 25,788,570                |
| 現金及び現金同等物の期末残高          |    | ※1 25,788,570             |    | ※1 26,172,136             |

（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<br/>市場価格のない株式等<br/>移動平均法による原価法を採用しています。<br/>匿名組合出資持分<br/>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。<br/>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<br/>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。）<br/>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。<br/>建物 2～79年<br/>構築物 10～45年<br/>機械及び装置 8～24年<br/>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<br/>償還までの期間にわたり定額法により償却しています。<br/>(2) 投資口交付費<br/>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<br/>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。<br/>①不動産等の売却<br/>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。<br/>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。<br/>②水道光熱費収入<br/>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。<br/>(2) 固定資産税等の処理方法<br/>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。<br/>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13,684千円、当期はありません。</p> |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <p>5. ヘッジ会計の方法</p>              | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>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<br/>ヘッジ手段：金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>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<br/>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<br/>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。<br/>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"> <li>①信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③信託敷金及び保証金</li> <li>④1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税額等の処理方法<br/>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）表示方法の変更に関する注記

（貸借対照表）

前期において、「流動負債」の「その他」に含めていた「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」は、重要性が増したため、当期より独立掲記しました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動負債」の「その他」1,067,144千円は、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」1,058,876千円及び「その他」8,267千円として組替えています。

（9）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<br>(2024年2月29日) | 当期<br>(2024年8月31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<br>(2024年2月29日) | 当期<br>(2024年8月31日) |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 50,000千円           | 50,000千円           |

※3. 自己投資口の消却の状況

|       | 前期<br>(2024年2月29日) | 当期<br>(2024年8月31日) |
|-------|--------------------|--------------------|
| 総消却口数 | —                  | 1,247口             |
| 消却総額  | —                  | 176,442千円          |

[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<br>自 2023年9月1日<br>至 2024年2月29日 | 当期<br>自 2024年3月1日<br>至 2024年8月31日 |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| A. 不動産賃貸事業収益       |                                   |                                   |
| 賃貸事業収入             |                                   |                                   |
| 賃料収入               | 9,781,641                         | 9,831,078                         |
| 共益費収入              | 834,596                           | 822,581                           |
| その他賃貸事業収入          |                                   |                                   |
| 水道光熱費収入            | 537,666                           | 589,648                           |
| 駐車場収入              | 185,147                           | 186,945                           |
| その他賃貸収入            | 87,726                            | 117,995                           |
| 不動産賃貸事業収益合計        | 11,426,778                        | 11,548,249                        |
| B. 不動産賃貸事業費用       |                                   |                                   |
| 賃貸事業費用             |                                   |                                   |
| 外注委託費              | 430,190                           | 454,732                           |
| 水道光熱費              | 488,397                           | 537,199                           |
| 公租公課               | 1,013,613                         | 1,068,864                         |
| 損害保険料              | 23,225                            | 23,810                            |
| 修繕費                | 145,130                           | 164,413                           |
| 減価償却費              | 1,539,304                         | 1,540,421                         |
| その他賃貸事業費用          | 200,576                           | 198,026                           |
| 不動産賃貸事業費用合計        | 3,840,439                         | 3,987,467                         |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 7,586,339                         | 7,560,782                         |

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（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<br>(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 |

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

(単位：千円)

| ロジポート流山B棟<br>(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                  | 3,236,002 |
| その他売却費用                   | 282       |
| 不動産等売却益                   | 1,138,714 |

## [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<br>自 2023年9月1日<br>至 2024年2月29日 | 当期<br>自 2024年3月1日<br>至 2024年8月31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                        | 1,866,753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<br>自 2023年9月1日<br>至 2024年2月29日 | 当期<br>自 2024年3月1日<br>至 2024年8月31日 |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 現金及び預金       | 20,258,502千円                      | 20,008,210千円                      |
| 信託現金及び信託預金   | 7,847,532千円                       | 8,467,349千円                       |
| 使途制限付信託預金（注） | △2,317,464千円                      | △2,303,423千円                      |
| 現金及び現金同等物    | 25,788,570千円                      | 26,172,136千円                      |

(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<br>(2024年2月29日) | 当期<br>(2024年8月31日) |
|-----|--------------------|--------------------|
| 1年内 | 16,775,999千円       | 17,877,041千円       |
| 1年超 | 58,171,181千円       | 60,759,136千円       |
| 合計  | 74,947,181千円       | 78,636,178千円       |

## [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の際に、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（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          | -           | -           | -         |

当期（2024年8月31日）

2024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」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、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」、「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 | 28,220,000  | 28,225,884  | 5,884    |
| (2) 投資法人債         | 13,500,000  | 13,066,300  | △433,700 |
| (3) 長期借入金         | 129,300,000 | 129,202,052 | △97,947  |
| 負債計               | 171,020,000 | 170,494,236 | △525,763 |
| 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（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。

当期（2024年8月31日）

優先出資証券（貸借対照表計上額1,510,336千円）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（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。

