

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年10月29日
【計算期間】	第6期（自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日）
【発行者名】	日本ロジスティクスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 榮坂 均
【本店の所在の場所】	東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3号
【事務連絡者氏名】	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役業務部長 五十嵐 龍人
【連絡場所】	東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3号
【電話番号】	03-3238-7171
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

①運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月
営業収益	百万円	2,110	2,859	3,133	3,143	3,519
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	2,110	2,859	3,133	3,143	3,519
営業費用	百万円	825	1,291	1,480	1,644	1,755
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	633	1,020	1,154	1,341	1,400
営業利益	百万円	1,284	1,568	1,653	1,499	1,763
経常利益	百万円	1,033	1,545	1,652	1,482	1,715
当期純利益 (a)	百万円	1,031	1,544	1,651	1,481	1,714
総資産額 (b)	百万円	35,126	75,776	75,937	75,640	97,619
純資産額 (c)	百万円	32,580	70,909	71,016	70,846	83,736
出資総額	百万円	31,548	69,365	69,365	69,365	82,021
発行済投資口総数 (d)	口	59,500	108,800	108,800	108,800	122,300
1口当たり当期純利益 (注1)	円	17,414	14,505	15,175	13,614	14,278
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	547,577	651,743	652,725	651,165	684,680
分配金総額 (e)	百万円	1,031	1,544	1,651	1,481	1,714
1口当たり分配金 (e)/(d)	円	17,344	14,194	15,175	13,615	14,022
(うち1口当たり利益分配金)	円	17,344	14,194	15,175	13,615	14,022
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算) (注2, 4)	%	3.1 (4.2)	2.8 (5.6)	2.2 (4.3)	2.0 (3.9)	2.0 (3.9)
自己資本利益率(年換算) (注3, 4)	%	3.3 (4.5)	3.0 (6.0)	2.3 (4.6)	2.1 (4.2)	2.2 (4.4)
期末自己資本比率 (c)/(b) (注5)	%	92.8	93.6	93.5	93.7	85.8
当期運用日数	日	268	181	184	181	184
配当性向 (e)/(a) (注6)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
(その他参考情報)						
期末投資物件数	件	8	15	16	17	22
期末総賃貸可能面積	m ²	167,852.64	391,991.16	402,448.18	409,742.10	521,110.63
期末テナント数	件	12	20	20	21	30
期末稼働率	%	100.0	100.0	99.9	98.2	98.1
当期減価償却費	百万円	403	673	712	708	867
当期資本的支出	百万円	23	17	21	58	106
賃貸NOI (Net Operating Income) (注7)	百万円	1,880	2,512	2,691	2,521	2,986
FFO (Funds from Operations) (注8)	百万円	1,435	2,217	2,363	2,200	2,582
1口当たりFFO (注9)	円	24,123	20,386	21,720	20,226	21,120

期	単位	第6期 平成20年7月
決算年月		
営業収益	百万円	3,926
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	3,926
営業費用	百万円	2,037
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	1,638
営業利益	百万円	1,889
経常利益	百万円	1,838
当期純利益 (a)	百万円	1,834
総資産額 (b)	百万円	104,383
純資産額 (c)	百万円	83,856
出資総額	百万円	82,021
発行済投資口総数 (d)	口	122,300
1口当たり当期純利益 (注1)	円	15,000
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	685,658
分配金総額 (e)	百万円	1,834
1口当たり分配金 (e) / (d)	円	15,000
(うち1口当たり利益分配金)	円	15,000
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—
総資産経常利益率(年換算) (注2, 4)	%	1.8 (3.6)
自己資本利益率(年換算) (注3, 4)	%	2.2 (4.4)
期末自己資本比率 (c) / (b) (注5)	%	80.3
当期運用日数	日	182
配当性向 (e) / (a) (注6)	%	99.9
(その他参考情報)		
期末投資物件数	件	24
期末総賃貸可能面積	m ²	545,989.55
期末テナント数	件	32
期末稼働率	%	98.2
当期減価償却費	百万円	956
当期資本的支出	百万円	64
賃貸NOI (Net Operating Income) (注7)	百万円	3,255
FFO (Funds from Operations) (注8)	百万円	2,801
1口当たりFFO (注9)	円	22,909

- (注1) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数により算出しています。(第1期:59,259口、第2期:106,460口、第3期:108,800口、第4期:108,800口、第5期:120,099口、第6期:122,300口)なお、期末発行済投資口総数(第1期:59,500口、第2期:108,800口、第3期:108,800口、第4期:108,800口、第5期:122,300口、第6期:122,300口)を用いて算定した1口当たり当期純利益は第1期17,344円、第2期14,194円、第3期15,175円、第4期13,614円、第5期14,021円、第6期15,000円です。
- (注2) 総資産経常利益率=経常利益÷((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注3) 自己資本利益率=当期純利益÷((期首純資産の部合計+期末純資産の部合計)÷2)×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注4) 第1期は平成17年5月9日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は運用日数268日により年換算値を算出しています。また、期首総資産額については、実質運用開始日時点での出資総額と預り敷金・保証金の合計額を使用し、期首純資産の部合計には実質運用開始日時点での出資総額の数値を使用しています。
- (注5) 期末自己資本比率=期末純資産額÷期末総資産額×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注6) 配当性向は小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費+当期固定資産除却損
- (注8) FF0=当期純利益+当期減価償却費+当期固定資産除却損
- (注9) 1口当たりFF0=FF0÷発行済投資口総数(小数点第1位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注10) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

②当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、主として首都圏、近畿地域、中部地域、九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流施設特化型REIT」です。投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成17年2月22日に設立され、同年5月9日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8967)しました。

当期は、浦安千鳥物流センターⅡ(1,640百万円)及び市川物流センター(4,550百万円)を追加取得した結果、当期末(平成20年7月31日)時点で合計24物件(取得総額100,438百万円)の不動産等を運用しており、総資産額は104,383百万円となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

米国サブプライム住宅ローン問題に端を発する世界的な金融市況の悪化を受けて、本邦不動産価格は調整局面に入っていますが、首都圏を中心として優良な不動産に対する投資ニーズは引き続き堅調に推移しています。本投資法人が投資対象とする物流施設不動産に関しては、中長期に安定したキャッシュ・フローが期待できるという特性の再認識等から投資対象としての地位を確立しつつあり、また建設コスト高騰に伴い物流施設の開発が困難になっている状況下、物流施設不動産の新規取得は依然として厳しい状況が続いています。

本投資法人は、本資産運用会社の株主である三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社と協働し、開発型案件の取組みや幅広いネットワークを活用した物件情報の収集及び資産の取得を行っています。テナントとして、佐川急便株式会社グループ、ヤマト運輸株式会社、リコーロジスティクス株式会社等の有力物流会社に加えて、三井物産株式会社のグループ企業であるトライネット・ロジスティクス株式会社にも複数の施設を賃貸しており、稼働率は当期末時点で98.2%となっています。

(ハ) 資金調達概要

当期は増資による新たな資本調達を実施していませんが、浦安千鳥物流センターⅡ及び市川物流センターの取得に伴い、長期・短期合わせて67億円の有利子負債調達を行い、当期末現在における有利子負債総額は147億円、有利子負債比率は14.1%となっています。また、本投資法人は既に設定を行っている短期借入極度枠250億円（アンコミット）・投資法人債の発行登録枠1,000億円に加えて、当期は極度額50億円のコミットメントライン設定を行い、今後の資産取得やリファイナンス等に際して機動的かつ安定的な資金調達手段を確保し、より一層強固な財務基盤の構築に努めています。

なお、本投資法人はムーディーズ・インベスターズ・サービスからA1、株式会社格付投資情報センター（R&I）からAAの発行体格付けを取得しています。

(ニ) 業績及び分配

上記のとおり運用の結果、当期の実績は営業収益3,926百万円、営業利益1,889百万円、経常利益1,838百万円、当期純利益1,834百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が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15,000円となりました。

③次期の見通し

(イ) 環境認識

我が国経済は、世界経済の減速を背景に輸出が伸び悩み、企業収益が減少するなど景気が弱含んでおり、米国経済や金融市場・原油価格の動向によってはさらなる下振れのリスクがあるものと考えられます。物流業界においては、個人消費の伸び悩みや設備投資減少により貨物輸送量も微減となることが予想されますが、物流施設の賃料水準は概ね横ばいで推移しており、物流施設に対する基礎的需要は引き続き安定しているものと考えられます。

個別企業においては、運送コストや在庫量を適正に保つためサプライチェーン全体を最適化する取り組みが継続しており、国内物流網の拠点見直し・統廃合に伴い地域別に分散していた在庫を都市部の大型物流施設に集約するといった現象に現れています。新たな物流拠点の設営に際しては、施設の所有と利用を分離する発想が浸透し、非コアアセットである不動産の保有リスクを低減するために賃借を選択するケースが増えていくものと考えられます。また、自社資産を持たずに物流事業を展開する3PL（サード・パーティー・ロジスティクス：荷主から物流を一貫して請け負う高品質のサービス）事業者の増加も、物流施設に対する新たな需要を生み出していると言えます。こうした環境の変化により、本投資法人のように物流施設を長期に保有する主体の存在意義はますます高まっていくことが期待されます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

a. 保有不動産の運営管理

・賃貸借契約の更改

賃貸借契約の更改に際しては、既存テナントに対する中長期的な賃貸を基本方針として運営管理を行います。また、その際には、長期賃貸借契約への切替も選択肢の一つとして、収益の安定化に努めます。既存テナントが退去する場合には、収益性の維持を念頭に

置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるようにリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が現在保有する物流施設不動産の残存賃貸借契約年数は、契約賃料（年間ベース）で加重平均して算出すると6.0年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

- ・テナントリレーションの強化

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

- ・保有不動産の適切な維持管理

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

b. 新規物件の取得

- ・物件情報の収集活動

プライベートファンド等との過度な価格・取得競争を極力避けるために、本資産運用会社の株主である三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の幅広いネットワークを活用して、物件情報の早期入手及び相対取引の促進に努めます。また、独自の新規情報ルート確保も合わせて進め、より有利な条件で物件取得が行える環境の整備に努めます。

- ・取得物件のスペック

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

- ・ポートフォリオの分散

経済変動や地震等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化するため、ポートフォリオの地理的分散に留意した物件取得を図ります。また、テナント退去による収益変動を最小化するため、1テナントへの依存度合いや、テナントの属する業種、各テナントとの賃貸借期限の分散等を意識したポートフォリオの構築に努めます。

c. 財務戦略

1口当たり分配金の持続的な成長を最優先に、保守的な借入比率の維持に留意しつつ、金融機関からの借入・公募増資等の財務活動を行っていきます。有利子負債による調達にあたっては、リファイナンス・リスクの低減のため取引先及び資金調達手段の多様化を図り、時機をみて投資法人債の発行を検討します。また、テナントより預託を受けている敷金及び保証金については、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行っていく方針です。

④決算期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

[参考情報]

<資産の取得>

本投資法人は、決算期後、本書の日付現在に至るまでの間に以下に記載の資産を取得しています。

[T-6 小牧物流センターⅡ]

取得資産	不動産	
取得価格	1,800百万円	
取得日	平成20年10月10日	
所在地(地番)	愛知県小牧市大字西之島字柿之木島548番1他	
用途	倉庫・事務所	
敷地面積	9,740.44㎡	
延床面積	10,708.41㎡	
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建他	
建築時期	平成4年3月27日他	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

<資金の借入>

①平成20年9月26日付にて、不動産(小牧物流センターⅡ)の取得資金及びこれに関連する取得費用に充当するため、下記のとおり借入れを行いました。

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
借入金額 : 20億円
金利 : 1.03667%
借入実行日 : 平成20年9月26日
返済期日 : 平成20年10月27日
担保の有無 : 無担保・無保証
返済方法 : 期日一括返済

②平成20年9月29日付にて、返済期限の到来する既存借入金の返済に充当するため、下記のとおり借入れを行いました。

借入先 : 株式会社三井住友銀行
借入金額 : 50億円
金利 : 1.06333%
借入実行日 : 平成20年9月29日
返済期日 : 平成21年9月29日
担保の有無 : 無担保・無保証
返済方法 : 期日一括返済

借入先 : 株式会社みずほコーポレート銀行
借入金額 : 30億円
金利 : 1.06333%
借入実行日 : 平成20年9月29日
返済期日 : 平成21年9月29日
担保の有無 : 無担保・無保証
返済方法 : 期日一括返済

借入先 : 三井住友海上火災保険株式会社
借入金額 : 10億円
金利 : 1.43000%
借入実行日 : 平成20年9月29日
返済期日 : 平成23年9月30日
担保の有無 : 無担保・無保証
返済方法 : 期日一括返済

③平成20年10月27日付にて、返済期限の到来する既存借入金の返済に充当するため、下記のとおり借入れを行いました。

借入先 : 中央三井信託銀行株式会社
借入金額 : 20億円
金利 : 0.98917%
借入実行日 : 平成20年10月27日
返済期日 : 平成20年11月27日
担保の有無 : 無担保・無保証
返済方法 : 期日一括返済

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

①投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います。

②投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を引き受ける者を募集して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は、一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を引き受ける者を募集することができます。

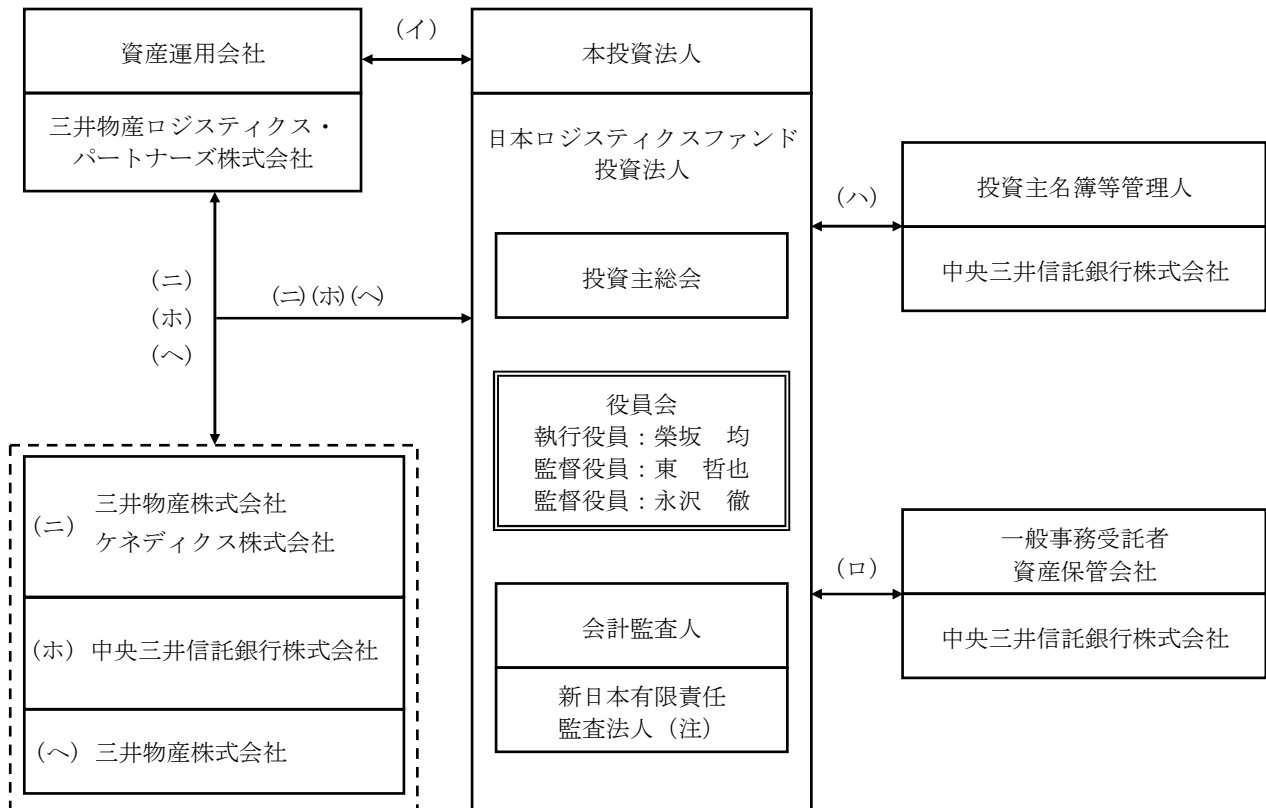
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を営む金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限る、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

①本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- (ハ) 名義書換事務委託契約
- (ニ) 物流不動産取得のサポートに関する協定書
- (ホ) 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書／
開発型物件取得のサポートに関する協定書
- (へ) 物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書

(注) 新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
本投資法人	日本ロジスティクスファンド投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	<p>平成17年2月22日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務です。</p>
一般事務受託者／資産保管会社／投資主名簿等管理人	中央三井信託銀行株式会社	<p>平成17年2月22日付で本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び名義書換事務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第3号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(イ)投資証券の発行に関する事務、(ロ)投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）、(ハ)計算に関する事務、(ニ)会計帳簿の作成に関する事務、(ホ)納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p> <p>更に、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号）として、名義書換事務委託契約に基づき(イ)投資主名簿等の作成及び備置きその他投資主名簿等に関する事務、(ロ)本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。</p>

③上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
物件情報提供会社 開発型物件取得サ ポート会社 業務支援サービス 受託会社	三井物産株式会社 中央三井信託銀行株式会社 ケネディクス株式会社	三井物産株式会社及びケネディクス株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年3月18日付で「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を締結し、中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年3月18日付で「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」を、また、平成17年3月23日付で「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。更に、三井物産株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年3月18日付で、「物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書」を締結しています。業務の内容は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 投資態度 (イ) 取得方針 e. 三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との協働体制」をご参照下さい。

(4)【投資法人の機構】

①投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は、1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならない、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要です（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、かかる賠償責任を法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第21条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、かかる賠償責任を法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第29条）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名（なお、本書の日付現在において、執行役員は、本資産運用会社の代表取締役と兼任しています。）及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、原則月に一回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利益相反対策ルール ②利害関係者」に定義されます。以下同じです。）から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引類似行為の防止に努めています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施することにより監査の実効性の確保を図るために、各監督役員の経験・知識を踏まえ監督役員が職務を分担し、監督を行います。また、各監督役員は、原則月に一回開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

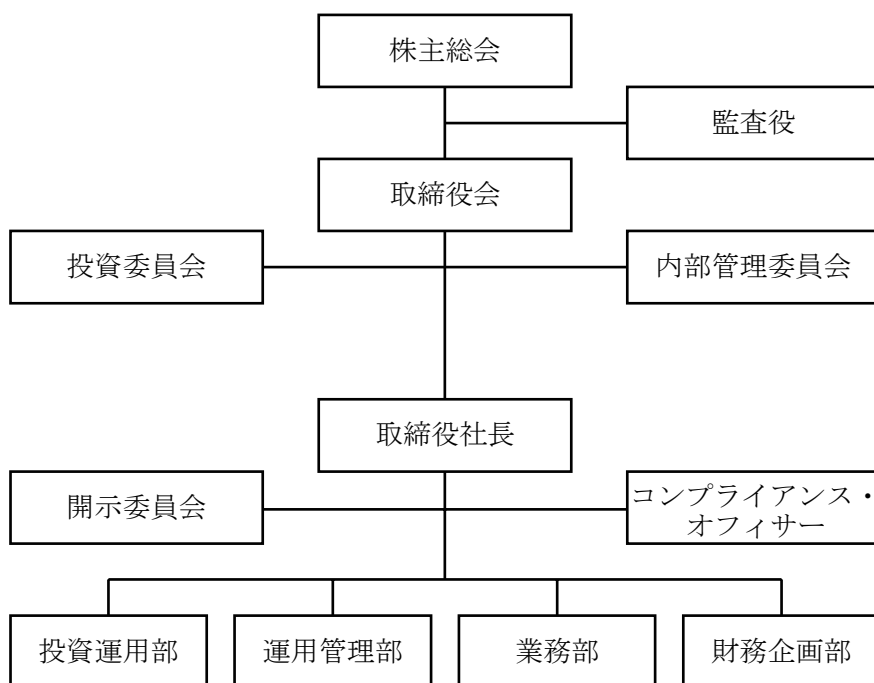
本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は本資産運用会社の代表取締役を兼務し、日常的に一般事務受託者・資産保管会社及び投資主名簿等管理人それぞれの業務執行状況に係る報告を受け、本投資法人役員会において、監督役員に対し各関係法人の業務執行状況の報告を行うとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

②投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、運用管理部、業務部及び財務企画部の各部署並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌され、投資運用部、運用管理部、業務部及び財務企画部については、担当の部長が統括します。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<ul style="list-style-type: none">・運用基本方針の策定に関する事項・不動産市場、物流市場等の調査・分析に関する事項・運用資産の取得・売却に関する事項・運用資産の調査・評価に関する事項・その他付随する事項
運用管理部	<ul style="list-style-type: none">・運用資産の運用・管理に係る基本方針の策定に関する事項・投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定に関する事項・投資対象不動産に係る管理会社の選定と監督に関する事項・投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告に関する事項・中長期的な修繕計画の策定と実施に関する事項・その他付随する事項
業務部	<ul style="list-style-type: none">・投資法人の決算に関する事項・投資法人の投資主総会・役員会の運営に関する事項・本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営に関する事項・本資産運用会社の人事に関する事項・監督官庁・関係諸団体への対応に関する事項・その他付随する事項
財務企画部	<ul style="list-style-type: none">・投資法人／本資産運用会社の経営戦略の企画・立案に関する事項・投資法人の資金調達に関する事項・投資法人のディスクロージャー・IR・広報に関する事項・投資主からの照会への対応に関する事項・本資産運用会社の経理・総務に関する事項・情報機器の運用・管理に関する事項・その他付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none">・法令等遵守に関する事項・リスク管理に関する事項・内部監査に関する事項・その他付随する事項

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	取締役社長（委員長）、各部部長、投資運用部役職員及び運用管理部役職員 なお、コンプライアンス・オフィサーがオブザーバーとして参加します。
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・運用ガイドラインの策定・改定・資産管理計画書の策定・改定・個別物件の取得・売却・個別物件の管理・運用・その他投資に関する重要事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・取締役社長及び各部部長の4分の3以上の出席を要します。・コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議の内容に明確な法令違反等コンプライアンス上重要な問題があると判断した場合は、各立案部に差し戻すことができます。・審議の後速やかに、取締役会に意見（少数意見がある場合には、当該意見も含みます。）を上申します。

b. 内部管理委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、外部専門家（注）、取締役社長及び各部部長
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・法令等遵守に関する事項・リスク管理に関する事項・内部監査に関する事項・法令等遵守及び管理に係る規程・規則等の制定及び改定並びに内部管理委員会規程の改訂に関する事項・事故及びトラブル・クレーム等を含む内部管理全般に関する事項・利害関係者との取引に関する事項・投資委員会における審議事項・コンプライアンス・オフィサーが上記に準じるコンプライアンス上、重要と判断した事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・委員の3分の2以上の出席を要します。また、外部専門家が欠席する場合は、事前にその意見を委員長が聴取し、委員会の審議に反映させることを要します。・委員長が必要と認める場合、内部管理委員会の構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。・審議の後速やかに、取締役会に意見（少数意見がある場合には、当該意見も含みます。）を上申します。・審議の結果、コンプライアンス上の観点から重大な問題があると判断した場合には、各立案部に差し戻します。

(注) 本書の日付現在、外部専門家は、コンプライアンスに精通し、上場企業の取締役及び監査役を歴任した外部の専門家（1名）です。

c. 開示委員会

開示委員会	
委員	取締役社長（委員長）、各部部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・情報開示基本原則、同原則に付帯関連する諸規定、並びにその他の開示に関する原則・基本方針の制定・改廃 ・有価証券報告書等の重要な開示物の妥当性評価 ・重要性のある情報の適時開示の要否及び開示内容の妥当性の審議 ・開示に関する社内体制の整備に関する事項 ・その他情報開示基本原則において開示委員会が行うべきと定める事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役社長及び各部部長の3分の2以上の出席を要します。 ・委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・開示委員会に付議された事項は、委員の審議の結果を徴して委員長が決定します。

③投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本投資法人との資産運用委託契約に基づき、投資法人の規約に沿った投資運用を行うため、社内規程として「運用ガイドライン」を作成し、投資方針等について定めます。「運用ガイドライン」の制定及び変更は、投資運用部において立案された後、取締役会の諮問機関としての投資委員会に提出され、審議されます。

投資委員会においては、不動産市場、資本市場の動向及び経済環境を踏まえ、「運用ガイドライン」記載の投資方針が投資法人の規約に沿った運用を行うにあたって適切か否かについて詳細に審議されます。また、コンプライアンス・オフィサーがオブザーバーとして出席し、コンプライアンス・オフィサーは、当該審議の内容に明確な法令違反等コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、投資運用部に差し戻すことができます。

投資委員会における審議後、「運用ガイドライン」が適切であるとされた場合、次いで内部管理委員会に提出されます。内部管理委員会においては、外部専門家の意見を踏まえつつ、コンプライアンス上の観点から、「運用ガイドライン」について詳細に審議されます。内部管理委員会は、審議の結果、コンプライアンス上の観点から重大な問題があると判断した場合には、投資運用部に差し戻します。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は内部管理委員会により投資運用部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申され、取締役会においては、これらを精査して決議が行われます。

「運用ガイドライン」の決定は、本投資法人の役員会に報告されます。

「運用ガイドライン」は、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直しを行うことがあります。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

a. 資産管理計画書に関する事項

本資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従って、「資産管理計画書」（10年）及び「年度資産管理計画書」を作成し、運用資産の運用・管理に係わる基本方針を定めます。「資産管理計画書」及び「年度資産管理計画書」は、運用管理部において立案された後、いずれも取締役会の諮問機関としての投資委員会に提出され、審議されます。

投資委員会においては、資産管理計画が中長期的な安定収益の実現及び資産価値の向上という観点から適切かどうかについて詳細に審議されます。また、コンプライアンス・オフィサーがオブザーバーとして出席し、当該審議の内容に明確な法令違反等コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、かかる計画書を運用管理部に差し戻すことができます。

投資委員会における審議後、資産管理計画が適切とされた場合、次いで内部管理委員会に提出されます。内部管理委員会においては、外部専門家の意見を踏まえつつ、コンプライアンス上の観点から、資産管理計画について詳細に審議されます。内部管理委員会は、審議の結果、コンプライアンス上の観点から重大な問題があると判断した場合には、運用管理部に差し戻すことができます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は内部管理委員会により運用管理部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申され、取締役会においては、これらを精査して決議が行われます。決定内容は、本投資法人役員会に報告され、本投資法人の年度予算に反映されます。

各資産管理計画書は、一年に一度見直しを行うこととしますが、計画書期間中に変更が生じた場合は、取締役会は、運用管理部に対し変更計画書の作成を指示し、以後は資産管理計画書の策定と同様の手続で決議されます。

運用管理部は、取締役会で決定された資産管理計画書に従って、資産の管理及び運用を行います。

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に関しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従いデューデリジェンスを行い、投資適格物件を選定の上、取締役会の諮問機関としての投資委員会にその取得の是非を諮ります。

投資委員会においては、当該物件が本資産運用会社の「運用ガイドライン」等に照らし投資適格であるか否かについて詳細に審議されます。また、コンプライアンス・オフィサーがオブザーバーとして出席し、当該審議の内容に明確な法令違反等コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、当該物件の投資適格性の観点から、投資運用部に差し戻すことができます。

投資委員会における審議において、当該物件が投資適格であるとされた場合、次いで内部管理委員会に提出されます。内部管理委員会においては、外部専門家の意見を踏まえつつ、コンプライアンス上の観点から、当該物件の取得の是非について詳細に審議されます。内部管理委員会は、審議の結果、コンプライアンス上の観点から重大な問題があると判断した場合には、投資運用部に差し戻します。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は内部管理委員会により投資運用部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申され、取締役会においては、これらを精査して決議が行われます。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資運用部で立案し、売却の是非について投資委員会及び内部管理委員会で審議後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議が行われます。審議・決議方法等はすべて、資産の取得と同様です。

④投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、投資運用に係るリスクその他のリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、本資産運用会社は、投資運用部において資産の取得又は処分に係るリスク（不動産の瑕疵・欠陥に関するリスク、土壌汚染に関するリスク等）について、運用管理部において資産の運用管理に関わるリスク（災害・事故等による建物の毀損、テナントに関するリスク、修繕・維持管理費用等に関するリスク等）について、財務企画部において資金調達等に関わるリスクについて、それぞれ管理を行います。

次に、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際して、資産の取得時、及び運用管理において管理すべきリスクを投資委員会及び内部管理委員会において、それぞれ検証し、またそれらのリスクへの対応策を決めています。

そして、取締役会は、諮問機関である投資委員会及び内部管理委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、利害関係人等との一定の取引については、投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加え、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、各種リスクを適切に管理するため、社内規程としてリスク管理規程を制定し、統括責任者として専任のコンプライアンス・オフィサーを任命しています。コンプライアンス・オフィサーは各部署から独立しており、牽制機能が十分発揮される体制となっています。

加えて、内部監査規程に基づき定期的な各部門のリスク評価を実施し、このリスク評価結果を踏まえた内部監査を実施しています。そして、この内部監査により指摘された事項につき、内部管理委員会及び取締役会における審議を経て、改善計画が策定され、この改善計画の進捗状況については定期的に内部管理委員会及び取締役会に報告されています。

このように、本投資法人から委託を受けた本資産運用会社は重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するように努めています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(平成20年7月31日現在)

出資総額	82,021,487千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	122,300口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数並びに各増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	総数	増減	総額	
平成17年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
平成17年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
平成17年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
平成18年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
平成18年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
平成19年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額530,750円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格793,800円(引受価額767,070円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格767,070円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格971,180円(引受価額937,486円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成20年7月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,960	8.14
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号 シティグループセンター	9,615	7.86
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	8,154	6.66
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	7,906	6.46
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	7,328	5.99
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	3,340	2.73
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカ ウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	2,942	2.40
アメリカン ライフ インシュア ランス カンパニー ジーエイエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	2,712	2.21
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目7番9号	2,557	2.09
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	2,222	1.81
合計		56,736	46.39

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

所有者別の投資主数及び投資口数は、以下のとおりです。

(平成20年7月31日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (金融商品取引業 者含む)	その他の国内 法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数(人)	154	144	139	6,062	6,499
投資主数の割合(%)	2.4	2.2	2.1	93.3	100.0
所有投資口数(口)	82,914	4,059	23,809	11,518	122,300
所有投資口数の割合(%)	67.8	3.3	19.5	9.4	100.0

(注) 比率は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

①基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

(イ) 物流施設特化型

本投資法人は、物流施設に特化した不動産投資信託として、本資産運用会社の経済・物流動向を見極める専門的能力と物流現場での知識や経験を活用しつつ、中長期的に安定した収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

物流（物的流通）とは、輸送、保管、荷役、包装、流通加工及び情報提供により構成される経済活動であり、生産者と消費者を結び、産業と国民の生活基盤を支える重要な役割（ロジスティクス）を担っています（Flow）。物流過程において使用される物流施設は、保管と入出荷に伴う作業を行うためのスペースを提供すると共に、昨今では、施設内において販売に必要な包装、値札付け、配送先別の仕分け（施設内作業）等が行われています（Stock）。このように、物流施設は、国民の経済活動に密接な関係をもつ不動産であり、物流施設に対する根本的な需要は長期的に安定しているものと本投資法人は考えています。

近年、物流全体の最適化を志向するサプライ・チェーン・マネジメント（注）が浸透すると共に、消費者ニーズの多様化に対応できる物流システムの構築が急務となっています。受発注や在庫管理に係る高度な情報処理や流通加工等、多岐にわたる付加価値の高いサービス提供に対応できるスペースや設備を備え、施設内作業が効率的に行えるように設計された、実用性と汎用性の高い物流施設の利用ニーズが高まっています。

（注）メーカー、卸、小売業者等企業間をまたがって資材の調達、物の生産及び出荷から、販売を通じて最終顧客に至るまでの物流全体を総合的に管理する経営手法をいいます。

更に、在庫とコストを削減するために物流拠点を集約化する傾向が強まっていることや、生産拠点が海外にシフトしていることに伴って、国内物流網の再構築が進められており、新しい物流施設の供給が求められています。また、資産効率の向上と財務体質強化の必要性から、保有不動産の流動化ニーズが顕著となり、物流施設の保有と利用の分離が進んでいます。

こうした流れを受けて、物流施設の新たな保有者としての本投資法人の社会的意義は大きく、また、かかる本投資法人の成長は、本資産運用会社の運用能力並びに三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の各種サポートを最大限活用することにより図られます。

(ロ) 投資戦略

本投資法人は、本資産運用会社に運用を委託して、中長期的に安定した収益の確保と投資主利益の最大化を実現するために、下記の戦略を実行させます。

・投資運用戦略

長期安定的な収入が見込める物件の取得を行い、効率的な運用管理を行うことによって運用収益の向上を目指します。また、特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化するため、ポートフォリオの地理的分散を図ります。

テナントリレーションを重視して、顧客満足度を向上させることで稼働率の維持向上を図り、安定的な収入の確保を行います。

・物流施設特化戦略

取得物件の選定に当たっては、物流事業に精通した本資産運用会社スタッフの専門性を活用し、立地及び施設仕様等において実用性と汎用性の高い物件の取得を目指しま

す。三井物産株式会社の顧客ネットワークを活用するとともに、独自のリーシング部門を組成し、スペース需要の探索を行い、最適なリーシングの実現を図ります。

・財務戦略

保守的な借入比率を維持しつつ、効率的な資金調達手段を選択することによって、安定的かつ低廉なコストによる資金調達を行います。

(ハ) 投資対象

本投資法人の物流施設への投資は、エリア・地域と施設の機能を重視して行います。

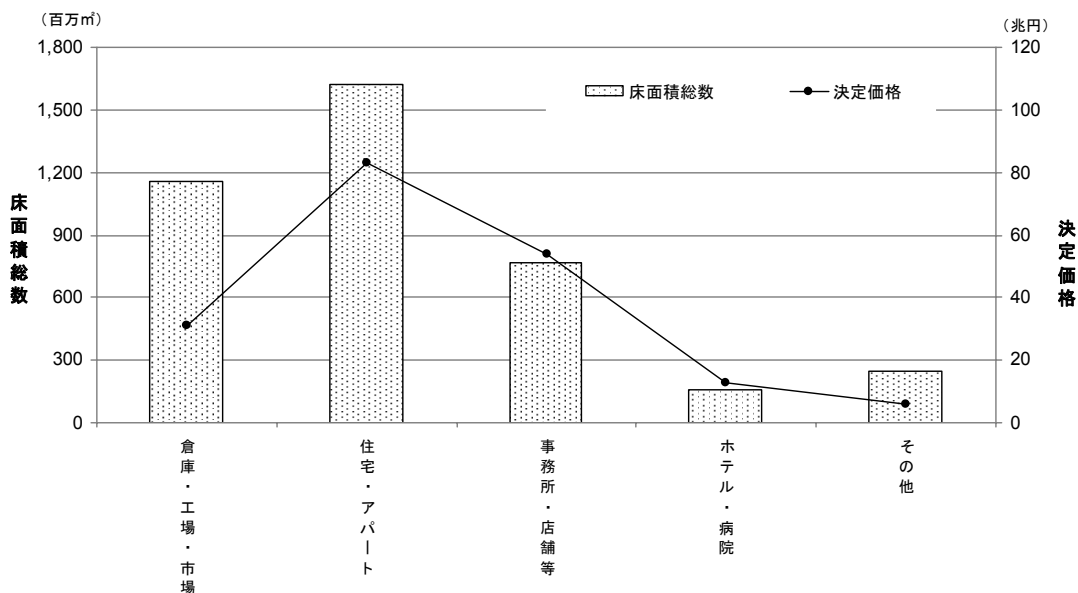
投資対象エリアとしては、消費者サービスに特化している宅配業者の急成長や、輸出入の増大、特に輸入拡大を背景に、大消費地周辺及び貿易港や空港周辺といったゲートウェイ・エリアに重点を置きます。地域的には、首都圏、近畿地域、中部地域、九州地域を中心に投資を行います。

施設の機能としては、従来の保管型物流施設に加えて少量多品種物流への対応が可能な施設、荷物の短時間滞在を想定した施設等、高機能型物流施設を投資対象とします。

(二) 各種統計等

a. 物流施設のストック

i. 建物用途別のストック

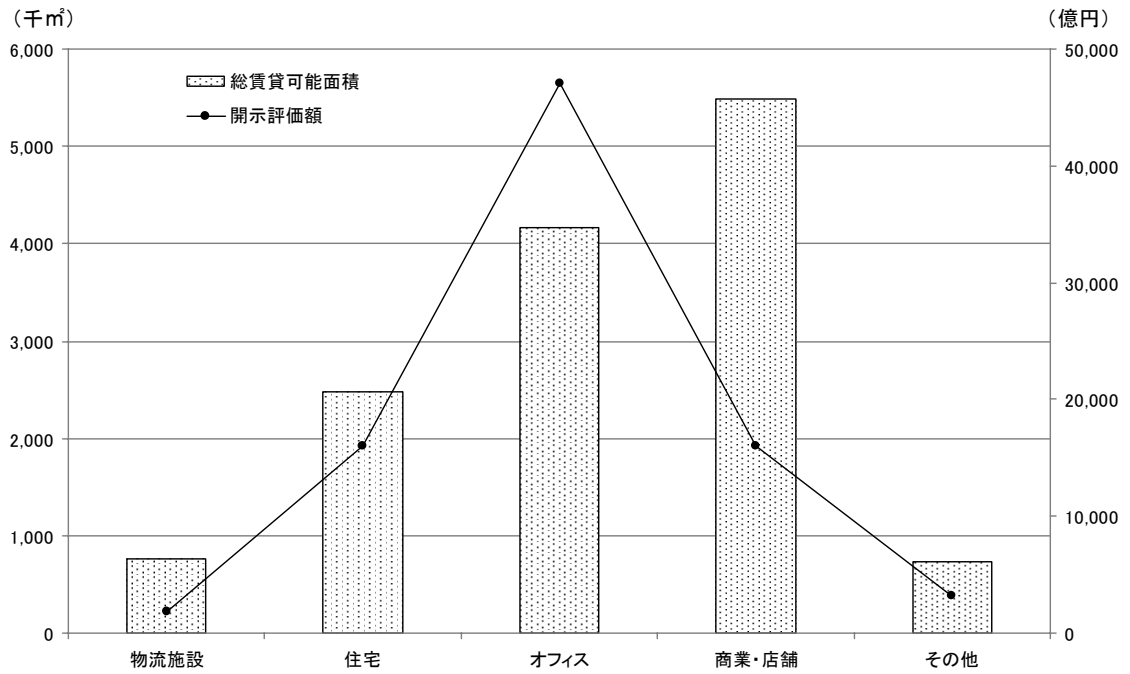


(出所) 総務省「固定資産の価格等の概要調書」平成19年度

(注1) 木造以外の家屋について集計を行ったものです。

(注2) 決定価格とは、当該年度における固定資産税評価額を言います。

ii. 建物用途別のストック (J-REIT合計)



(出所) 社団法人投資信託協会「投資信託」No. 576

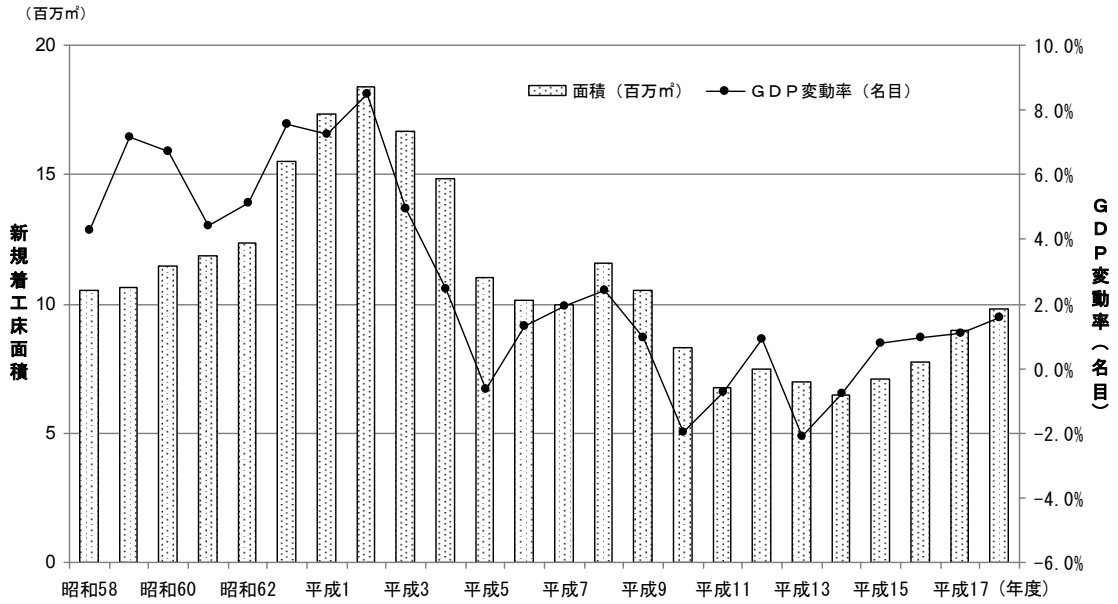
(注) 開示評価額とは、各投資法人が規約等において定めた評価方法により開示した価額を言います。住宅、オフィス及び商業・店舗については、上記の出所に記載された数値を記載しています。物流施設については、下記に記載の各投資法人が公表した有価証券報告書に基づく数値を集計しています。

その他については、上記の出所に記載された数値から、物流施設の数値を差し引いて記載しています。

投資法人	物件数	総賃貸可能面積 (㎡)	開示評価額 (百万円)	開示評価基準日	備考
日本ロジスティクスファンド投資法人	24	545,989.55	127,623	平成20年7月31日	—
産業ファンド投資法人	8	186,964.57	53,830	平成20年6月30日	—
オリックス不動産投資法人	1	19,200.00	3,819	平成20年2月29日	越谷ロジスティックセンター
ユナイテッド・アーバン投資法人	1	9,271.16	2,040	平成20年5月31日	リリカラ東北支店
合計	34	761,425.28	187,312	—	—

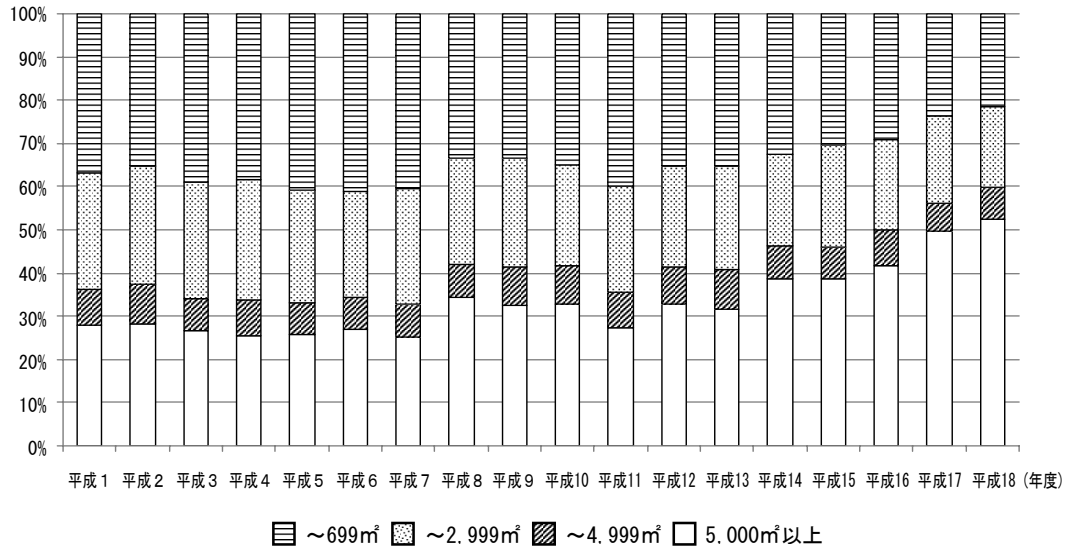
b. 物流施設のフロー

i. 物流施設着工動向（全国）及びGDP変動率の推移



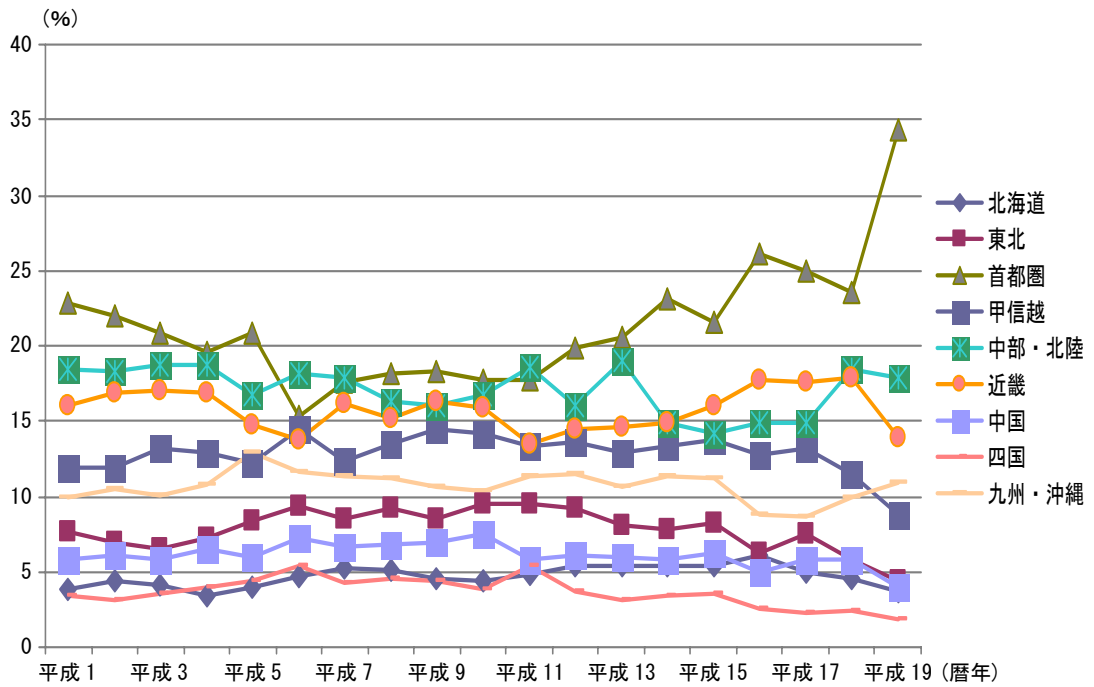
(出所) 国土交通省「建築着工統計」平成18年度及び総務省「国民経済計算」
 (注) 用途別分類が「倉庫」である建築物の着工床面積を集計したものです。

ii. 物流施設新規着工床面積の規模別割合



(出所) 国土交通省「建築着工統計」平成元年度から平成18年度
 (注) 各年度の数値について、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造を規模別に集計したものです。木造は除きます。

iii. 物流施設新規着工床面積の地域別割合



(出所) 財団法人建設物価調査会「建築統計年報」平成元年度から平成18年度

(注) 各地方には以下の都道府県を含みます。

北海道：北海道

東北：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県

甲信越：新潟県、山梨県、長野県

中部・北陸：富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

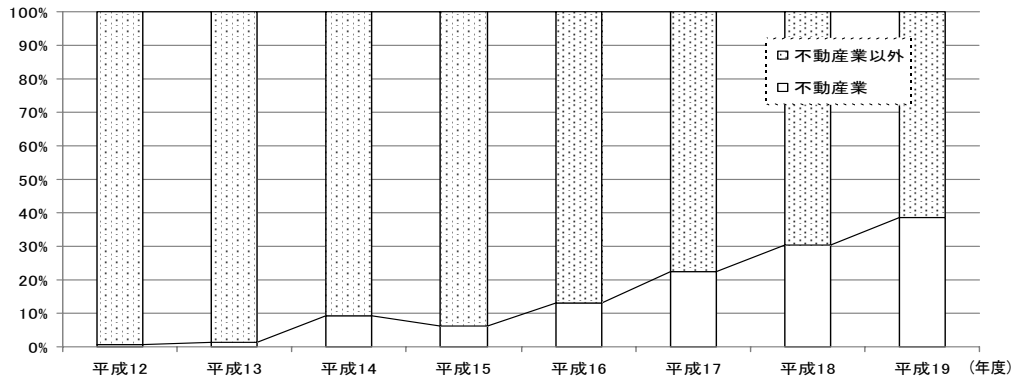
近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

四国：香川県、徳島県、高知県、愛媛県

九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、大分県、熊本県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

iv. 物流施設工事受注高の業種別割合

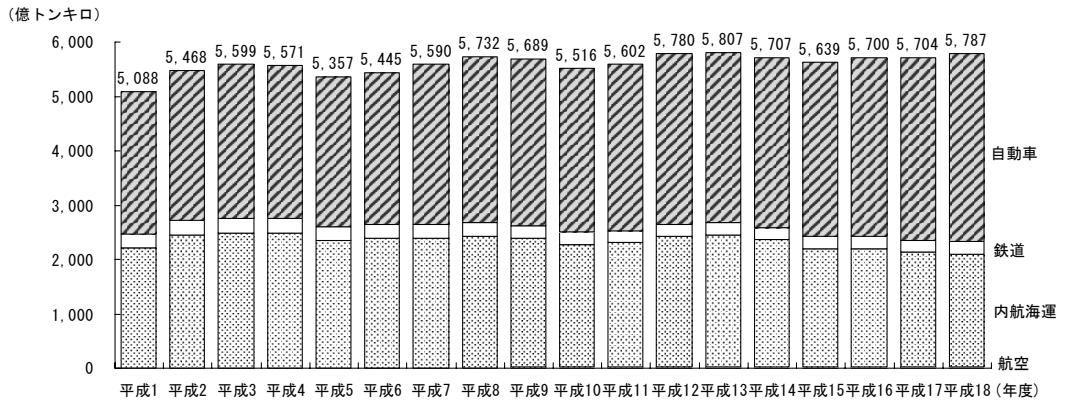


(出所) 国土交通省「建設工事受注動態調査」平成12年度から平成19年度

(注) 不動産業以外とは、農林漁業、鉱業・建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道業、卸売・小売業、金融・保険業、サービス業、その他の各業種を言います。

c. 長期安定的な物流需要

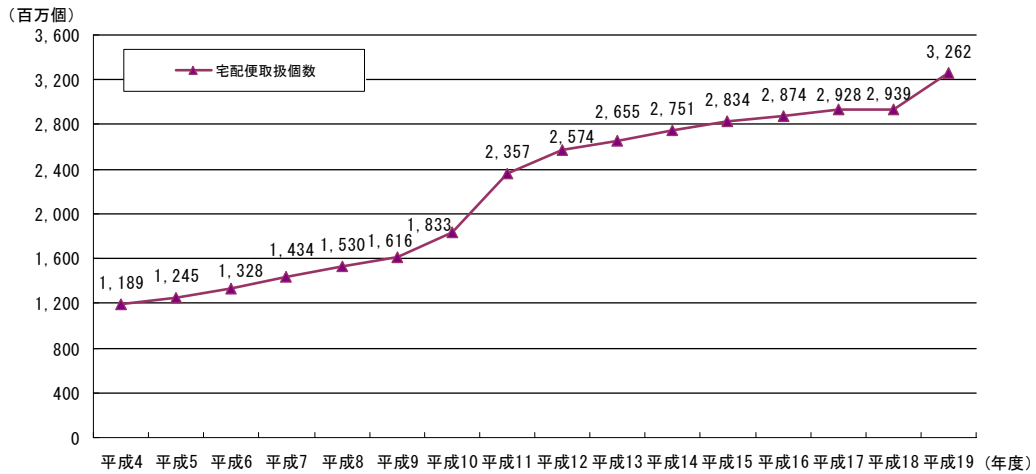
i. 国内貨物輸送トンキロ



(出所) 国土交通省総合政策局情報管理部「陸運統計要覧」平成元年度から平成17年度
平成18年度については各貨物機関の統計調査に基づく数値を集計しています。

(注) 貨物輸送トンキロとは、貨物輸送量(トン)に貨物自動車類の輸送距離を乗じてその仕事量を表した単位をいいます。例えば、10トンの貨物を5キロメートル輸送した場合、10(トン)×5(キロメートル)＝50トンキロとなります。

ii. 宅配便取扱個数の推移



(出所) 国土交通省自動車交通局貨物課「宅配便取扱実績について」平成19年度

(注) 航空等利用運送とトラック輸送との合計数です。

②投資態度

本投資法人は、広範なネットワークを活用した投資機会の獲得と本資産運用会社の専門性を活かした主として物流施設(物流関連インフラの用途に供される不動産を含みます。)の用途に供されている優良不動産の選択投資により、ポートフォリオの継続的な成長を目指します。また、分散投資と運営管理の最適化によって安定的な収益の確保を図ります。

(イ) 取得方針

a. 物流施設のタイプ及び用途

物流施設賃貸事業において中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる高機能型物流施設として、次に掲げる物流施設を投資対象とします。

施設タイプ	用途
消費者物流対応型	消費地向けTC/DC型物流センター (注)
	定温・定湿管理機能・流通加工機能型物流センター
	宅配・路線業者用基幹ハブや集配地域をカバーした配送センター
生産者物流対応型	港湾・空港周辺のゲートウェイに立地する輸出入物流センター
	製品ストック・配送拠点型物流センター
その他	航空貨物取扱エクスプレス・センター
	文書保存/貴重品保管/データ保存セキュリティ機能を備えたトランクルーム

(注) TC (Transfer Center)/ DC (Distribution Center) 型物流センターとは、在庫を前提としない又は短期間の在庫を前提とした物流センターをいいます。

b. 重点評価項目

物件の取得に際し、物流施設としての特性に着目して、下記の重点評価項目について基本調査を行います。

i. テナント

賃貸収入の安定と収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続的な使用の見込み、賃料水準及び賃貸借条件について評価を行います。

ii. 立地

物流業務を行う上で重要視される次のポイントに関して個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案して取得不動産としての適否を判断します。