当期（2024年8月31日）

特定社債（貸借対照表計上額2,025,521千円）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（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。

当期（2024年8月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額1,780,913千円）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（2024年2月29日）

(単位：千円)

|       | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>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 |

当期（2024年8月31日）

(単位：千円)

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>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 | 28,220,000 | 17,580,000  | 18,700,000  | 18,520,000  | 40,100,000  | 34,400,000 |
| 合計    | 28,220,000 | 17,580,000  | 24,200,000  | 21,520,000  | 40,100,000  | 39,400,000 |

[有価証券に関する注記]

前期（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。

当期（2024年8月31日）

優先出資証券（貸借対照表計上額1,510,336千円）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2,025,521千円）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1,780,913千円）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（2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（2024年8月31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（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<br>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を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<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 123,190,000 | 111,530,000 | *  | *         |

\*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を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9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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<br>(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<br>(注2)      | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科目  | 期末残高<br>(千円)<br>(注1) |
|--------------|---------------------|---------|------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|--------------------|----------------------|-----|----------------------|
|              |                     |         |                  |           |                | 役員<br>の<br>兼任等 | 事業上<br>の<br>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<br>の<br>兼任  | 資産運用会社         | 資産運用報酬の支払い<br>(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せん。

当期（自 2024年3月1日 至 2024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<br>(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<br>(注2)      | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科目  | 期末残高<br>(千円)<br>(注1) |
|--------------|---------------------|---------|------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|--------------------|----------------------|-----|----------------------|
|              |                     |         |                  |           |                | 役員<br>の<br>兼任等 | 事業上<br>の<br>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<br>の<br>兼任  | 資産運用会社         | 資産運用報酬の支払い<br>(注3) | 1,673,532            | 未払金 | 1,816,377            |

(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資産対応証券の取得に係る運用報酬22,280千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31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<br>2024年2月29日 | 当期<br>2024年8月31日 |
|-------------|------------------|------------------|
| (繰延税金資産)    |                  |                  |
| 未払事業税損金不算入額 | 11               | 10               |
| 繰延税金資産合計    | 11               | 10               |
| 繰延税金資産の純額   | 11               | 10               |

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<br>2024年2月29日 | 当期<br>2024年8月31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（2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（2024年8月31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（2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（2024年8月31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（2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（2024年8月31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。

当期（自 2024年3月1日 至 2024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。

[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<br>自 2023年9月1日<br>至 2024年2月29日 | 当期<br>自 2024年3月1日<br>至 2024年8月31日 |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貸借対照表計上額 |                                   |                                   |
| 期首残高     | 376,118,970                       | 375,114,131                       |
| 期中増減額    | △1,004,839                        | △3,856,911                        |
| 期末残高     | 375,114,131                       | 371,257,220                       |
| 期末時価     | 459,155,000                       | 460,095,000                       |

(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。また、当期の主な増加額はロジポート北柏の冷凍冷蔵倉庫の取得(725,224千円)、主な減少額はロジポート流山B棟(準共有持分12.5%)の売却(3,236,002千円)及び減価償却費(1,540,421千円)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<br>(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。

当期（自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日）

（単位：千円）

|         | 顧客との契約から生じる収益<br>(注) | 外部顧客への売上高  |
|---------|----------------------|------------|
| 不動産等の売却 | 4,375,000            | 1,138,714  |
| 水道光熱費収入 | 589,648              | 589,648    |
| その他     | -                    | 11,053,675 |
| 合計      | 4,964,648            | 12,782,039 |

(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 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。

当期（自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月 31日）

残存履行義務に配分した取引価格

2024年8月31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4,375,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務の4,375,000千円について2024年 9月 10日に引渡しが完了しており、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<br>自 2023年 9月 1日<br>至 2024年 2月 29日 | 当期<br>自 2024年 3月 1日<br>至 2024年 8月 31日 |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 120,931円                              | 120,492円                              |
| 1口当たり当期純利益 | 3,554円                                | 3,376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<br>自 2023年 9月 1日<br>至 2024年 2月 29日 | 当期<br>自 2024年 3月 1日<br>至 2024年 8月 31日 |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 当期純利益（千円）         | 6,640,618                             | 6,307,621                             |
| 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） | 6,640,618                             | 6,307,621                             |
| 期中平均投資口数（口）       | 1,868,000                             | 1,867,986                             |

[重要な後発事象に関する注記]

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10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5月1日付及び2025年11月4日付で譲渡する予定です。本投資法人は、当該譲渡資産の譲渡に係る売買契約について、フォワードコミットメント等に該当するものとして取り扱います。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<br>(百万円) | 譲渡先      |
|-----------|------|---------|--------|-----------------|----------|
| 東京<br>エリア | 東京-9 | ロジポート川越 | 埼玉県川越市 | 13,000          | LJPF合同会社 |