- ・消費地、生産地への近接性
- ・高速道路及び主要道路へのアクセス
- ・港湾・空港・鉄道コンテナ駅・トラックターミナルへのアクセス
- ・接道状況
- ・労働力確保の容易性と通勤利便性
- ・周辺環境（自然環境、夜間操業の可否や物流立地としての将来性）
- ・都市計画等

iii. 規模

原則として、延床面積6,000㎡以上の施設とします。

iv. 建物の状況

・耐震性

新耐震基準に適合しているか又は同等の水準が保たれているもの

・主要施設

構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ（防塵機能の有無）、バース（荷物の積み降ろし場所）の特徴（両面・片面、高床・低床）、ローディングベイ（トラック・トレーラー・輸送用コンテナを施設につける場所）、駐車場・ヤードの広さ、庇（ひさし）、事務所、休憩室

・設備

エレベーター、垂直搬送機、空調・照明（作業環境）、電気通信容量・ドックレベラー（トラック後部とバースとの段差を調整する設備）

・汎用性

他テナントへの汎用性

v. 築年数

築年数については、個別物件の耐用年数を考慮して中長期の安定運用に耐え得るものとしてします。

vi. 土壌

土壌について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）

（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及び環境関連法令、各地方自治体の条例等に従って適切に処理されているものに限り取得対象とします。上記法令に従い適切に処理されているものの、当該土地に土壌汚染（注）が認められるものについては、汚染の内容、範囲、原因（人為的原因及び自然的原因）等汚染状況の外部専門家による調査・確認に基づき、本資産運用会社は、以下の「土壌に関する評価・判断のための自主基準」に従った投資適格性の評価・判断を行います。なお、かかる自主基準は、現在の法令に基づいて作成されたものであり、将来、法令の改正が行われた場合には、基準内容の見直しを行います。

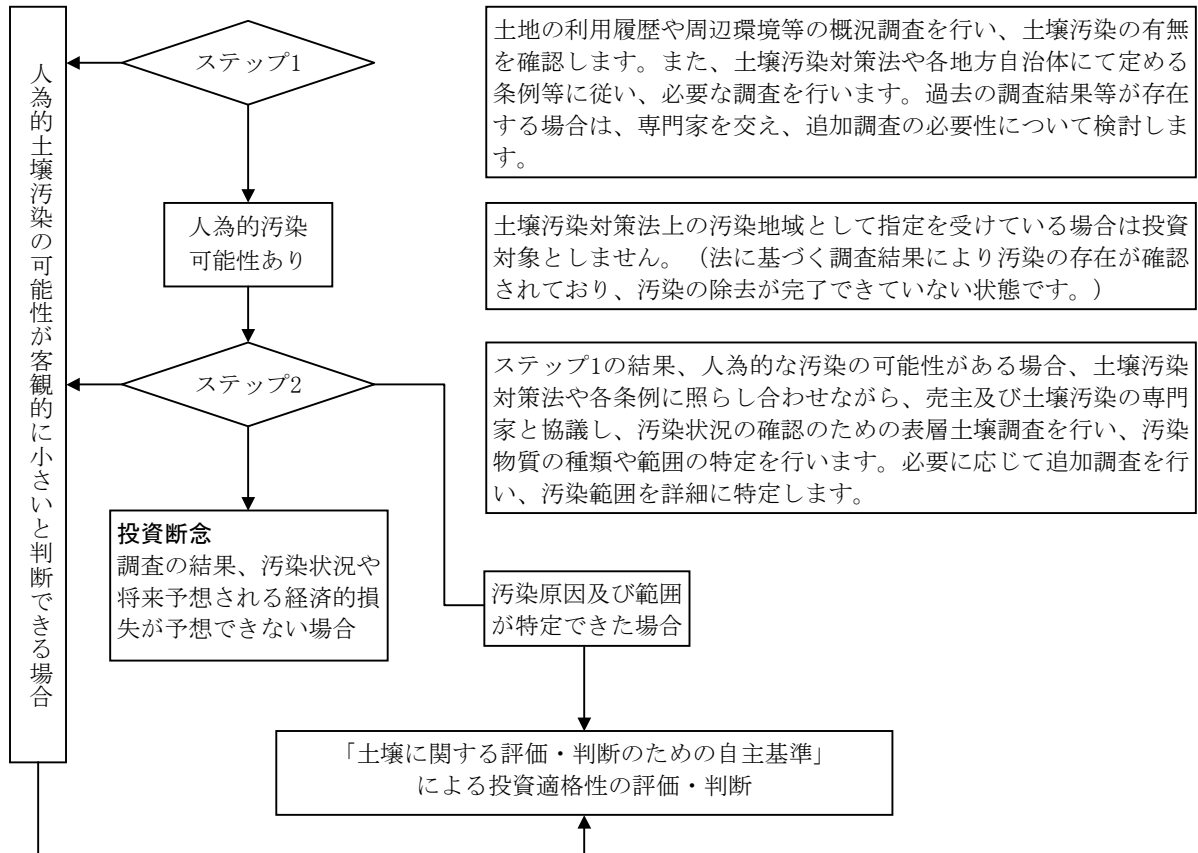
<土壌に関する評価・判断のための自主基準>

- 当該土地から生じる有害物質の流失・飛散及び地下水への浸透等によって、内部及び周辺環境に影響が及ばないよう汚染土壌に対して適切な対応が施されていること。
- 将来、汚染処理の実施が必要となる場合に備えて、汚染処理対策費用の予測が可能で、かつ当該物件の収益性が確保されていること。
- 将来、当該土地の売却を行う場合、土壌汚染を理由として、流動化への支障や資産価値の大幅な減少の懸念がないこと。

(注) 土壌汚染の原因には、主に人為的原因と自然的原因があります。人為的な汚染は、工場等での生産活動で原料として使われる、又は製品に含まれる有害物の取扱いに際して、こぼれ・飛散等により土中に浸透すること等に起因して発生します。また、埋立て・土壌改良を行う際に運び込まれた土が汚染されていたことにより発生する場合があります。一方、自然的原因は、土壌中の成分として、元来その土壌に重金属など特定の元素が多く含まれているケースが挙げられ、環境庁の定める基準（「土壌汚染対策法の施行について」（環境土第20号平成15年2月4日。その後の改正を含みます。）（別紙1）「土壌中の特定有害物質が自然的原因によるものかどうかの判定方法」）に従って判断されます。また、汚染の状況によっては、人為的、自然的原因の判断が困難な場合があります。

本資産運用会社では、土壌評価の恣意性の排除と的確性の確保を図るために、以下の土壌評価ワークフローに従って個別物件の投資適格性の判断を行います。

<土壌評価ワークフロー>



vii. 権利関係

・共有物件及び区分所有物件

原則として取得対象外としますが、不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者及び区分所有者の状況等を勘案し、取得することがあります。

・借地物件

借地契約の内容と収益性、権利の安定性を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。

・担保権・用益物権付着物件

物件取得に当たり当該不動産に付着している権利関係の完全な解消が可能なものに限って判断します。

・底地物件

物流立地の優位性、建物所有者との間の土地賃貸借契約の内容と収益性、権利の安定性、将来の建物取得の可能性を考慮して、取得不動産としての適否を個別に判断します。

c. 物流施設の構造的特徴

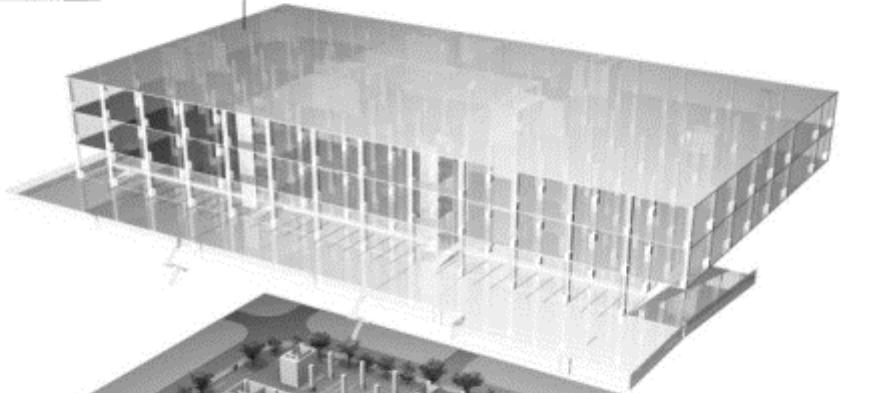
以下は、物流施設の構造的特徴を横浜福浦物流センターを事例として図解したものです。



■ 施設全景

Floor 2~4

上層階部は、ランブウェイを通じて2階部分にトラックが接車できるバースを備えた物流施設を併設し、テナントニーズに応じて3区画に分割賃貸が可能な構造とすることによって汎用性を高めています。

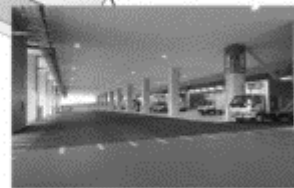


■ 佐川急便ターミナル

上層階テナントが小口貨物の取扱いを行う場合には、佐川急便株式会社の路線便を活用することができます。

Floor 1

1階は佐川急便株式会社の地域配送センターとなっており、頻繁なトラックの出入りや迅速な入出荷ニーズに対応できる仕様となっています。



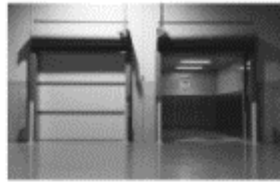
■ 1階トラックヤード

奥行27.0m・高さ5.5mのピロティにより雨天時作業を容易に行える構造としています。



■ 柱間隔・天井高・床荷重

柱間隔を広くとり、天井高を高くして多様な設備レイアウトが可能となっています。また床荷重も幅広い荷物に対応できる水準です。



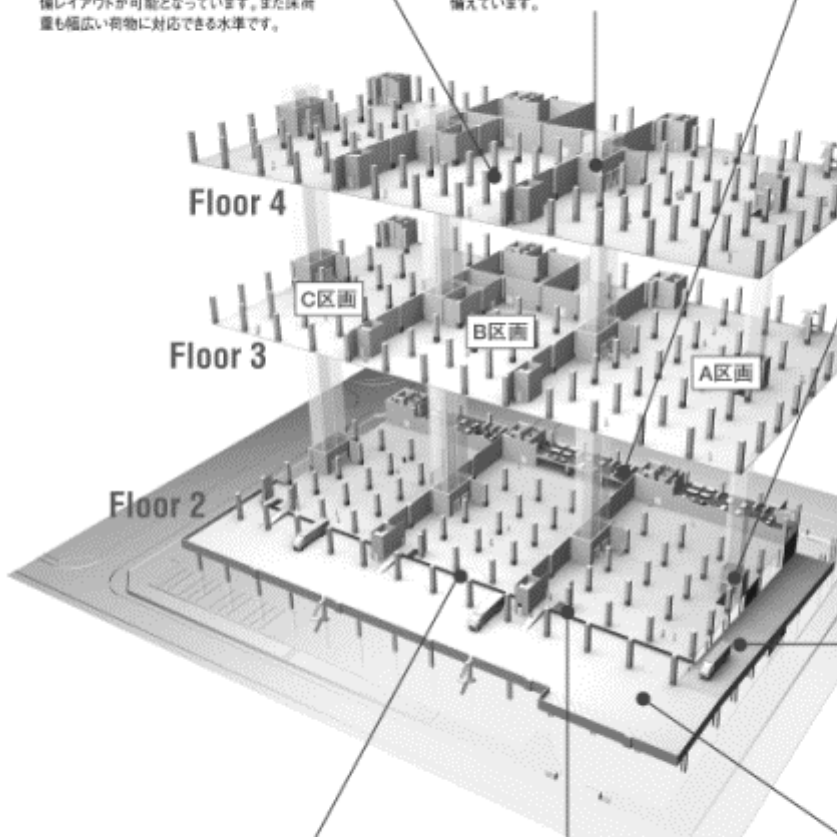
■ エレベーター

荷物用エレベーターを各区分に2基(計6基)備えています。



■ 事務所

OAフロア・個別空調など事務作業に適する環境作り配慮し、また事務所部分も分別賃貸に対応した仕様となっています。



■ 垂直搬送機

上層階との間で効率よく荷物の搬送が行える設備を2基(1基増設可能)備えています。



■ ランプウェイ

2階トラックヤードに接続するランプウェイを備え、トラックの出入りを容易に行える構造としています。



■ 高床式パース

海上コンテナやロールボックス(台車付カゴ)による貨物の搬出入が容易な高床式パースを備え、27台の稼働が可能となっています。



■ ドックレベラー

スムーズに入出荷作業を行う為、トラック後部とパースとの段差を調整する設備を各区分に1基(計3基)備えています。



■ 2階トラックヤード

海上コンテナが出入りできる広さを備え、奥行10.0m・高さ7.0mのピロティにより雨天時作業に対応できる構造としています。

d. ポートフォリオ構築

i. 投資地域

経済変動及び地震等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化するため、本投資法人は、ポートフォリオの地理的分散を図ります。本資産運用会社は、人口分布、域内総生産、消費地と生産地市場、港湾物流等の物流動向及びニーズを考慮し、各地域区分の中長期的な投資比率の目標を以下のとおり定めています。

ただし、かかる目標数値は中長期的な数値であることから、その達成が約束されるものではなく、また、今後の資産取得の過程で一時的に当該数値どおりにならない場合もあります。

地域区分		主たる対象地域	投資比率
首都圏	湾岸部	品川区（大井等）、江東区（新木場、潮見、辰巳等）、大田区（羽田周辺等）、横浜市、川崎市、浦安市、船橋市	50～70%
	内陸部	国道16号線近辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県全域、千葉県北西部	
近畿地域		大阪湾岸部及び消費地に近接している内陸部で大阪市・阪神間・京阪間	30～50%
中部地域		名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市	
九州地域		福岡市	
その他		消費地に近い等、立地的優位性が確保できる地域	5～10%

ii. 投資額

- 1物件当たりの取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、原則としてポートフォリオ全体の40%以内とします。
- 1物件当たりの取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、原則として10億円以上とします。
- 合理的な市場価格に基づいて取得するものとします。また、利害関係者（注）から取得する場合の取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、鑑定評価額以下とします。

（注）「利害関係者」とは、本資産運用会社の利益相反対策ルールに定義される、(i) 投信法第201条第1項に規定される利害関係人等、(ii) 本資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主、(iii) 前記(ii)に該当する者の議決権の50%超を保有する会社、(iv) 前記(ii)及び(iii)に該当する者が、直接又は間接に議決権の50%超を保有する会社、及び(v) 前記(i)又は(ii)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社、をいいます。

iii. 特定不動産の割合等

本投資法人は、その有する特定資産の価格の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額の割合が100分の75以上となるようにその資産を運用します。

- e. 三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との協働体制
本投資法人は、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社と協働して物件の取得機会拡大を図ることにより、着実な外部成長を目指していきます。

i. 三井物産株式会社及びケネディクス株式会社による情報提供

三井物産株式会社及びケネディクス株式会社は、その保有する広範なネットワークから収集される不動産情報を有しています。また、それぞれの顧客基盤と情報ネットワークを活用して企業の物流拠点新設ニーズを早期に入手し、かかるニーズに合致した物流施設について、特別目的会社等の開発主体となる法人への出資を通じた開発を企図しています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの情報を活用するため、両社との間で、それぞれ「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を締結しています。

• 情報の提供

三井物産株式会社及びケネディクス株式会社は、収益用不動産の売却・仲介情報又は開発型物件情報を取得した場合、本資産運用会社に提供する情報として適切と判断する情報を速やかに本資産運用会社に書面で通知します。

• 売却・仲介情報及び開発型物件情報の検討

本資産運用会社は、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を書面で通知します。

• 優先交渉権

検討の結果、対象不動産の購入を意図する場合はその旨通知し、三井物産株式会社及びケネディクス株式会社は、本資産運用会社に対し、対象不動産の取得に関して他に優先して交渉を行う権利を付与し、又は第三者をして付与せしめるよう努力するものとします。

ii. 中央三井信託銀行株式会社による情報提供等

本投資法人及び本資産運用会社は、中央三井信託銀行株式会社の保有する広範なネットワークから収集される不動産情報を活用するとともに、開発型物件取得に関して中央三井信託銀行株式会社の支援を受けるため、同社との間で、「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」及び「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。

ー仲介情報提供

・情報の提供

中央三井信託銀行株式会社が収益用不動産の売却・仲介情報を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面で通知します。

・売却・仲介情報の検討

本資産運用会社は、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を書面で通知します。

ー開発型物件取得のサポート

・開発型物件取得に関する協力

中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人による開発型物件の取得に関するスキームに対し助言するとともに、三井物産株式会社及びケネディクス株式会社と協力して、特別目的会社等の対象不動産の開発主体となる法人への投融資又はその募集を前向きに検討します。

・優先交渉権

中央三井信託銀行株式会社は、当該開発法人が、本資産運用会社に対して対象不動産に関して他に優先して交渉を行う権利を付与することに協力します。

iii. 三井物産株式会社の業務支援

本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産株式会社が保有する人的・物的資源、物流分野における知識・経験・ノウハウ及び国内外のネットワークを利用して、本投資法人の資産取得業務を効率的かつ効果的に行うべく、同社との間で「物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書」を締結しています。本資産運用会社は、同契約に基づいて以下のサービスの提供を受けます。

・マーケットリサーチサービス

国内外の物流市場動向、物流ニーズの現況と将来動向、新規物流施設供給の現状と見通し、地域・エリア別のテナントニーズを中心としたマーケット情報の収集及び分析に対するサポート業務

・物件取得サポートサービス

本投資法人が不動産等を取得する際の検討に必要とされる情報の収集及び分析、物流関連法規に基づいた官公庁等との折衝及び申請並びに該当物流業界における調整作業に対するサポート業務

(ロ) デューデリジェンス

a. 投資適格性の判断

本資産運用会社は、投資対象となる不動産関連資産の投資適格性を判断するため、当該投資不動産について、デューデリジェンスを実施します。

評価事項		調査事項
経済的調査	テナント評価	<ul style="list-style-type: none"> i. テナントの信用情報 ii. テナントの賃料支払状況 iii. テナントの業種と業況トレンド、取扱商品と当該商品市場動向 iv. テナントが物流業者の場合、テナントと顧客企業との物流業務委託契約内容 v. 賃借目的と用途、物流作業内容と体制 vi. 港湾運送事業法、倉庫業法等の物流関連法規の遵守状況 vii. 契約形態、契約期間・内容、過去の賃借実績
	市場・物流調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 近隣マーケットの物流動向と物流ニーズ分析 ii. 物流ニーズに対応する物件特性の把握 iii. 競合物件とテナント需要動向 iv. 近隣マーケットの賃料と稼働率、中長期の賃料と稼働率の推移及び将来見通し v. 周辺の都市計画、港湾、空港、道路等の物流インフラ開発・整備計画の動向
	収益計画	<ul style="list-style-type: none"> i. テナント誘致の競争力 ii. 現行の賃料水準、賃貸借契約形態及び更新の可能性 iii. 費用水準、支出関連の契約内容及び更新の可能性 iv. 適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 v. 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 vi. 公租公課
物理的調査	立地特性	<ul style="list-style-type: none"> i. 用途地域、周辺環境からの物流立地としての適格性 ii. 物流動向と物流ニーズに基づいた交通立地上の優位性・競争力の把握 (消費地への近接性、高速道路インターチェンジ及び主要幹線道路へのアクセス、労働力確保の容易性、主要交通機関からの利便性、接道状況) iii. 夜間操業の可否、物流立地としての周辺環境の地域将来性 iv. 港湾地区等の法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様概要	<ul style="list-style-type: none"> i. 竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等 ii. 物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握 (構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、バース、ローディング・ベイ、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室) iii. 物流業務の効率性確保の視点から見た設備の優劣の把握 (エレベーター、垂直搬送機、空調・照明・電気通信容量、ドックレベラー) iv. 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況

評価事項		調査事項
物理的調査	建物・管理診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 関係法規（建築基準法、消防法、都市計画法その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ii. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 iii. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング iv. 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 v. 外構、屋上、外装、内装、設備等への現地調査 vi. 建物状況報告書における将来の修繕費見込み vii. 近隣住民との協定書の有無
	耐震性能診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同等の性能を有することの確認 ii. 地震リスク分析を実施して、PML（予想最大損失率）値（注）を算出
	環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> i. アスベスト、フロン、PCB等の有害物質の使用・管理状況 ii. 土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	<p>売主の権利の確実性を検証します。特に借地物件等本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しないことになる場合は、以下の点を含め検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ii. 敷地権登記の有無、専有部分と敷地利用権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 iii. 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 iv. 担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 v. 借地権設定者等と締結された規約、特約等の内容 vi. 借地権設定者等に関する法人・個人の別その他の属性 vii. 不動産信託受益権については信託契約の内容 viii. 不動産関連資産に係わる各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。以下同じです。

- b. 独立した外部業者への調査委託
専門性、客観性、透明性の観点から、独立した外部業者へ調査を委託します。

(ハ) 運用管理方針

本資産運用会社は、個別の投資対象不動産の運用管理において、中長期的な優位性の維持・向上と安定した収益の確保を図ります。

- a. リーシング

本資産運用会社は、三井物産株式会社の協力を得て、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社とのネットワークを築くことにより、スペース需要・賃料水準の把握とリーシング力の強化を図ります。また、リーシングに際しては、テナントの業種、取扱商品や上記諸要因を総合的に勘案して、中長期安定運用の基本方針に沿って判断します。

- b. 賃貸借契約の更改

既存テナントへの中長期的な賃貸を基本方針とします。

テナントとの賃貸借契約の更改に当たっては、ポートフォリオ全体の契約条件等を念頭において、テナントの与信状況を踏まえ適正な賃料水準、契約期間、その他条件を設定して契約更改を行います。

- c. テナントリレーション

テナントと継続的なコミュニケーションを図り、テナントの動向やニーズを把握して適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築を図り、安定的な収入の確保を行います。

- d. バリューアップ

運用不動産の物理的・機能的価値の維持向上及びテナントの満足度向上を図るため、(i) 大規模修繕、(ii) リニューアル、(iii) 増床・増築を実施します。工事実施に当たっては、ポートフォリオ全体の収支安定性を確保するために、工事費用の平準化に留意します。

- i. 大規模修繕

運用不動産の取得に際して策定した大規模修繕計画に基づいて、建物の経年劣化への対応、機能維持を目的とした設備機器の修繕・更新を行います。

- ii. リニューアル

テナントの施設用途に対応した機能、快適性を向上させるために、事務所スペースのOAフロアへの変更、情報通信インフラの整備、作業員休憩室の設置、外壁・外構の美観整備等のリニューアルを実施します。

- iii. 増床・増築

テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ等を考慮して、容積率が余剰している物件の増床及び増築を適宜実施します。本施策の実施により、収支条件改善が期待されます。

- e. プロパティ・マネジメント会社の選定・管理方針

本資産運用会社は、個々の物件について適切なプロパティ・マネジメント会社を選定して、効率的な管理運営を目指します。

- i. 選定方針

プロパティ・マネジメント会社の選定に際しては、原則として、複数の候補会社の経営状態、業務実績、組織体制、報酬水準等を総合的に比較・検討した上で、最適な会社を選定します。

ii. 管理方針

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から各運用不動産に関する収支状況、稼動状況、テナントの動向とニーズ、修繕工事、周辺環境に関して報告を受け、将来の対応に関して協議を行います。また、プロパティ・マネジメント会社のパフォーマンス・チェック及び評価を行い、業務レベルの維持・向上と業務報酬の適正化を図ります。

f. 保有期間

本資産運用会社は、原則として中長期保有を目的とした資産の運用を行います。なお、中長期とは、5年以上の期間をいうものとします。

(二) 資産管理計画

本資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従って、本投資法人の運用資産の運用管理に係る基本方針として、資産管理計画及び年度資産管理計画から構成される資産管理計画の立案及び管理を行います。当資産管理計画は、投資委員会及び内部管理委員会への諮問を経た上で、取締役会の決議により決定されます。本資産運用会社は、物件特性及びマーケット状況を踏まえ、変更が適切と判断する場合は、資産管理計画の変更を行います。個別運用不動産及びポートフォリオ全体の収支実績を厳格に管理し、年度資産管理計画と実績に乖離が見られる場合には、その原因を明らかにして適切な対応を行うとともに、年度資産管理計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに変更年度資産管理計画を策定します。また、資産管理計画は、一年に一度見直しを行います。

(ホ) 売却方針

本投資法人は、不動産関連資産を中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。

ただし、ポートフォリオ全体の構成、物流ニーズの変化、個別物件の状況、収益性の見通し、周辺環境の変化等を総合的に判断した結果、売却がポートフォリオの収益の安定に資するものと判断される場合には、適切な時期及び機会での売却を検討することがあります。

(ヘ) 付保方針

a. 損害保険

本資産運用会社は、資産運用において、災害及び事故等による建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、投資対象不動産に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険等）の付保を行います。

b. 地震保険

本資産運用会社は、資産運用において、専門家による地震リスク診断に基づき地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して検討・判断します。個別不動産のPML値が20%を超える場合には、地震保険の付保を検討します。付保に当たっては、地震発生時に予想される各運用不動産及びポートフォリオ全体に与える影響と保険料負担が収益に与える影響を比較検討した上で決定します。

(ト) 財務方針

a. デットファイナンス

- i. 安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。かかる借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第37条第1項及び第2項）。
- ii. デットファイナンスの実行に当たっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- iii. 資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限ります（規約第37条第1項）。
- iv. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第37条第4項）。
- v. 資金の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります（規約第37条第3項）。
- vi. 本投資法人の資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（以下「負債割合」といいます。）の上限については60%を目処としますが、新たな資産の取得等に伴って一時的に負債割合が60%を超えることがあります。なお、当面の間は財務の健全性及び将来の成長余力を確保するため、より低い負債割合を保ち、保守的な運用を行います。
- vii. 低廉な借入コストを実現するべく、借入期間、金利形態、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較を行って有利な条件を採用します。
- viii. 将来の資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等の、事前の借入枠設定又は随時借入れの予約契約を締結することがあります。

b. エクイティファイナンス

- i. 資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金及び保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金手当てを目的として投資口の追加発行を機動的に行います。
- ii. 投資口の追加発行については、負債割合等の本投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上、決定します。

c. デリバティブ取引

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号に定めるものをいいます。）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります（規約第33条第2項）。

d. 現預金管理

- i. 本投資法人は、運営に当たって想定される資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

- ii. 本投資法人は、余剰資金の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します（規約第33条第1項）。
- iii. 本投資法人は、テナントから預かった敷金及び保証金を資金調達手段として活用することがあります。

(チ) 開示方針

- a. 本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行います。
- b. 本投資法人は、資産運用について、投資家に対して迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- c. 本投資法人は、積極的な情報開示に努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。
- d. 不動産、不動産の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額をもって開示評価額とします。

(2) 【投資対象】

①投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します（規約第30条、第32条）。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 当事者の一方が相手方の行う不動産又は不動産の賃借権及び地上権のみの資産運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産対応証券（資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。以下同じです。）

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
- c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)d.、e.又はg.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ハ) 本投資法人は、上記（イ）及び（ロ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 国債証券
- d. 地方債証券
- e. 社債券
- f. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
- g. 譲渡性預金証書
- h. コマーシャル・ペーパー
- i. 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。）
- j. 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第12号で定めるものをいいます。）
- k. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）
- l. 信託財産を上記a.乃至k.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- m. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）

(ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）
- b. 信託財産を上記a.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

②投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1)投資方針 ② 投資態度 (イ)取得方針」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1)投資方針 ② 投資態度 (イ)取得方針 d.ポートフォリオ構築」をご参照下さい。

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第39条）。

①利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。
なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

②利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、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をもって金銭の分配をすることができます。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。

③分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

④分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤社団法人投資信託協会規則

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配に当たっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

(4)【投資制限】

①規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第33条第1項）。

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第33条第2項）。

- (ハ) 本投資法人は、国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除きます。）及び不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第33条第3項）。
- (ニ) 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします（規約第33条第4項）。
- (ホ) 組入資産の貸付け
- a. 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします（規約第35条第1項）。
 - b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度に従い運用します（規約第35条第2項）。
 - c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第35条第3項）。
- (ヘ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限
- a. 借入れの目的
本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。
借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第37条第1項及び第2項）。
 - b. 借入金の限度額
借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第37条第4項）。
 - c. 借入先
資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第37条第1項）。
 - d. 担保の提供
上記a. に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第3項）。

②その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3 【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
- (ホ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

②本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象が物流施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングル・テナント物件に関するリスク
- (ニ) 三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク
- (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 底地物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

⑤税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥その他

- (イ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ロ) マーケットレポートへの依存に関するリスク

①投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権

に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。））。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（二）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

（ホ）投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損害を受ける可能性があります。

②本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象が物流施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、物流施設を主たる投資対象としていますが、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナ

ント需要が低下する可能性があります。また、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸送又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、テナント需要は、為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産及び取得予定資産のうち相当部分は、一部の少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産及び取得予定資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件も含まれており、ほとんどの物件には、このようなシングル・テナントを含む単一又は少数の核となる大規模テナントが存在しています。

既存テナントが退去した場合、物流施設は相対的に、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(二) 三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人は、三井物産株式会社及びケネディクス株式会社との間で、「物流施設取得のサポートに関する協定書」を締結しており、また、中央三井信託銀行株式会社との間で、「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書及び開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。しかし、これらの協定書は、本投資法人に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、各社は、本投資法人に対して、物流施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、これらの協定書により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格で各社から取得できることまで確保されていません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少し、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需

給バランスが影響を受ける可能性があります。

③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社は、本書の日付現在、各社で本投資法人の本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の従業員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役の兼任先です。また、本投資法人は、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社から、収益用不動産に関する情報の提供を継続的に受けているほか、三井物産株式会社からは、物件取得における業務支援サービスの提供を継続的に受けています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する各社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との間で取引を行う場合、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定め、これらの者が当然に適切に運用されるように対処していますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成17年2月22日及び平成16年7月13日に設立されました。本投資法人及び本資産運用会社は、過去の実績が十分とはいえ、過去の実績から、今後の実績を予測することは困難です。

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、「運用ガイドライン」等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

物流施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別不動産等の概要」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

借入人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、借入人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 借入人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の借入人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値に影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受

ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう行う必要があります。追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を附置する義務や、駐車場附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、再生手続又は更生手続が開始した場合（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産

の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っていますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヌ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者

の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ル) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(カ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があります。この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ク) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあります。また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を、信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの。)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除する

ため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5)課税上の取扱い ②投資法人の税務 (イ)利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第31条第4項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ②投資法人の税務 (ロ) 不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥その他

(イ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価

格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況報告書についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染に関する各報告書は、個々の専門業者が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、土壌汚染が存在する場合に、専門家に対して確認を行うことがありますが、当該確認の結果得られた専門家の土壌汚染のリスク等に関する意見は、個々の専門家の分析に基づく、分析の時点におけるリスク等に関する意見を示したものととどまり、当該リスク等の内容又は程度を保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

(2)投資リスクに対する管理体制

(イ)本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

a. 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。

利益相反を回避するために以下の法令上の規定及び本資産運用会社による施策が存在します。

(法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します。
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員又は監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本資産運用会社による施策)

- ・ 本資産運用会社の社内規程として利益相反対策ルールを定め、当該ルールにおいて投資法人が利害関係者と取引を行う場合の条件及び手続についての規制を定め、利益相反に係るリスクの管理に努めています。

b. 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。また、原則月に一回の頻度で役員会を開催し、本投資法人が委託する本資産運用会社の運用状況の報告を受けることにより、本資産運用会社に対する牽制体制を構築しています。

(ロ)本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、すべてのリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問機関である投資委員会、内部管理委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、前記のとおり利害関係人等との一定の取引については、投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加え、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するため、社内規程としてリスク管理規程を制定し、統括責任者として専任のコンプライアンス・オフィサーを任命しています。コンプライアンス・オフィサーは各部署から独立しており、相互牽制機能が十分発揮される体制となっています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「(1) リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

(イ) 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとします。

- a. 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。
- b. 各監督役員の報酬は、1人当たり月額35万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第40条及び別紙1）

本資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払日はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社宛て支払うものとします。

a. 運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の決算日の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から決算日までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）ごとに、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に年率0.5%を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算）を上限とします（注）。

（注）本投資法人と本資産運用会社で別途合意するまで、0.4%とします。

「計算期間Ⅰ」における総資産額

本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、以下「貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額。

「計算期間Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が運用資産を取得又は処分した場合には、取得した運用資産の取得価額の合計と処分した運用資産の直近の貸借対照表価額の合計の差額を加減した額。

「計算期間Ⅰ」に対する報酬額と「計算期間Ⅱ」に対する報酬額の合計を決算日より2か月以内に支払うものとします。

b. 運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算日ごとに算定される当該営業期間における本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額の5%に相当する金額を上限とします（注）。

当該報酬は、各決算日より3か月以内に支払うものとします。

（注）本投資法人と本資産運用会社で別途合意するまで、3%に相当する金額とします。

c. 取得報酬

本投資法人が規約第6章の「資産運用の対象及び方針」に定める不動産等の特定資産を取得した場合において、その取得価額の0.7%に相当する金額を当該特定資産の引渡し後1か月以内に支払うものとします。

d. 譲渡報酬

本投資法人が不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額の0.5%に相当する金額を当該特定資産の引渡し後1か月以内に支払うものとします。

(ハ) 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託会社及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりで、指定口座への振込の方法により支払われます。

a. 資産保管業務に係わる報酬

本投資法人は委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、資産保管会社は、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

b. 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

本投資法人は委託事務遂行の対価として一般事務受託者に対し、資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、一般事務受託者は各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

c. 投資主名簿等管理人の報酬

- i. 本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、同手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、定めます。
- ii. 経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、i. の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、これを変更し得るものとします。
- iii. 委託事務手数料は、投資主名簿等管理人が毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
1. 基本手数料	<p>(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>480円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>360円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>260円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>225円</td> </tr> </table> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	<p>投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理</p>
5,000名まで	480円													
10,000名まで	420円													
30,000名まで	360円													
50,000名まで	300円													
100,000名まで	260円													
100,001名以上	225円													
2. 名義書換手数料	<table border="0"> <tr> <td>(1) 書換等の投資証券1枚につき</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>(2) 書換等の投資口数1口につき</td> <td>120円</td> </tr> </table>	(1) 書換等の投資証券1枚につき	110円	(2) 書換等の投資口数1口につき	120円	<p>投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載</p>								
(1) 書換等の投資証券1枚につき	110円													
(2) 書換等の投資口数1口につき	120円													
3. 投資証券不所持取扱手数料	<table border="0"> <tr> <td>(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>(2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき</td> <td>80円</td> </tr> </table>	(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき	80円	(2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき	80円	<p>投資証券不所持制度にもとづく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託または投資証券の廃棄不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務</p>								
(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき	80円													
(2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき	80円													
4. 分配金事務手数料	<p>(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>100円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) 分配金領収証の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	110円													
30,000名まで	100円													
50,000名まで	80円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5. 投資証券分合 交換手数料	(1) 回収投資証券 1枚につき 80円 (2) 交付投資証券 1枚につき 80円	分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び 新投資証券の交付
6. 分配金支払手 数料	(1) 分配金領収証 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証 1枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 未払分配金及び分配金の管理
7. 諸届・調査・ 証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定 書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の 受理 税務調査等についての調査、回答分配金支払証 明書等諸証明書の発行
8. 諸通知発送手 数料	(1) 封入送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入送料…招集通知、決議通知等の封入、発 送、選別及び書留受領証の作成 葉書送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料………2種以上の封入物についての照合
9. 還付郵便物整 理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他 還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関 係手数料	(1) 議決権行使書（委任状）作成料 行使書（委任状）1枚につき 15円 (2) 議決権行使書（委任状）集計料 行使書（委任状）1枚につき 70円 ただし、最低料金は70,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者1名につき 10,000円	議決権行使書（又は委任状）の作成 議決権行使書（又は委任状）の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表 作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投 資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発 送
14. 投資証券廃棄 手数料	投資証券1枚につき 15円 ただし、最低料金は30,000円とします。	予備投資証券等の廃棄

■保管振替制度関係手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は50,000円とします。 5,000名まで 50円 10,000名まで 45円 30,000名まで 40円 50,000名まで 30円 50,001名以上 25円	実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ1件につき 200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録
3. 投資主通知データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ1件につき 150円	データの入力及び仮実質投資主名簿、実質投資主名簿との照合並びに登録

(二) 会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担します。

- ①運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合にかかる遅延利息又は損害金
- ②投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- ③投資主及び実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- ④分配金支払に関する費用（分配金領収証、銀行取扱手数料等を含みます。）
- ⑤有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ⑥目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑦財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑧本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- ⑨本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑩投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑪執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑫運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑬借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑭本投資法人の運営に要する費用
- ⑮本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場し、それを維持するために要する費用

⑯信託報酬

⑰その他役員会が認める費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

①投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、上場株式等の配当等として、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）を除き、以下の特例の対象となります。

i. 平成20年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択ができます。

ii. 平成21年1月1日以後に支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までは経過措置による10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率、そして平成23年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の税率が適用されます。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税が選択できます。また、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択もできます。ただし、経過措置により、平成21年1月1日から平成22年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配に対しては、この各年において支払を受けるべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から支払を受けるべき上場株式等の配当等の額の総額が1万円以下であるものを除く）の額も含めた合計額が100万円を超える場合は、確定申告不要の選択はできません。また、この期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る申告分離課税の税率は、100万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、100万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

なお、平成22年1月1日以後は、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能となります（下記c. iiiの後段をご参照下さい）。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当^(注1)として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価^(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額^(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて

譲渡等する場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして経過措置により平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その年分の上場株式等の譲渡所得金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、500万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。
 - ii. 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、平成20年12月31日までの譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、申告を要件に、この損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限りま
- す。）から控除することが認められます。また、平成21年1月1日以後の譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となったときは、原則として申告によりその譲渡日の属する年分における上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限りま
- す。）から控除することができます。そして上場株式等の配当所得の金額から控除しきれなかった場合には、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限りま
- す。）から控除することが認められます。

iii. 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成23年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。ただし、経過措置に係る期間である平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その各年の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の譲渡所得等の金額と源泉徴収選択口座以外で譲渡等した場合の譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には、申告不要の選択はできません。

なお、平成22年1月1日以後において、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当^(注1)として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価^(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額^(注4)を計算します。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額} \text{ (注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} ※$$

※この割合は、小数第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額} \text{ (注2)} - \text{譲渡原価の額} \text{ (注3)}$$

②投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数及び議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは1.5%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までに取得する不動産に対しては0.9%に登録免許税の税率が特例により軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成21年3月31日までは3%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます（倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。）。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成20年7月31日現在)

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	物流施設	首都圏	6,421	6.2
		近畿・中部・九州地域	4,071	3.9
		その他	—	—
	小計		10,493	10.1
信託不動産	物流施設	首都圏	67,551	64.7
		近畿・中部・九州地域	11,342	10.9
		その他	8,901	8.5
	小計		87,795	84.1
預金・その他の資産(注4)			6,094	5.8
資産総額			104,383	100.0

(注1) 地域については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 投資態度 (イ) 取得方針 d. ポートフォリオ構築 i. 投資地域」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、平成20年7月31日現在の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 預金・その他資産には信託財産内の預金1,734百万円が含まれています。

	第6期 (平成20年7月31日現在)	
	金額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	20,527	19.7
純資産総額	83,856	80.3
資産総額	104,383	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

平成20年7月31日現在、本投資法人は、中部春日物流センター(底地)、門真物流センターおよび小牧物流センター、浦安千鳥物流センターⅡ及び市川物流センターを保有しています。かかる投資不動産物件についての概要等は下記「③ その他投資資産の主要なもの」に記載します。

③【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 不動産等の概要

平成20年7月31日現在、本投資法人は以下の各不動産等を保有しています。

物件番号	不動産等の名称	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	投資比 率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%)	主たる用途
M-1	船橋 物流センター	9,970	7,984	8.1	29,556.79	100.0	物流施設
M-2	浦安 物流センター	5,240	2,889	2.9	9,543.72	100.0	物流施設
M-3	平塚 物流センター	2,100	1,417	1.4	11,225.72	100.0	物流施設
M-4	東京新木場 物流センター	3,360	2,365	2.4	10,616.80	100.0	物流施設
M-5	浦安千鳥 物流センター	9,630	5,853	6.0	31,790.42	100.0	物流施設
M-6	船橋西浦 物流センター	7,500	5,420	5.5	35,134.44	100.0	物流施設
M-7	船橋西浦 物流センターⅡ	12,300	8,841	9.0	73,859.32	100.0	物流施設
M-8	川崎 物流センター	13,700	10,609	10.8	41,630.54	100.0	物流施設
M-9	習志野 物流センター	2,130	1,660	1.7	2,442.87	100.0	物流施設
M-10	横須賀 物流センター	4,330	3,169	3.2	21,364.11	100.0	物流施設
M-11	八千代 物流センター	2,680	2,216	2.3	17,689.95	100.0	物流施設
M-12	横浜福浦 物流センター	10,500	9,729	9.9	35,882.64	72.2	物流施設
M-13	八千代 物流センターⅡ	6,360	5,392	5.5	32,389.70	100.0	物流施設
M-14	浦安千鳥 物流センターⅡ	1,770	1,701	1.7	6,192.80	100.0	物流施設
M-15	市川 物流センター	4,800	4,719	4.8	18,686.12	100.0	物流施設
首都圏湾岸部及び首都 圏内陸部 小計		96,370	73,972	75.3	378,005.94	97.4	
T-1	大東 物流センター	11,800	7,399	7.5	76,208.70	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎 物流センター	5,560	3,943	4.0	23,726.80	100.0	物流施設
T-3	中部春日 物流センター (底地)	803	731	0.7	10,457.02	100.0	物流施設
T-4	門真 物流センター	1,180	1,162	1.2	7,293.92	100.0	物流施設
T-5	小牧 物流センター	2,110	2,178	2.2	9,486.45	100.0	物流施設
近畿地域、中部地域及 び九州地域 小計		21,453	15,414	15.7	127,172.89	100.0	

物件番号	不動産等の名称	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	総賃貸可能面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%)	主たる用途
0-1	前橋 物流センター	1,380	1,180	1.2	3,455.53	100.0	物流施設
0-2	羽生 物流センター	1,910	1,652	1.7	3,518.58	100.0	物流施設
0-3	加古川 物流センター	2,200	2,075	2.1	9,262.21	100.0	物流施設
0-4	埼玉騎西 物流センター	4,310	3,993	4.1	24,574.40	100.0	物流施設
その他 小計		9,800	8,901	9.1	40,810.72	100.0	
ポートフォリオ合計		127,623	98,288	100.0	545,989.55	98.2	

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所（以下「谷澤総合鑑定所」といいます。）による平成20年7月31日を価格時点とする調査価格を記載しています。

(注2) 平成20年7月31日現在の帳簿価額によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 投資比率は、本投資法人が保有する不動産等の帳簿価額合計に対する各不動産等の帳簿価額の比率です。

(注4) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター（底地）については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

平成20年7月31日現在におけるポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

a. 地域別比率

地域	総賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部	378,005.94	69.2	75,983	75.7
近畿地域、中部地域及び九州地域	127,172.89	23.3	15,487	15.4
その他	40,810.72	7.5	8,968	8.9
合計	545,989.55	100.0	100,438	100.0

b. 総賃貸可能面積別比率

総賃貸可能面積 (㎡)	物件数	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
3万㎡超	7	29.2	54,652	54.4
1万㎡超3万㎡以下	9	37.5	31,507	31.4
1万㎡以下	8	33.3	14,279	14.2
合計	24	100.0	100,438	100.0

c. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	年間賃料 (円)	比率 (%)
10年超	83,670.81	15.6	1,505,256,840	18.8
5年超10年以内	178,109.98	33.2	2,622,355,320	32.8
3年超5年以内	51,983.54	9.7	729,331,860	9.1
3年以内(当初契約)	80,411.87	15.0	1,042,192,320	13.0
3年以内(自動更新)	141,846.61	26.5	2,093,409,528	26.2
合計	536,022.81	100.0	7,992,545,868	100.0

(ハ) 個別不動産等の概要

本投資法人が保有する平成20年7月31日現在の個別不動産等の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各不動産等に関する「資産の概要」、「テナント賃貸借の概要」及び「期末算定価額及び損益の状況」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

■ 資産の概要

- ・ 「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産等の売買代金を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、谷澤総合鑑定所による平成20年7月31日を価格時点とする調査価格を記載しています。
- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示のないものは地番（複数ある場合はそのうちの1つ）を記載しています。
- ・ 土地の「面積」並びに建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
- ・ 建物の「総賃貸可能面積」は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター（底地）については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。

■ テナント賃貸借の概要

- ・ 「テナント賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、原則として、平成20年7月31日現在効力を有している賃貸借契約の内容を記載しています。

- ・ 「賃貸面積」は、各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物（底地については土地）に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物（底地については土地）に係る賃貸面積に含まれる場合があります。
- ・ 「比率」は各不動産等の総賃貸可能面積のうちの各テナントの賃貸面積の割合を小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。なお、当該不動産の稼働率ではありません。
- ・ 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約に表示された、年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産等については、その合計額）を記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、本投資法人の平成20年7月31日現在における各不動産等に係る賃貸借契約に規定する敷金、保証金及び建設協力金の残高の合計額を記載しています。

■ 期末算定価額及び損益の状況

- ・ 「損益等の状況」における金額については、第2期以降、平成20年7月31日までの期間にかかる金額を記載しています。
- ・ 「損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を表示又は保証するものではありません。
- ・ 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 記載金額は、原則として発生主義に基づいて計上しています。
- ・ 「不動産賃貸事業収益」には賃料、共益費の他、駐車場収入、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・ 「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、本投資法人が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算金を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- ・ 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・ 「保険料」は損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・ 「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

M-1 船橋物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	9,970百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	9,970百万円	
信託期間満了日	平成26年9月28日	割引率	5.1%	
取得年月日	平成17年5月9日	最終還元利回り	5.5%	
取得価格	8,675百万円	直接還元法	—	
土地価格 (割合)	2,403百万円 (27.7%)	還元利回り	—	
建物価格 (割合)	6,272百万円 (72.3%)	積算価格	4,940百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建他
	面積		建築時期	平成5年10月27日
	用途地域		延床面積	31,576.60m ² (注)
	容積率		総賃貸可能面積	29,556.79m ²
	建ぺい率		用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				
(注) 延床面積には、附属建物（鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建）の延床面積3,809.23m ² を含んでいます。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
ヤマト運輸株式会社	貨物自動車運送業	19,795.05㎡	67.0%	694,132,200	平成25年10月31日まで	925,302,400
双日株式会社	その他の投資業	7,833.88㎡	26.5%	130,702,800	平成25年10月31日まで	90,804,000
その他（2社）	—	1,927.86㎡	6.5%	47,211,780	—	3,952,000
合計	—	29,556.79㎡	100.0%	872,046,780	—	1,020,058,400
<p>契約更改・改定：</p> <p>ヤマト運輸株式会社</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間20年）</p> <p>賃料改定：急激な経済情勢の変化がない限り行わないことを相互に確認しています。</p> <p>契約更新：賃貸借期間の満了する6か月前までに本契約の更新及び契約条件を協議決定します。</p> <p>中途解約：相手方が承諾する場合を除き、賃貸借期間中は相互に本契約を解約することはできません。</p> <p>双日株式会社</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間17年7か月）</p> <p>賃料改定：本施設の引渡し時から1か年据え置き2年目の初日に行うものとし、以後は改定の時から3か年据え置き4年目の初日に行うものとします。賃料の改定は、本施設及びその敷地に対する公租公課の増徴、物価の変動又は近隣の建物賃料との比較等の事情を勘案して、協議し決定します。</p> <p>契約更新：賃貸借契約の満了する6か月前までに本契約の更新及び契約条件を協議決定します。</p> <p>中途解約：相手方が承諾する場合を除き、賃貸借期間中は相互に本契約を解約することはできません。</p>						
主な荷物	宅配便運送物、食品					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月1日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	181	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	9,770	9,970	9,980	9,970	9,970
	算定価額－取得価格	1,095	1,295	1,305	1,295	1,295
	対取得価格割合	+12.6%	+14.9%	+15.0%	+14.9%	+14.9%
	期末帳簿価額	8,463	8,336	8,210	8,088	7,984
	算定価額－帳簿価額	1,306	1,633	1,769	1,881	1,985
	対帳簿価額割合	+15.4%	+19.6%	+21.5%	+23.3%	+24.9%
投資比率	算定価額ベース	12.4%	11.4%	11.0%	8.3%	7.8%
	取得価格ベース	12.5%	12.4%	12.2%	9.2%	8.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	522	521	521	480	479
	賃貸事業収益	468	465	465	427	427
	その他賃貸事業収益	53	56	55	52	52
	②不動産賃貸事業費用 合計	238	242	242	231	238
	公租公課	27	27	26	26	26
	外注委託費	25	25	25	25	25
	水道光熱費	34	37	36	37	37
	修繕費	7	9	12	3	0
	保険料	1	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	14	14	14	14	14
	減価償却費	127	127	125	122	122
	固定資産除却損	—	—	—	—	10
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	283	279	279	248	241
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	411	406	404	371	374
	⑤資本的支出	—	—	—	0	28
⑥NCF (=④－⑤)	411	406	404	370	345	

M-2 浦安物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	5,240百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	5,240百万円		
信託期間満了日	平成26年5月27日	割引率	5.0%		
取得年月日	平成17年5月9日	最終還元利回り	更地売却価格を適用		
取得価格	2,902百万円	直接還元法	—		
土地価格 (割合)	2,469百万円 (85.1%)	還元利回り	—		
建物価格 (割合)	432百万円 (14.9%)	積算価格	4,960百万円		
土地	所在地	千葉県浦安市港79番	建物	構造/階数 (注)	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建他
	面積	19,136㎡		建築時期 (注)	①昭和61年10月8日 ②平成6年3月31日
	用途地域	準工業地域		延床面積 (注)	①4,355.24㎡ ②5,193.10㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	9,543.72㎡
	建ぺい率	60%		用途 (注)	①倉庫、②倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 本物件又はその信託受益権を売却する際における優先交渉権が日鐵商事株式会社に付与されています。					
(注) 本土地上には、二棟の建物が建築されています。上記では、家屋番号79番の建物に関する部分を①、家屋番号79番の2の建物に関する部分を②として記載しています。					

テナント賃貸借の概要 (金額単位：円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
日鐵商事株式会社 (注)	鉄鋼販売及び建築工事業	9,543.72㎡	100.0%	242,400,000	平成26年5月27日まで	121,200,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約 (期間10年) 賃料改定：改定することはできません。 契約更新：本契約の更新はありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	H型鋼等の鋼材					
(注) 三井物産株式会社の持分法適用関連会社です。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月1日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	181	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	3,440	4,010	4,160	5,240	5,240
	算定価額－取得価格	538	1,108	1,258	2,338	2,338
	対取得価格割合	+18.5%	+38.2%	+43.3%	+80.6%	+80.6%
	期末帳簿価額	2,918	2,911	2,903	2,896	2,889
	算定価額－帳簿価額	521	1,098	1,256	2,343	2,350
	対帳簿価額割合	+17.9%	+37.7%	+43.3%	+80.9%	+81.3%
投資比率	算定価額ベース	4.4%	4.6%	4.6%	4.3%	4.1%
	取得価格ベース	4.2%	4.1%	4.1%	3.1%	2.9%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	121	121	121	121	121
	賃貸事業収益	121	121	121	121	121
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	19	19	21	23	16
	公租公課	6	6	6	6	6
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	2	2	4	6	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1
	減価償却費	7	7	7	7	7
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	101	101	99	98	104
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	109	108	107	105	111
	⑤資本的支出	—	0	—	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	109	108	107	105	111	

M-3 平塚物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,100百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	2,160百万円	
信託期間満了日	平成26年11月9日	割引率	5.5%	
取得年月日	平成17年5月9日	最終還元利回り	6.0%	
取得価格	1,466百万円	直接還元法	2,070百万円	
土地価格 (割合)	869百万円 (59.3%)	還元利回り	5.7%	
建物価格 (割合)	597百万円 (40.7%)	積算価格	1,770百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	面積		建築時期	平成2年9月21日
	用途地域		延床面積	11,270.37㎡
	容積率		総賃貸可能面積	11,225.72㎡
	建ぺい率		用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成9年10月施行）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壤の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壤に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壤の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、前田建設工業株式会社から平成16年9月22日付で取得しており、当該改良費用見込額33百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
日正海運株式会社	倉庫・運送業 鉄道運送業	11,225.72㎡	100.0%	150,948,000	平成21年12月31日/平成22年2月28日まで	40,000,000
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間約5年2か月）及び普通建物賃貸借契約（当初契約期間約1年4か月、現在は1年更新）</p> <p>賃料改定：特に規定はありません。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から、賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて賃貸借期間満了の翌日から更に1年間更新され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約：相手方に対して6か月前までに、書面により本物件の全部又は一部に係る賃貸借契約につき、解約を申出ることができ、この場合、当該相手方が書面にて当該解約の申出に対して同意した場合に限り、当該解約の書面に定められた期間の満了と同時に本契約は終了します。</p>						
主な荷物	自動車部品、生活消費財ドライ品目					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月1日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	181	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,770	1,930	1,990	2,100	2,100
	算定価額－取得価格	304	464	524	634	634
	対取得価格割合	+20.7%	+31.7%	+35.7%	+43.2%	+43.2%
	期末帳簿価額	1,462	1,449	1,437	1,427	1,417
	算定価額－帳簿価額	307	480	552	672	682
	対帳簿価額割合	+21.1%	+33.1%	+38.4%	+47.1%	+48.1%
投資比率	算定価額ベース	2.3%	2.2%	2.2%	1.7%	1.6%
	取得価格ベース	2.1%	2.1%	2.1%	1.6%	1.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	75	75	75	75	75
	賃貸事業収益	75	75	75	75	75
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	26	28	28	26	27
	公租公課	9	9	9	9	9
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	1	3	4	2	5
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	12	12	12	11	10
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	49	47	46	49	47
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	61	59	58	61	58
⑤資本的支出	—	0	—	1	0	
⑥NCF (=④－⑤)	61	59	58	59	57	