譲渡予定日

：第1回（準共有持分20.0%） 2025年5月1日 2,600百万円  
 ：第2回（準共有持分80.0%） 2025年11月4日 10,400百万円

[追加情報]

a. 資産（信託受益権）の譲渡

本投資法人は、2024年9月10日付で以下の信託受益権を譲渡しました。

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

b. 資産（優先出資証券）の取得

本投資法人は、2024年9月27日付で以下の優先出資証券（第2回）を取得しました。なお、2025年4月及び2026年2月に以下の優先出資証券を取得する予定です。

| 資産名称                                       | 取得価格<br>(百万円) | 取得先                                      | 対象不動産 |
|--|---------------|--|-------|
| ジャパン・ロジスティクス・デベ<br>ロップメント2特定目的会社<br>優先出資証券 | 95            | ジャパン・ロジステ<br>イクス・デベロッ<br>プメント2特定目的<br>会社 | 仙台案件  |

取得予定

優先出資証券：第3回 2025年4月 305百万円（上限）  
 ：第4回 2026年2月 670百万円（上限）

c. 自己投資口の取得及び消却に係る事項の決定

本投資法人は、2024年10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するとともに同法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、自己投資口の消却について決定しました。

自己投資口の取得

取得し得る投資口の総数 : 80,900口（上限）  
 投資口の取得価額の総額 : 11,280百万円（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10月16日から2025年10月14日まで

(注) 「投資口の取得価額の総額」については、単位未満を切り捨てて記載しています。

自己投資口の消却

前回決議に基づき取得した自己投資口及び上記の2024年10月15日付の決定に基づき2025年2月期（第18期）中に取得し、2025年2月28日において保有する自己投資口の全口数について、2025年2月28日に消却することを決

定しています。

（10）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9月18日  | 公募増資                        | 145,714       | 1,355,714 | 20,836,373   | 138,923,148 | （注2）  |
| 2019年10月10日 | 第三者割当                       | 7,286         | 1,363,000 | 1,041,861    | 139,965,010 | （注3）  |
| 2019年11月21日 | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,363,000 | △183,920     | 139,781,090 | （注4）  |
| 2020年5月22日  | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,363,000 | △242,614     | 139,538,476 | （注5）  |
| 2020年9月1日   | 公募増資                        | 261,904       | 1,624,904 | 44,710,941   | 184,249,417 | （注6）  |
| 2020年9月29日  | 第三者割当                       | 13,096        | 1,638,000 | 2,235,683    | 186,485,101 | （注7）  |
| 2020年11月18日 | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,638,000 | △278,052     | 186,207,049 | （注8）  |
| 2021年4月27日  | 公募増資                        | 140,000       | 1,778,000 | 22,656,760   | 208,863,809 | （注9）  |
| 2021年5月21日  | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,778,000 | △373,464     | 208,490,345 | （注10） |
| 2021年5月25日  | 第三者割当                       | 7,000         | 1,785,000 | 1,132,838    | 209,623,183 | （注11） |
| 2021年11月18日 | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,785,000 | △412,335     | 209,210,848 | （注12） |
| 2022年5月23日  | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,785,000 | △424,830     | 208,786,018 | （注13） |
| 2022年11月17日 | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,785,000 | △428,400     | 208,357,618 | （注14） |
| 2023年5月22日  | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,785,000 | △430,185     | 207,927,433 | （注15） |
| 2023年7月5日   | 公募増資                        | 78,850        | 1,863,850 | 11,412,118   | 219,339,551 | （注16） |
| 2023年8月1日   | 第三者割当                       | 4,150         | 1,868,000 | 600,637      | 219,940,189 | （注17） |
| 2023年11月17日 | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,868,000 | △681,820     | 219,258,369 | （注18） |
| 2024年5月21日  | 利益を超える<br>金銭の分配<br>（出資の払戻し） | -             | 1,868,000 | △461,396     | 218,796,973 | （注19） |
| 2024年8月30日  | 消却                          | △1,247        | 1,866,753 | △176,442     | 218,620,530 | （注20） |

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注2）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3）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4）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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 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。
- (注19) 2024年4月15日開催の本投資法人役員会において、第16期（2024年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり247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20) 2024年4月16日から同年8月30日にかけて、証券会社との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（1,247口）については、同年6月25日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、そのすべてを同年8月30日に消却しました。