M-4 東京新木場物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	3,360百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	3,360百万円	
信託期間満了日	平成26年9月10日	割引率	1～2年目4.9%、 3～10年目5.1%	
取得年月日	平成17年9月22日	最終還元利回り	5.4%	
取得価格	2,454百万円	直接還元法	3,370百万円	
土地価格(割合)	1,440百万円(58.7%)	還元利回り	5.1%	
建物価格(割合)	1,014百万円(41.3%)	積算価格	2,850百万円	
土地	所在地	東京都江東区新木場二丁目5番2号	構造/階数	鉄骨造鋼板葺6階建
	面積	5,798.90㎡	建築時期	平成5年3月15日
	用途地域	準工業地域	延床面積	10,616.80㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	10,616.80㎡
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要(金額単位:円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
東京システム 運輸株式会社	普通倉庫 業・一般 貨物自動 車運送業	10,616.80㎡	100.0%	180,600,000	平成22年 8月31日まで	30,100,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約(期間5年1か月) 賃料改定：改定することはできません。 契約更新：本契約の更新はありません。なお、平成22年2月末日までの間に、協議を行い、新たな契約を締結することができます。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	飲料、健康食品					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月1日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	181	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,910	3,100	3,160	3,340	3,360
	算定価額－取得価格	456	646	706	886	906
	対取得価格割合	+18.6%	+26.3%	+28.8%	+36.1%	+36.9%
	期末帳簿価額	2,445	2,424	2,404	2,385	2,365
	算定価額－帳簿価額	464	675	755	954	994
	対帳簿価額割合	+19.0%	+27.8%	+31.4%	+40.0%	+42.0%
投資比率	算定価額ベース	3.7%	3.6%	3.5%	2.8%	2.6%
	取得価格ベース	3.5%	3.5%	3.5%	2.6%	2.4%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	90	90	90	90	90
	賃貸事業収益	90	90	90	90	90
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	27	34	36	33	41
	公租公課	5	11	11	11	11
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	0	2	1	8
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	20	20	20	19	19
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	62	56	53	56	49
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	82	76	74	75	68
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	82	76	74	75	68	

M-5 浦安千鳥物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	9,630百万円		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF法	9,530百万円		
信託期間満了日	平成28年4月20日	割引率	1～5年目4.8%、 6～10年目5.0%		
取得年月日	平成18年4月21日	最終還元利回り	5.1%		
取得価格	6,000百万円	直接還元法	9,850百万円		
土地価格 (割合)	2,621百万円 (43.7%)	還元利回り	4.8%		
建物価格 (割合)	3,378百万円 (56.3%)	積算価格	8,480百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨 造亜鉛メッキ鋼板葺5階 建	
	面積		16,421㎡	建築時期	平成18年1月10日
	用途地域		準工業地域	延床面積	31,790.42㎡
	容積率		200%	総賃貸可能面積	31,790.42㎡
	建ぺい率		60%	用途	倉庫
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要 (金額単位：円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社 (注)	普通倉庫業	31,790.42㎡	100.0%	494,860,440	平成25年 1月10日まで	247,430,220
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年） 賃料改定：改定することはできません。 契約更新：本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	衣料雑貨					
(注) 三井物産株式会社の連結子会社です。以下同じです。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年4月21日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	102	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	6,710	8,810	9,200	9,610	9,630
	算定価額－取得価格	710	2,810	3,200	3,610	3,630
	対取得価格割合	+11.8%	+46.8%	+53.3%	+60.2%	+60.5%
	期末帳簿価額	6,045	5,997	5,951	5,902	5,853
	算定価額－帳簿価額	664	2,812	3,248	3,707	3,776
	対帳簿価額割合	+11.0%	+46.9%	+54.6%	+62.8%	+64.5%
投資比率	算定価額ベース	8.5%	10.1%	10.1%	8.0%	7.5%
	取得価格ベース	8.7%	8.6%	8.4%	6.4%	6.0%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	137	247	247	247	247
	賃貸事業収益	137	247	247	247	247
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	36	56	74	72	72
	公租公課	—	—	17	17	17
	外注委託費	2	4	5	4	4
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	1	—	—
	保険料	0	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	0	1	0	0	0
	減価償却費	32	48	48	49	49
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	101	191	173	174	174
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	133	239	222	223	223
	⑤資本的支出	—	0	2	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	133	239	219	223	223	

M-6 船橋西浦物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	7,500百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	DCF法	7,490百万円	
信託期間満了日	平成26年7月9日	割引率	1～3年目4.9%、 4～10年目5.1%	
取得年月日	平成18年2月17日	最終還元利回り	5.3%	
取得価格	5,700百万円	直接還元法	7,510百万円	
土地価格 (割合)	1,500百万円 (26.3%)	還元利回り	5.0%	
建物価格 (割合)	4,199百万円 (73.7%)	積算価格	4,290百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建
	面積		建築時期	平成18年1月24日
	用途地域		延床面積	35,788.11㎡
	容積率		総賃貸可能面積	35,134.44㎡
	建ぺい率		用途	倉庫
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成7年3月10日施行）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せずに処置が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	28,076.16㎡	79.9%	— (注)	平成28年 1月31日まで	— (注)
中部運輸株式会社	倉庫・運送業	7,058.28㎡	20.1%		平成28年 1月31日まで	
合計		35,134.44㎡	100.0%	435,943,920		217,971,960
<p>契約更改・改定：</p> <p>トライネット・ロジスティクス株式会社</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から5年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の6か月前までに協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。</p> <p>中途解約： 賃貸借開始日から5年間は本契約を解約することはできません。</p> <p>中部運輸株式会社</p> <p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から5年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の6か月前までに協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日を始期とする新たな契約を締結することができます。</p> <p>中途解約： 賃貸借開始日から5年間は本契約を解約することはできません。</p>						
主な荷物	日用品雑貨					
(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月17日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	165	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	6,750	7,330	7,160	7,490	7,500
	算定価額－取得価格	1,050	1,630	1,460	1,790	1,800
	対取得価格割合	+18.4%	+28.6%	+25.6%	+31.4%	+31.6%
	期末帳簿価額	5,688	5,622	5,554	5,486	5,420
	算定価額－帳簿価額	1,061	1,707	1,605	2,003	2,079
	対帳簿価額割合	+18.7%	+30.4%	+28.9%	+36.5%	+38.4%
投資比率	算定価額ベース	8.6%	8.4%	7.9%	6.2%	5.9%
	取得価格ベース	8.2%	8.1%	8.0%	6.0%	5.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	207	231	229	231	231
	賃貸事業収益	197	217	217	217	217
	その他賃貸事業収益	10	13	11	13	13
	②不動産賃貸事業費用 合計	79	87	111	112	113
	公租公課	—	—	28	28	28
	外注委託費	0	2	3	3	3
	水道光熱費	9	11	9	10	10
	修繕費	—	4	0	0	0
	保険料	1	1	1	1	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	67	67	67	67	67
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	128	143	118	118	118
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	196	211	185	186	186
	⑤資本的支出	—	0	—	—	1
⑥NCF (=④－⑤)	196	210	185	186	184	

M-7 船橋西浦物流センターⅡ

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	12,300百万円		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF法	12,400百万円		
信託期間満了日	平成27年10月13日	割引率	1～7年目4.9%、 8～10年目5.1%		
取得年月日	平成18年3月17日	最終還元利回り	5.7%		
取得価格	9,330百万円	直接還元法	12,100百万円		
土地価格(割合)	3,749百万円(40.2%)	還元利回り	5.4%		
建物価格(割合)	5,580百万円(59.8%)	積算価格	7,320百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5階建	
	面積		39,686㎡	建築時期	昭和60年12月26日他 (注)
	用途地域		工業専用地域	延床面積	73,880.92㎡(注)
	容積率		200%	総賃貸可能面積	73,859.32㎡
	建ぺい率		60%	用途	倉庫
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社				
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成7年3月10日施行）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際も敷地外に搬出する土壌は微量であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。</p> <p>(注) 本土地上には三棟の建物と附属建物が建築されており、三棟すべてが鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建です。延床面積には以下の附属建物を含む三棟の延床面積の合計を記載しており、各建物の延床面積、建築時期等は以下のとおりです。なお、家屋番号10番15の建物を①、家屋番号10番17の建物を②、家屋番号10番18の建物を③として記載しています。</p> <p>①延床面積：18,552.55㎡、建築時期：昭和60年12月26日</p> <p>②延床面積：36,966.68㎡、建築時期：昭和61年5月22日、附属建物：延床面積21.60㎡鉄骨造陸屋根平家建</p> <p>③延床面積：18,243.34㎡、建築時期：昭和61年5月22日、附属建物：延床面積96.75㎡鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p>					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジステイクス株式会社	普通倉庫業	73,859.32㎡	100.0%	780,320,400	平成27年 10月13日まで	130,053,400
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間10年） 賃料改定：特に規定はありません。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに、賃貸人から借借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ借借人から賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて賃貸借期間満了の翌日から更に1年間更新され、その後も同様とします。 中途解約：原則として、賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。借借人の事情により本契約を解約する場合、借借人は、敷金に、解約日以降本契約期間終了日までの残期間の賃料を加えた金額を、違約金として賃貸人に納めるものとします。						
主な荷物	日用品雑貨					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年3月17日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	137	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	10,800	11,600	11,800	12,300	12,300
	算定価額－取得価格	1,470	2,270	2,470	2,970	2,970
	対取得価格割合	+15.8%	+24.3%	+26.5%	+31.8%	+31.8%
	期末帳簿価額	9,333	9,211	9,092	8,962	8,841
	算定価額－帳簿価額	1,466	2,388	2,707	3,337	3,458
	対帳簿価額割合	+15.7%	+25.9%	+29.8%	+37.2%	+39.1%
投資比率	算定価額ベース	13.8%	13.3%	13.0%	10.2%	9.6%
	取得価格ベース	13.5%	13.3%	13.1%	9.9%	9.3%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	291	393	392	392	392
	賃貸事業収益	291	390	390	390	390
	その他賃貸事業収益	—	3	1	2	2
	②不動産賃貸事業費用 合計	122	222	283	162	153
	公租公課	—	—	23	23	23
	外注委託費	2	3	3	3	3
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	7	82	115	1	0
	保険料	2	2	2	2	2
	その他賃貸事業費用	1	3	2	2	2
	減価償却費	108	130	130	129	121
	固定資産除却損	—	—	5	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	168	171	108	229	238
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	277	301	245	359	359
⑤資本的支出	—	8	17	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	277	293	227	359	359	

M-8 川崎物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	13,700百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	14,000百万円	
信託期間満了日	平成26年9月10日	割引率	5.0%	
取得年月日	平成18年2月9日	最終還元利回り	5.2%	
取得価格	10,905百万円	直接還元法	14,500百万円	
土地価格 (割合)	6,135百万円 (56.3%)	還元利回り	4.9%	
建物価格 (割合)	4,769百万円 (43.7%)	積算価格	10,160百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	面積		建築時期	平成1年7月14日
	用途地域		延床面積	41,630.54㎡
	容積率		総賃貸可能面積	41,630.54㎡
	建ぺい率		用途	倉庫、事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成9年10月施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える土壤汚染の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壤に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壤の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、安藤建設株式会社から平成17年2月17日付で取得しており、当該改良費用見込額510百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
佐川グローバルロジスティクス株式会社	運輸付帯サービス業	41,630.54㎡	100.0%	— (注)	平成22年 8月31日まで	— (注)
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間3年） 賃料改定：賃料起算日（平成1年9月1日）より3年経過ごとにその都度協議の上、改定を行うものとします。 契約更新：賃貸借期間満了の1年前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条項でもって3年ごと更新されるものとします。 中途解約：賃借人は、本契約を解約しようとする場合は、その6か月前までに賃貸人に対し、書面により通知するものとします。						
主な荷物	日用品雑貨					
(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

期末算定価額及び損益の状況											
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期					
	始期	平成18年2月9日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日					
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日					
	日数	173	184	181	184	182					
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	11,900	12,800	13,200	13,700	13,700					
	算定価額－取得価格	995	1,895	2,295	2,795	2,795					
	対取得価格割合	+9.1%	+17.4%	+21.0%	+25.6%	+25.6%					
	期末帳簿価額	10,967	10,865	10,785	10,683	10,609					
	算定価額－帳簿価額	932	1,934	2,414	3,016	3,090					
	対帳簿価額割合	+8.5%	+17.8%	+22.4%	+28.2%	+29.1%					
投資比率	算定価額ベース	15.2%	14.7%	14.5%	11.3%	10.7%					
	取得価格ベース	15.7%	15.6%	15.4%	11.6%	10.9%					
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	－ (注)	－ (注)	－ (注)	－ (注)	－ (注)					
	賃貸事業収益										
	その他賃貸事業収益										
	②不動産賃貸事業費用 合計										
	公租公課										
	外注委託費										
	水道光熱費										
	修繕費										
	保険料										
	その他賃貸事業費用										
	減価償却費						101	101	101	101	88
	固定資産除却損						－	－	4	－	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)						296	315	250	268	280
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)						398	417	356	369	368
⑤資本的支出	－	0	25	－	14						
⑥NCF (=④－⑤)	398	417	331	369	354						

(注) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

M-9 習志野物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,130百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	2,110百万円	
信託期間満了日	平成28年2月8日	割引率	1～2年目5.2%、 3～10年目5.4%	
取得年月日	平成18年2月9日	最終還元利回り	5.4%	
取得価格	1,690百万円	直接還元法	2,160百万円	
土地価格(割合)	956百万円(56.6%)	還元利回り	5.1%	
建物価格(割合)	733百万円(43.4%)	積算価格	1,360百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2階建
	面積		建築時期	平成17年10月5日
	用途地域		延床面積	2,475.41㎡
	容積率		総賃貸可能面積	2,442.87㎡
	建ぺい率		用途	荷捌所、倉庫、事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要(金額単位:円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車 運送業	2,442.87㎡	100.0%	121,200,000	平成37年 10月20日まで	60,600,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約(期間20年) 賃料改定：賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新：本契約の更新はありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、①解約希望を1年前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は②賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、賃貸人がこれを承諾した場合はこの限りではありません。賃借人が上記①に基づいて本契約を解約する場合、賃貸人は違約金として敷金全額を受領し、かつ、賃借人は所定の金額を支払わなければなりません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月9日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	173	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,870	2,010	2,050	2,130	2,130
	算定価額－取得価格	180	320	360	440	440
	対取得価格割合	+10.7%	+18.9%	+21.3%	+26.0%	+26.0%
	期末帳簿価額	1,706	1,695	1,683	1,672	1,660
	算定価額－帳簿価額	163	314	366	457	469
	対帳簿価額割合	+9.6%	+18.6%	+21.7%	+27.4%	+28.3%
投資比率	算定価額ベース	2.4%	2.3%	2.3%	1.8%	1.7%
	取得価格ベース	2.4%	2.4%	2.4%	1.8%	1.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	57	60	60	60	60
	賃貸事業収益	57	60	60	60	60
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	12	12	17	17	17
	公租公課	—	—	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	0	—
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	11	11	11	11	11
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	44	47	43	42	43
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	56	59	54	54	54
	⑤資本的支出	—	—	—	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	56	59	54	54	54	

M-10 横須賀物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	4,330百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF法	4,450百万円	
信託期間満了日	平成27年6月15日	割引率	5.6%	
取得年月日	平成18年2月9日	最終還元利回り	6.2%	
取得価格	3,305百万円	直接還元法	4,040百万円	
土地価格 (割合)	1,571百万円 (47.6%)	還元利回り	5.9%	
建物価格 (割合)	1,733百万円 (52.4%)	積算価格	1,790百万円	
土地	所在地	神奈川県横須賀市夏島町 2873番17	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5階建
	面積	11,790.09㎡	建築時期	平成2年7月31日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	21,424.03㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	21,364.11㎡
	建ぺい率	70% (指定建ぺい率60%、 角地緩和+10%)	用途	倉庫、事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要 (金額単位：円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
株式会社パル タック	各種商 品卸業	21,364.11㎡	100.0%	296,758,800	平成21年 9月30日まで	800,000,000
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（当初契約期間8年、現在は1年更新） 賃料改定：土地建物に関する公租公課の税率変更及び新税制の創設又は経済情勢の急激な変動があった場合、相手方に申し出て、協議の上、改定することができます。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに別段の意思表示がない場合、1年間延長するものとし、以後も同様とします。 中途解約：自己の都合により本契約を解約する場合、解約日の6か月前までに相手方に通知するものとし、以後も同様とします。						
主な荷物	日用品雑貨					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月9日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	173	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	3,840	4,050	4,130	4,310	4,330
	算定価額－取得価格	535	745	825	1,005	1,025
	対取得価格割合	+16.2%	+22.5%	+25.0%	+30.4%	+31.0%
	期末帳簿価額	3,321	3,282	3,244	3,205	3,169
	算定価額－帳簿価額	518	767	885	1,104	1,160
	対帳簿価額割合	+15.6%	+23.4%	+27.3%	+34.5%	+36.6%
投資比率	算定価額ベース	4.9%	4.6%	4.5%	3.6%	3.4%
	取得価格ベース	4.8%	4.7%	4.7%	3.5%	3.3%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	141	148	148	148	148
	賃貸事業収益	141	148	148	148	148
	その他賃貸事業収益	0	0	0	－	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	41	42	56	63	88
	公租公課	－	－	13	13	13
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	－	0	0	7	35
	保険料	1	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1
	減価償却費	38	38	38	38	35
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	99	105	91	84	60
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	138	144	130	123	95
	⑤資本的支出	－	0	－	－	－
⑥NCF (=④－⑤)	138	143	130	123	95	

M-11 八千代物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,680百万円		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF法	2,660百万円		
信託期間満了日	平成27年7月27日	割引率	5.5%		
取得年月日	平成18年2月9日	最終還元利回り	6.0%		
取得価格	2,266百万円	直接還元法	2,840百万円		
土地価格 (割合)	1,662百万円 (73.4%)	還元利回り	5.7%		
建物価格 (割合)	603百万円 (26.6%)	積算価格	1,900百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造スレート葺平家建他	
	面積		29,103.38㎡	建築時期	昭和47年4月24日 平成12年9月11日 (一部取毀、増築) 他
	用途地域		工業専用地域	延床面積	18,036.67㎡
	容積率		200%	総賃貸可能面積	17,689.95㎡
	建ぺい率		60%	用途	倉庫
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社				
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、土壤汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成7年3月10日施行）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、株式会社間組から平成17年3月15日付で取得しており、当該改良費用見込額34百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p>					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
株式会社日立 物流	一般貨物 自動車 運送業	17,689.95㎡	100.0%	181,201,440	平成22年 9月30日まで	45,300,360
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間10年2か月）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間据置とし、以降2年経過ごとに物価の変動、土地建物に対する公租公課その他経費の増減、法律の制定・改正、近隣土地建物賃料の変動及びその他の経済情勢の変動を考慮し、賃料改定時期の1か月前までに協議の上、改定することができます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の12か月前までに、相手方に対し書面をもって別段の意思表示がない場合は、同一条件で更に2年間延長するものとし、それ以降においても同様とします。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間中、自己の都合により本契約を解約することはできません。これにかかわらず、賃貸人が本契約を解約するときは、賃貸人は賃借人に12か月前までに書面による申出を行い、賃貸人は敷金を返還するものとします。また、賃借人が本契約を解約するときは、賃借人は賃貸人に12か月前までに書面による申出を行い、違約金として賃借人は敷金の全額を放棄し、かつ解約時月額賃料にて本契約が解約された日から平成22年9月30日までの期間分の賃料を賃貸人に支払うものとします。ただし、賃借人が新たな賃借人を斡旋し、賃貸人がそれを同意した場合には、違約金の支払いの義務を免れるものとします。なお、賃借人が斡旋した新たな賃借人と賃貸人との間で締結された新たな賃貸借契約の賃料が、中途解約日現在の本契約の賃料より低額の場合、賃借人は、本契約の賃貸借期間の残存期間分の賃料相当額との差額を支払うものとします。</p>						
主な荷物	食品、日用品雑貨、酒類					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月9日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	173	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,380	2,520	2,600	2,680	2,680
	算定価額－取得価格	114	254	334	414	414
	対取得価格割合	+5.0%	+11.2%	+14.7%	+18.3%	+18.3%
	期末帳簿価額	2,294	2,276	2,255	2,235	2,216
	算定価額－帳簿価額	85	243	344	444	463
	対帳簿価額割合	+3.7%	+10.7%	+15.3%	+19.9%	+20.9%
投資比率	算定価額ベース	3.0%	2.9%	2.9%	2.2%	2.1%
	取得価格ベース	3.3%	3.2%	3.2%	2.4%	2.3%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	86	90	90	90	90
	賃貸事業収益	86	90	90	90	90
	その他賃貸事業収益	—	0	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	26	26	35	30	32
	公租公課	—	—	6	6	6
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	4	3	5	0	2
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	20	20	20	20	20
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	59	64	55	59	58
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	80	85	76	80	78
⑤資本的支出	14	2	—	0	1	
⑥NCF (=④－⑤)	65	82	76	80	77	

M-12 横浜福浦物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	10,500百万円		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF法	10,500百万円		
信託期間満了日	平成28年1月26日	割引率	5.4%		
取得年月日	平成19年9月13日	最終還元利回り	5.5%		
取得価格	9,800百万円	直接還元法	10,600百万円		
土地価格 (割合)	3,933百万円 (40.1%)	還元利回り	5.2%		
建物価格 (割合)	5,866百万円 (59.9%)	積算価格	7,440百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建	
	面積		20,080.79㎡	建築時期	平成19年2月25日
	用途地域		工業地域	延床面積	36,170.20㎡
	容積率		200%	総賃貸可能面積	35,882.64㎡
	建ぺい率		70% (指定建ぺい率60%+角地緩和10%)	用途	荷捌所、事務所、倉庫
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社コマーシャル・アールイー				
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成9年10月施行）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壤の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壤に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。なお、汚染土壤を敷地外に搬出する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となることでしたが、将来の再建築の際に敷地外へ土壤を搬出せずに敷地内処理が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。</p>					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,806.58㎡	10.6%	－（注1）	平成39年 3月20日まで	－（注1）
寺田倉庫株式会社	貸事務所業 普通倉庫業	10,109.22㎡	28.2%		平成31年 3月20日まで	
株式会社イマス	貸事務所業 不動産代理 仲介業	12,000.10㎡	33.4%		平成26年 3月31日まで	
合計		25,915.90㎡	72.2%	537,588,000		176,592,000
<p>契約更改・改定：</p> <p>佐川急便株式会社</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間20年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 本契約の更新はありません。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を1年前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。</p> <p>寺田倉庫株式会社</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間12年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、2年間更新され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 平成29年3月20日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成29年3月20日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②1年前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。</p> <p>株式会社イマス</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間7年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、2年間更新され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 平成26年3月31日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成26年3月31日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②1年前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。</p>						
主な荷物	宅配便運送物、文書、磁気媒体					

(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(注2) 平成20年8月29日付で、新たなテナントの入居を発表しました。当該テナントとの賃貸借の概要は以下のとおりです。なお、この結果、本物件の稼働率は72.2%から100.0%になっています。

テナント名：日本通運株式会社

契約期間：平成20年11月1日から平成25年10月31日まで

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間5年）

賃料改定：賃貸借開始日から3年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から3年経過、5年経過時及び以降1年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。

契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、1年間更新され、その後も同様とします。

中途解約：平成23年10月31日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成23年10月31日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②1年前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。

主な荷物：一般貨物

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	—	—	—	平成19年9月13日	平成20年2月1日
	終期	—	—	—	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	—	—	—	141	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	10,400	10,500
	算定価額－取得価格	—	—	—	600	700
	対取得価格割合	—	—	—	+6.1%	+7.1%
	期末帳簿価額	—	—	—	9,814	9,729
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	585	770
	対帳簿価額割合	—	—	—	+6.0%	+7.9%
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	8.6%	8.2%
	取得価格ベース	—	—	—	10.4%	9.8%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	215	281
	賃貸事業収益	—	—	—	206	268
	その他賃貸事業収益	—	—	—	9	12
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	92	142
	公租公課	—	—	—	—	28
	外注委託費	—	—	—	10	12
	水道光熱費	—	—	—	8	13
	修繕費	—	—	—	—	—
	保険料	—	—	—	1	1
	その他賃貸事業費用	—	—	—	1	1
	減価償却費	—	—	—	70	84
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	123	138
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—	193	223
	⑤資本的支出	—	—	—	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	193	223	

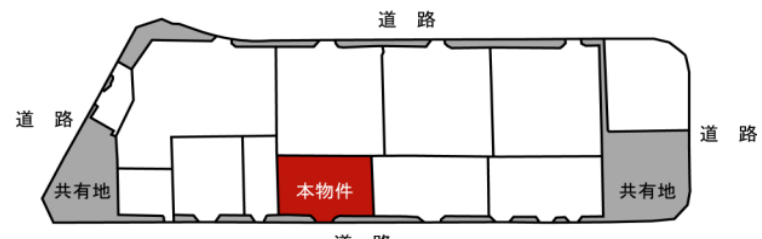

M-13 八千代物流センターⅡ

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	6,360百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	6,390百万円	
信託期間満了日	平成29年1月31日	割引率	1～8年目5.1%、 9～10年目5.3%	
取得年月日	平成19年10月1日	最終還元利回り	5.7%	
取得価格	5,300百万円	直接還元法	6,300百万円	
土地価格(割合)	1,118百万円(21.1%)	還元利回り	5.4%	
建物価格(割合)	4,181百万円(78.9%)	積算価格	3,570百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 5階建
	面積		建築時期	平成19年8月24日
	用途地域		延床面積	32,401.70㎡
	容積率		総賃貸可能面積	32,389.70㎡
	建ぺい率		用途	倉庫、事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要(金額単位:円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
アマゾンジャ パン・ロジス ティクス株式 会社	通信販売 総合物流 サービス業	32,389.70㎡	100.0%	387,996,840 (注)	平成34年 9月30日まで	129,332,280
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約(期間15年) 賃料改定：平成19年10月1日から10年が経過するまでは双方の書面による明示的合意がない限り、据え置くものとします。ただし、10年が経過する6か月前までに双方様々な要素を一般的に斟酌した上で、10年経過後に適用される賃料を協議します。 契約更新：相手方に対して、賃貸借期間満了の9か月前までに書面にて更新しない旨の通知をしない場合は、自動的に3年間更新されるものとします。 中途解約：引渡日から10年が経過するまでに本契約を解約することはできません。ただし、その期間中でも賃借人は賃貸人に対し6か月前までに①本契約と同一かつ賃貸人が受け入れることのできる条件にて賃貸人が受け入れることのできる信用力と債務の弁済能力を持つ代替賃借人と賃貸借契約を締結する条件又は②所定の金額を違約金として支払うことを条件として、本契約の全部又は一部を解約することができます。10年経過後においては、相手方に対し9か月前までに書面の通知をすることにより本契約を解約することができます。						
主な荷物	日用品雑貨					
(注) 賃貸借契約の月額賃料は、32,333,070円ですが、最初の6か月は月額賃料9,900,000円、7か月目以降1年までは月額賃料23,100,000円と定めています。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	—	—	—	平成19年10月1日	平成20年2月1日
	終期	—	—	—	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	—	—	—	123	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	6,250	6,360
	算定価額－取得価格	—	—	—	950	1,060
	対取得価格割合	—	—	—	+17.9%	+20.0%
	期末帳簿価額	—	—	—	5,462	5,392
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	787	967
	対帳簿価額割合	—	—	—	+14.4%	+17.9%
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	5.2%	5.0%
	取得価格ベース	—	—	—	5.6%	5.3%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	39	112
	賃貸事業収益	—	—	—	39	112
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	48	89
	公租公課	—	—	—	—	16
	外注委託費	—	—	—	0	0
	水道光熱費	—	—	—	0	0
	修繕費	—	—	—	—	0
	保険料	—	—	—	0	0
	その他賃貸事業費用	—	—	—	0	1
	減価償却費	—	—	—	46	69
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	△8	22
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—	37	92
	⑤資本的支出	—	—	—	0	—
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	36	92	