## 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<br>(注1) | 前期<br>(2024年2月29日現在)  |                               | 当期<br>(2024年8月31日現在)  |                               |
|------------|-------|------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
|            |       |            | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 資産総額に<br>対する比率<br>(%)<br>(注3) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 資産総額に<br>対する比率<br>(%)<br>(注3) |
| 信託不動産      | 物流施設  | 東京エリア      | 219,814               | 53.9                          | 216,590               | 53.3                          |
|            |       | 大阪エリア      | 141,817               | 34.8                          | 141,249               | 34.7                          |
|            |       | その他        | 13,482                | 3.3                           | 13,416                | 3.3                           |
|            | 小計    | 375,114    | 91.9                  | 371,257                       | 91.3                  |                               |
| 投資有価証券(注4) |       |            | 3,049                 | 0.7                           | 5,316                 | 1.3                           |
| 預金・その他の資産  |       |            | 29,858                | 7.3                           | 30,043                | 7.4                           |
| 資産総額       |       |            | 408,022               | 100.0                         | 406,617               | 100.0                         |

|       | 前期<br>(2024年2月29日現在) |                               | 当期<br>(2024年8月31日現在) |                               |
|-------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|
|       | 金額<br>(百万円)          | 資産総額に<br>対する比率<br>(%)<br>(注3) | 金額<br>(百万円)          | 資産総額に<br>対する比率<br>(%)<br>(注3) |
| 負債総額  | 182,122              | 44.6                          | 181,688              | 44.7                          |
| 純資産総額 | 225,899              | 55.4                          | 224,928              | 55.3                          |
| 資産総額  | 408,022              | 100.0                         | 406,617              | 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。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、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及び沖縄糸満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8月31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<br>(口) | 帳簿価額<br>(千円) | 評価額<br>(千円)<br>(注6) | 対総資産<br>比率<br>(%)<br>(注7) |
|--------------|--|-----------|--------------|---------------------|---------------------------|
| 優先出資証券       | ジャパン・ロジスティクス・<br>デベロップメント1特定目的会社<br>優先出資証券(注1) | 5,500     | 281,930      | 281,930             | 0.1                       |
| 優先出資証券       | ジャパン・ロジスティクス・<br>デベロップメント2特定目的会社<br>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<br>優先出資証券(注3)                  | 14,700    | 745,460      | 745,460             | 0.2                       |
| 特定社債         | NYプロパティーズ特定目的会社<br>特定社債(注3)                    | —         | 2,025,521    | 2,025,521           | 0.5                       |
| 匿名組合出資<br>持分 | LRF3プロパティーズ合同会社<br>B号匿名組合出資持分(注4)              | —         | 1,250,613    | 1,250,613           | 0.3                       |
| 匿名組合出資<br>持分 | 沖縄糸満プロパティーズ合同会社<br>B号匿名組合出資持分(注5)              | —         | 530,300      | 530,300             | 0.1                       |
| 合計           |  | —         | 5,316,771    | 5,316,771           | 1.3                       |

(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・<br>デベロップメント1特定目的会社<br>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・<br>デベロップメント2特定目的会社<br>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<br>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              |
|-------------------------------|--------|-------------|----------------------|
| LRF3プロパティーズ合同会社<br>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   |
|                               | 信託受益権  | 尼崎案件        | 兵庫県尼崎市潮江五丁目103番14    |

(注5) 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           |
|-------------------------------|--------|------------|-------------------|
| 沖縄糸満プロパティーズ合同会社<br>B号匿名組合出資持分 | 信託受益権  | 沖縄糸満物流センター | 沖縄県糸満市西崎町四丁目15番11 |