M-14 浦安千鳥物流センターⅡ

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,770百万円	
信託受託者	—	DCF法	1,760百万円	
信託期間満了日	—	割引率	5.1%	
取得年月日	平成20年2月8日	最終還元利回り	5.2%	
取得価格	1,640百万円	直接還元法	1,780百万円	
土地価格 (割合)	664百万円 (40.5%)	還元利回り	4.9%	
建物価格 (割合)	975百万円 (59.5%)	積算価格	1,650百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	面積		建築時期	平成13年1月16日
	用途地域		延床面積	6,192.80㎡
	容積率		総賃貸可能面積	6,192.80㎡
	建ぺい率		用途	倉庫、事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本物件は、千葉（浦安）地区集団設置建物建設譲渡事業（以下「当該事業」といいます。）の一環で、周辺建物と一体として建築後に分譲されたものであり、その際に分筆された各建物敷地が政令に定められた緑地割合を維持するため、当初の緑地部分を共有地とし、各所有者に共有持分の割当を行った経緯があります。共有地の状況については、下記「当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図」をご参照下さい。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 上記の経緯から、本物件は本土地の容積率を超える延床面積を有していますが、本物件を再建築する場合には「一敷地一土地」の原則に基づき本土地の容積率が適用されるため、同一の延床面積の建物を建築することができない可能性があります。 2. 当該事業に伴い、千葉県及び浦安市と共有地の管理を行う浦安流通事業協同組合との間で緑地協定が締結されていますが、緑地（共有地）の一部が駐車場として利用されており、緑化協定の内容を満たしていない状態にあります。この緑地の復旧等については、同組合の責任と費用負担により平成23年中に完了する予定です。なお、本投資法人は同組合の組合員ではないため、緑化協定の当事者ではありません。 3. 未確定であった共有地の境界は、平成20年5月に確定しています。 4. 共有地の一部について、所有関係の錯誤があったことから平成20年8月に真正な登記名義を回復するための登記申請手続を実施しました。なお、当該登記申請手続による資産価値の変動はありません。 <p>(注) 上記のほかに、浦安市千鳥10番15乃至10番28、11番3所在の共有地（15筆、計9,394.00㎡）における持分割合3,750,438分の264,534の共有持分が含まれています。</p> <p>※ 当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図</p>				
				
<p>(注) 本図は、当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置状況を公図に基づき示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社ナカノ商会	普通倉庫業 ・運送取次業	6,192.80㎡	100.0%	－（注）	平成23年 2月7日まで	－（注）
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間3年）</p> <p>賃料改定：賃料の改定日は賃貸借期間満了の翌日（平成23年2月8日）とし、以降は3年経過ごとに協議の上、改定することができるものとします。また、経済情勢の急激な変化又は土地建物に関する公租公課等の増加があった場合、若しくは近隣建物の賃料に比較して不相当となった場合、あるいは水道光熱費、物価人件費が高騰し賃料に含まれる共益費が不相当となった場合においては協議の上、改定することができるものとします。</p> <p>契約更新：賃借人から賃貸人に対しては賃貸借期間満了の5か月前までに、賃貸人から賃借人に対しては賃貸借期間満了の6か月前までに、相手方に対し書面による契約終了の意思表示をしないときは、本契約は3年間継続され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約：やむを得ない事由がある場合は、賃借人は5か月前までに、賃貸人は6か月前までに相手方に書面にて予告することにより、その期間の経過をもって本契約を解約することができます。</p>						
主な荷物	日用品雑貨・衣料品					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

期末算定価額及び損益の状況							
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	
	始期	-	-	-	-	平成20年2月8日	
	終期	-	-	-	-	平成20年7月31日	
	日数	-	-	-	-	175	
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	-	-	-	-	1,770	
	算定価額－取得価格	-	-	-	-	130	
	対取得価格割合	-	-	-	-	+7.9%	
	期末帳簿価額	-	-	-	-	1,701	
	算定価額－帳簿価額	-	-	-	-	68	
	対帳簿価額割合	-	-	-	-	+4.0%	
投資比率	算定価額ベース	-	-	-	-	1.4%	
	取得価格ベース	-	-	-	-	1.6%	
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	-	-	-	-	－（注）	
	賃貸事業収益	-	-	-	-		
	その他賃貸事業収益	-	-	-	-		
	②不動産賃貸事業費用 合計	-	-	-	-		
	公租公課	-	-	-	-		
	外注委託費	-	-	-	-		
	水道光熱費	-	-	-	-		
	修繕費	-	-	-	-		
	保険料	-	-	-	-		
	その他賃貸事業費用	-	-	-	-		
	減価償却費	-	-	-	-		16
	固定資産除却損	-	-	-	-		0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	-	-	-	-		30
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	-	-	-	-		47
⑤資本的支出	-	-	-	-	0		
⑥NCF (=④－⑤)	-	-	-	-	46		

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-15 市川物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産	期末算定価額	4,800百万円		
信託受託者	—	DCF法	4,770百万円		
信託期間満了日	—	割引率	5.1%		
取得年月日	平成20年3月26日	最終還元利回り	5.2%		
取得価格	4,550百万円	直接還元法	4,870百万円		
土地価格(割合)	2,279百万円(50.1%)	還元利回り	4.9%		
建物価格(割合)	2,270百万円(49.9%)	積算価格	3,520百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建	
	面積		9,801.27㎡	建築時期	平成20年2月25日
	用途地域		工業地域	延床面積	18,686.12㎡
	容積率		200%	総賃貸可能面積	18,686.12㎡
	建ぺい率		70%(指定建ぺい率60%+角地緩和10%)	用途	倉庫
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社コマースナル・アールイー				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要(金額単位:円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料(消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
東京システム運輸株式会社	普通倉庫業・一般貨物自動車運送事業	18,686.12㎡	100.0%	—(注1)	平成35年3月31日まで(注2)	—(注1)
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約(期間15年) 賃料改定：賃貸借開始日から3年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から3年経過時及び以降3年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができるものとします。 契約更新：本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の6か月前までに互いに協議し合意した場合等はこの限りではありません。 中途解約：原則として、平成30年3月末日までに本契約を解約することはできません。賃借人の都合により、平成30年3月末日までに本契約を解約する場合、解約を予定する日の属する月から平成30年3月末日までに支払うべき賃料を解約金として支払うものとします。平成30年4月1日以降は、解約を予定する日より6か月前までに書面により通知することで、解約金を支払うことなく本契約を解約することができるものとします。						
主な荷物	一般貨物					
(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						
(注2) 賃貸借開始日は平成20年4月1日です。						

期末算定価額及び損益の状況							
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	
	始期	-	-	-	-	平成20年3月26日	
	終期	-	-	-	-	平成20年7月31日	
	日数	-	-	-	-	128	
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	-	-	-	-	4,800	
	算定価額－取得価格	-	-	-	-	250	
	対取得価格割合	-	-	-	-	+5.5%	
	期末帳簿価額	-	-	-	-	4,719	
	算定価額－帳簿価額	-	-	-	-	80	
	対帳簿価額割合	-	-	-	-	+1.7%	
投資比率	算定価額ベース	-	-	-	-	3.8%	
	取得価格ベース	-	-	-	-	4.5%	
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	-	-	-	-	－（注）	
	賃貸事業収益	-	-	-	-		
	その他賃貸事業収益	-	-	-	-		
	②不動産賃貸事業費用 合計	-	-	-	-		
	公租公課	-	-	-	-		
	外注委託費	-	-	-	-		
	水道光熱費	-	-	-	-		
	修繕費	-	-	-	-		
	保険料	-	-	-	-		
	その他賃貸事業費用	-	-	-	-		
	減価償却費	-	-	-	-		23
	固定資産除却損	-	-	-	-		-
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	-	-	-	-		21
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	-	-	-	-		45
⑤資本的支出	-	-	-	-	-		
⑥NCF(=④－⑤)	-	-	-	-	45		

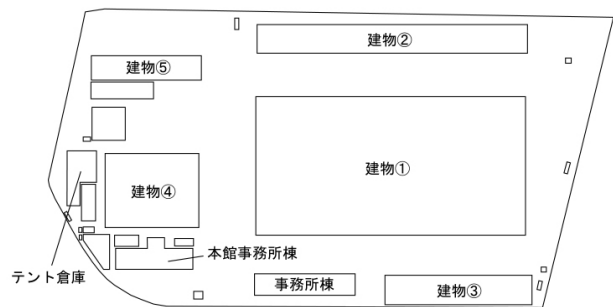
(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-1 大東物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	11,800百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	12,500百万円	
信託期間満了日	平成26年3月29日	割引率	5.5%	
取得年月日	平成17年5月9日	最終還元利回り	5.6%	
取得価格	7,617百万円	直接還元法	12,300百万円	
土地価格 (割合)	4,341百万円 (57.0%)	還元利回り	5.3%	
建物価格 (割合)	3,275百万円 (43.0%)	積算価格	8,130百万円	
土地	所在地	大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建他
	面積	71,837.28㎡	建築時期	平成1年7月31日他 (注)
	用途地域	準工業地域	延床面積	76,283.92㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	76,208.70㎡ (注)
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本物件は延床面積約18,000坪の建物①を中心に400-1,900坪の中規模倉庫4棟（建物②～建物⑤）及び事務所棟等から構成されています（後記「施設の位置図」をご参照下さい。）。</p> <p>1. 本土地は、土壤汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成6年条例第6号、平成15年10月改正）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、本土地の一部に過去の土地利用及び自然に由来する基準値を超える汚染土壤の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壤に対して適切に対応されているため、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壤の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積もりを、同和鉱業株式会社から平成16年2月17日付で取得しており、当該改良費用見込額580百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p> <p>2. 建物①から建物⑤及び事務所棟又はこれらの信託受益権を売却する際における優先交渉権が摂津倉庫株式会社に付与されています。</p>				
<p>(注) 建物① (54,138.36㎡) 及び建物② (3,597.97㎡) は平成元年8月竣工、建物③ (6,245.00㎡) は平成7年4月竣工、建物④ (4,711.50㎡) は昭和46年10月竣工、建物⑤ (1,342.56㎡) は平成元年7月竣工、本館事務所 (2,537.50㎡) は昭和44年10月竣工、その他建物 (3,635.81㎡) です。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
撰津倉庫株式会社	普通倉庫業・一般貨物自動車運送業	72,603.75㎡	95.3%	— (注1)	平成21年10月31日まで 平成23年8月18日まで (注2)	422,174,448
日本コンベヤ株式会社	機械製造業	3,604.95㎡	4.7%		平成22年3月29日まで	15,900,000
合計	—	76,208.70㎡	100.0%	876,148,896	—	438,074,448
<p>契約更改・改定： 撰津倉庫株式会社 ＜テント倉庫以外＞</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（当初契約期間5年、現在は1年更新） 賃料改定：公租公課の変動、その他経済情勢の変動等の事由により、賃料改定の必要が生じた場合には、協議の上、改定することができます。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに相手方に対し書面にて異議の申出がないときは更に1年間更新されるものとし、その後の更新についても同様とします。 中途解約：6か月の予告期間をおき、解約の申入れをし、合意に達すれば、その期限の経過により終了します。ただし、解約により当事者の一方が損害を蒙ったときは、賃貸借解約時より本契約満了日までの賃料額の合計金相当額を基準として損害賠償します。</p> <p>＜テント倉庫＞</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年） 賃料改定：改定することはできません。 契約更新：本契約の更新はありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>日本コンベヤ株式会社</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（当初契約期間5年、現在は1年更新） 賃料改定：特に規定はありません。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から、賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて賃貸借期間満了の翌日から更に1年間更新され、その後も同様とします。 中途解約：特に規定はありません。</p>						
主な荷物	カップ食品、化粧品、携帯電話（撰津倉庫株式会社に賃貸される主要な部分は、日清食品株式会社、花王システム物流株式会社、ドコモ・エンジニアリング関西株式会社等が利用しています。）					
<p>(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。 (注2) 撰津倉庫株式会社との賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物①、建物②、建物③、事務所棟（賃貸可能面積中86.5%）：平成21年10月31日 ・建物④（賃貸可能面積中6.2%）：平成22年4月25日 ・建物⑤（賃貸可能面積中1.8%）：平成22年1月28日 ・テント倉庫（賃貸可能面積中0.8%）：平成23年8月18日 						

施設の位置図



(注) 施設の位置図は、敷地上における建物の配置状況を概念的に示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月1日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	181	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	8,790	10,220	11,300	11,800	11,800
	算定価額－取得価格	1,173	2,603	3,683	4,183	4,183
	対取得価格割合	+15.4%	+34.2%	+48.4%	+54.9%	+54.9%
	期末帳簿価額	7,615	7,555	7,501	7,449	7,399
	算定価額－帳簿価額	1,174	2,664	3,798	4,350	4,400
	対帳簿価額割合	+15.4%	+35.3%	+50.6%	+58.4%	+59.5%
投資比率	算定価額ベース	11.2%	11.7%	12.4%	9.8%	9.2%
	取得価格ベース	11.0%	10.9%	10.7%	8.1%	7.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	452	453	454	458	457
	賃貸事業収益	433	433	434	438	438
	その他賃貸事業収益	19	20	19	20	19
	②不動産賃貸事業費用 合計	189	180	165	168	152
	公租公課	49	49	49	49	49
	外注委託費	15	15	15	15	15
	水道光熱費	13	14	13	14	13
	修繕費	37	27	13	16	6
	保険料	2	2	2	2	2
	その他賃貸事業費用	4	4	4	4	5
	減価償却費	67	67	66	65	59
	固定資産除却損	—	—	0	0	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	263	272	288	289	305
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	330	339	355	355	365
	⑤資本的支出	2	7	12	13	9
⑥NCF (=④－⑤)	327	332	342	341	355	

T-2 大阪福崎物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	5,560百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	5,550百万円	
信託期間満了日	平成26年12月9日	割引率	5.4%	
取得年月日	平成17年5月9日	最終還元利回り	5.5%	
取得価格	4,096百万円	直接還元法	5,580百万円	
土地価格 (割合)	1,916百万円 (46.8%)	還元利回り	5.2%	
建物価格 (割合)	2,179百万円 (53.2%)	積算価格	3,040百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 7階建
	面積		建築時期	平成16年10月28日
	用途地域		延床面積	23,775.04㎡
	容積率		総賃貸可能面積	23,726.80㎡
	建ぺい率		用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、元所有者の当該地の用途変更に伴い更地化し土壤調査を行った結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壤の存在が確認されましたが、平成14年10月から平成15年3月にかけて土地全体の恒久対策工事及び天地返し（表層の汚染土壤を地中に埋め戻し、流出飛散を防止する工事）を含む土壤汚染改良工事を完了させ、平成15年3月に大阪市へ「土壤汚染対策完了に関する報告書」を届出、受理されています。現状、土壤汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成6年条例第6号、平成15年10月改正）の適用は受けないと考えられますが、本投資法人は、現時点での土地使用に関して環境上の問題はないと判断される旨を、清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によって確認しています。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
リコーロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業・普通倉庫業	23,726.80㎡	100.0%	339,842,400	平成21年11月30日まで	110,000,000
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間5年）</p> <p>賃料改定：土地、建物の価格の急激な上昇、下落、公租公課の負担の大幅な変動、近隣の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、協議の上、賃料を改定できます。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の12か月前までに、相手方に対し書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容をもって1年ごと更新されます。</p> <p>中途解約：本契約を解約することはできません。ただし、相手方に対し、解約したい旨を12か月前までに書面で申し入れ、相手方が同意した場合にはこの限りではありません。</p>						
主な荷物	コピー、FAX、プリンター等のOA機器					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月1日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	181	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,550	5,030	5,300	5,550	5,560
	算定価額－取得価格	454	934	1,204	1,454	1,464
	対取得価格割合	+11.1%	+22.8%	+29.4%	+35.5%	+35.7%
	期末帳簿価額	4,075	4,042	4,009	3,976	3,943
	算定価額－帳簿価額	474	987	1,290	1,573	1,616
	対帳簿価額割合	+11.7%	+24.4%	+32.2%	+39.6%	+41.0%
投資比率	算定価額ベース	5.8%	5.8%	5.8%	4.6%	4.4%
	取得価格ベース	5.9%	5.8%	5.8%	4.3%	4.1%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	169	169	169	169	169
	賃貸事業収益	169	169	169	169	169
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	57	57	57	57	56
	公租公課	20	20	20	20	20
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	0	0	0	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	2	2	2	2
	減価償却費	33	33	33	33	33
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	112	112	112	112	113
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	145	145	145	145	146
	⑤資本的支出	—	0	—	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	145	145	145	145	146	

T-3 中部春日物流センター（底地）

資産の概要					
資産の種類	不動産	期末算定価額	803百万円		
信託受託者	—	DCF法	834百万円		
信託期間満了日	—	割引率	5.3%		
取得年月日	平成18年12月25日	最終還元利回り	5.6%		
取得価格	685百万円	直接還元法	—		
土地価格（割合）	685百万円（100.0%）	還元利回り	—		
建物価格（割合）	—（—%）	積算価格	—		
土地	所在地	建物	構造／階数	—	
	面積		10,457.02㎡	建築時期	—
	用途地域		準工業地域	延床面積	—
	容積率		200%	総賃貸可能面積	—
	建ぺい率		60%	用途	—
	所有形態		所有権	所有形態	—
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社				
<p>特記事項：</p> <p>本土地の地中の一部にガラス瓶等が存在している可能性があります。本投資法人は、再建築の際に、かかるガラス瓶等を産業廃棄物として敷地外へ搬出するために想定される費用30百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p>					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社リョーショクリカー	酒類卸	10,457.02㎡	100.0%	33,276,000	平成27年11月30日まで	—
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：事業用借地契約（期間20年）</p> <p>賃料改定：賃料が公租公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下、その他経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当になったときは相手方に対し賃料の増減を請求することができます。</p> <p>契約更新：本契約の更新はありません。</p> <p>中途解約：本契約を解約することはできません。</p>						
主な荷物	酒類					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	—	平成18年12月25日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	—	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	—	38	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	722	767	791	803
	算定価額－取得価格	—	37	82	106	118
	対取得価格割合	—	+5.4%	+12.0%	+15.5%	+17.2%
	期末帳簿価額	—	731	731	731	731
	算定価額－帳簿価額	—	△9	35	59	71
	対帳簿価額割合	—	△1.3%	+4.9%	+8.1%	+9.8%
投資比率	算定価額ベース	—	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%
	取得価格ベース	—	1.0%	1.0%	0.7%	0.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	3	16	16	16
	賃貸事業収益	—	3	16	16	16
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	0	3	3	3
	公租公課	—	—	3	3	3
	外注委託費	—	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—
	保険料	—	—	—	—	—
	その他賃貸事業費用	—	0	0	0	0
	減価償却費	—	—	—	—	—
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	3	13	13	13
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	3	13	13	13
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	3	13	13	13	

T-4 門真物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,180百万円		
信託受託者	—	DCF法	1,170百万円		
信託期間満了日	—	割引率	5.5%		
取得年月日	平成19年6月27日	最終還元利回り	5.6%		
取得価格	989百万円	直接還元法	1,210百万円		
土地価格 (割合)	521百万円 (52.7%)	還元利回り	5.3%		
建物価格 (割合)	467百万円 (47.3%)	積算価格	1,420百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	
	面積		3,975.60㎡	建築時期	平成5年3月26日
	用途地域		準工業地域	延床面積	7,293.92㎡
	容積率		200%	総賃貸可能面積	7,293.92㎡
	建ぺい率		60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社				
<p>特記事項：</p> <p>本土地の地中に、平成3年10月に取り壊された建物の埋設基礎杭（73本）が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建築の際にすべて除去し、搬出するために想定される費用（12百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。</p>					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
興和株式会社	医薬品 製造 販売業 等	7,293.92㎡	100.0%	— (注1)	平成25年 3月31日まで (注2)	— (注1)
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間5年5か月）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から3年5か月間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から3年5か月経過時においては、諸般の経済情勢の変動があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 本契約の更新はありません。</p> <p>中途解約： 賃貸借開始日から3年5か月が経過するまでは本契約を解約することはできません。3年5か月経過後は、相手方に対し1年前までに書面の通知をすることにより本契約を解約することができます。</p>						
主な荷物	一般貨物					
<p>(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。</p> <p>(注2) 賃貸借開始日は平成19年11月1日です。</p>						

期末算定価額及び損益の状況								
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期		
	始期	—	—	平成19年6月27日	平成19年8月1日	平成20年2月1日		
	終期	—	—	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日		
	日数	—	—	35	184	182		
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	1,080	1,180	1,180		
	算定価額－取得価格	—	—	91	191	191		
	対取得価格割合	—	—	+9.2%	+19.3%	+19.3%		
	期末帳簿価額	—	—	1,053	1,166	1,162		
	算定価額－帳簿価額	—	—	26	13	17		
	対帳簿価額割合	—	—	+2.5%	+1.1%	+1.5%		
投資比率	算定価額ベース	—	—	1.2%	1.0%	0.9%		
	取得価格ベース	—	—	1.4%	1.0%	1.0%		
損益等の状況 (単位：百万円) (注1)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	－（注2）	－（注2）		
	賃貸事業収益	—	—	—				
	その他賃貸事業収益	—	—	—				
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	0				
	公租公課	—	—	—				
	外注委託費	—	—	—				
	水道光熱費	—	—	—				
	修繕費	—	—	—				
	保険料	—	—	0				
	その他賃貸事業費用	—	—	—				
	減価償却費	—	—	—			5	11
	固定資産除却損	—	—	—			—	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	△0			8	△2
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	△0			14	9
⑤資本的支出	—	—	—	89	7			
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	△0	△75	2			

(注1) 第5期にテナント入居工事89百万円（資本的支出）、第6期に外壁改修工事等27百万円（修繕費）を実施しており、第7期にも引き続き外壁改修工事等23百万円（修繕費）が発生する予定です。なお、第8期以降については、現時点で予定している大規模な修繕工事はありません。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-5 小牧物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産	期末算定価額	2,110百万円		
信託受託者	—	DCF法	2,070百万円		
信託期間満了日	—		割引率	1～7年目5.3%、 8～10年目5.5%	
取得年月日	平成19年12月27日	最終還元利回り	5.6%		
取得価格	2,100百万円	直接還元法	2,190百万円		
	土地価格 (割合) 991百万円 (47.2%)	還元利回り	5.3%		
	建物価格 (割合) 1,108百万円 (52.8%)	積算価格	1,200百万円		
土地 (注)	所在地	愛知県小牧市大字下末字長田790番1他	建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	面積	11,057.18㎡		建築時期	平成6年8月5日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	9,486.45㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	9,486.45㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権、借地権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					
(注) 本土地のうち、小牧市大字下末字長田798番1、798番3、798番4及び798番6の土地（4筆、計988.08㎡）については、借地権を取得しています。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
株式会社日本 アクセス	食品卸 売業	9,486.45㎡	100.0%	— (注)	平成26年 8月31日まで	— (注)
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間20年） 賃料改定：賃料起算日（平成6年9月1日）より3年経過ごとにその都度協議の上、改定を行うものとします。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条件でもって3年間更新され、以後も同様とします。 中途解約：賃借人の都合により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金及び建設協力金の残額の返還請求権を失います。ただし、賃借人が賃貸人に代替賃借人を紹介し、その連帯保証人となった上、賃貸人がその代替賃借人との間で本契約と同一条件の賃貸借契約を締結したときはその限りではありません。						
主な荷物	食料、飲料品					
(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

期末算定価額及び損益の状況								
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期		
	始期	—	—	—	平成19年12月27日	平成20年2月1日		
	終期	—	—	—	平成20年1月31日	平成20年7月31日		
	日数	—	—	—	36	182		
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	2,110	2,110		
	算定価額－取得価格	—	—	—	10	10		
	対取得価格割合	—	—	—	+0.5%	+0.5%		
	期末帳簿価額	—	—	—	2,182	2,178		
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	△72	△68		
	対帳簿価額割合	—	—	—	△3.3%	△3.1%		
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	1.7%	1.7%		
	取得価格ベース	—	—	—	2.2%	2.1%		
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	— (注)	— (注)		
	賃貸事業収益	—	—	—				
	その他賃貸事業収益	—	—	—				
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—				
	公租公課	—	—	—				
	外注委託費	—	—	—				
	水道光熱費	—	—	—				
	修繕費	—	—	—				
	保険料	—	—	—				
	その他賃貸事業費用	—	—	—				
	減価償却費	—	—	—			8	24
	固定資産除却損	—	—	—			—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—			4	33
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—			12	58
⑤資本的支出	—	—	—	—	—			
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	12	58			

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

0-1 前橋物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,380百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	1,370百万円	
信託期間満了日	平成27年5月8日	割引率	1～2年目5.5%、 3～10年目5.7%	
取得年月日	平成17年5月9日	最終還元利回り	5.7%	
取得価格	1,230百万円	直接還元法	1,400百万円	
土地価格(割合)	552百万円(44.9%)	還元利回り	5.4%	
建物価格(割合)	677百万円(55.1%)	積算価格	890百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2階建
	面積		建築時期	平成17年2月4日
	用途地域		延床面積	3,487.62㎡
	容積率		総賃貸可能面積	3,455.53㎡
	建ぺい率		用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要(金額単位:円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物自動車運送業	3,455.53㎡	100.0%	87,600,000	平成37年 2月20日まで	43,800,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約(期間20年) 賃料改定：賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新：本契約の更新はありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を、1年前までに相手方に対し書面で申し入れ、相手方が同意した場合は、この限りではありません。賃借人が解約希望を申し入れ、賃貸人が同意する場合、賃貸人は、違約金として敷金全額を没収し、かつ、賃借人は、所定の金額を支払わなければなりません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月1日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	181	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,270	1,290	1,320	1,380	1,380
	算定価額－取得価格	40	60	90	150	150
	対取得価格割合	+3.3%	+4.9%	+7.3%	+12.2%	+12.2%
	期末帳簿価額	1,223	1,212	1,201	1,190	1,180
	算定価額－帳簿価額	46	77	118	189	199
	対帳簿価額割合	+3.8%	+6.4%	+9.9%	+15.9%	+16.9%
投資比率	算定価額ベース	1.6%	1.5%	1.4%	1.1%	1.1%
	取得価格ベース	1.8%	1.8%	1.7%	1.3%	1.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	43	43	43	43	43
	賃貸事業収益	43	43	43	43	43
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	16	16	16	16	16
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	10	10	10	10	10
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	27	27	27	27	27
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	37	37	37	37	38
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	37	37	37	37	38	