(注6) 「評価額」については、帳簿価額を記載しています。

(注7) 「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

当期末において、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<br>(注1) | 物件名称               | 所在地                 | 所有形態       | 築年数<br>(年)<br>(注2) | 当期末<br>帳簿価額<br>(百万円)<br>(注3) | 取得価格<br>(百万円)<br>(注4) | 投資比率<br>(%)<br>(注5) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注6) | 延床面積<br>(㎡)<br>(注7) |           |
|--------------|--------------|--------------------|---------------------|------------|--------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-----------|
| 東京<br>エリア    | 東京-1         | ロジポート橋本<br>(注8)    | 神奈川県<br>相模原市        | 信託<br>受益権  | 10                 | 20,359                       | 21,200                | 5.6                 | 27,200                     | 145,801.69          |           |
|              | 東京-2         | ロジポート相模原<br>(注9)   | 神奈川県<br>相模原市        | 信託<br>受益権  | 11                 | 22,410                       | 23,020                | 6.1                 | 29,900                     | 200,045.57          |           |
|              | 東京-3         | ロジポート北柏            | 千葉県<br>柏市           | 信託<br>受益権  | 12                 | 25,198                       | 25,300                | 6.7                 | 35,500                     | 106,326.32          |           |
|              | 東京-5         | ロジポート流山B棟<br>(注10) | 千葉県<br>流山市          | 信託<br>受益権  | 16                 | 19,406                       | 19,950                | 5.3                 | 25,875                     | 133,414.76          |           |
|              | 東京-6         | ロジポート東扇島A棟         | 神奈川県<br>川崎市         | 信託<br>受益権  | 37                 | 18,877                       | 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<br>川崎市         | 信託<br>受益権  | 33                 | 19,042                       | 19,120                | 5.1                 | 23,100                     | 117,546.26          |           |
|              | 東京-8         | ロジポート東扇島C棟         | 神奈川県<br>川崎市         | 信託<br>受益権  | 23                 | 23,059                       | 23,700                | 6.3                 | 28,400                     | 116,997.14          |           |
|              | 東京-9         | ロジポート川越            | 埼玉県<br>川越市          | 信託<br>受益権  | 14                 | 11,639                       | 11,950                | 3.2                 | 12,900                     | 50,742.47           |           |
|              | 東京-11        | ロジポート柏沼南           | 千葉県<br>柏市           | 信託<br>受益権  | 6                  | 9,052                        | 9,300                 | 2.5                 | 10,900                     | 40,878.58           |           |
|              | 東京-12        | ロジポート狭山日高          | 埼玉県<br>日高市          | 信託<br>受益権  | 9                  | 6,300                        | 6,430                 | 1.7                 | 6,870                      | 23,570.37           |           |
|              | 東京-13        | 東扇島（底地）            | 神奈川県<br>川崎市         | 信託<br>受益権  | -                  | 1,264                        | 1,189                 | 0.3                 | 2,120                      | -                   |           |
|              | 東京-14        | ロジポート川崎ベイ<br>(注11) | 神奈川県<br>川崎市         | 信託<br>受益権  | 5                  | 31,568                       | 32,200                | 8.5                 | 37,000                     | 289,164.66          |           |
|              | 東京-15        | ロジポート新守谷           | 茨城県<br>つくばみらい市      | 信託<br>受益権  | 5                  | 8,412                        | 8,580                 | 2.3                 | 10,600                     | 37,089.81           |           |
|              | 大阪<br>エリア    | 大阪-1               | ロジポート堺南島町           | 大阪府<br>堺市  | 信託<br>受益権          | 8                            | 7,888                 | 8,150               | 2.2                        | 9,860               | 30,696.61 |
|              |              | 大阪-2               | ロジポート堺築港新町<br>(注12) | 大阪府<br>堺市  | 信託<br>受益権          | 6                            | 4,203                 | 4,160               | 1.1                        | 5,130               | 20,428.39 |
| 大阪-3         |              | ロジポート大阪大正<br>(注13) | 大阪府<br>大阪市          | 信託<br>受益権  | 7                  | 17,191                       | 17,655                | 4.7                 | 21,700                     | 117,037.14          |           |
| 大阪-5         |              | ロジポート尼崎            | 兵庫県<br>尼崎市          | 信託<br>受益権  | 7                  | 47,486                       | 48,200                | 12.8                | 64,700                     | 261,007.41          |           |
| 大阪-6         |              | ロジポート堺<br>(注14)    | 大阪府<br>堺市           | 信託<br>受益権  | 7                  | 11,842                       | 12,075                | 3.2                 | 13,700                     | 115,552.35          |           |
| 大阪-7         |              | ロジポート大阪ベイ          | 大阪府<br>大阪市          | 信託<br>受益権  | 7                  | 39,576                       | 40,000                | 10.6                | 46,600                     | 139,551.94          |           |
| 大阪-8         |              | ロジポート京都            | 京都府<br>八幡市          | 信託<br>受益権  | 4                  | 13,060                       | 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<br>愛西市 | 信託<br>受益権          | 3                            | 4,058                 | 4,045               | 1.1                        | 4,440               | 13,700.50 |
|              | その他-2        | 刈谷物流センター           | 愛知県<br>刈谷市          | 信託<br>受益権  | 2                  | 6,051                        | 6,045                 | 1.6                 | 6,820                      | 20,981.08           |           |
|              | その他-3        | 犬山物流センター           | 愛知県<br>犬山市          | 信託<br>受益権  | 2                  | 3,306                        | 3,270                 | 0.9                 | 3,480                      | 10,363.34           |           |
| ポートフォリオ合計／平均 |              |                    |                     |            | 12                 | 371,257                      | 377,554               | 100.0               | 460,095                    | 2,128,531.48        |           |