0-2 羽生物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,910百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	1,890百万円		
信託期間満了日	平成27年11月17日	割引率	1～2年目5.5%、 3～10年目5.7%		
取得年月日	平成17年11月18日	最終還元利回り	5.8%		
取得価格	1,705百万円	直接還元法	1,940百万円		
土地価格 (割合)	839百万円 (49.2%)	還元利回り	5.5%		
建物価格 (割合)	865百万円 (50.8%)	積算価格	1,310百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2階建	
	面積		20,988.43㎡	建築時期	平成17年10月20日
	用途地域		地域指定なし	延床面積	3,579.67㎡
	容積率		200%	総賃貸可能面積	3,518.58㎡
	建ぺい率		60% (指定建ぺい率50%、 角地緩和+10%)	用途	荷捌所、倉庫、事務所
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要 (金額単位：円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物自動車運送業	3,518.58㎡	100.0%	118,800,000	平成37年 10月20日まで	59,400,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間20年） 賃料改定：賃貸借開始日から5年間は据え置きものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新：本契約の更新はありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を1年前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	平成18年2月1日	平成18年8月1日	平成19年2月1日	平成19年8月1日	平成20年2月1日
	終期	平成18年7月31日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	181	184	181	184	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,790	1,820	1,850	1,900	1,910
	算定価額－取得価格	85	115	145	195	205
	対取得価格割合	+5.0%	+6.7%	+8.5%	+11.4%	+12.0%
	期末帳簿価額	1,705	1,692	1,678	1,665	1,652
	算定価額－帳簿価額	84	127	171	234	257
	対帳簿価額割合	+4.9%	+7.5%	+10.2%	+14.1%	+15.6%
投資比率	算定価額ベース	2.3%	2.1%	2.0%	1.6%	1.5%
	取得価格ベース	2.4%	2.4%	2.4%	1.8%	1.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	59	59	59	59	59
	賃貸事業収益	59	59	59	59	59
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	19	19	19	19	18
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	13	13	13	13	13
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	39	39	40	40	40
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	53	53	53	53	53
	⑤資本的支出	—	—	—	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	53	53	53	53	53	

0-3 加古川物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,200百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	2,190百万円		
信託期間満了日	平成29年2月28日	割引率	5.7%		
取得年月日	平成19年9月5日	最終還元利回り	5.8%		
取得価格	2,023百万円	直接還元法	2,210百万円		
土地価格 (割合)	898百万円 (44.4%)	還元利回り	5.5%		
建物価格 (割合)	1,124百万円 (55.6%)	積算価格	1,570百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2階建	
	面積		16,528㎡	建築時期	平成19年8月10日
	用途地域		工業地域	延床面積	9,262.21㎡
	容積率		200%	総賃貸可能面積	9,262.21㎡
	建ぺい率		60%	用途	倉庫、事務所
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要 (金額単位：円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
株式会社高山	菓子・ パン類 卸業	9,262.21㎡	100.0%	140,400,000	平成34年 9月4日まで	70,200,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間15年） 賃料改定： 賃貸借開始日から3年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から3年経過時及び以降3年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	ドライ食品、飲料品、雑貨品					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	始期	—	—	—	平成19年9月5日	平成20年2月1日
	終期	—	—	—	平成20年1月31日	平成20年7月31日
	日数	—	—	—	149	182
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額（注）	—	—	—	2,260	2,200
	算定価額－取得価格	—	—	—	237	177
	対取得価格割合	—	—	—	+11.7%	+8.7%
	期末帳簿価額	—	—	—	2,093	2,075
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	166	124
	対帳簿価額割合	—	—	—	+7.9%	+6.0%
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	1.9%	1.7%
	取得価格ベース	—	—	—	2.1%	2.0%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	56	70
	賃貸事業収益	—	—	—	56	70
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	16	25
	公租公課	—	—	—	—	6
	外注委託費	—	—	—	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—
	保険料	—	—	—	0	0
	その他賃貸事業費用	—	—	—	0	0
	減価償却費	—	—	—	14	17
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	40	44
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—	55	62
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	55	62	

(注) 第5期算定価額を算出するにあたり、当該時点で公租公課は課税実績が無い場合見込み額を使用しておりましたが、第6期において確定した税額が当初見込み額よりも多額であったため、収益還元法による算定価額が下落したものです。

0-4 埼玉騎西物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	4,310百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	DCF法	4,310百万円	
信託期間満了日	平成28年4月30日	割引率	1～2年目5.4%、 3～4年目5.5%、 5～10年目5.6%	
取得年月日	平成19年11月15日	最終還元利回り	5.8%	
取得価格	4,010百万円	直接還元法	4,320百万円	
土地価格 (割合)	1,535百万円 (38.3%)	還元利回り	5.5%	
建物価格 (割合)	2,474百万円 (61.7%)	積算価格	2,970百万円	
土地	所在地	埼玉県北埼玉郡騎西町大字 西ノ谷802番2	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2階建
	面積	26,530.67㎡	建築時期	平成19年3月31日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	24,574.42㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	24,574.40㎡
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
建物				
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
トランコム株式会社	一般貨物自動車運送業	12,287.20㎡	50.0%	－（注）	平成24年 5月31日まで	－（注）
山九株式会社	一般貨物自動車運送業	12,287.20㎡	50.0%		平成22年 9月14日まで	
合計	－	24,574.40㎡	100.0%	－（注）	－	－（注）
契約更改・改定： トランコム株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間5年） 賃料改定：改定することはできません。 契約更新：本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。 山九株式会社 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間3年） 賃料改定：改定することはできません。 契約更新：本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	ドライ食品、日用品雑貨					
(注) テナントからの承諾が得られなかったため開示していません。						

期末算定価額及び損益の状況								
運用期間	期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期		
	始期	—	—	—	平成19年11月15日	平成20年2月1日		
	終期	—	—	—	平成20年1月31日	平成20年7月31日		
	日数	—	—	—	78	182		
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	4,300	4,310		
	算定価額－取得価格	—	—	—	290	300		
	対取得価格割合	—	—	—	+7.2%	+7.5%		
	期末帳簿価額	—	—	—	4,029	3,993		
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	270	316		
	対帳簿価額割合	—	—	—	+6.7%	+7.9%		
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	3.6%	3.4%		
	取得価格ベース	—	—	—	4.3%	4.0%		
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	— (注)	— (注)		
	賃貸事業収益	—	—	—				
	その他賃貸事業収益	—	—	—				
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—				
	公租公課	—	—	—				
	外注委託費	—	—	—				
	水道光熱費	—	—	—				
	修繕費	—	—	—				
	保険料	—	—	—				
	その他賃貸事業費用	—	—	—				
	減価償却費	—	—	—			18	36
	固定資産除却損	—	—	—			—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—			38	83
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—			56	120
⑤資本的支出	—	—	—	—	—			
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	56	120			

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(二) 主要な不動産等に関する情報

本投資法人が平成20年7月31日現在保有する不動産等資産の内、第6期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等資産は以下のとおりです。

a. 船橋物流センター

テナント総数	4	
不動産賃貸事業収益	479,971千円	
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合	12.2%	
賃貸面積(注1)	29,556.79m ²	
総賃貸可能面積(注2)	29,556.79m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成18年1月31日	100.0%
	平成18年7月31日	100.0%
	平成19年1月31日	98.8%
	平成19年7月31日	100.0%
	平成20年1月31日	100.0%
	平成20年7月31日	100.0%

b. 大東物流センター

テナント総数	2	
不動産賃貸事業収益	457,838千円	
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合	11.7%	
賃貸面積(注1)	76,208.70m ²	
総賃貸可能面積(注2)	76,208.70m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成18年1月31日	100.0%
	平成18年7月31日	100.0%
	平成19年1月31日	100.0%
	平成19年7月31日	100.0%
	平成20年1月31日	100.0%
	平成20年7月31日	100.0%

c. 川崎物流センター

テナント総数	1	
不動産賃貸事業収益	－（注3）	
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合	－（注3）	
賃貸面積（注1）	41,630.54m ²	
総賃貸可能面積（注2）	41,630.54m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成18年1月31日	－
	平成18年7月31日	100.0%
	平成19年1月31日	100.0%
	平成19年7月31日	100.0%
	平成20年1月31日	100.0%
	平成20年7月31日	100.0%

d. 船橋西浦物流センターⅡ

テナント総数	1	
不動産賃貸事業収益	392,182千円	
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合	10.0%	
賃貸面積（注1）	73,859.32m ²	
総賃貸可能面積（注2）	73,859.32m ²	
最近5年間の稼働率の推移	平成18年1月31日	－
	平成18年7月31日	100.0%
	平成19年1月31日	100.0%
	平成19年7月31日	100.0%
	平成20年1月31日	100.0%
	平成20年7月31日	100.0%

（注1）各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があります。

（注2）登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

（注3）テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

(ホ) テナント等の概要

a. 賃貸状況の概要

本投資法人が平成20年7月31日現在保有する不動産等に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	第6期 不動産賃貸 事業収益 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) 第1期 平成18年 1月	稼働率 (%) 第2期 平成18年 7月	稼働率 (%) 第3期 平成19年 1月	稼働率 (%) 第4期 平成19年 7月	稼働率 (%) 第5期 平成20年 1月	稼働率 (%) 第6期 平成20年 7月	延べテナ ント数
首都圏湾 岸部及び 首都圏内 陸部	船橋物流セ ンター	479	29,556.79	29,556.79	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	4
	浦安物流セ ンター	121	9,543.72	9,543.72	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	平塚物流セ ンター	75	11,225.72	11,225.72	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	東京新木場 物流センタ ー	90	10,616.80	10,616.80	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	浦安千鳥物 流センター	247	31,790.42	31,790.42	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	船橋西浦物 流センター	231	35,134.44	35,134.44	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	2
	船橋西浦物 流センター II	392	73,859.32	73,859.32	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	川崎物流セ ンター	— (注3)	41,630.54	41,630.54	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	習志野物流 センター	60	2,442.87	2,442.87	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	横須賀物流 センター	148	21,364.11	21,364.11	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	八千代物流 センター	90	17,689.95	17,689.95	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	横浜福浦物 流センター	281	35,882.64	25,915.90	—	—	—	—	72.2	72.2	3
	八千代物流 センターII	112	32,389.70	32,389.70	—	—	—	—	100.0	100.0	1
	浦安千鳥物 流センター II	— (注3)	6,192.80	6,192.80	—	—	—	—	—	100.0	1
	市川物流セ ンター	— (注3)	18,686.12	18,686.12	—	—	—	—	—	100.0	1
近畿地 域、中部 地域及び 九州地域	大東物流セ ンター	457	76,208.70	76,208.70	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	2
	大阪福崎物 流センター	169	23,726.80	23,726.80	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	中部春日物 流センター (底地)	16	10,457.02	10,457.02	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	門真物流セ ンター	— (注3)	7,293.92	7,293.92	—	—	—	0.0	100.0	100.0	1
	小牧物流セ ンター	— (注3)	9,486.45	9,486.45	—	—	—	—	100.0	100.0	1
その他	前橋物流セ ンター	43	3,455.53	3,455.53	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	羽生物流セ ンター	59	3,518.58	3,518.58	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	加古川物流 センター	70	9,262.21	9,262.21	—	—	—	—	100.0	100.0	1
	埼玉騎西物 流センター	— (注3)	24,574.40	24,574.40	—	—	—	—	100.0	100.0	2

- (注1) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター(底地)については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。
- (注2) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物(底地については土地)に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があります。
- (注3) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

b. 主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）

平成20年7月31日現在における主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）は以下のとおりです。

テナント の名称	業種	不動産等 の名称	契約期限	賃貸面積 (㎡) (注1)	比率 (%)
トライネット・ロジステイクス株式会社	普通倉庫業・一般貨物自動車運送業	船橋西浦物流センターⅡ	平成27年10月13日	73,859.32	13.8
		浦安千鳥物流センター	平成25年1月10日	31,790.42	5.9
		船橋西浦物流センター	平成28年1月31日	28,076.16	5.2
		小計	—	133,725.90	24.9
撰津倉庫株式会社	普通倉庫業・一般貨物自動車運送業	大東物流センター	平成21年10月31日 平成23年8月18日 (注2)	72,603.75	13.5

テナント全体の合計				536,022.81	100.0
-----------	--	--	--	------------	-------

(注1) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物（底地については土地）に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があります。

(注2) 撰津倉庫株式会社との賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

- ・建物①、建物②、建物③、事務所棟（賃貸可能面積中86.5%）：平成21年10月31日
- ・建物④（賃貸可能面積中6.2%）：平成22年4月25日
- ・建物⑤（賃貸可能面積中1.8%）：平成22年1月28日
- ・テント倉庫（賃貸可能面積中0.8%）：平成23年8月18日

c. 主要テナントへの賃貸条件

平成20年7月31日現在、主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナントの 名称	不動産等の名称	契約期限	年間賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注1)
	契約更改・改定				
トライネット・ロジスティクス株式会社	船橋西浦物流センターⅡ	平成27年10月13日	780	73,859.32	130
	契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間10年） 賃料改定：特に規定はありません。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ賃借人から賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて賃貸借期間満了の翌日から更に1年間更新され、その後も同様とします。 中途解約：原則として、賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。賃借人の事情により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金に、解約日以降本契約期間終了日までの残期間の賃料を加えた金額を、違約金として賃貸人に納めるものとします。				
	浦安千鳥物流センター	平成25年1月10日	494	31,790.42	247
	契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年） 賃料改定：改定することはできません。 契約更新：本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。				
	船橋西浦物流センター	平成28年1月31日	— (注3)	28,076.16	— (注3)
契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年） 賃料改定：賃貸借開始日から5年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から5年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新：本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の6か月前までに協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。 中途解約：賃貸借開始日から5年間は本契約を解約することはできません。					

テナントの 名称	不動産等の名称	契約期限	年間賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注1)
契約更改・改定					
撰津倉庫株 式会社	大東物流センター	平成21年10月31日 平成23年8月18日 (注4)	— (注3)	72,603.75	422
	<p><テント倉庫以外></p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（当初契約期間5年、現在は1年更新） 賃料改定：公租公課の変動、その他経済情勢の変動等の事由により、賃料改定の必要が生じた場合には、協議の上、改定することができます。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに相手方に対し書面にて異議の申出がないときは更に1年間更新されるものとし、その後の更新についても同様とします。 中途解約：6か月の予告期間をおき、解約の申入れをし、合意に達すれば、その期限の経過により終了します。ただし、解約により当事者の一方が損害を蒙ったときは、賃貸借解約時より本契約満了日までの賃料額の合計金相当額を基準として損害賠償します。</p> <p><テント倉庫></p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年） 賃料改定：改定することはできません。 契約更新：本契約の更新はありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。</p>				

(注1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があります。

(注3) 各主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が各物件の契約賃料合計の80%以上を占めていますが、本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

(注4) 撰津倉庫株式会社との賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

- ・建物①、建物②、建物③、事務所棟（賃貸可能面積中86.5%）：平成21年10月31日
- ・建物④（賃貸可能面積中6.2%）：平成22年4月25日
- ・建物⑤（賃貸可能面積中1.8%）：平成22年1月28日
- ・テント倉庫（賃貸可能面積中0.8%）：平成23年8月18日

(へ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
			総 額	当期支 払額	既支払 総額
船橋物流センター (千葉県船橋市)	空調更新工事	平成20年11月	34	—	—
平塚物流センター (神奈川県平塚市)	空調更新工事	平成20年10月	28	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	カーリフト整備 工事	平成20年12月	22	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有する不動産等に関して、第6期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。第6期の資本的支出は64百万円であり、第6期費用に区分された修繕費92百万円と合わせ、合計156百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	支出金額 (百万円) (注)
船橋物流センター (千葉県船橋市)	空調更新工事	平成20年6月	25
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	車路新設工事	平成20年6月	12
大東物流センター (大阪府大東市)	キュービクル更 新工事	平成20年3月	8
その他の不動産等	—	—	18
合 計			64

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

該当事項はありません。

(ト) 地震リスク調査報告書の概要

平成20年7月31日現在における本投資法人の保有に係る不動産等資産について、清水建設株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。当該報告書によれば、地震ポートフォリオ解析によるPML値は10.1%とされています。ただし、当該報告書は、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

なお、平成20年7月31日現在における本投資法人の保有に係る不動産等資産の個々のPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値 (%)	物件名称	PML値 (%)
船橋物流センター	13.0	八千代物流センターⅡ	7.6
浦安物流センター	18.3	浦安千鳥物流センターⅡ	13.1
平塚物流センター (注)	21.1	市川物流センター	11.8
東京新木場物流センター	17.6	大東物流センター	16.3
浦安千鳥物流センター	13.8	大阪福崎物流センター	14.1
船橋西浦物流センター	7.1	中部春日物流センター (底地)	—
船橋西浦物流センターⅡ	11.5	門真物流センター	13.3
川崎物流センター	14.6	小牧物流センター	8.7
習志野物流センター	11.3	前橋物流センター	9.0
横須賀物流センター (注)	22.0	羽生物流センター	11.6
八千代物流センター	9.1	加古川物流センター	4.7
横浜福浦物流センター	16.3	埼玉騎西物流センター	10.5

(注) 平塚物流センター及び横須賀物流センターは地震保険を付保しています。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

平成20年8月末日までの1年間における各月末及び下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの 純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成18年1月31日)	35,127	32,581	547,577
第2期計算期間末 (平成18年7月31日)	75,776 (74,232)	70,910 (69,365)	651,743 (637,549)
第3期計算期間末 (平成19年1月31日)	75,938 (74,287)	71,017 (69,365)	652,725 (637,550)
第4期計算期間末 (平成19年7月31日)	75,640 (74,159)	70,847 (69,365)	651,165 (637,550)
第5期計算期間末 (平成20年1月31日)	97,620 (95,905)	83,736 (82,021)	684,680 (670,658)
第6期計算期間末 (平成20年7月31日)	104,384 (102,549)	83,856 (82,022)	685,658 (670,658)
平成19年9月末	94,117 (92,636)	84,145 (82,664)	688,021 (675,908)
平成19年10月末	93,323	83,006	678,708
平成19年11月末	96,778	83,358	681,583
平成19年12月末	97,353	83,573	683,344
平成20年1月末	97,620 (95,905)	83,736 (82,021)	684,680 (670,658)
平成20年2月末	99,599 (97,884)	84,115 (82,400)	687,775 (673,753)
平成20年3月末	104,755 (103,040)	82,772 (81,057)	676,796 (662,774)
平成20年4月末	103,424	83,052	679,083
平成20年5月末	103,825	83,390	681,851
平成20年6月末	104,292	83,784	685,066
平成20年7月末	104,384 (102,549)	83,856 (82,022)	685,658 (670,658)
平成20年8月末	104,851 (103,016)	84,270 (82,436)	689,043 (674,043)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。また、各計算期間末における総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額を除き、上記の各数字は会計監査人の監査を受けていません。

(注2) 総資産額及び純資産総額は百万円未満を四捨五入し、1口当たりの純資産額は小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格	期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	決算年月	平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月
	最高(円)	855,000	905,000	1,190,000	1,410,000	1,040,000	786,000
	最低(円)	650,000	748,000	840,000	900,000	580,000	551,000

月別投資口価格及び売買高	月別	平成20年2月	平成20年3月	平成20年4月	平成20年5月	平成20年6月	平成20年7月	平成20年8月	平成20年9月
	最高	711,000	680,000	786,000	757,000	698,000	729,000	640,000	675,000
	最低	581,000	551,000	655,000	671,000	637,000	608,000	544,000	505,000
	売買高	8,784	5,987	4,997	5,285	4,648	4,652	5,041	9,131

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金額 (円)
第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	1,031	17,344
第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	1,544	14,194
第3期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	1,651	15,175
第4期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	1,481	13,615
第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	1,714	14,022
第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	1,834	15,000

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	3.3%	(4.5%)
第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	3.0%	(6.0%)
第3期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	2.3%	(4.6%)
第4期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	2.1%	(4.2%)
第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	2.2%	(4.4%)
第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	2.2%	(4.4%)

(注1) 自己資本利益率=当期純利益÷((期首純資産の部合計+期末純資産の部合計)÷2)×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注2) 第1期は平成17年5月9日より実質的に資産運用を開始しており、自己資本利益率は運用日数268日より年換算値を算出しています。また、期首純資産の部合計には実質運用開始日時点での出資総額の数値を使用しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成17年 2月18日	設立企画人（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年 2月22日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年 2月22日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年 3月16日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第32号）
平成17年 5月9日	東京証券取引所上場

2【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	榮坂 均	昭和53年4月 昭和56年5月 平成元年12月 平成3年7月 平成4年4月 平成11年7月 平成15年4月 平成17年7月 平成19年6月 平成19年9月 平成19年10月	三井物産株式会社入社 輸出運輸部 同 大阪支店機械部 同 自動車第一部 同 不動産開発部 同 開発プロジェクト部 同 開発建設部 都市開発営業室長 同 都市開発事業部 開発営業室長 同 内部監査部 次長 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 同 取締役社長（現在に至る） 日本ロジスティクスファンド投資法人 執行役員（現在に至る）	0
監督役員	東 哲也	昭和59年10月 昭和63年3月 昭和63年8月 昭和63年12月 平成17年2月	昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）入所 公認会計士登録 税理士登録 東公認会計士事務所開設（現在に至る） 日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員（現在に至る）	0
監督役員	永沢 徹	昭和59年4月 昭和59年4月 平成7年4月 平成17年2月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 梶谷綜合法律事務所入所 永沢法律事務所（現永沢綜合法律事務所）開設（現在に至る） 日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員（現在に至る）	0

(注) 榮坂均は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第4項の規定に基づき兼職の届出を行っています。執行役員及び監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

3 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第19条第2項）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第2項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (ハ) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所に上場しており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

(イ) 投資口の1口当たりの純資産額

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類ごとに定めま
す（規約第36条第1項）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等
についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算
定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ない
と合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものと
します。

b. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭 と合わせて信託する包括契約を含みます。）

信託財産が上記a.に掲げる資産の場合は上記a.に従った評価を行い、金融資産及び負債
の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合
計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評
価します。

c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用するこ とを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記 a.に従った評価を行い、金
融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行っ
た上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定
した価額により評価します。

d. 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を行
い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価
を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額
を算定した価額により評価します。

e. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用するこ とを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記d.に従った評価を行い、金融資産及び負
債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資
産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額に
より評価します。

f. 不動産対応証券及び有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格
がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

g. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

h. 信託財産を預金、コール・ローン、譲渡性預金証書、有価証券及び金銭債権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記a.乃至g.、下記i.及びj.に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

i. デリバティブ取引に係る権利

i. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

ii. 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

iii. 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。

j. その他

上記に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

(ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、下記a.又はb.に掲げる投資対象資産について、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、それぞれ下記a.又はb.に掲げる方法により評価するものとします（規約第36条第2項）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

b. 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記a.に掲げる資産については上記a.に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(二) 資産評価の基準日

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年1月末日と7月末日）とします。ただし、前記「(ロ) d.乃至i.」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第36条第3項）。

(ホ) 開示方法

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条第2項乃至第5項）。また、金融商品取引法に基づいて、決算期後3か月以内に関東財務局長に提出される有価証券報告書に記載され、投資主及びその他希望する者は、財務省関東財務局又は金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（EDINET）において、これを閲覧することができます。

(2) 【保管】

投資主は、金融商品取引業者等（第一種金融商品取引業を営む者に限ります。本(2)において以下同じです。）との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた金融商品取引業者等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者ごとに分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした金融商品取引業者等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます（規約第38条）。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人最低純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われる必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権 ②」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

a. 本資産運用会社：三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
 資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、期間は定め ないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方当事者に対し、3か月前の 文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上 で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用に係る 委託契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主 総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をして はならないものとします。</p> <p>ii. 本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決 議により、資産運用に係る委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が資産運用に係る委託契約の規定に違反した場合 (ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会 社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業 日以内にこれを是正した場合を除きます。)</p> <p>(ii) 資産運用に係る委託契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違 反の事実が判明した場合(ただし、当該違反が是正可能なものであ る場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告 を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きま す。)</p> <p>(iii) 本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開 始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所にお ける取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が 発生した場合</p> <p>(iv) 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託する ことに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>iii. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するとき は、契約を解約します。</p> <p>(i) 資産運用会社(投信法に規定されます。)でなくなったとき。 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。 (iii) 解散したとき。</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定さ れる手続に従って変更することができます。

b. 一般事務受託者、資産保管会社兼投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	本契約締結日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	<p>i. 一般事務に係る委託契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとしします。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 委託契約の各条項に違背し、かつ引続き委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	委託契約締結日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	<p>i. 委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとし、</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p>
変更等	委託契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは本投資法人及び資産保管会社協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとし、

投資主名簿等管理人

期間	委託契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	委託契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 i. 当事者間の文書による解約の合意。この場合には委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。 ii. 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には委託契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。 iii. 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合にはこの契約はその通知において指定する日に終了します。 iv. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引続きこの契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には委託契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。
変更等	当事者間で協議の上、契約内容を変更することができます。

c. 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第27条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

①利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第5項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第6項）。

- (イ) 通常の実取引の条件と異なる条件であつて取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項）。
 - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (ニ) (イ) から(ハ) までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であつて投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

②利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ) その執行役員又は監督役員、(ロ) 資産運用会社、(ハ) その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ニ) その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

④特定資産の価格等の調査（投信法第201条）

特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係者等を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のものをいいます（投信法施行令第124条）。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人
- c. 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係者以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2)利益相反対策ルール

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係るルールを以下のとおり定めています。

①基本原則

本資産運用会社は、自己又は利害関係者の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行ってはなりません。

②利害関係者

利害関係者とは、(イ) 投信法第201条第1項に規定される利害関係人等、(ロ) 本資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主、(ハ) 上記(ロ)に該当する者の議決権の50%超を保有する会社、(ニ) 上記(ロ)及び(ハ)に該当する者が、直接又は間接に議決権の50%超を保有する会社、及び(ホ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社をいいます。

③利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

本資産運用会社が本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。本資産運用会社は、本投資法人をして、それ以上の金額で運用資産を取得させてはならないものとされています。

- ・ 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

- ・ その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

本資産運用会社が、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を売却させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。本資産運用会社は、本投資法人をして、それ以下の金額で運用資産を売却させてはならないものとされています。

- ・ 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

- ・ その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければならないものとされています。

(ニ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託又はその更新を行わせる場合は、複数の業者からの見積を取得の上、役務提供の内容及び業務量（更新の場合には、これらに加えて、それ以前における委託先の業務実績）を勘案した合理的な委託条件によらなければならないものとされています。

(ホ) 利害関係者との間の売買及び賃貸の仲介

本資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

また、本資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

(へ) 利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約の締結

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければならないものとされています。

④利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者との間で上記③記載の取引を行う場合には、1件の契約金額が5千万円を下回る場合を除いて、取締役会の承認を得ることとし、担当部は利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、所定の書類を取締役に提出するものとします。