- (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）から当期末時点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) 「当期末帳簿価額」は、当期末時点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、当期末時点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（75%）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9月10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62.5%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<br>(注1) | 年間賃料<br>(百万円)<br>(注2) | 敷金・保証金<br>(百万円)<br>(注3) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注4)  | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注5)    | 稼働率<br>(%)<br>(注6) |       |
|-----------|-----------|--------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|-------|
| 東京<br>エリア | 東京-1      | ロジポート橋本<br>(注7)    | 17              | 1,211                 | 304                     | 130,052                | 130,052                | 100.0              |       |
|           | 東京-2      | ロジポート相模原<br>(注8)   | 19              | 1,401                 | 334                     | 180,971                | 180,049                | 99.5               |       |
|           | 東京-3      | ロジポート北柏            | 6               | 1,574                 | 409                     | 102,518                | 102,518                | 100.0              |       |
|           | 東京-5      | ロジポート流山B棟<br>(注9)  | 8               | 1,145                 | 249                     | 112,645                | 112,493                | 99.9               |       |
|           | 東京-6      | ロジポート東扇島A棟         | 17              | 1,121                 | 349                     | 85,281                 | 81,705                 | 95.8               |       |
|           | 東京-7      | ロジポート東扇島B棟         | 20              | 1,292                 | 385                     | 103,744                | 99,269                 | 95.7               |       |
|           | 東京-8      | ロジポート東扇島C棟         | 20              | 1,443                 | 210                     | 114,925                | 113,614                | 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<br>(注13)          | 非開示<br>(注13)            | 40,773                 | 40,773                 | 100.0              |       |
|           | 東京-12     | ロジポート狭山日高          | 1               | 非開示<br>(注13)          | 非開示<br>(注13)            | 23,565                 | 23,565                 | 100.0              |       |
|           | 東京-13     | 東扇島（底地）            | 1               | 非開示<br>(注13)          | 非開示<br>(注13)            | 11,472                 | 11,472                 | 100.0              |       |
|           | 東京-14     | ロジポート川崎ベイ<br>(注10) | 10              | 1,542                 | 363                     | 261,801                | 261,075                | 99.7               |       |
|           | 東京-15     | ロジポート新守谷           | 1               | 非開示<br>(注13)          | 非開示<br>(注13)            | 37,092                 | 37,092                 | 100.0              |       |
|           | 大阪<br>エリア | 大阪-1               | ロジポート堺南島町       | 1                     | 非開示<br>(注13)            | 非開示<br>(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<br>(注13)            | 非開示<br>(注13)           | 20,427                 | 20,427             | 100.0 |
| 大阪-3      |           | ロジポート大阪大正<br>(注11) | 12              | 977                   | 234                     | 106,929                | 106,717                | 99.8               |       |
| 大阪-5      |           | ロジポート尼崎            | 12              | 3,205                 | 912                     | 218,760                | 216,648                | 99.0               |       |
| 大阪-6      |           | ロジポート堺<br>(注12)    | 5               | 727                   | 160                     | 112,654                | 111,526                | 99.0               |       |
| 大阪-7      |           | ロジポート大阪ベイ          | 11              | 1,988                 | 727                     | 136,516                | 136,516                | 100.0              |       |
| 大阪-8      |           | ロジポート京都            | 1               | 非開示<br>(注13)          | 非開示<br>(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<br>(注13)            | 非開示<br>(注13)           | 13,700                 | 13,700             | 100.0 |
|           | その他-2     | 刈谷物流センター           | 1               | 非開示<br>(注13)          | 非開示<br>(注13)            | 20,953                 | 20,953                 | 100.0              |       |
|           | その他-3     | 犬山物流センター           | 1               | 非開示<br>(注13)          | 非開示<br>(注13)            | 10,363                 | 10,363                 | 100.0              |       |
| ポートフォリオ合計 |           |                    | 171             | 21,429                | 5,628                   | 1,967,064<br>1,538,196 | 1,952,415<br>1,525,116 | 99.3<br>99.1       |       |

(注1) 「テナントの総数」は、当期末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、当期末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年間賃料（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、当期末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、当期末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、当期末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、当期末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（75%）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           | 鑑定評価額<br>(百万円)<br>(注1) | 積算価格<br>(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<br>(%) | 収益価格    | 割引率<br>(%)   | 最終還元利回り<br>(%) |     |
| 東京エリア     | 東京-1  | ロジポート橋本（注2）   | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 27,200                 | 26,000        | 27,200    | 3.4          | 27,200  | 3.5          | 3.6            |     |
|           | 東京-2  | ロジポート相模原（注3）  | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 29,900                 | 29,500        | 29,800    | 3.5          | 30,000  | 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  | 35,500                 | 28,400        | 35,800    | 3.6          | 35,500  | 3.4          | 3.7            |     |
|           | 東京-5  | ロジポート流山B棟（注4） | シービーアールイー株式会社  | 25,875                 | 21,525        | 25,425    | 3.8          | 25,875  | 3.5          | 3.8            |     |
|           | 東京-6  | ロジポート東扇島A棟    | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 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    | 23,100                 | 22,800        | 22,500    | 4.0          | 23,400  | 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    | 28,400                 | 28,400        | 28,300    | 3.9          | 28,500  | 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    | 12,900                 | 13,100        | 13,000    | 4.0          | 12,900  | 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    | 10,900                 | 10,600        | 11,200    | 4.0          | 10,800  | 4.0<br>(注9)  | 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    | 6,870                  | 6,910         | 6,910     | 4.0          | 6,850   | 3.9<br>(注10) | 4.2            |     |
|           | 東京-13 | 東扇島（底地）       | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 2,120                  | -             | -         | -            | 2,120   | 3.4          | -              |     |
|           | 東京-14 | ロジポート川崎ベイ（注5） | 一般財団法人日本不動産研究所 | 37,000                 | 34,640        | 37,160    | 3.6          | 36,800  | 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 | 10,600                 | 8,320         | 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         | 9,860         | 6,570     | 9,940        | 3.9     | 9,780        | 3.5            | 4.0 |
|           |       | 大阪-2          | ロジポート堺築港新町（注6） | 株式会社谷澤総合鑑定所            | 5,130         | 5,240     | 5,210        | 4.3     | 5,090        | 4.2<br>(注11)   | 4.5 |
| 大阪-3      |       | ロジポート大阪大正（注7） | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 21,700                 | 19,300        | 22,400    | 3.6          | 21,400  | 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    | 64,700                 | 61,900        | 64,500    | 3.9          | 64,800  | 4.0          | 4.1            |     |
| 大阪-6      |       | ロジポート堺（注8）    | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 13,700                 | 12,300        | 13,700    | 4.2          | 13,700  | 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    | 46,600                 | 45,200        | 47,700    | 3.5          | 46,100  | 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    | 13,100                 | 12,500        | 13,500    | 3.7          | 12,900  | 3.5<br>(注12) | 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            | 4,440         | 4,360     | 4,520        | 3.7     | 4,400        | 3.6<br>(注13)   | 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    | 6,820                  | 6,120         | 6,920     | 3.7          | 6,780   | 3.6<br>(注14) | 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    | 3,480                  | 3,050         | 3,540     | 3.8          | 3,450   | 3.7<br>(注15) | 4.0            |     |
| ポートフォリオ合計 |       |               |                | 460,095                | 426,835       | 460,225   |              | 458,945 |              |                |     |