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

第6期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
不動産売買媒介手数料 (注2)	185,700	ケネディクス株式会社	136,500	73.5%
		三井物産リアルティ・マネジメント株式会社	49,200	26.5%
保険料	20,593	三井物産インシュアランス株式会社	20,581	99.9%
資産保管委託報酬	10,272	中央三井信託銀行株式会社	10,272	100.0%
一般事務委託報酬	52,041	中央三井信託銀行株式会社	52,041	100.0%
その他雑経費	31,133	中央三井信託銀行株式会社	19,160	61.5%

(注1) 投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主の内、当期において取引のあった者は、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社、三井物産インシュアランス株式会社、ケネディクス株式会社及び中央三井信託銀行株式会社です。

(注2) 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しています。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

①本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
- (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

②投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（規約第11条）。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までには当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
- (ホ) 投資主総会に出席しない投資主は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までには議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項、規約第14条）。
- (ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項）。
- (ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
- (チ) 上記(ト)に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
- (リ) 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます（投信法第77条の3、会社法第124条、規約第16条第2項）。

(2) その他の共益権

①代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

②投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

⑥投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日から8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求ことができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

⑦投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手續が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

⑧検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の方法及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑨執行役員等解任請求権等（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員を解任を請求することができます。

⑩解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

b. 資本金の額

本書の日付現在 150百万円

c. 事業の内容

i. 投資信託委託業（注）

ii. 投資法人資産運用業（注）

iii. 投資法人の設立企画人としての業務

iv. 宅地建物取引業

v. 不動産の管理業務

vi. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務

vii. 前各号に付帯関連する一切の業務

（注）証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）の施行により、いずれも金融商品取引業に業務の名称が変更されています。

①会社の沿革

年月日	事項
平成16年7月13日	会社設立
平成16年9月10日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83559号)
平成16年12月15日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第27号)
平成17年2月17日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第37号)
平成19年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録 (登録番号 関東財務局長（金商）第400号)
平成19年12月5日	金融商品取引業（投資運用業）登録申請 申請書類提出

②株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）

24,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

最近5年間における資本金の額の増減はありません。

③その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2日間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第4項）。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

④関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (ニ) その他上記に付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注1)
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	3,060	51.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	1,740	29.0
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	1,200	20.0
合計		6,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役	柴坂 均	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役業務部長	五十嵐 龍人	昭和56年4月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 人事部付 不動産鑑定士研修	0
		昭和56年8月	同 町田支店	
		昭和59年5月	同 不動産部鑑定室	
		昭和63年5月	同 不動産営業部海外不動産室	
		平成2年7月	同 人事部付 米国留学（ニューヨーク大学）	
		平成4年7月	同 国際審査部	
		平成8年1月	同 年金企画部企画室 課長	
		平成8年5月	同 年金運用部公的年金運用プロジェクトグループ 課長	
		平成12年4月	同 投資企画部投資監理部 主席調査役	
		平成14年12月	三井アセット信託銀行株式会社 受託資産運用部投資監理部 部長	
		平成16年4月	同 業務統括部 部長	
		平成16年11月	中央三井信託銀行株式会社 内部監査部 次長 兼三井トラストホールディングス株式会社 内部監査部 次長	
		平成18年5月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 運用管理部長	富田 英則	昭和55年4月	株式会社三和銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行）入社	0
		昭和63年4月	同 システム部 部長代理	
		昭和63年11月	同 市場営業部 部長代理	
		平成4年4月	同 企画部 上席部長代理	
		平成8年2月	同 市場営業部 次長	
		平成9年2月	同 資金証券為替部 次長	
		平成9年10月	同 銀座支店 統括次長	
		平成10年5月	三和キャピタル株式会社（出向）企画部長	
		平成11年5月	UFJパートナーズ投信株式会社（出向）企画部長	
		平成13年6月	UFJ信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社）（出向）不動産投資開発部 副部長	
		平成14年4月	同 不動産業務部 副部長	
		平成15年5月	同 不動産コンサルティング部長	
		平成16年12月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社（現ケネディクス株式会社）入社 管理本部長補佐	
		平成17年4月	同 業務企画部長	
		平成18年6月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（現在に至る）	
取締役 投資運用部長	辻 博正	昭和60年4月	三井物産株式会社入社 輸入・国内運輸部	0
		昭和63年10月	同 プラント・プロジェクト運輸部	
		平成3年10月	英国三井物産株式会社 運輸部	
		平成4年10月	三井物産株式会社 運輸第二部	
		平成7年5月	同 関西支社 運輸部	
		平成12年2月	同 運輸第三部	
		平成12年3月	大九国際流通有限公司（在大連） 副総経理	
		平成14年8月	三井物産株式会社 北京事務所 業務人事部 物流担当	
		平成16年4月	三井物産（上海）貿易有限公司 物流部長	
		平成17年4月	上海三网国際貨運有限公司（トライネット・チャイナ） 董事・総経理兼三井物産（上海）貿易有限公司 副総経理・物流部長	
		平成19年8月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	
		平成19年9月	同 取締役（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	武内 宏道	昭和58年4月 昭和60年9月 昭和61年2月 平成5年3月 平成8年4月 平成12年4月 平成15年4月 平成18年4月 平成20年1月 同	三井物産株式会社入社 外国為替部輸出為替室 同 シンガポール支店財經室 同 資金部為替ディーリング室 英国三井物産株式会社 財務課 三井物産株式会社 市場資金部為替市場室 同 市場資金部為替市場室長 同 市場資金部資金証券市場室長 同 市場資金部長 同 金融商品部長 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役 (現在に至る)	0
取締役 (非常勤)	小塚 規	昭和58年4月 昭和62年2月 平成元年3月 平成元年10月 平成2年10月 平成8年9月 平成12年10月 平成13年10月 平成13年12月 平成15年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成18年9月 平成19年4月	三井物産株式会社入社 輸入運輸部 同 名古屋支店運輸部 同 運輸第三部 同 海外研修員 同 輸出運輸部 同 ジャカルタ事務所 インドネシア三井物産株式会社 運輸部 三井物産株式会社 運輸第二部LT推進室長 三井物産保険センター 取締役副社長 三井物産株式会社 運輸第三部 バリュー・ディベロップメント室長 同 物流事業部事業開発室長 同 物流金融機能部次長 東京国際エアカーゴターミナル株式会社 常務取締役 三井物産株式会社 物流金融機能部長 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役 (現在に至る)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	田中 浩二	昭和61年4月 昭和61年8月 平成元年5月 平成4年5月 平成8年4月 平成12年4月 平成13年4月 平成15年7月 平成15年11月 平成17年1月 平成17年6月 平成17年10月 平成18年5月 平成18年6月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 人事部付 不動産鑑定士研修 同 京都支店 同 情報開発部付（厚生省出向） 同 本店営業第三部 同 人事部 同 人事企画部 同 人事部 主席調査役 同 不動産投資営業部 次長 同 不動産投資顧問部 次長 三井トラスト・ホールディングス株式会社 経営企画部 主席調査役 中央三井信託銀行株式会社 人事企画部 次長 同 人事部 次長 同 不動産投資開発部長 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（現在に至る）	0
監査役	田中 伊知郎	昭和51年4月 昭和58年8月 昭和59年9月 昭和63年12月 平成4年3月 平成8年1月 平成13年3月 平成15年12月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成20年1月 平成20年4月	三井物産株式会社入社 非鉄金属第三部 同 LME研修員 同 貴金属部 米国三井物産株式会社 三井物産株式会社 商品市場部課長 同 関西支社非鉄金属部課長 同 業務部投資総括室次長 同 物流・金融総括部 金融市場総括室長 同 金融市場本部 企画業務室長 同 金融市場本部 金融商品部長 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤） 三井物産株式会社 金融市場本部付 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 監査役（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	難波 裕	平成2年4月	三井物産株式会社入社 運輸・物流本部運輸第一部	0
		平成8年5月	同 海外研修生 (米国、ニューヨーク)	
		平成9年5月	同 運輸・物流本部運輸第一部	
		平成14年12月	Thai Container Distribution Service Co., Ltd. GM	
		平成17年4月	Mitsiam Tri-net Logistics Co., Ltd. GM	
		平成18年4月	Mitsiam Tri-net Logistics Co., Ltd. President 兼 泰国三井物産株式会社 ロジスティクス部 GM	
		平成20年3月	三井物産株式会社 事業管理部 エネルギー・物流・金融事業管理室 次長	
		同	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 監査役 (現在に至る)	

(注1) 榮坂均は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第4項の規定に基づき兼職の届出を行っています。

(注2) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は、18名です。

なお、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーは、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
コンプライアンス・オフィサー	上木 哲夫	昭和52年4月	三井信託銀行株式会社 (現中央三井信託銀行株式会社) 入社 外国営業部	0
		昭和55年1月	同 ニューヨーク支店	
		昭和60年1月	同 国際企画部	
		平成元年4月	同 投資顧問部投資顧問室 課長	
		平成2年7月	三井トラストインターナショナル株式会社 Deputy Managing Director	
		平成7年4月	三井信証券株式会社 引受部 次長	
		平成9年3月	三井信託銀行株式会社 マーケット営業部次長	
		平成10年5月	同 金融法人部 次長	
		平成11年9月	預金保険機構出向	
		平成12年11月	中央三井信託銀行株式会社 検査部主席検査役	
		平成15年11月	同 内部監査部 主席業務監査役	
		平成16年5月	中央三井ビジネス株式会社	
		平成16年12月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 コンプライアンス・オフィサー (現在に至る)	

(5)【事業の内容及び営業の概況】

①事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

②営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法及び金融商品取引法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他上記に付随する業務を行います。

2 【その他の関係法人の概況】

一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人（投信法第117条及び第208条関係）

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

中央三井信託銀行株式会社

b. 資本金の額

平成20年9月30日現在 379,197百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者としての業務

- i. 本投資法人の計算に関する事務
- ii. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- iii. 本投資法人の納税に関する事務
- iv. 本投資法人の機関の運営に関する事務

b. 資産保管会社としての業務

- i. 本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管
- ii. 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- iii. 帳簿等の作成事務
- iv. 上記に関して必要となる配送及び輸送事務
- v. 本投資法人の印鑑の保管事務
- vi. その他上記に準ずる業務又は付随する業務

c. 投資主名簿等管理人としての業務

- i. 投資主名簿及び実質投資主名簿（以下本（2）において、「投資主名簿等」といいます。）その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事項
- ii. 投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事項
- iii. 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
- iv. 投資証券不所持の取扱に関する事項
- v. 投資主、実質投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事項
- vi. 投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項
- vii. 投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項
- viii. 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- ix. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の作成及び発送並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項
- x. 金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続きに関する事項

- x i. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項
- xii. 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- xiii. 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- xiv. 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- x v. 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事項
- xvi. 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事項
- xvii. 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受理に関する事項（前記i乃至xviの事項に関連するものに限りません。）
- xviii. 上記に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事項
- xix. 上記に掲げる事項に関連し又は付随する事項
- x x. 上記に掲げる事務のほか、本投資法人及び名義書換受託者が協議の上、定める事項

(3) 【資本関係】

本書の日付現在、中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口を840口保有しています。これ以外に、同日現在、本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第5期計算期間（平成19年8月1日から平成20年1月31日まで）および第6期計算期間（平成20年2月1日から平成20年7月31日まで）の財務諸表について、第5期は新日本監査法人の監査を受けており、第6期は新日本有限責任監査法人の監査を受けています。なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第5期 (平成20年1月31日現在)			第6期 (平成20年7月31日現在)		
		金 額		構成比	金 額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金			2,268,229			4,266,587	
信託現金及び信託預金			1,910,769			1,734,398	
営業未収入金			16,780			20,910	
前払費用			17,407			43,769	
繰延税金資産			18			229	
未収消費税等			686,665			16,615	
流動資産合計			4,899,870	5.0		6,082,510	5.8
II 固定資産							
1.有形固定資産							
建物		1,757,795			5,097,925		
減価償却累計額		13,858	1,743,937		89,291	5,008,633	
構築物		13,557			86,069		
減価償却累計額		314	13,242		2,422	83,647	
土地			2,323,626			5,400,976	
信託建物		49,002,622			49,015,240		
減価償却累計額		3,182,981	45,819,641		3,999,357	45,015,882	
信託構築物		1,862,012			1,879,700		
減価償却累計額		157,844	1,704,167		205,784	1,673,916	
信託器具備品		7,352			8,717		
減価償却累計額		1,036	6,316		1,520	7,197	
信託土地			41,098,354			41,098,354	
有形固定資産合計			92,709,286	95.0		98,288,608	94.2
2.無形固定資産							
その他無形固定資産			474			445	
無形固定資産合計			474	0.0		445	0.0
3.投資その他の資産							
差入保証金			10,000			10,000	
その他投資その他の資産			—			2,000	
投資その他の資産合計			10,000	0.0		12,000	0.0
固定資産合計			92,719,760	95.0		98,301,053	94.2
資産合計			97,619,631	100.0		104,383,563	100.0

区分	注記 番号	第5期 (平成20年1月31日現在)			第6期 (平成20年7月31日現在)		
		金額		構成比	金額		構成比
(負債の部)			千円	%		千円	%
I 流動負債							
短期借入金			5,000,000			10,000,000	
未払分配金			5,823			7,505	
営業未払金			136,070			42,713	
未払費用			358,519			396,769	
未払法人税等			687			3,340	
前受金			651,532			681,591	
預り金			80,419			—	
流動負債合計			6,233,053	6.4		11,131,920	10.7
II 固定負債							
長期借入金			3,000,000			4,700,000	
預り敷金保証金			1,622,048			1,706,612	
信託預り敷金保証金			3,028,147			2,988,982	
固定負債合計			7,650,196	7.8		9,395,595	9.0
負債合計			13,883,249	14.2		20,527,516	19.7
(純資産の部)	※1						
I 投資主資本							
1. 出資総額							
出資総額			82,021,487	84.0		82,021,487	78.6
2. 剰余金							
当期未処分利益			1,714,895			1,834,560	
剰余金合計			1,714,895	1.8		1,834,560	1.8
投資主資本合計			83,736,382	85.8		83,856,047	80.3
純資産合計			83,736,382	85.8		83,856,047	80.3
負債・純資産合計			97,619,631	100.0		104,383,563	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第5期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日			第6期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日		
		金 額		百分比	金 額		百分比
		千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益							
賃貸事業収益	※1	3,418,249			3,819,722		
その他賃貸事業収益	※1	101,077	3,519,327	100.0	107,034	3,926,756	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	1,400,991			1,638,703		
資産運用報酬		259,381			298,602		
資産保管委託報酬		9,405			10,272		
一般事務委託報酬		50,833			52,041		
役員報酬		3,600			3,600		
その他営業費用		31,432	1,755,643	49.9	33,900	2,037,120	51.9
営業利益			1,763,684	50.1		1,889,636	48.1
3. 営業外収益							
受取利息		1,415			2,305		
有価証券利息		4,091			5,059		
還付加算金		—			7,541		
損害補償受取金		—			6,448		
その他営業外収益		4,084	9,591	0.3	2,680	24,035	0.6
4. 営業外費用							
支払利息		26,317			69,906		
投資口交付費		22,263			—		
その他営業外費用		8,873	57,455	1.6	5,619	75,526	1.9
経常利益			1,715,820	48.8		1,838,145	46.8
税引前当期純利益			1,715,820	48.8		1,838,145	46.8
法人税、住民税及び事業税		970			3,801		
法人税等調整額		0	970	0.0	△211	3,589	0.1
当期純利益			1,714,849	48.7		1,834,555	46.7
前期繰越利益			45			4	
当期未処分利益			1,714,895			1,834,560	

(3) 【投資主資本等変動計算書】

区分		第5期		第6期	
		自 至	平成19年8月1日 平成20年1月31日	自 至	平成20年2月1日 平成20年7月31日
		千円		千円	
投資主資本					
出資総額 ※1	前期末残高		69,365,426		82,021,487
	当期変動額		12,656,061		—
	当期末残高		<u>82,021,487</u>		<u>82,021,487</u>
剰余金					
当期未処分利益	前期末残高		1,481,357		1,714,895
	当期変動額	剰余金の分配	△1,481,312		△1,714,890
		当期純利益	1,714,849		1,834,555
	当期末残高		<u>1,714,895</u>		<u>1,834,560</u>
剰余金合計					
	前期末残高		1,481,357		1,714,895
	当期変動額		233,537		119,665
	当期末残高		<u>1,714,895</u>		<u>1,834,560</u>
投資主資本合計					
	前期末残高		70,846,783		83,736,382
	当期変動額		12,889,598		119,665
	当期末残高		<u>83,736,382</u>		<u>83,856,047</u>
純資産合計					
	前期末残高		70,846,783		83,736,382
	当期変動額		12,889,598		119,665
	当期末残高		<u>83,736,382</u>		<u>83,856,047</u>

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	1,714,895,091	1,834,560,239
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	1,714,890,600 (14,022)	1,834,500,000 (15,000)
III 次期繰越利益	4,491	60,239

分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数122,300口の整数倍の最大値となる1,714,890,600円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数122,300口の整数倍の最大値となる1,834,500,000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、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-----------	---	---

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第5期	第6期
		自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
		金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,715,820	1,838,145
減価償却費		867,545	956,349
投資口交付費		22,263	—
受取利息		△1,415	△2,305
有価証券利息		△4,091	△5,059
損害補償受取金		—	△6,448
支払利息		26,317	69,906
固定資産除却損		629	10,858
営業未収入金の増加・減少額		△576	△4,129
未収消費税等の増加・減少額		△678,937	670,050
未払消費税等の増加・減少額		△20,466	—
営業未払金の増加・減少額		105,824	△93,357
未払費用の増加・減少額		46,362	42,297
前受金の増加・減少額		112,418	30,058
その他		94,681	△108,781
小計		2,286,375	3,397,584
利息の受取額		5,507	7,364
利息の支払額		—	△73,953
損害補償金の受取額		—	6,448
法人税等の支払額		△1,113	△1,147
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,290,768	3,336,296
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△2,310,201	△6,490,246
信託有形固定資産の取得による支出		△21,566,562	△56,254
預り敷金保証金の支出		△3,935	△23,610
預り敷金保証金の収入		403,199	108,174
信託預り敷金保証金の支出		△100,078	△39,164
信託預り敷金保証金の収入		464,829	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△23,112,748	△6,501,101

区分	注記 番号	第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
		金額 (千円)	金額 (千円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		5,000,000	5,000,000
長期借入金の借入による収入		3,000,000	1,700,000
投資口交付費の支出		△46,723	—
投資口の発行による収入		12,656,061	—
分配金の支払額		△1,481,584	△1,713,208
財務活動によるキャッシュ・フロー		19,127,753	4,986,791
Ⅳ 現金及び現金同等物の増加・減少額		△1,694,226	1,821,986
Ⅴ 現金及び現金同等物の期首残高		5,873,225	4,178,998
Ⅵ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	4,178,998	6,000,985

(6)【注記表】

(重要な会計方針)

項 目	第5期 自 平成19年 8月 1日 至 平成20年 1月31日	第6期 自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む。)定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～29年 器具備品 5～10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含む。)定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～50年 構築物 2～30年 器具備品 5～15年 (2) 無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。	(1) -
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、8,232千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、12,683千円です。
4. キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得から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。	同左

項 目	第 5 期 自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 1 月31日	第 6 期 自 平成20年 2 月 1 日 至 平成20年 7 月31日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	<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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</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</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(貸借対照表関係)

第5期 (平成20年1月31日現在)	第6期 (平成20年7月31日現在)
1. -	1. コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 5,000,000千円 当期末借入残高 -千円 当期末未実行枠残高 5,000,000千円
※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 50,000千円	※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 50,000千円

(損益計算書関係)

第5期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	第6期 自平成20年2月1日 至平成20年7月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 (賃料収入) 3,393,596 (地代) 16,638 (共益費) 8,015 その他賃貸事業収益 (駐車場使用料) 13,260 (水道光熱費収入) 73,395 (その他営業収入) 14,422 不動産賃貸事業収益合計 3,519,327 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 82,781 (水道光熱費) 75,081 (公租公課) 275,022 (修繕費) 44,934 (保険料) 18,509 (その他賃貸事業費用) 36,516 (減価償却費) 867,516 (固定資産除却損) 629 不動産賃貸事業費用合計 1,400,991 (3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 2,118,335	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 (賃料収入) 3,789,914 (地代) 16,638 (共益費) 13,169 その他賃貸事業収益 (駐車場使用料) 13,210 (水道光熱費収入) 79,136 (その他営業収入) 14,688 不動産賃貸事業収益合計 3,926,756 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 83,604 (水道光熱費) 81,521 (公租公課) 353,888 (修繕費) 92,665 (保険料) 19,456 (その他賃貸事業費用) 40,388 (減価償却費) 956,319 (固定資産除却損) 10,858 不動産賃貸事業費用合計 1,638,703 (3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 2,288,052

(投資主資本等変動計算書関係)

第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口 総数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口 総数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口総数 122,300口	発行済投資口総数 122,300口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照 表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年1月31日現在)	※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 (平成20年7月31日現在)
現金及び預金 2,268,229 千円	現金及び預金 4,266,587 千円
信託現金及び信託預金 1,910,769 千円	信託現金及び信託預金 1,734,398 千円
現金及び現金同等物 4,178,998 千円	現金及び現金同等物 6,000,985 千円

(リース取引関係)

第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料
1年内 5,691,728千円	1年内 5,608,599千円
1年超 26,069,140千円	1年超 25,776,801千円
合計 31,760,868千円	合計 31,385,401千円

(有価証券関係)

第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(退職給付関係)

第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">18 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">18 千円</td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 39.37 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.06 %</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	18 千円	繰延税金資産計	18 千円	繰延税金資産の純額	18 千円	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 39.37 %	その他	0.04 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06 %	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">229 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">229 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">229 千円</td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 39.31 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.12 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.20 %</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	229 千円	繰延税金資産計	229 千円	繰延税金資産の純額	229 千円	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 39.31 %	その他	0.12 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20 %
法人事業税損金不算入額	18 千円																																
繰延税金資産計	18 千円																																
繰延税金資産の純額	18 千円																																
法定実効税率	39.39 %																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	△ 39.37 %																																
その他	0.04 %																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06 %																																
法人事業税損金不算入額	229 千円																																
繰延税金資産計	229 千円																																
繰延税金資産の純額	229 千円																																
法定実効税率	39.39 %																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	△ 39.31 %																																
その他	0.12 %																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20 %																																

(関連当事者との取引)

第5期(自平成19年8月1日至平成20年1月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	榮坂 均	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役	-	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	422,012 (注2) (注3)	未払費用	272,350 (注3)

(注1) 榮坂 均(前本投資法人執行役員、前三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役:山川亮)が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬162,631千円が含まれています。

(注3) 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。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

第6期(自平成20年2月1日至平成20年7月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	榮坂 均	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役	-	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	341,932 (注2) (注3)	未払費用	313,532 (注3)

(注1) 榮坂 均が第三者(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬43,330千円が含まれています。

(注3) 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。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報)

第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
1口当たり純資産額 684,680円 1口当たり当期純利益 14,278円	1口当たり純資産額 685,658円 1口当たり当期純利益 15,000円
<p>なお、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。</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	<p>なお、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。</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
当期純利益 (千円)	1,714,849	1,834,555
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)	1,714,849	1,834,555
期中平均投資口数 (口)	120,099	122,300

(重要な後発事象)

第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(7)【附属明細表】

①有価証券明細表

(イ) 株式

該当事項はありません。

(ロ) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	減価償却累計額		差引 当期末 残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)		
流動資産	—	—	—	—	—	—	—	—
有形 固定 資産	建物 (附属設備を含む)	1,757,795	3,340,384	254	5,097,925	89,291	75,443	5,008,633 (注)
	構築物	13,557	72,512	—	86,069	2,422	2,107	83,647 (注)
	土地	2,323,626	3,077,349	—	5,400,976	—	—	5,400,976 (注)
	信託建物 (附属設備を含む)	49,002,622	37,201	24,583	49,015,240	3,999,357	830,345	45,015,882
	信託構築物	1,862,012	17,688	—	1,879,700	205,784	47,939	1,673,916
	信託器具備品	7,352	1,365	—	8,717	1,520	484	7,197
	信託土地	41,098,354	—	—	41,098,354	—	—	41,098,354
	合計	96,065,322	6,546,500	24,838	102,586,984	4,298,376	956,319	98,288,608
無形固定資産	587	—	—	587	141	29	445	
総計	96,065,909	6,546,500	24,838	102,587,571	4,298,518	956,349	98,289,053	

(注) 建物、構築物及び土地の増加は、第6期中に、浦安千鳥物流センターⅡ及び市川物流センターを取得したことによるものです。

④その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥借入金明細表

区分（借入先）	借入日	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要	
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 9月28日	5,000,000	—	—	5,000,000	0.98519%	平成20年 9月29日	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成20年 3月26日	—	5,000,000	—	5,000,000	0.98484%	平成20年 9月29日	(注2)	無担保 無保証
	小計		5,000,000	5,000,000	—	10,000,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年 11月14日	3,000,000	—	—	3,000,000	1.24875%	平成22年 11月15日	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月7日	—	1,700,000	—	1,700,000	1.14625%	平成23年 2月7日	(注2)	無担保 無保証
	小計		3,000,000	1,700,000	—	4,700,000				
合計		8,000,000	6,700,000	—	14,700,000					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を表示しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 長期借入金（1年以内返済のものを除く）の貸借対照日以後5年以内における1年ごとの返済予定額

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	—	4,700,000	—	—

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成20年7月31日現在)

I 資産総額	104,383百万円
II 負債総額	20,527百万円
III 純資産総額 (I - II)	83,856百万円
IV 発行済投資口総数	122,300口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	685,658円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

第6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口 総数 (口)
第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	平成17年2月22日	1,000 (0)	0 (0)	1,000 (0)
	平成17年5月6日	55,700 (7,301)	0 (0)	56,700 (7,301)
	平成17年6月1日	2,800 (0)	0 (0)	59,500 (7,301)
第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	平成18年2月8日	46,500 (10,297)	0 (0)	106,000 (17,598)
	平成18年3月8日	2,800 (0)	0 (0)	108,800 (17,598)
第3期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	該当事項はありません。			
第4期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	該当事項はありません。			
第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	平成19年8月31日	13,500 (3,406)	0 (0)	122,300 (17,598)
第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	該当事項はありません。			

(注) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

第7【参考情報】

当計算期間中、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成20年4月4日	有価証券報告書の訂正報告書（第2期）
平成20年4月4日	有価証券報告書の訂正報告書（第3期）
平成20年4月4日	有価証券報告書の訂正報告書（第4期）
平成20年4月4日	訂正発行登録書
平成20年4月25日	有価証券報告書（第5期）
平成20年4月25日	訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成20年4月24日

日本ロジスティクスファンド投資法人

役員会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 秋山 正明 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 原田 昌平 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ロジスティクスファンド投資法人の平成19年8月1日から平成20年1月31日までの第5期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ロジスティクスファンド投資法人の平成20年1月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(注) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年10月24日

日本ロジスティクスファンド投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社

員 公認会計士 秋山 正明 印

業務執行社員

指定有限責任社

員 公認会計士 牧野 明弘 印

業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ロジスティクスファンド投資法人の平成20年2月1日から平成20年7月31日までの第6期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ロジスティクスファンド投資法人の平成20年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第6期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

(注) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。