(注1) 「鑑定評価額」の価格時点は、当期末時点です。

(注2) 「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3) 「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4) 「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（75％）に相当する金額を記載しています。
- (注5) 「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6) 「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7) 「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8) 「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9) 「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10) 「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11) 「ロジポート堺築港新町」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12) 「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13) 「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14) 「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15) 「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、当期末時点において、「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<br>(百万円)<br>(注1) | 賃料比率<br>(%)<br>(注2) |
|---------|-------------------------|---------------------|
| ロジポート尼崎 | 3,205                   | 15.0                |
| 合計      | 3,205                   | 15.0                |

(注1) 「年間賃料合計」は、当期末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、当期末時点において、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              | レジポート<br>橋本 | レジポート<br>相模原 | レジポート<br>北柏 | レジポート<br>流山B棟 | レジポート<br>東扇島A棟 |
| 第17期中の運用日数           | 184         | 184          | 184         | 184           | 184            |
| ①不動産賃貸事業収益合計         | 673,423     | 762,005      | 877,532     | 635,408       | 625,967        |
| 賃貸事業収入               | 603,599     | 699,337      | 774,523     | 579,242       | 559,053        |
| その他賃貸事業収入            | 69,823      | 62,667       | 103,009     | 56,165        | 66,914         |
| ②不動産賃貸事業費用合計         | 216,435     | 260,854      | 320,826     | 250,936       | 187,499        |
| 外注委託費                | 23,427      | 33,364       | 33,529      | 23,755        | 41,579         |
| 水道光熱費                | 43,341      | 41,251       | 84,589      | 39,212        | 23,279         |
| 公租公課                 | 53,681      | 60,476       | 75,794      | 52,992        | 43,234         |
| 損害保険料                | 914         | 1,070        | 1,546       | 1,338         | 1,467          |
| 修繕費                  | 6,303       | 21,981       | 5,989       | 8,475         | 7,367          |
| 減価償却費                | 76,590      | 72,702       | 109,322     | 102,394       | 67,981         |
| その他賃貸事業費用            | 12,177      | 30,009       | 10,055      | 22,766        | 2,590          |
| ③不動産賃貸事業損益<br>（=①-②） | 456,987     | 501,150      | 556,706     | 384,471       | 438,467        |
| ④賃貸NOI<br>（=③+減価償却費） | 533,577     | 573,852      | 666,028     | 486,866       | 506,449        |

（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<br>東扇島B棟 | ロジポート<br>東扇島C棟 | ロジポート<br>川越 | ロジポート<br>柏沼南 | ロジポート<br>狭山日高 |
| 第17期中の運用日数           | 184            | 184            | 184         | 184          | 184           |
| ①不動産賃貸事業収益合計         | 742,383        | 801,409        | 352,065     | 非開示<br>(注)   | 非開示<br>(注)    |
| 賃貸事業収入               | 644,826        | 720,824        | 326,942     |              |               |
| その他賃貸事業収入            | 97,557         | 80,584         | 25,122      |              |               |
| ②不動産賃貸事業費用合計         | 250,989        | 281,537        | 136,827     |              |               |
| 外注委託費                | 49,076         | 73,789         | 17,975      |              |               |
| 水道光熱費                | 35,693         | 32,852         | 18,681      |              |               |
| 公租公課                 | 65,069         | 65,921         | 26,568      |              |               |
| 損害保険料                | 1,872          | 1,805          | 754         |              |               |
| 修繕費                  | 9,809          | 3,496          | 16,670      |              |               |
| 減価償却費                | 88,226         | 102,137        | 43,402      |              |               |
| その他賃貸事業費用            | 1,240          | 1,533          | 12,775      |              |               |
| ③不動産賃貸事業損益<br>(=①-②) | 491,394        | 519,871        | 215,238     | 190,847      | 125,471       |
| ④賃貸NOI<br>(=③+減価償却費) | 579,621        | 622,009        | 258,641     | 226,928      | 146,468       |

(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<br>川崎ベイ | ロジポート<br>新守谷 | ロジポート<br>堺南島町 | ロジポート<br>堺築港新町 |
| 第17期中の運用日数           | 184        | 184           | 184          | 184           | 184            |
| ①不動産賃貸事業収益合計         | 非開示<br>(注) | 838,301       | 非開示<br>(注)   | 非開示<br>(注)    | 非開示<br>(注)     |
| 賃貸事業収入               |            | 777,764       |              |               |                |
| その他賃貸事業収入            |            | 60,536        |              |               |                |
| ②不動産賃貸事業費用合計         |            | 263,196       |              |               |                |
| 外注委託費                |            | 23,755        |              |               |                |
| 水道光熱費                |            | 34,331        |              |               |                |
| 公租公課                 |            | 88,217        |              |               |                |
| 損害保険料                |            | 1,283         |              |               |                |
| 修繕費                  |            | 4,205         |              |               |                |
| 減価償却費                |            | 107,707       |              |               |                |
| その他賃貸事業費用            | 3,695      |               |              |               |                |
| ③不動産賃貸事業損益<br>(=①-②) | 20,342     | 575,105       | 156,684      | 143,517       | 88,235         |
| ④賃貸NOI<br>(=③+減価償却費) | 20,342     | 682,812       | 191,470      | 174,692       | 112,677        |

(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<br>大阪大正 | ロジポート<br>尼崎 | ロジポート<br>堺 | ロジポート<br>大阪ベイ | ロジポート<br>京都 |
| 第17期中の運用日数           | 184           | 184         | 184        | 184           | 184         |
| ①不動産賃貸事業収益合計         | 508,574       | 1,726,912   | 383,926    | 1,038,128     | 非開示<br>(注)  |
| 賃貸事業収入               | 474,870       | 1,583,960   | 363,253    | 987,976       |             |
| その他賃貸事業収入            | 33,703        | 142,952     | 20,673     | 50,152        |             |
| ②不動産賃貸事業費用合計         | 180,260       | 674,054     | 167,622    | 336,170       |             |
| 外注委託費                | 19,474        | 56,535      | 17,220     | 23,504        |             |
| 水道光熱費                | 27,442        | 88,207      | 18,435     | 40,779        |             |
| 公租公課                 | 54,778        | 178,576     | 41,114     | 105,682       |             |
| 損害保険料                | 778           | 3,778       | 1,340      | 2,148         |             |
| 修繕費                  | 3,245         | 54,449      | 8,949      | 6,546         |             |
| 減価償却費                | 72,243        | 229,697     | 54,451     | 151,641       |             |
| その他賃貸事業費用            | 2,296         | 62,810      | 26,110     | 5,868         |             |
| ③不動産賃貸事業損益<br>(=①-②) | 328,313       | 1,052,858   | 216,304    | 701,958       | 175,067     |
| ④賃貸NOI<br>(=③+減価償却費) | 400,557       | 1,282,555   | 270,755    | 853,599       | 223,856     |

(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   | 合計         |
| 第17期中の運用日数           | 184        | 184        | 184        |            |
| ①不動産賃貸事業収益合計         |            |            |            | 11,548,249 |
| 賃貸事業収入               |            |            |            | 10,653,659 |
| その他賃貸事業収入            |            |            |            | 894,589    |
| ②不動産賃貸事業費用合計         |            |            |            | 3,987,467  |
| 外注委託費                |            |            |            | 454,732    |
| 水道光熱費                | 非開示<br>(注) | 非開示<br>(注) | 非開示<br>(注) | 537,199    |
| 公租公課                 |            |            |            | 1,068,864  |
| 損害保険料                |            |            |            | 23,810     |
| 修繕費                  |            |            |            | 164,413    |
| 減価償却費                |            |            |            | 1,540,421  |
| その他賃貸事業費用            |            |            |            | 198,026    |
| ③不動産賃貸事業損益<br>(=①-②) | 60,922     | 101,290    | 59,575     | 7,560,782  |
| ④賃貸NOI<br>(=③+減価償却費) | 79,637     | 133,176    | 74,628     | 9,101,203  |

(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

該当事項はありません。

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383百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費164百万円があります。

| 物件番号      | 物件名称      | 所在地    | 目的          | 実施期間    | 支出金額<br>(百万円) |
|-----------|-----------|--------|-------------|---------|---------------|
| 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 | 2024年7月 | 52            |
| その他の資本的支出 |           |        |             |         | 330           |
| 合 計       |           |        |             |         | 383           |

(注) ロジポート北柏において実施した冷凍冷蔵倉庫の増築工事については、新規の建物取得を伴う工事であることから、本表には記載していません。

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。